

Página 1 de 25	ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024	ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 10		

INSPECCIÓN GENERAL Y RESPONSABILIDAD PROFESIONAL

Bogotá D.C., 20 NOV 2024

I. ASPECTOS GENERALES DEL ESTUDIO PREVIO.

1. DEFINICIÓN O IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y ANÁLISIS DEL SECTOR

1.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL OBJETO	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES UNIDADES DE LA POLICÍA NACIONAL.								
	CLASIFICACIÓN UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto				
	80131500	Servicios de Gestión, Servicios profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios Inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones					
1.2 VALOR ESTIMADO	El valor estimado de la contratación es de TRES MIL DOSCIENTOS VEINTIDÓS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS QUINCE PESOS CON TREINTA Y NUEVE CENTAVOS MONEDA LEGAL (\$3.222.341.415,39) incluido IVA, distribuidos de la siguiente manera:								
	ITEM	RUBRO DESAGREGACIÓN Y PRESUPUESTAL	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	VIGENCIA	RECURSO	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	1	Servicios inmobiliarios A-02-02-02-007-002	INGER 000K	Arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento de diferentes unidades de la Policía Nacional	2024	10	15 días	\$16.524.827,77	\$247.872.416,55
					2025	10	06 meses	\$495.744.833,14	\$2.974.468.998,84
	VALOR TOTAL								\$3.222.341.415,39
1.3 CERTIFICACIÓN PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES, GASTOS DE FUNCIONAMIENTO Y/O INVERSIÓN Y/O VIGENCIAS FUTURAS.	Mediante Comunicado Oficial No. GS-2024-015481-DILOF del 23 de mayo de 2024, la Jefe Grupo Central de Cuentas de la Dirección Logística y Financiera manifestó: "(...) Por regla general todos los productos y servicios están gravados con IVA, y solo estan excluidos aquellos que la norma de forma expresa señala, de manera que, si un producto no se encuentra en la lista de excluidos, está gravado con IVA. El arrendamiento de locales comerciales, oficinas, bodegas, lotes, etc., está gravado con el impuesto a las ventas (IVA) a la tarifa general del 19% en arrendamiento de bienes inmuebles. Ahora bien, si el propietario del inmueble no es responsable del IVA por ser una persona natural que no supera los topes para ser responsable, no debe cobrar dicho impuesto (...)"								
	No	Fecha	No. Plan de compras	Unidad	Rec.	Descripción	Cant.	Valor Unitario	Valor total
	1	09/10/2024	636	INGER 000K	10	Arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento de diferentes unidades de la Policía Nacional.	15 días	\$16.524.827,77	\$247.872.416,55
	VALOR TOTAL								\$ 247.872.416,55

	<p>Amparada mediante comunicado con radicado No. 2-2024-050771 del 23/09/2024, suscrito por el Director General del Presupuesto Público Nacional, comunicando al señor Director General de la Policía Nacional, General WILLIAM RENÉ SALAMANCA RAMÍREZ, la autorización de cupo de vigencias futuras que tiene por objeto la contratación, hasta máximo el mes de diciembre de 2025.</p> <p>Mediante comunicación oficial No. GS-2024-005810-OFPLA del 24/09/2024, la señora coronel DIANA CONSTANZA TORRES CASTELLANOS, Jefe Oficina de Planeación informa a la señora brigadier general OLGA PATRICIA SALAZAR SÁNCHEZ, Directora Logística y Financiera, la aprobación cupo vigencias futuras 2025.</p> <p>Mediante comunicación oficial No. GS-2024-029527-DILOF del 26/09/2024, el señor coronel EDWIN ORLANDO CORREA CORREA, Director Logístico y Financiero (E) notifica al señor Brigadier General WILLIAM OLWALDO RINCÓN ZAMBRANO, Inspector General, la aprobación de vigencias futuras INGER.</p>		
1.4	CLASE DE CONTRATO	DE	Arrendamiento.
1.5	PERFIL CALIDAD DE PROPONENTES	Y LOS	Persona jurídica, propietaria del bien inmueble o con autorización del propietario para representación, que cumpla con los requisitos exigidos en el presente proceso.
1.6	IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN		
<p>La Policía Nacional de Colombia, en su nivel central cuenta con diferentes unidades que permiten el cumplimiento de los procesos y procedimientos propios de la misionalidad establecida en el artículo 218 de la Constitución Política de Colombia, requiriendo específicamente la ejecución de procesos gerenciales, misionales, de soporte y apoyo, para lo cual debe ubicar al personal que conforma las diferentes dependencias de la Policía Nacional, específicamente del nivel central para la realización de actividades administrativas que son de importancia para la gestión ante los clientes internos y externos.</p> <p>En tal sentido, es necesario aclarar que el nivel central de la Policía Nacional está conformado por la Dirección y Subdirección General, una (01) Jefatura del Servicio de Policía, cuatro (04) Oficinas Asesoras, siete (07) Direcciones Operativas, cinco (05) Administrativas y una (01) Educativa, las cuales en algunos casos funcionan en el complejo Dirección General (DIPON) o en instalaciones propias, sin embargo estas no son suficientes para subsanar la necesidad de ubicar a la totalidad de los funcionarios en condiciones dignas que permitan dar cumplimiento a políticas institucionales de bienestar y gestión humana.</p> <p>De acuerdo con lo anterior se solicitó a la Directora Logística y Financiera mediante comunicación oficial No. GS-2024-006042-INGER del 16/04/2024, informar si dentro de los predios a cargo de la Policía Nacional existía uno que contara con las características requeridas a través del presente estudio previo, a lo que mediante comunicación oficial No. GS-2024-002486-DIFRA de fecha 26/04/2024, el señor mayor HÉCTOR ANGARITA ROJAS Jefe Área Bienes Raíces de la Dirección de Infraestructura, emitió concepto donde certifica que actualmente la Policía Nacional NO posee un predio que cuente con estas características para el funcionamiento de diferentes Unidades Policiales.</p> <p>De acuerdo a lo anteriormente expuesto, se requiere realizar un arrendamiento total en metraje de seis mil ciento siete con setenta y nueve metros cuadrados (6.107,79 M2), construidos y totalmente adecuados, de acuerdo a las especificaciones técnicas descritas en el presente documento, para las dependencias de la Inspección General y Responsabilidad Profesional INGER, Unidad para la Edificación de la Paz UNIPEP, Región de Policía No. 1- REGI1 y el Comisionado de Derechos Humanos para la Policía Nacional CODEH, de acuerdo con la Estructura Orgánica.</p> <p>Por otro lado y teniendo en cuenta el concepto donde se informa que para el caso de la Inspección General y Responsabilidad Profesional INGER, Unidad para la Edificación de la Paz UNIPEP, Región de Policía No. 1- REGI1 y el Comisionado de Derechos Humanos para la Policía Nacional CODEH, en la actualidad no hay en los inventarios un</p>			

Página 3 de 25	ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024	ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 10		

inmueble que cuente con la infraestructura ni las características que cubra las necesidades requeridas para el funcionamiento de estas unidades, que durante el último año fiscal se suscribió contrato para el funcionamiento de la sede administrativa, convirtiéndose de esa manera en unidades adscritas a la Dirección General de la Policía Nacional de manera desconcentrada.

Por tal motivo, se requiere un inmueble con las especificaciones técnicas que se relacionan a continuación, toda vez que en la actualidad no se cuenta con un espacio apropiado para la ubicación de las diferentes unidades de la Policía Nacional, así:

1. Área mínima privada construida de 6.107.79 M2 para oficinas o zona administrativa.
2. Mínimo ciento cuarenta (140) parqueaderos para automóviles, con la posibilidad de ser adaptados para el parqueo de motocicletas; estos deben ser de uso exclusivo del arrendatario.
3. El ingreso al inmueble debe ser completamente independiente, permitiendo completa autonomía al arrendatario para su administración y control.
4. El arrendador autorizará al arrendatario la administración de las zonas comunes y áreas de uso exclusivo del inmueble, en caso que todas las unidades prediales se encuentren interrelacionadas entre sí y conformen una sola área privada construida; razón por la cual el valor de administración no será cobrado.
5. El predio no debe presentar riesgos de humedad subterránea o problemas de goteras e inundación que afecten la estabilidad del terreno y la estructura, preferiblemente el piso debe ser en cerámica.
6. El sitio de parqueaderos debe ser libre o cubierto en bodega para el almacenamiento de vehículos.
7. La ubicación del inmueble debe ofrecer facilidades de acceso y medios de transporte, con el fin de garantizar seguridad de desplazamiento al personal de la Institución que labore en dicha unidad.
8. El inmueble debe contar con la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios (agua, aseo, luz), los cuales serán asumidos por parte del arrendatario.
9. Debe tener contadores independientes o un sistema que posibilite el control de los mismos por parte de la institución.
10. El inmueble debe tener disponibilidad en la infraestructura tales como: cuartos de aseo y baños, teniendo en cuenta el número de personal que laborará en las instalaciones, que puede ascender a los 600 funcionarios aproximadamente, así mismo, para la recepción de visitas.
11. El inmueble debe estar a paz y salvo por concepto de servicios públicos en el momento de la entrega por parte del arrendador.
12. El arrendador tendrá a cargo el mantenimiento preventivo y correctivo del sistema eléctrico, incluida la planta y subestación eléctrica, motobombas de impulso de agua y extracción de aguas lluvias, cableado estructurado y UPS, redes hidráulicas y sanitarias, al igual que los ascensores y aires acondicionados.
13. El arrendador autorizará al arrendatario realizar todas las adecuaciones o modificaciones de carácter locativo que sean requeridas en el inmueble para su óptimo uso y presentación, tales como pintura, puertas de acceso e instalaciones de cielo raso y techos y obras civiles.
14. El edificio debe contar con un sistema contraincendios con los respectivos kits (manguera, extintor, hacha, entre otros) en cada planta de la edificación, y debe cubrir los gastos generados por su mantenimiento preventivo y recarga periódica de los extintores.
15. El inmueble debe contar con máximo treinta (30) años de construcción aproximadamente, estructural y físicamente en buen estado.
16. El inmueble que tenga más de 3 pisos, deberá disponer de sistema de ascensor, haciéndose responsable de su mantenimiento y su adecuado funcionamiento.
17. El inmueble debe contar con un tanque de agua con capacidad mínima de tres mil (3.000) litros y su respectivo equipo de bombeo y mantenimiento.
18. El inmueble deberá tener sistema de ahorro, dispositivos e implementos de bajo consumo de agua de uso eficientes.
19. El inmueble deberá contar con un sitio debidamente señalizado y aislado para almacenar y preservar los residuos sólidos que se generen en las instalaciones, evitando la generación de plagas y roedores.
20. El inmueble debe contar con mínimo quinientos noventa (590) puestos.
21. El inmueble debe cumplir con las condiciones mínimas de habitabilidad.

Página 4 de 25	ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024	ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 10		

22. El arrendador deberá contar con circuito cerrado de televisión, además tendrá a cargo el mantenimiento preventivo y correctivo del mismo.
23. El inmueble debe contar entre 600 y 650 puntos de cableado estructurado mínimo categoría 6 o 6A, estos puntos deben ser colocados de acuerdo a la necesidad presentada por la Policía Nacional.
24. Actualizar de acuerdo al plan de mejora y mantenimiento del arrendador los switch's de IPV4 a IPV6, que se tienen en el edificio, atendiendo las disposiciones del ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones.
25. El inmueble deberá contar con un sistema de bajo consumo de energía lumínico y demás equipos eléctricos.
26. Si el bien inmueble tiene zona de cafetería, este deberá contar con zona de trampa de grasa para el control de vertimientos.
27. El inmueble deberá tener plenamente identificado las rutas de evacuación y demás exigencias locativas según requerimientos de Ley para la prevención y control de desastre preferiblemente contar con un sistema de alerta, señalización y alarmas.
28. El inmueble debe contar con norma de sismo resistencia, dentro de los parámetros de la construcción del inmueble.

De acuerdo con lo anterior, se realizó el análisis al edificio SOLUZONA ubicado en la calle 17 No. 65B -95 de Bogotá D.C., siendo la mejor opción para el arrendamiento, conforme al cumplimiento de las características requeridas funcionamiento de la sede administrativa de la Inspección General y Responsabilidad Profesional INGER, Unidad Policial para la Edificación de la Paz UNIPEP y la Región 1 de Policía, siendo la opción adecuada para situar las instalaciones ya que cumple con todos los requisitos propuestos por el Mando Institucional, por otro lado es importante hacer claridad que la contratación del inmueble ofrece unas condiciones ambientales adecuadas, identificadas mediante concepto ambiental con consecutivo No. 148/DIFRA-PLANE de fecha 22/05/2024, en respuesta al requerimiento realizado mediante comunicación oficial No. GS-2024-006054-INGER de fecha 16/04/2024, que permite vislumbrar que los funcionarios pueden realizar sus actividades de una manera adecuada en condiciones de trabajo digno y con la ubicación estratégica que facilita el acceso y distancia desde los lugares de residencia de los uniformados que confluyen a los sitios de trabajo, al encontrarse ubicado en un sector intermedio de la ciudad, siendo consecuente con los parámetros del Modelo de Gestión Humana de la Policía Nacional, el bien a contratar debe ofrecer amplia zona comercial, servicio de restaurantes, cafeterías, bancos, parques recreativos y centros comerciales, que permiten además del cumplimiento de la labor policial, la satisfacción de otras necesidades básicas requeridas por cada funcionario para desarrollar sus actividades sin encontrar adversidades que impacten las labores diarias y la misión institucional, se solicitó mediante comunicación oficial No. GS-2024-006053-INGER de fecha 16/04/2024, concepto técnico jurídico del edificio Soluzona, de lo cual se anexa estudio de viabilidad técnico, jurídico y catastral de bienes inmuebles para el servicio de la Policía Nacional de fecha 06/06/2024, adicionalmente se solicitó el avalúo catastral en cumplimiento a lo establecido; mediante comunicación oficial No. GS-2024-006049-INGER de fecha 16/04/2024, de lo cual se anexa el formato diligenciado de avalúo para bienes inmuebles, además de esto se solicitó concepto de sismo resistencia y mediante comunicado oficial No. GS-2024-006047-INGER del 16/04/2024, emitiendo respuesta del mismo mediante comunicación oficial GS-2024-008850-REG1 de fecha 14/05/2024, en concordancia con lo anterior y con el fin de verificar el estado del inmueble, se solicitó concepto de habitabilidad mediante comunicación oficial No. GS-2024-006061-INGER de fecha 16/04/2024, concepto emitido mediante comunicación oficial No. GS-2024-002921-DIFRA de fecha 14/05/2024, finalmente se solicitó estudio de seguridad instalaciones, mediante comunicación oficial GS-2024-006045-INGER del 16/04/2024, con el fin de establecer la vulnerabilidad que pueda llegar a presentar esa edificación.

Verificado el Decreto 199 del 20/02/2024 (PLAN DE AUSTERIDAD DEL GASTO 2024 PARA LOS ÓRGANOS QUE HACEN PARTE DEL PRESUPUESTO GENERAL DE LA NACIÓN), los funcionarios dueños de la necesidad que firman el presente estudio previo, se acogen a los mismos teniendo en cuenta la necesidad a satisfacer con el presente proceso.

Es de anotar que, se realizó la consulta en la Tienda Virtual del Estado Colombiano <https://www.colombiacompra.gov.co/tienda-virtual-del-estado-colombiano>, encontrando que los Acuerdos Marco de

Página 5 de 25	ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024	ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 10		

Precios publicados no contemplan este servicio. Al igual que los catálogos de Grandes Superficies registrados en la Tienda Virtual del Estado Colombiano (TVEC).

En cumplimiento al numeral 8 del Artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015 modificado por el artículo 1 del Decreto 399 del 13 de abril de 2021, "una vez verificados en la página web de Colombia Compra Eficiente y en la del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, los Acuerdos Comerciales y Tratados de Libre Comercio (TLC), negociados por Colombia en los capítulos de contratación pública, se estableció que el proceso en mención, NO está cubierto bajo las obligaciones de carácter internacional derivadas de los Acuerdos toda vez que por excepción a la aplicabilidad de los Acuerdos Comerciales, el proceso corresponde a una Contratación Directa".

La presente contratación se requiere a partir del 16 de diciembre del 2024.

2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DEL PROCESO

Para realizar el análisis de los antecedentes administrativos se consultó la página web de contratación pública www.colombiacompra.gov.co revisando los contratos que se suscribieron por la entidad, durante las vigencias 2022, 2023 y 2024 con objeto igual o similar y especificaciones técnicas similares a las requeridas en el presente estudio, encontrando los siguientes, así:

UNIDAD CONTRATANTE Y CONTRATISTA	NÚMERO DEL CONTRATO Y FECHA DE SUSCRIPCIÓN	OBJETO	NUMERO DE PROCESO	ACIERTOS	PROBLEMAS
POLICÍA NACIONAL DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA Y PROVALOR S.A.S.	PN DIRAF No. 06-1-10056-22 27/01/2022	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES UNIDADES DE LA POLICÍA NACIONAL.	PN DIRAF CD 071 2022	EL CONTRATISTA CUMPLE A CABALIDAD LAS CLÁUSULAS ESTIPULADAS EN EL CONTRATO	NINGUNO
POLICÍA NACIONAL DIRECCIÓN LOGÍSTICA Y FINANCIERA Y PROVALOR S.A.S.	PN DIRAF No. 06-1-10223-23 25/08/2023	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES UNIDADES DE LA POLICÍA NACIONAL.	PN DIRAF CD 320 2023	EL CONTRATISTA CUMPLE A CABALIDAD LAS CLÁUSULAS ESTIPULADAS EN EL CONTRATO	NINGUNO
POLICÍA NACIONAL DIRECCIÓN LOGÍSTICA Y FINANCIERA Y PROVALOR S.A.S.	PN-DILOF No. 06-1-10260-24 1/10/2024	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES UNIDADES DE LA POLICÍA NACIONAL.	PN DILOF CD 348 2024	EN EJECUCIÓN	NINGUNO

- Información verificada y aprobada por los funcionarios dueños de la necesidad que firman el presente estudio previo.

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

La Inspección General y Responsabilidad Profesional establece que el proceso de contratación objeto del presente estudio se debe adelantar bajo la modalidad de CONTRATACIÓN DIRECTA – ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES, de conformidad con la normatividad vigente, artículo 2, numeral 4, literal i), de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con la SUBSECCIÓN 4 – CONTRATACIÓN DIRECTA, artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, que expresa:

Arrendamiento de bienes inmuebles, literal i) del numeral 4º del artículo 2º de la Ley 1150 de 2007 y Artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015:

Las entidades estatales podrán alquilar o arrendar inmuebles, para lo cual deberán tener en cuenta las siguientes reglas: 1) Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble y 2) Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

Por lo anterior, se hace necesaria la contratación con la firma PROVALOR PROYECTOS CON VALOR S.A.S., toda vez que es una empresa en Colombia, con Nit 900-244-534-3, sede principal en Cali, fundada el 02 de octubre de 2008, con domicilio principal en la carrera 100 b 11 a 19 oficina 512 Torre Pance-Cali, siendo una sociedad por

Página 6 de 25	ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024	ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 10		

acciones simplificadas con una actividad principal para "ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS".

Para efectos de continuar con el proceso contractual, se deberán atender los lineamientos para la suscripción de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por parte de la Policía Nacional, señalados en el Instructivo Nro. 024 DIPON - DIRAF - 70 del 14/09/2020 y la Resolución Nro. 03049 de 2014 "Por la cual se adopta el Manual de Contratación de la Policía Nacional", actualizado, modificado y complementado mediante Resolución Nro. 00090 del 15/01/2019, así mismo, lo dispuesto en el Decreto 0199 del 20/02/2024 "Por el cual se establece el Plan de Austeridad del Gasto 2024 para los órganos que hace parte del Presupuesto General de la Nación" (...).

Apoderado Especial: Diana Marcela Espitia Maldonado
Identificación: C.C. 53.134.459
Ciudad de notificación: Bogotá D.C.
Dirección: Avenida calle 17 N° 65B-95 -oficina administración
Teléfono: 313-820-5052 – 311-236-2076
E-mail: despitia@provalor.com.co; arboleda@provalor.com.co

4. CRITERIOS DE SELECCIÓN

4.1. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS

Las condiciones técnicas para el servicio de arrendamiento están descritas en el Anexo "ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS", las cuales se verificarán como "CUMPLE" o "NO CUMPLE".

4.1.1. EXPERIENCIA PROPONENTE

La experiencia del proponente se logra evidenciar durante los diferentes contratos de arrendamiento surtidos con la Policía Nacional de Colombia, para el funcionamiento del inmueble en el cual funcionan diferentes unidades de la Policía Nacional, periodos en los cuales ha cumplido a cabalidad cada uno de los términos y requisitos establecidos en la normativa vigente.

4.1.2 NIVEL DE EDUCACIÓN O NIVEL ACADÉMICO

N/A

4.1.3 EXPERIENCIA

N/A

4.1.4 EXPERIENCIA DEL PERSONAL

N/A

4.1.5 CAPACIDAD OPERATIVA

N/A

4.1.6 OTRAS CONDICIONES TÉCNICAS VERIFICABLES

N/A

4.2. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA

4.2.1. EVALUACIÓN ECONÓMICA

N/A

Página 7 de 25	ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024	ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 10		

4.2.2. FACTORES ADICIONALES DE CALIFICACIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN

N/A

4.2.3. CRITERIOS DE DESEMPATE

N/A

5. CONDICIONES DEL CONTRATO

5.1. LUGAR DE ARRENDAMIENTO

El bien inmueble se encuentra ubicado en la Calle 17 No. 65B – 95, Edificio Soluzona ubicado en la localidad Puente Aranda de la ciudad de Bogotá D.C., conformado por las unidades prediales identificadas con matrículas inmobiliarias No. 50C-1748873, 50C-1748874, 50C-1748875, 50C-1748876, 50C-1748877, 50C-1748878, 50C-1748879, 50C-1748880, 50C-1748886, 50C-1748887, 50C-1748892, 50C-1748899, 50C-1748900, 50C-1748902, 50C-1473347, 50C-1748890, 50C-1748889, 50C-1748891, 50C-1748903 parqueaderos y áreas comunes de uso exclusivo.

5.2. FORMA DE EJECUCIÓN

El servicio de arrendamiento es de tracto sucesivo y se ejecutará de acuerdo al anexo "ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS".

5.3. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución del contrato será de la siguiente manera:

Vigencia 2024

A partir del 16 de diciembre previa aprobación de la garantía única, fecha en la que se suscribirá la respectiva acta de inicio hasta el 31 de diciembre de 2024.

Vigencia 2025

A partir de la expedición del registro presupuestal y hasta el 30 de junio de 2025.

5.4. FORMA DE PAGO

La Policía Nacional – Dirección Logística y Financiera cancelará el valor del contrato de la siguiente forma:

Vigencia 2024:

Se efectuará (01) pago equivalente a los 15 días del mes de diciembre por un valor de **DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS DIECISÉIS PESOS CON CINCUENTA Y CINCO CENTAVOS MONEDA LEGAL INCLUIDO IVA (\$247.872.416,55)**, será cancelado dentro de los sesenta (60) días siguientes a la radicación de la factura y certificación de recibo a satisfacción por parte del supervisor del contrato, junto con los documentos requeridos por la Dirección Logística y Financiera, de acuerdo con el derecho a turno y a la disponibilidad del Plan de Anual de Caja (PAC).

Vigencia 2025:

Se efectuarán, 06 seis pagos por valor de **CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS CON CATORCE CENTAVOS MONEDA LEGAL INCLUIDO IVA (\$495.744.833,14)**, contados desde el 01 de enero hasta el 30 de junio del 2025 para un total de **DOS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS CON OCHENTA Y CUATRO CENTAVOS MONEDA LEGAL INCLUIDO IVA (\$2.974.468.998,84)**, será cancelado dentro de los sesenta (60) días siguientes a la radicación de la

Página 8 de 25	ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024	ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 10		

factura y certificación de recibo a satisfacción por parte del supervisor del contrato, junto con los documentos requeridos por la Dirección Logística y Financiera, de acuerdo con el derecho a turno y a la disponibilidad del Plan Anual de Caja (PAC).

Si los documentos de la referencia no se reciben dentro del plazo establecido o si recibidos son devueltos por inconsistencias tales como la falta de información o mal diligenciamiento de los mismos, la Policía Nacional - Dirección Logística y Financiera, reprogramará el valor a cancelar una vez se hubieren subsanado las observaciones, se haya cumplido con el trámite documental dentro del plazo indicado y de acuerdo al derecho a turno y a la disponibilidad del Plan Anual de Caja (PAC).

Nota 1: los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, gas natural y teléfono estarán a cargo del arrendatario una vez se dé inicio al perfeccionamiento y ejecución del contrato. El servicio de internet será el suministrado por el canal de datos de la Policía Nacional.

Nota 2: para efectuarse el pago el contratista deberá cumplir con lo establecido en la Resolución No. 165 del 01/11/2023, "*Por la cual se desarrolla el sistema de facturación, los proveedores tecnológicos, se adopta la versión 1.9 del anexo técnico de factura electrónica de venta, se expide el anexo técnico 1.0 del documento equivalente electrónico, y se dictan otras disposiciones en materia del sistema de facturación*", en las Circulares Externas 002 del 08/01/2016, mediante la cual se implementó el "PAGO A BENEFICIARIO FINAL A TRAVÉS DEL SIIF NACIÓN" y 042 del 26/12/2023, mediante la cual se implementó el "SISTEMA FACTURACIÓN ELECTRÓNICA DEL SIIF NACIÓN", expedidas por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, en caso de que aplique.

5.5. SUPERVISOR

El supervisor del futuro contrato será el Coordinador Establecimientos de Reclusión de la Inspección General y Responsabilidad Profesional o quien haga sus veces, o quien con posterioridad designe la Dirección Logística y Financiera, quien verificará la ejecución idónea y el cumplimiento del objeto del contrato de acuerdo con las funciones asignadas para el efecto en los Artículos 83 "*Supervisión e interventoría contractual*" y 84 "*Facultades y deberes de los supervisores y los interventores*" de la Ley 1474 de 2011 "*Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública*" y en la Resolución No. 00090 del 15 de enero de 2018, quien presentará los informes de supervisión mensualmente durante la ejecución del contrato, los cuales deberán ser cargados a la plataforma del SECOP II.

5.6. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

Las obligaciones están descritas en el Anexo "OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR"

5.7. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

5.8. Las obligaciones están descritas en el Anexo "OBLIGACIONES DE ARRENDATARIO"

6. FORMA Y PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

La adjudicación del presente proceso se realizará en forma total, teniendo en cuenta el anexo "ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS", y en concordancia a lo establecido en el Decreto 1082 de 2015.

7. ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN, ASIGNACIÓN DE RIESGOS Y DETERMINACIÓN DE GARANTÍAS.

De acuerdo al Manual para la Identificación y Cobertura de los Riesgos en los Procesos de Contratación presentado por la Agencia Colombia Compra Eficiente, en el Anexo análisis del riesgo y la forma de mitigarlo se establece la matriz que incluye los riesgos identificados en el proceso de contratación, de acuerdo con la clasificación, probabilidad de ocurrencia estimada, impacto, parte que debe asumir el riesgo, tratamientos que se puedan realizar y características de su monitoreo, las cuales se relacionan en el anexo "ANÁLISIS DEL RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO"

Página 9 de 25	ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024		
VERSIÓN: 10		

Como quiera que en la ejecución de los contratos celebrados en años anteriores no se presentaron inconvenientes, la estimación del riesgo (probabilidad que el siniestro llegue a ocurrir) corresponde a los porcentajes mínimos indicados dentro de la normatividad vigente, el manual de contratación para la Policía Nacional y la necesidad de la Institución, los cuales se relacionan en el Anexo "ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN, ASIGNACIÓN DE RIESGOS Y DETERMINACIÓN DE GARANTÍAS".

II. ESTUDIO DEL SECTOR

1. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Para realizar el análisis de los antecedentes administrativos se consultó la página www.colombiacompra.gov.co revisando los contratos que se suscribieron por la entidad, de los contratos iguales y/o similares suscritos por la entidad en las vigencias 2022, 2023 y 2024:

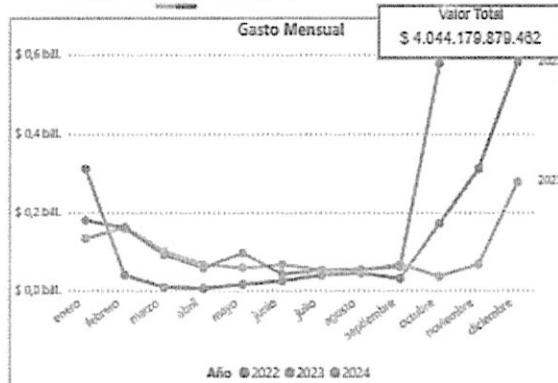
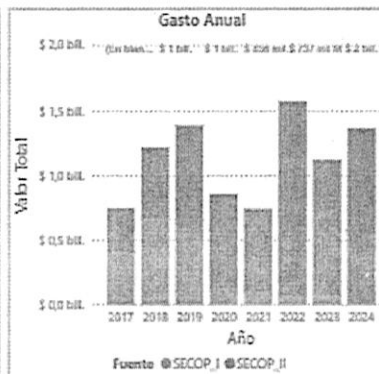
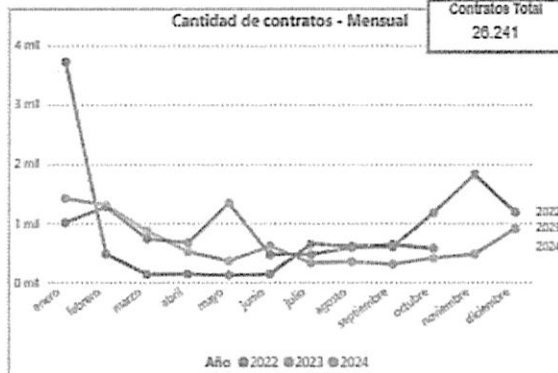
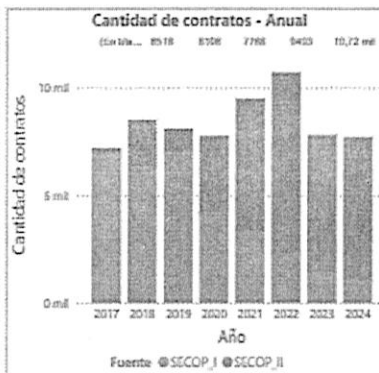
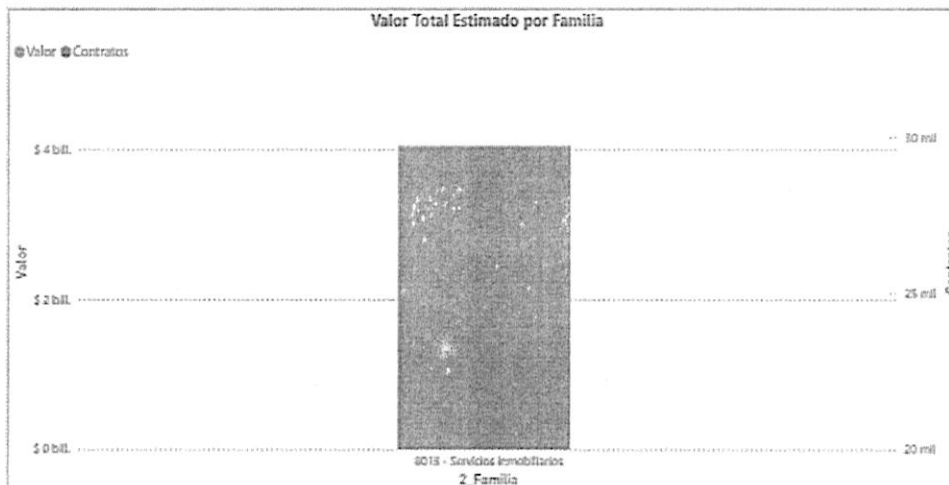
DESCRIPCIÓN	VIGENCIAS		
	2022	2023	2024
MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA	CONTRATACIÓN DIRECTA	CONTRATACIÓN DIRECTA	CONTRATACIÓN DIRECTA
NOMBRE DEL CONTRATISTA	PROVALOR SAS	PROVALOR SAS	PROVALOR SAS
NÚMERO Y OBJETO DEL CONTRATO	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES UNIDADES DE LA POLICÍA NACIONAL No. 06-1-10056-22 27/01/2022	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES UNIDADES DE LA POLICÍA NACIONAL No. 06-1-10223-23 25/08/2023	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES UNIDADES DE LA POLICÍA NACIONAL No. 06-1-10260-24 1/10/2024
VALOR DEL CONTRATO	\$2.606'627.840,28	\$4.290.979.500,00 Adición 1: \$1.907.102.000,00 Total: \$6.981.081.500,00	1.239.362.082,83
FORMA DE PAGO- CONDICIONES DE PAGO ESTABLECIDAS	PAGOS PARCIALES	PAGOS PARCIALES	PAGOS PARCIALES
PRESUPUESTO CON CARGO AL CUAL SE HAN SIDO EJECUTADOS	RECURSO 10	RECURSO 10	RECURSO 10
COMPORTAMIENTO DE LOS CONTRATISTAS E IMPOSICIÓN DE SANCIONES	SIN INCONVENIENTES	SIN INCONVENIENTES	SIN INCONVENIENTES
LUGARES DE ENTREGA ACORDADOS	EDIFICIO SOLUZONA CALLE 17 No. 65 B - 95	EDIFICIO SOLUZONA CALLE 17 No. 65 B - 95	EDIFICIO SOLUZONA CALLE 17 No. 65 B - 95
GARANTÍAS EXIGIDAS Y SINIESTROS	DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO, DE CALIDAD DE LOS BIENES, CALIDAD DEL SERVICIO	DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO, DE CALIDAD DE LOS BIENES, CALIDAD DEL SERVICIO	DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO, DE CALIDAD DE LOS BIENES, CALIDAD DEL SERVICIO
VIGENCIA DEL CONTRATO	6 MESES	8 MESES Prórroga 01: 4 meses	2 MESES Y 15 DIAS
NÚMERO DEL PROCESO	PN DIRAF CD 071 2022	PN DIRAF CD 320 2023	PN DILOF CD 348 2024

MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO (MAE)

Con el fin de establecer el comportamiento del **ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES UNIDADES DE LA POLICÍA NACIONAL**, se procedió a verificar en Colombia Compra Eficiente, el Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE), herramienta de análisis de demanda, en categoría se registraron los códigos UNSPSC correspondientes al segmento, familia y clase, así: 80131500, encontrando que durante las vigencias 2022, 2023 y 2024 las entidades estatales adjudicaron **26.241** contratos por valor de **\$4.044.179.879.462** así:



ANÁLISIS DE LA DEMANDA

[← Atrás](#)
[↺ Reiniciar](#)


FILTROS:

Seleccione el año:

2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024

Seleccione la Fecha:

Desde: 01/01/2022 Hasta: 30/10/2024

Departamento de Entidad:

Todos

Nombre de Entidad (agregado):

* Ingrese el nombre sin tildes

Buscar

☐ Seleccionar todo

☐ ADMINISTRACION PUBLICA COOPERATIVA DE SER...

☐ ADMINISTRADORA DE LOS RECURSOS DEL SISTE...

☐ AERONAUTICA CIVIL - AERO CIVIL

☐ AEROPUERTO INTERNACIONAL MATECANA

☐ AGENCIA DE COMERCIALIZACION E INNOVACION P...

☐ AGENCIA DE DESARROLLO RURAL - ADR

Plataforma:

SECOP_I SECOP_II

Nombre de Entidad (plataforma):

Buscar

☐ Seleccionar todo

☐ ESTABLECIMIENTO PENITENCIARIO DE MEDIANA ...

☐ ALCALDIA MUNICIPAL FUSAGASUGA

☐ APC COLOMBIA

☐ COMANDO DE RECLUTAMIENTO Y CONTROL RESE...

☐ CORPORADA

☐ DIRECCION TERRITORIAL DE SALUD DE CALDAS

☐ HOSPITAL LOCAL PRIMER NIVEL ESE FUENTEDORO

Seleccione una categoría:

(Segmento / Familia / Clase)

Buscar

☐ 8010 - Servicios de asesoría de gestión

☐ 8011 - Servicios de recursos humanos

☐ 8012 - Servicios legales

☒ 8013 - Servicios inmobiliarios

☐ 801315 - Alquiler y arrendamiento de pr...

☐ 801316 - Ventas de propiedades y edifici...

☐ 801317 - Servicios de construcción y h...

Valor contratado:

\$0 \$ 451.658.137.903

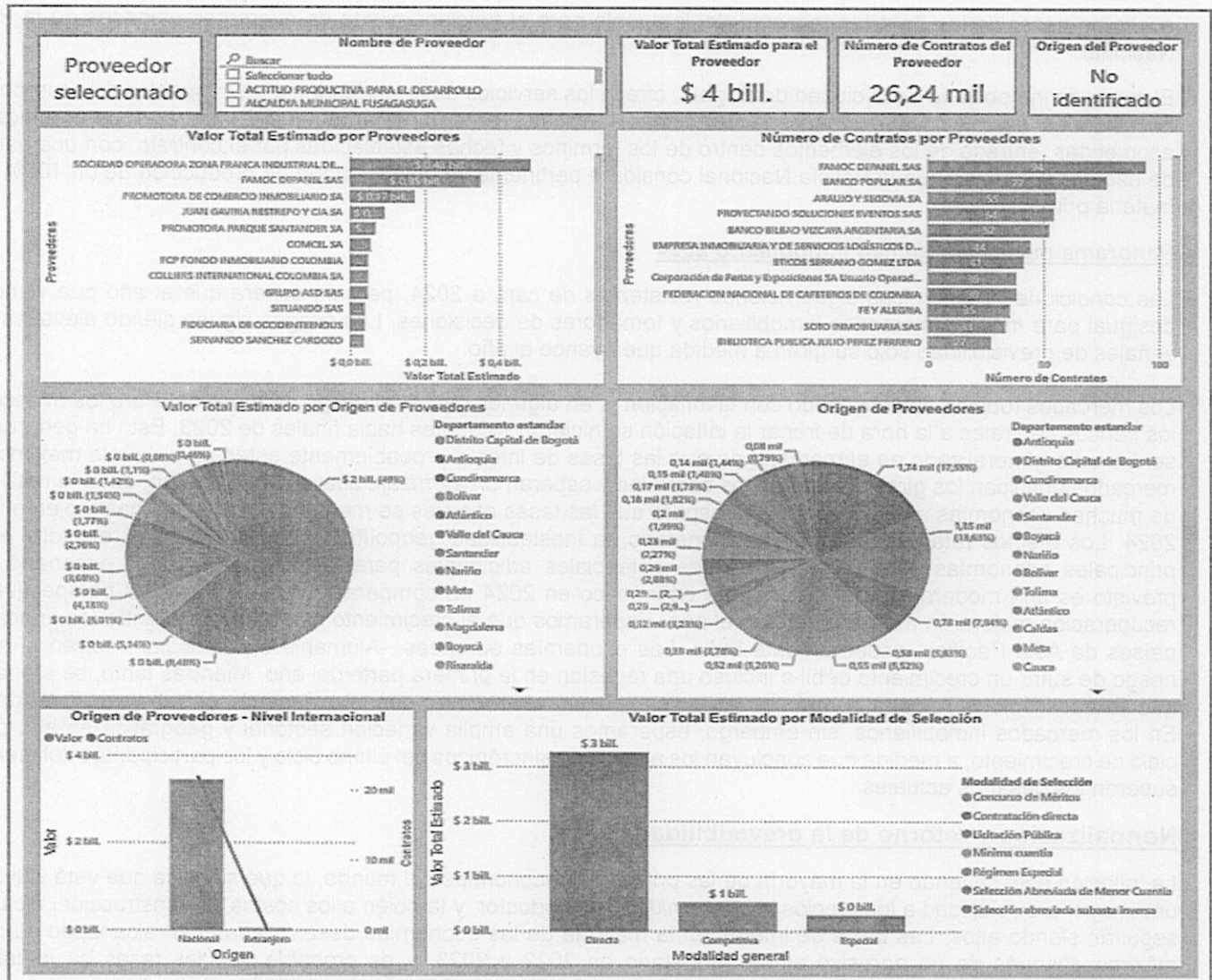
Modalidad de selección:

Competitiva Encargado

Directa Especial

Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año		2022		2023		2024				
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos
8013 - Servicios inmobiliarios	10718	\$ 1.569.300.509.381	38,80%	7808	\$ 1.117.623.484.425	27,64%	7717	\$ 1.357.255.885.656	33,56%	26241
Total	10718	\$ 1.569.300.509.381	38,80%	7808	\$ 1.117.623.484.425	27,64%	7717	\$ 1.357.255.885.656	33,56%	26241



<https://app.powerbi.com/view?r=eyJrljoiOTNjY2MyZmUtZWWE1My00NmY4LWJiMDctNjE4NTA0OTFkZGQyYiwiZCJ6IjdiMDkwNDFlT0NTEtNDIkMC04Y2IxLTc5ZDVIM2Q4YzFiZSIsImMiOiR9>

De lo anterior, se puede evidenciar que de los segmentos: servicios inmobiliarios; y clases: alquiler y arrendamiento de propiedades edificaciones, durante las últimas tres (03) vigencias se adjudicaron 10.718 contratos en 2022 por valor de \$1.569.300.509.381, 7.806 en 2023 por valor de \$1.117.623.484.425 y 7.717 en 2024 por valor de 1.357.255.885.656, siendo la modalidad más utilizada, la contratación directa.

2. ANÁLISIS DEL MERCADO

DESCRIPCIÓN DEL MERCADO

En la actualidad en el mercado colombiano se cuenta con personas naturales o jurídicas, en forma individual o conjunta, consorcio, u otras formas de asociación, acreditadas en el país, empresas públicas y/o privadas que pueden suministrar el servicio de inmobiliaria de acuerdo a las especificaciones técnicas exigidas por la Policía Nacional y

Página 12 de 25	ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024	ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 10		

suplir las necesidades de arrendamiento del inmueble para el funcionamiento de diferentes unidades de la Policía Nacional.

El mercado inmobiliario de la ciudad de Bogotá, ofrece los servicios de arrendamiento de inmuebles de acuerdo a las necesidades establecidas en las especificaciones técnicas, respecto al área en m2, altura, acceso, ubicación, acometidas, entrega de los elementos dentro de los términos y fechas establecidas por el contrato, con una garantía de uso por el término que la Policía Nacional considere pertinente y con capacidad de producción de un 100% de la materia prima exigida.

Panorama macroeconómico inmobiliario 2024

Las condiciones económicas siguen siendo resistentes de cara a 2024, pero se espera que el año que viene sea desigual para muchos mercados inmobiliarios y tomadores de decisiones. Los riesgos siguen siendo elevados y las señales de previsibilidad sólo surgirán a medida que avance el año.

Los mercados todavía están lidiando con la inflación y, en algunos casos, el riesgo de recesión. Pero los avances de los bancos centrales a la hora de frenar la inflación se hicieron evidentes hacia finales de 2023. Esto ha generado un sentimiento generalizado en el mercado de que las tasas de interés probablemente estén en su punto máximo; Los mercados anticipan los giros de los bancos centrales y esperan un aterrizaje suave. Sin embargo, dada la resiliencia de muchas economías a nivel mundial, se espera que las tasas oficiales se mantengan elevadas hasta bien entrado 2024. Los efectos retardados del ajuste monetario, la inestabilidad geopolítica y la incertidumbre electoral en las principales economías están creando riesgos potenciales adicionales para las perspectivas. El escenario base previsto es una moderación del crecimiento económico en 2024 en comparación con 2023, y las perspectivas de recuperación mejorarán más adelante en el año. Esperamos que el crecimiento sea más fuerte entre los principales países de Asia Pacífico, especialmente India. Las economías europeas –Alemania en particular– corren el mayor riesgo de sufrir un crecimiento débil o incluso una recesión en la primera parte del año. Mientras tanto, se pronostica que Estados Unidos y Australia verán un ritmo de expansión económica decente, aunque por debajo de la tendencia. En los mercados inmobiliarios, sin embargo, esperamos una amplia variación sectorial y geográfica en el próximo ciclo de crecimiento, a medida que concluyan los ajustes no sincrónicos del último ciclo y los participantes del mercado superen los desafíos actuales.

Normalización y retorno de la previsibilidad

La inflación está cayendo en la mayoría de las principales economías del mundo, lo que significa que está volviendo una mayor previsibilidad a los precios al consumidor y al productor, y también a los costos de construcción, incluso si seguirán siendo altos. Las tasas de interés en la mayoría de las economías desarrolladas han alcanzado su punto máximo después de un agresivo ajuste monetario en 2022 y 2023, y es probable que las tasas de interés se mantengan estables hasta que comience el ciclo de recortes a mediados o finales de 2024. Dado que los movimientos futuros de las tasas de política probablemente serán a la baja, el endeudamiento los costos caerán. Es posible que las tasas de mercado aún enfrenten volatilidad, pero la dirección de la tendencia ahora es bajista, lo que proporciona cierta previsibilidad a los costos futuros de la deuda. Las perturbaciones relacionadas con la pandemia (en los hábitos de compra de los consumidores, el comercio internacional y el comercio electrónico) ya se han asentado en gran medida y alinearán la demanda logística con las tendencias históricas de crecimiento, donde los procesos de desarrollo se están desacelerando en los mercados más maduros. La utilización de oficinas ha mejorado a nivel mundial y se ha estabilizado principalmente en Asia y partes de Europa. En EE. UU., los mandatos de regreso a la oficina se han generalizado y esperamos que la utilización continúe aumentando gradualmente en 2024 y que se revitalicen los CBD con un renovado tráfico peatonal durante el día y una demanda minorista.

Inversión estratégica

Quizás la mayor tarea para los inversores inmobiliarios en 2024 sea equilibrar los desafíos financieros y de gestión de activos dentro de sus carteras existentes, con el deseo de desplegar capital en activos en demanda y aprovechar las oportunidades durante los próximos 12 a 24 meses. Una característica definitoria de los inversores exitosos será la ambidestreza: la capacidad de ejecutar estrategias ofensivas y defensivas, desplegar recursos de manera efectiva

Página 13 de 25	ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024	ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 10		

y tomar decisiones con convicción en un clima aún incierto. Muchos gestores de inversiones tienen que lidiar con cosechas de rentabilidad de cero a negativos, lo que genera desafíos adicionales, incluida la retención de talentos.

La deuda en el foco de atención

En un mercado donde el crédito sigue disponible y activo, la estabilidad y previsibilidad de las tasas de interés serán más importantes para mejorar la actividad del mercado de inversión que el nivel de los costos de endeudamiento por sí solo. Las estrategias de crédito inmobiliario seguirán siendo el centro de atención en medio del entorno de tasas de interés elevadas y están surgiendo nuevas fuentes de deuda para complementar las opciones de financiamiento en mercados y sectores donde los prestamistas son más cautelosos. Dadas las caídas en los valores inmobiliarios hasta la fecha, habrá muchas situaciones en las que se requerirá nuevo capital para cumplir con los acuerdos de servicio de la deuda. Sin embargo, los vencimientos de los préstamos catalizarán la actividad transaccional y, en algunos casos, las dificultades. El aumento de la originación de préstamos en 2024 proporcionará datos más claros sobre el valor de las propiedades para prestamistas, inversores y tasadores.

La sensación de que las tasas de interés han alcanzado su punto máximo ayudará a mejorar los volúmenes de transacciones y estabilizar los precios, pero hará falta tiempo y una estabilidad prolongada en las tasas de índice para desbloquear aún más el polvo seco. A principios de 2024, Estados Unidos se encuentra más avanzado en su ciclo de ajuste de precios, seguido de Europa y luego Asia Pacífico. Pero el mercado inmobiliario no se puede jugar precisamente desde una perspectiva temporal. Esperar el momento perfecto para actuar en estrategias de mediano y largo plazo corre el riesgo de perder oportunidades emergentes y quedarse atrás de sus competidores.

Instantáneas por sector

Existen oportunidades de crecimiento en grupos de sectores y micro mercados geográficos, y habrá oportunidades en situaciones de dificultades y esfuerzos de reequilibrio de cartera. Para los inversores, el enfoque en la diversificación tomará diferentes formas en los mercados de todo el mundo, e incluso aquellos sectores que actualmente están "en desgracia" todavía tienen segmentos interesantes y un lugar en las carteras globales diversificadas.

Los sectores de Vivienda seguirán siendo un punto brillante en 2024 y más allá por muchas razones. Una población mundial en expansión se está volviendo más urbana, lo que significa que las ciudades requieren más hogares, así como una gama más amplia de tipos y tamaños de hogares. Las tendencias estructurales a largo plazo, como el envejecimiento de la población, la demanda de educación y la disponibilidad de vivienda, siguen siendo impulsores críticos de la demanda de vivienda y seguirán beneficiando las estrategias de inversión de Living en más mercados a nivel mundial. En el corto plazo, en 2024, algunos mercados experimentarán dificultades y situaciones de microsobreoferta a medida que las tasas de interés y la concentración de nuevas construcciones en los mercados en crecimiento tengan un impacto.

El creciente énfasis en la regionalización y la fabricación local continuará en 2024, a medida que se amplíen los esfuerzos para acercar la producción al cliente y diversificar las cadenas de suministro. El cambiante panorama global de incentivos gubernamentales traerá nueva manufactura a las economías avanzadas de América del Norte y Europa, impulsando la demanda de instalaciones industriales y logísticas. La urbanización y la evolución de las preferencias de los consumidores que priorizan tiempos de entrega cada vez más rápidos significarán una atención cada vez mayor a la logística urbana. Estas tendencias beneficiarán no sólo a las áreas metropolitanas más grandes sino también a la creciente región del Sunbelt de Estados Unidos.

El sector de Retail está preparado para un regreso en evolución en 2024. Los inversores están regresando a un sector que anteriormente en el ciclo transformó su dinámica de oferta y demanda y su perfil de rendimiento y alquiler para ofrecer retornos atractivos y oportunidades para un crecimiento renovado del alquiler. En Estados Unidos, el comercio minorista de alta calidad y bien ubicado (especialmente el de alimentación) ha sido uno de los segmentos de mejor desempeño, con crecientes asignaciones de inversionistas a medida que los consumidores se mantienen resilientes al estímulo de la era COVID en medio de un fuerte crecimiento del empleo y los salarios. En Europa, el continuo repunte de los viajes y el turismo, y el regreso de un crecimiento positivo de los salarios reales a medida que cae la

100

Página 14 de 25	ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024	ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 10		

inflación, respaldarán la facturación en un momento en que las condiciones económicas, por lo demás, son débiles. En China, la inclusión de algunas formas de comercio minorista en el esquema CREIT debería impulsar la demanda de activos minoristas; y la fuerte recepción del primer REIT minorista de la India en 2023 podría preparar el escenario para una mayor inversión en centros comerciales de alta calidad durante el próximo año.

Para obtener más información sobre el mercado global de Data Center Descargue nuestra última investigación Se prevé que el mercado mundial de centros de datos será uno de los sectores de más rápido crecimiento en muchas geografías hasta 2026, y también uno que experimentará cambios continuos. La evolución de la inteligencia artificial (IA) desde el entusiasmo y la exageración en 2023 hasta una adopción racional y estratégica en 2024 (dentro del sector inmobiliario y más allá) impulsará tanto una aceleración en los requisitos para la cantidad de centros de datos como cambios en la ubicación, criterios de construcción y funcionamiento de los centros individuales. Por ejemplo, los criterios de selección del sitio de infraestructura de IA favorecen precios de energía más bajos y costos de tierra más bajos, y las instalaciones en la era de la IA necesitarán cada vez más adaptarse a las necesidades cambiantes de hardware, como las instalaciones de refrigeración avanzadas. Navegar por las oportunidades y riesgos emergentes en 2024 en este sector único requerirá experiencia estratégica y operativa.

Vuelo hacia la calidad

Para los ocupantes de bienes raíces, consideramos que 2024 será un año para solidificar aún más las políticas en el lugar de trabajo y alinear las estrategias de cartera con nuevas formas de trabajar y trayectorias de crecimiento revisadas. Los ocupantes están trabajando para mejorar las instalaciones existentes y perfeccionar los requisitos de espacio (ubicación, calidad, diseño y comodidades) para hacer que la oficina sea "digna de viajar", respaldar los mandatos de regreso a la oficina, fortalecer el compromiso de los empleados y, en última instancia, impulsar el rendimiento. También habrá un cambio de mentalidad, a medida que los líderes corporativos de bienes raíces pasen de operar activos estáticos a administrar lugares de trabajo dinámicos, y los niveles de ocupación y los requisitos comerciales cambien en un día o semana determinado. La tecnología será más crítica que nunca en 2024, a medida que las organizaciones prueben y aprendan de los pilotos de IA y se esfuercen por aprovechar la riqueza de datos del lugar de trabajo en sus carteras.

Un área en particular que vemos que aumentará aún más en 2024 es el enfoque de los ocupantes en la sostenibilidad. Más del 50% de las empresas más grandes del mundo por capitalización de mercado han anunciado objetivos con base científica que vinculan su futura demanda de construcción con un compromiso de carbono. Las regulaciones y los requisitos de divulgación corporativa en torno a la sostenibilidad están aumentando cada vez más, lo que lleva a las empresas (e inversores) a construir edificios más ecológicos. Sin embargo, en 20 mercados globales, el 65% de la demanda general de espacios de trabajo con bajas emisiones de carbono no se cubrirá con el stock existente o con la actual cartera de desarrollo para 2030. Esto presenta una oportunidad significativa para los propietarios o desarrolladores de edificios sostenibles, especialmente con baja huella de carbono/cero emisiones netas. edificios – para acelerar las modernizaciones y nuevos desarrollos para satisfacer esta demanda insatisfecha.

El desafío contrario a la intuición que enfrenarán muchas empresas, a pesar de que muchos mercados globales tienen un aumento de las vacantes y una demanda general moderada, es que la fuga hacia la calidad en las oficinas ha creado una fuerte concentración de la demanda en el extremo superior de la mayoría de los mercados, que ahora son cada vez más ajustados. Si bien la nueva ola de construcción aún está alcanzando su punto máximo en Asia Pacífico, donde la demanda también sigue siendo más sólida, muchos mercados globales en Occidente (especialmente los EE. UU.) verán que las entregas de oficinas se desacelerarán significativamente debido a los costos y las opciones de financiamiento limitadas, lo que limitará aún más el espacio de alta calidad. opciones en los próximos dos o tres años. Las probables dificultades y la posible escasez de capital para los activos de oficinas existentes en 2024, junto con cierta obsolescencia acelerada, crearán riesgos adicionales para los ocupantes en los próximos años. Como resultado, los alquileres en la parte superior del mercado experimentarán un fuerte crecimiento, con potencial de aumentos anuales de dos dígitos a mediano plazo en los espacios de mayor calidad, bien ubicados, dinámicos y sostenibles. Este desequilibrio entre la oferta y la demanda creará oportunidades de acción temprana tanto para los ocupantes como para los inversores.

Página 15 de 25	ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024	ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 10		

Oportunidad en medio del desafío

Si bien las perspectivas para el próximo año son complejas, matizadas y sugieren un desempeño desigual, el tema predominante en los mercados inmobiliarios será el de las oportunidades en medio de los desafíos. La relativa estabilidad en el entorno macroeconómico ofrecerá oportunidades para que los inversores y ocupantes ejecuten estrategias inmobiliarias que no eran realistas de implementar en 2022 y 2023. Si bien esperamos una volatilidad continua, los altibajos extremos posteriores a la pandemia en el sector se moderarán y ofrecerán resultados más predecibles, apoyando la actividad de los actores a lo largo del ciclo de vida inmobiliario. Aquellos que puedan superar los desafíos existentes y la incertidumbre persistente, mientras toman decisiones con convicción y ejecutan prioridades estratégicas a más largo plazo, tendrán una ventana para sobresalir.

En 2024, veremos la continuación de la fase de tocar fondo de los ciclos inmobiliarios no sincrónicos en todas las geografías y sectores. En este contexto, es probable que se impulsen algunos segmentos de mercado más fuertes con vientos de cola estructurales, mientras que los sectores más desafiados de 2023 buscan brotes verdes a medida que avanza 2024. También será fundamental vigilar de cerca la geopolítica, la política interna y la regulación en 2024. El año que viene habrá más elecciones nacionales que nunca en todo el mundo.

A pesar de los recientes desafíos y los probables obstáculos en el camino por delante, hay razones para ser optimistas a medida que pasamos las páginas de nuestros calendarios hacia 2024. Las perspectivas a largo plazo para la industria también son brillantes, impulsadas por las tendencias macroeconómicas seculares que ya se han observado. Guiar el crecimiento del sector. La evolución del futuro del trabajo, el aumento de la subcontratación inmobiliaria, los continuos flujos de capital, la forma cambiante de la urbanización, la aceleración de la tecnología y el compromiso con la sostenibilidad darán forma al panorama inmobiliario durante el resto de la década.

<https://www.jll.com.co/es/trends-and-insights/research/global/panorama-inmobiliario-global>

No.	DIRECCIÓN DE OFERTA Y/O TRANSACCIÓN	SECTOR
1	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/edificio-en-arriendo/toberin/bogota/6699737	TOBERÍN
2	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/edificio-en-arriendo/la-merced/bogota/6736797	LA MERCED
3	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/edificio-en-arriendo/santa-barbara-central/bogota/10548528	SANTA BÁRBARA
4	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-edificio-de-oficinas-bogota-fontibon-4-garajes/412-M5001303	FONTIBÓN
5	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-oficina-bogota-chico-norte-5-banos-4-garajes/717-M3895455	CHICO
6	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-oficina-bogota-ciudad-salitre-occidental-1-banos/4761-M2838244	SALITRE - MODELIA
7	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-oficina-bogota-santa-ana-occidental-5-banos/717-M1579207	SANTA BARBARA

NOTA: El valor del avalúo catastral constituye un valor de referencia base, sin embargo, se tendrá en cuenta el valor de la cotización presentada por parte del oferente, lo anterior en atención a la limitada oferta en el cumplimiento total de las especificaciones técnicas requeridas por la Policía Nacional para este proceso contractual.

- Información verificada y aprobada por los funcionarios dueños de la necesidad que firman el presente estudio previo.

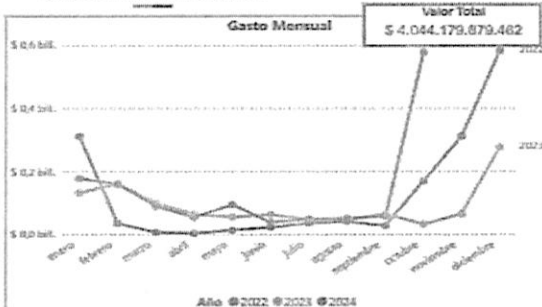
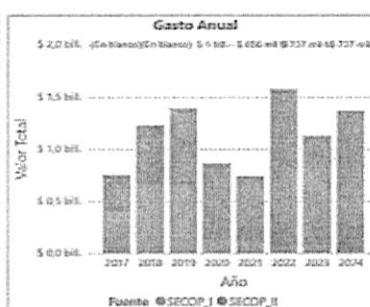
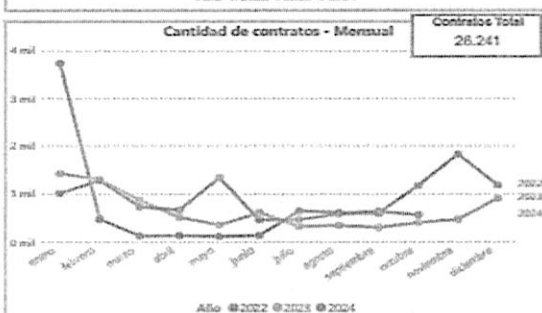
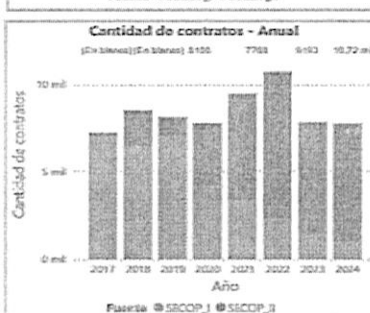
3. ANÁLISIS DE LA OFERTA

MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO (MAE)

Con el fin de establecer el comportamiento de la oferta para **ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES UNIDADES DE LA POLICÍA NACIONAL.**, se procedió a verificar en Colombia Compra Eficiente, el Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE), herramienta de análisis de oferta, en categoría se registraron los códigos UNSPSC correspondientes al segmento, familia y clase, así: 80131500, encontrando que durante las vigencias 2022, 2023 y 2024 las entidades estatales adjudicaron **26.241** contratos por valor de **\$4.044.179.879.462**, asimismo, se evidencia un total de **12.35 mil** proveedores a nivel nacional, así:



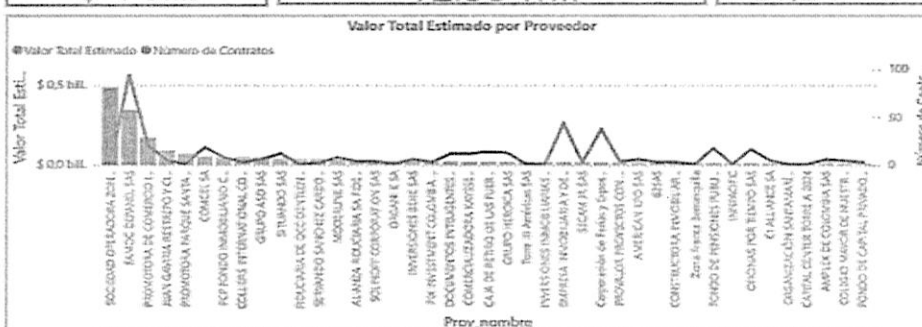
ANÁLISIS DE LA OFERTA

[← Atrás](#)
[↺ Reiniciar](#)


Valor Contratación
\$ 4 bill.

Número de Proveedores
12.35 mil

Número de Contratos
26,24 mil



FILTROS:

Seleccione el año:
2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024

Seleccione la Fecha:
Fecha Inicio: 01/01/2022 Fecha Fin: 30/10/2024

Seleccione una categoría:
(Compras / Familia / Causa)

Filtro de Departamento - Proveedor:
Departamento proveedor:

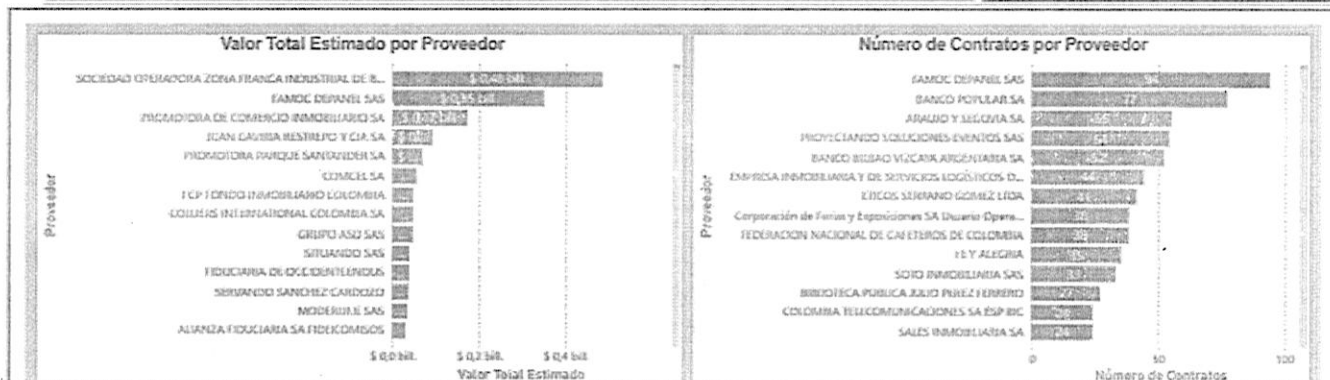
Plataforma:
Plataforma:

Nombre de Proveedor:

Documento de Proveedor (Plataforma):

Valor contratado:
\$ 0 \$ 481.626.137.303

Modalidad de selección:
☐ Guayana ☐ Subasta ☐ Directa ☐ Especial



ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS

ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS



POLICÍA NACIONAL



<https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjojOTNjY2MyZmUtZWE1My00NmY4LWJiMDctNjE4NTA0OTFkZGQyIiwidCI6IjdiMDkwNDZlTl0NTetNDikMC04Y2IxLTc5ZDVIM2Q4YzFzISlmMIOjR9>

De lo anterior, se puede evidenciar que de los segmentos: servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos; familias: servicios inmobiliarios; y clases: alquiler y arrendamiento de propiedades edificaciones, durante las últimas tres (03) vigencias se adjudicaron, 10.718 contratos en 2022 por valor de \$1.569.300.509.381, 7.806 contratos en 2023 por valor de \$1.117.623.484.425 y 7.717 contratos en 2024 por valor de \$1.357.255.885.656 de los cuales se adjudicaron **12.35 mil** a proveedores plurales por un valor de **4 billones**; por último, la entidad con mayor valor total estimado fue la Dirección Logística y Financiera de la Policía Nacional.

La gráfica permite apreciar que durante las vigencias 2022 al 2024 se ha incurrido en un gasto de arrendamiento por valor de **\$4.044.179.879.462**, valor que corresponde a 26.241 contratos, siendo el año 2022 en el que más se efectuaron procesos contractuales.

- Información verificada y aprobada por los funcionarios dueños de la necesidad que firman el presente estudio previo.

IDENTIFICACIÓN DEL PROVEEDOR

Persona jurídica, propietaria del bien inmueble o con autorización del propietario para representarlo, que cumpla con los requisitos exigidos en el presente proceso.

4. MONEDA A CONTRATAR

El canon de arrendamiento se cancelará en moneda legal, (pesos colombianos)

5. ANÁLISIS DE PRECIOS

Para realizar el análisis de precios es necesario tener en cuenta los precios referencia de los siguientes aspectos:

- Precios referencia SECOP (otras entidades)
- Precios históricos (anteriores contrataciones: Policía Nacional).

Página 18 de 25	ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024	ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 10		

- Precios de catálogo o portales web.
- Precios del mercado (cotizaciones).

5.1. PRECIOS REFERENCIA SECOP II (OTRAS ENTIDADES)

- Con el propósito de verificar los procesos y las condiciones en las cuales las entidades estatales han adquirido servicios de arrendamiento similares suscribieron en las últimas tres (03) vigencias (2022, 2023 y 2024), se procedió a verificar la página www.colombiacompra.gov.co donde se encontró la siguiente información:

ENTIDAD CONTRATANTE Y CONTRATISTA	OBJETO	NÚMERO DEL CONTRATO Y FECHA DE SUSCRIPCIÓN	NÚMERO DE PROCESO	VALOR
ICBF RISARALDA - ELVER JULIO MONTOYA CASTAÑO	TOMAR EN ARRENDAMIENTO INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO ZONAL ICBF SOACHA CENTRO, UBICADO EN LA CARRERA 7A No. 22-05 BARRIO LA CAÑADA DEL MUNICIPIO DE SOACHA, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.	66002052022 DEL 16/12/2022	CA 159397 CA DOSQUEBRADAS RIS 2022	\$ 502.188.000,00
ICBF REGIONAL CUNDINAMARCA - JHAIR AMAYA	TOMAR EN ARRENDAMIENTO INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO ZONAL ICBF SOACHA CENTRO UBICADO EN LA CARRERA 7A No. 22-05 BARRIO LA CAÑADA DEL MUNICIPIO DE SOACHA DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.	ICBF-CA-16165-2023-CUN DEL 16/12/2023	ICBF-CA-16165-2023-CUN	\$ 434.852.400,00
AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS - ANT. - SULAY YASMIN RIOS CUBILLOS	CONTRATAP EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 9 LOTE 6 5-37 DEL MUNICIPIO DE PUERTO LOPEZ DEL DEPARTAMENTO DEL META, IDENTIFICADOS RESPECTIVAMENTE CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA, NO.2341413, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA UNIDAD DE GESTION TERRITORIAL DE LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS.	ANT-202412092 DEL 30/11/2024	ANT-202412092	\$ 10.000.000 ,00

Una vez analizado el cuadro anterior de los contratos publicados en la página web de Contratación Pública www.colombiacompra.gov.co, se evidencia que no se pueden tomar como referencia en el presente estudio, ya que de los datos registrados, se deduce que el valor estimado por metro cuadrado de arrendamiento depende directamente de las características técnicas, ubicación y estado del inmueble, presentado variabilidad de acuerdo a la destinación y uso del mismo, razón por la cual estos valores no serán tenidos en cuenta para el presente estudio de mercado.

- Información verificada y aprobada por los funcionarios dueños de la necesidad que firman el presente estudio previo.

5.2. PRECIOS HISTÓRICOS

Para el análisis histórico de precios, se toma el contrato de arrendamiento efectuado durante la última vigencia por parte de la Policía Nacional, así:

ITEM	ENTIDAD CONTRATANTE Y CONTRATISTA	No. CONTRATO	OBJETO	VALOR CANON MENSUAL DE LA VIGENCIA 2024	VALOR PROYECTADO (IPC 9,28%)
1	POLICÍA NACIONAL DIRECCIÓN LOGÍSTICA Y FINANCIERA PROVALOR S.A.S.	PN-DILOF No. 06-1-10260-24 1/10/2024	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES UNIDADES DE LA POLICÍA NACIONAL	\$495.744.833,14	N/A

Nota: en la actualidad se encuentra vigente el contrato PN DILOF No. 06-1-10260-24, con un plazo de ejecución hasta el 15/12/2024, el cual presenta un valor mensual por concepto de canon de arrendamiento de \$495.744.833,14 cumpliendo con las condiciones técnicas solicitadas, el anterior precio se tiene en cuenta para determinar el valor estimado del presente proceso.

De igual manera, según el valor analizado por metro cuadrado (M2) en el sector para la vigencia 2024 corresponde a (\$81.166), por lo que el precio ofrecido por la empresa PROVALOR PROYECTO CON VALOR favoreciendo a la Institución.

- Información verificada y aprobada por los funcionarios dueños de la necesidad que firman el presente estudio previo.

Página 19 de 25	ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024	ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 10		

5.3. PRECIOS DE CATÁLOGO O PORTALES WEB

Con el fin de obtener los precios del mercado se procedió a solicitar y verificar a través de las páginas web, varias cotizaciones del mercado inmobiliaria y firmas dedicadas al arrendamiento de este tipo de bienes, obteniendo como resultado la siguiente información:

- ✓ Se consultó las páginas web de metro cuadrado.com, así como de fincaraiz.com, de tres (03) inmuebles distintos, teniendo en cuenta que no se encontraron bienes inmuebles que cumplieran con las características de cercanía requeridas para suplir la necesidad.

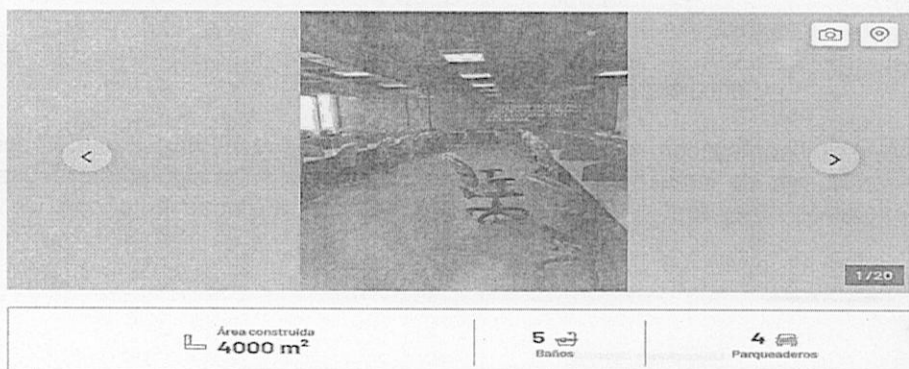
VERIFICACIÓN PRECIOS WEB N° 1

metrocuadrado.com – Barrio Puente Aranda

De la búsqueda en la página Web de metrocuadrado.com, se generó la consulta el 08 de noviembre de 2024, con los datos de ubicación Barrio Puente Aranda, tipo de inmueble – Oficinas, fueron generados los siguientes resultados:

URL: <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-oficina-bogota-la-esperanza-norte-5-banos-4-garajes/3142-M2834458>, bien inmueble en arrendamiento con las siguientes características:

Oficina en Arriendo, LA ESPERANZA NORTE
Sector Salitre Modelía, Bogotá D.C. Área 4000 m²



Arriendo \$180.000.000

¡Estoy interesado!

Nombre y apellidos*
Ej: Juan Andres

Indicativo* Número celular o fijo*
+57 Ej: 322*****

Correo electrónico*
Ej: juanandres@email.com

Comentarios
Estoy interesado en Oficina en Arriendo, LA ESPERANZA NORTE.

☐ He leído y autorizo el tratamiento de mis datos personales de acuerdo con la Política de Datos Personales y la Política de Datos de Navegación/Cookies. He leído y acepto los Términos y Condiciones del portal. Autorizo y solicito que mi contacto a

BIEN O SERVICIO	FECHA	EMPRESA	VALOR
OFICINAS ARRIENDO	08-11-2024	METROCUADRADO	\$180.000.000

Nota: teniendo en cuenta que el valor del canon de arrendamiento mensual, está supeditado a las características intrínsecas de cada inmueble; no será tomada en cuenta como referencia VERIFICACIÓN PRECIOS WEB N° 1, toda vez que no cumple con las especificaciones técnicas mínimas exigidas en el presente estudio, especialmente los metros cuadrados mínimos requeridos para el funcionamiento.

- Información verificada y aprobada por los funcionarios dueños de la necesidad que firman el presente estudio previo.

VERIFICACIÓN PRECIOS WEB N°2

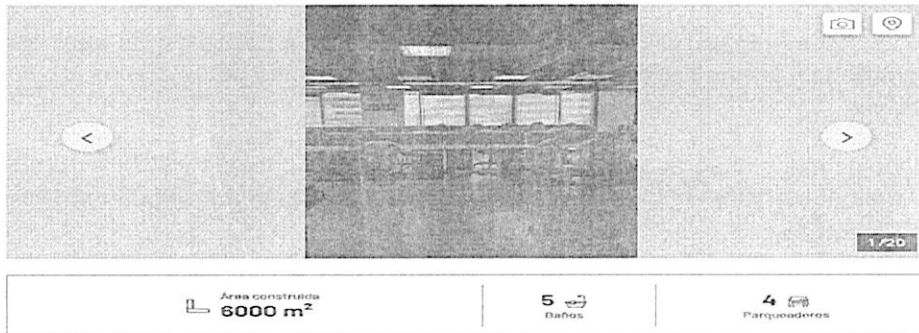
metrocuadrado.com – Barrio Puente Aranda

De la búsqueda en la página Web de metrocuadrado.com, se generó la consulta el 08 de noviembre de 2024, con los datos de ubicación Barrio Puente Aranda, tipo de inmueble – Oficinas, fueron generados los siguientes resultados:

URL: <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-oficina-bogota-la-esperanza-norte-5-banos-4-garajes/3142-M2834469>, bien inmueble en arrendamiento con las siguientes características:

Página 20 de 25	ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024		
VERSIÓN: 10		

Oficina en Arriendo, LA ESPERANZA NORTE
Sector Salitre Modelia, Bogotá D.C. Área 6000 m²



Arriendo \$270.000.000

¡Estoy interesado!

Nombre y apellidos*
Ej: Juan Andres

Indicativo*
+57

Número celular o fijo*
Ej: 322*****

Correo electrónico*
Ej: juanandres@email.com

Comentarios
Estoy interesado en Oficina en Arriendo, LA ESPERANZA NORTE.

☐ He leído y autorizo el tratamiento de mis datos personales de acuerdo con la Política de Datos Personales y la Política de Datos de Marketing/Cookies. He leído y acepto los Términos y Condiciones del portal. Autorizo y solicito ser mi contacto a

BIEN O SERVICIO	FECHA	EMPRESA	VALOR
OFICINAS ARRIENDO	08-11-2024	METROCUADRADO	\$270.000.000

Nota: teniendo en cuenta que el valor del canon de arrendamiento mensual, está supeditado a las características intrínsecas de cada inmueble; no será tenida en cuenta como referencia VERIFICACIÓN PRECIOS WEB N° 2, toda vez que no cumple con las especificaciones técnicas mínimas exigidas en el presente estudio, especialmente los metros cuadrados mínimos requeridos para el funcionamiento.

- Información verificada y aprobada por los funcionarios dueños de la necesidad que firman el presente estudio previo.

VERIFICACIÓN PRECIOS WEB N°3

fincaraiz.com – Puente Aranda

De la búsqueda en la página Web de fincaraiz.com, se generó la consulta el 08 de noviembre de 2024, con los datos de ubicación Barrio Puente Aranda, tipo de inmueble– Oficinas, fueron generados los siguientes resultados: URL: <https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo/191455183>, bien inmueble en arrendamiento con las siguientes características:

Estás en: Fincaraiz > Arriendo > Oficinas > Oficina en Arriendo

Oficina en Arriendo

Ubicación Principal

Centro Comercial Parque La Colina, Bogotá, Bogotá, d.c.

Ubicaciones asociadas

Centro Comercial Parque La Colina, Santa Helena, Colina Campestre



Consultar **Agendar Visita**

JLL **BOLIVIA** **+5731** **Ver teléfono**

Nombre Teléfono

Email

Escribe tu consulta

☐ Acepto nuestros Términos y condiciones y Política de privacidad

Enviar Consulta

☒ **Avisame cuando baje de precio**

☒ **Quiero que me llamen**

☐ **Agendar Visita**

BIEN O SERVICIO	FECHA	EMPRESA	VALOR
OFICINAS ARRIENDO	08/11/2024	FINCARAIZ	\$400.010.000

Nota: teniendo en cuenta que el valor del canon de arrendamiento mensual, está supeditado a las características intrínsecas de cada inmueble; no será tenida en cuenta como referencia VERIFICACIÓN PRECIOS WEB N° 3, toda

Página 21 de 25	ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024	ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 10		

vez que no cumple con las especificaciones técnicas mínimas exigidas en el presente estudio, especialmente los metros cuadrados mínimos requeridos para el funcionamiento.

Los precios de catálogo señalados en las páginas web antes descritas, no se tomarán en cuenta ya que las características de los bienes y el valor por metro cuadrado no se ajustan a las condiciones técnicas establecidas en la necesidad de ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES UNIDADES DE LA POLICÍA NACIONAL.

- Información verificada y aprobada por los funcionarios dueños de la necesidad que firman el presente estudio previo.

A continuación, se evidencian las direcciones de oferta que ofrecen este servicio, así:

No.	DIRECCIÓN DE OFERTA Y/O TRANSACCIÓN	FUENTE	Área (M2)	VALOR OFERTA
1	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-oficina-bogota-la-esperanza-norte-5-banos-4-garaies/3142-M2834458	www.metrocuadrado.com	3.500	\$157.500.000
2	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo/11069069	www.fincaraiz.com.co	5.968	\$550.000.000
3	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo/10352394	www.fincaraiz.com.co	5.900	\$379.050.000
4	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo/191455183	www.fincaraiz.com.co	5.216	\$ 400.010.000
5	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-oficina-bogota-la-esperanza-norte-5-banos-4-garaies/3142-M2834455	www.metrocuadrado.com	4.500	\$202.500.000
6	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-oficina-bogota-san-diego-5-banos-4-garaies/3142-M3500483	www.metrocuadrado.com	4.976	\$228.923.600
7	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-oficina-bogota-san-diego-5-banos-4-garaies/3142-M3500501	www.metrocuadrado.com	6.971	\$ 274.708.320

Los precios consultados NO serán tenidos en cuenta para la estimación del valor del proceso de arrendamiento, toda vez que las especificaciones técnicas no son iguales a las solicitadas por la Inspección General de la Policía Nacional.

*Información verificada y aprobada por los funcionarios dueños de la necesidad que firman el presente estudio previo.

5.4 PRECIOS DE MERCADO

Con el fin de obtener los precios de mercado, se procedió a solicitar cotización a través del sistema electrónico de contratación pública SECOP II, el 05/11/2024 con número de proceso ID **CO1.BDOS.6986864** "COTIZACIÓN 001" "ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES UNIDADES DE LA POLICÍA NACIONAL", recibiendo cotización de la empresa PROVALOR S.A.S el 07/11/2024 con los siguientes resultados:

Nota: en el mercado existen 590 empresas que pueden ofrecer este servicio, de las cuales (01) empresa ofertó interés en participar y así mismo, existe (01) competidor.

GRUPO INMOBILIARIO - PROVALOR S.A.S. EDIFICIO SOLUZONA

ÍTEM	DESCRIPCIÓN		VALOR ARRIENDO (MENSUALIDAD), Incluido IVA
1	ARRENDATARIO	PROVALOR SAS	\$495.744.833,14
	TEL CONTACTO	3108548536	
	DIRECCIÓN	PUENTE ARANDA	
	TIPO DE INMUEBLE	EDIFICIO CON ACABADOS Y AMOBLADOS	
	PARQUEADEROS	140	
	ÁREA TOTAL	6.107,79 M2	
	ASCENSOR	1	

VIGENCIA	TIEMPO (MESES)	VALOR ARRENDAMIENTO MES INCLUIDO IVA	METROS CUADRADOS A CONTRATAR	VALOR METRO CUADRADO INCLUIDO IVA	VALOR TOTAL
2024	15 días	\$16.524.827,77	6.107,79 M2	\$81.166	\$247.872.416,55
2024	06 meses	\$495.744.833,14	6.107,79 M2	\$81.166	\$2.974.468.998,84

NOTA: el día 07/11/2024 la empresa PROVALOR S.A.S, mediante mensaje publicado en la plataforma SECOP II al proceso identificado con número ID **CO1.BDOS.6986864**, anexando cotización con la fecha ajustada

El avalúo enviado por la Dirección de Infraestructura arrojó un valor de arrendamiento mensual de \$495.744.883,14, la firma PROVALOR PROYECTOS CON VALOR S.A.S., realizó un ajuste por menor valor al del referido avalúo, beneficiando a la entidad.

Página 22 de 25	ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024	ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 10		

Se toma como referencia el valor reportado por la firma PROVALOR PROYECTOS CON VALOR S.A.S., toda vez que cumple con las especificaciones técnicas solicitadas por la Inspección General y Responsabilidad Profesional, la cual compensa el valor por metro cuadrado ofertado, en razón a las condiciones de habitabilidad, estado de conservación de las instalaciones, tipo de mobiliario, elementos logísticos (sistemas de voz y datos, cableado estructurado, ascensores, área de cafetería) y demás condiciones físicas convenientes al Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el trabajo SGSST.

- Información verificada y aprobada por los funcionarios dueños de la necesidad que firman el presente estudio previo.

5.5 ANÁLISIS DEL VALOR ESTIMADO

DESCRIPCIÓN	CANT.	PRECIO SECOP	PRECIO HISTÓRICO MENSUAL DE ARRENDAMIENTO	PRECIOS DE CATÁLOGO	PRECIO DE MERCADO VALOR MENSUAL	VALOR ESTIMADO CANON MENSUAL DE ARRENDAMIENTO IVA INCLUIDO
ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES UNIDADES DE LA POLICÍA NACIONAL	1	N/A	N/A	N/A	\$ 495.744.833,14	\$ 495.744.833,14

Para el análisis del valor estimado, no se tendrán en cuenta los precios referencia SECOP e históricos, pues estos difieren en tiempo condiciones requeridas en el presente estudio previo, no existen precios de catálogo relacionados con las especificaciones técnicas requeridas en el mismo. Por consiguiente, el valor estimado para el presente estudio previo será el precio del mercado correspondiente al ofrecimiento de servicio presentado por la firma PROVALOR PROYECTOS CON VALOR S.A.S., por un único valor de CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS CON CATORCE CENTAVOS MONEDA LEGAL (\$495.744.833,14), por concepto de canon de arrendamiento mensual, con un plazo de ejecución de 06 meses y 15 días.

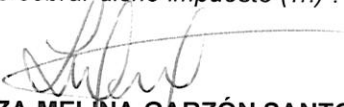
- * Información verificada y aprobada por los funcionarios dueños de la necesidad que firman el presente estudio previo.

5.6 VALOR ESTIMADO DE LA CONTRATACIÓN

El valor estimado de la contratación es de TRES MIL DOSCIENTOS VEINTIDÓS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS QUINCE PESOS CON TREINTA Y NUEVE CENTAVOS MONEDA LEGAL (\$3.222.341.415,39) incluido IVA, distribuidos de la siguiente manera:

ITEM	RUBRO Y DESAGREGACIÓN PRESUPUESTAL	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	VIGENCIA	RECURSO	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Servicios inmobiliarios A-02-02-02-007-02	INGER 000K	Arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento de diferentes unidades de la Policía Nacional	2024	10	15 días	\$16.524.827,77	\$247.872.416,55
				2025	10	06 meses	\$495.744.833,14	\$2.974.468.998,84
VALOR TOTAL								\$3.222.341.415,39

Mediante Comunicado Oficial No. GS-2024-015481-DILOF del 23 de mayo de 2024, la Jefe Grupo Central de Cuentas de la Dirección Logística y Financiera manifestó: "(...) Por regla general todos los productos y servicios están gravados con IVA, y solo estan excluidos aquellos que la norma de forma expresa señala, de manera que, si un producto no se encuentra en la lista de excluidos, está gravado con IVA. El arrendamiento de locales comerciales, oficinas, bodegas, lotes, etc., está gravado con el impuesto a las ventas (IVA) a la tarifa general del 19% en arrendamiento de bienes inmuebles. Ahora bien, si el propietario del inmueble no es responsable del IVA por ser una persona natural que no supera los topes para ser responsable, no debe cobrardicho impuesto (...)".


Mayor LIZA MELINA GARZÓN SANTOS
Coordinador Establecimientos de Reclusión
Inspección General y Responsabilidad Profesional
Estructurador Estudio Previo

Página 23 de 25	ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024	ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 10		

Documentos Anexos al Estudio Previo:

Los documentos seleccionados en la siguiente lista, aplican para el proceso de Contratación directa cuyo objeto es "ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES UNIDADES DE LA POLICÍA NACIONAL".

ANEXOS

- ☒ Certificación de la necesidad
- ☒ Especificaciones técnicas mínimas
- ☐ Constancia de idoneidad y experiencia
- ☒ Estimación, tipificación, asignación de riesgos y determinación de garantías
- ☒ Análisis del riesgo y forma de mitigarlo.
- ☐ Ficha técnica
- ☒ Obligaciones de la policía nacional
- ☒ Obligaciones del arrendador
- ☐ Factores de verificación y ponderación.

Formularios adjuntos al estudio previo

- ☐ Carta de presentación de la propuesta
- ☐ Apoyo a la industria nacional
- ☐ Indicación de trato nacional
- ☐ Experiencia del proponente
- ☐ Certificación de contratos para acreditación de experiencia proponente extranjero sin sucursal o domicilio en Colombia
- ☐ Clasificación proponente extranjero
- ☒ Acuerdo de confidencialidad
- ☒ Sistema de gestión de la seguridad y salud en el trabajo
- ☒ Compromiso anticorrupción
- ☐ Capacidad financiera
- ☐ Certificación de compromiso del fabricante y/o oferente
- ☐ Certificación de la capacidad técnica
- ☐ Personal, experiencia y tiempos de dedicación mínimos

24

Página 24 de 25	ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024	ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 10		

☐ Carta de compromiso postventa

OTROS DOCUMENTOS ADJUNTOS AL ESTUDIO PREVIO

1. Comunicación oficial No. GS-2024-006042-INGER del 16/04/2024, solicitud concepto disponibilidad predio para el funcionamiento de diferentes unidades de la Policía Nacional.
2. Comunicación oficial No. GS-2024-002486-DIFRA del 26/04/2024 respuesta concepto disponibilidad de inmueble para el arrendamiento edificio Soluzona.
3. Comunicación oficial No. GS-2024-006054-INGER del 16/04/2024 solicitud concepto ambiental edificio Soluzona.
4. Consecutivo No. 148 DIFRA-PLANE del 22/05/2024 respuesta concepto ambiental.
5. Comunicación oficial No. GS-2024-006053-INGER del 16/04/2024 solicitud concepto técnico jurídico edificio Soluzona.
6. Respuesta concepto técnico jurídico edificio Soluzona de fecha 06/06/2024.
7. Comunicación oficial No. GS-2024-006049-INGER del 16/04/2024 solicitud avalúo catastral edificio Soluzona.
8. Respuesta avalúo catastral edificio Soluzona.
9. Comunicación oficial No. GS-2024-006047-INGER del 16/04/2024 solicitud concepto sismoresistencia.
10. Comunicación oficial No. GS-2024-002921-DIFRA del 14/05/2024 respuesta concepto sismo-resistencia.
11. Comunicación oficial No. GS-2024-006045-INGER del 16/04/2024 solicitud estudio de seguridad instalaciones.
12. Comunicación oficial No. GS-2024-018202-DIPRO del 02/04/2024 enviando informe ejecutivo de la visita realizada por parte de Grupo de Seguridad Física de Instalaciones Policiales y Activos Vitales.
13. Comunicación oficial No. GS-2024-030926-DIPRO del 22/05/2024 respuesta estudio de seguridad Instalaciones.
14. Comunicación oficial GS-2024-006057-INGER del 16/04/2024 solicitud acuerdos comerciales y tratados de libre comercio, expedida por la Dirección Logística y Financiera.
15. Plan de compras No. 636 del 09/10/2024.
16. Comunicación oficial No. GS-2024-006061-INGER del 16/04/2024 solicitud concepto de habitabilidad.
17. Comunicación oficial No. GS-2024-008850-REGI1 del 29/05/2024 respuesta concepto habitabilidad.
18. Comunicado oficial No. GS-2024-019482 INGER del 31/10/2024, propuesta integrantes comité evaluador.
19. Comunicado oficial No. GS-2024-008023-INGER del 22/05/2024, solicitud concepto IVA.

Página 25 de 25	ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024	ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 10		

20. Comunicado oficial No. GS-2024-015481-DILOF del 23/05/2024, respuesta solicitud concepto IVA.
21. Comunicación oficial No. GS-2024-018076-INGER del 11/10/2024 solicitud cotización.
22. Respuesta PROVALOR PROYECTOS CON VALOR S.A.S., del 07/11/2024, con la propuesta arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento de diferentes unidades policiales.
23. Certificados de Tradición y Libertad de los inmuebles con matrículas inmobiliarias No. 50C-1748873, 50C-1748874, 50C-1748875, 50C-1748876, 50C-1748877, 50C-1748878, 50C-1748879, 50C-1748880, 50C-1748886, 50C-1748887, 50C-1748892, 50C-1748899, 50C-1748900, 50C-1748902, 50C-1748903, 50C-1473347, 50C-1748890, 50C-1748891, 50C-1748889.
24. Certificaciones impuestos predial No. 20410764505, 24012147597, 54012365158, 24012303912, 24012348375, 24012244517, 24012315048, 24012348154, 24012281800, 24012022476, 24012254823, 24012301160, 24012245198, 24012190565, 24012379938, 24012379319, 24012027060, 24012330858, 24012329763, 24012262356, 24012208401, 24012063839, 24012259800, 24012265348, 24012243652, 24012219459, 24012335951, 24012155445, 24012128565, 24012344376, 24012329257, 24012062640, 24012359302, 240112315093, 24012074892.
25. Certificaciones catastrales. No. 2024-531099, 2024-531209, 2024-531232, 2024-531105, 2024-531102, 2024-531095, 2024-531098, 2024-531207, 2024-531210, 2024-531233, 2024-531103, 2024-531096, 2024-531097, 2024-531208, 2024-531211, 2024-531234, 2024-131104, 2024-531100, 2024-531101.
26. Escrituras públicas No. 003539, No.3318, No.0498.
27. Comunicado oficial con radicado No. 2-2024-050771 del 23/09/2024, autorización cupo vigencias futuras para gastos de funcionamiento 2025.
28. Comunicación oficial No. GS-2024-005810-OFPLA del 24/09/2024, aprobación de cupo vigencias futuras 2025.
29. Comunicación Oficial No. GS-2024-029527-DILOF del 26/09/2024 notificación aprobación de vigencias futuras INGER.
30. Declaración expresa del estructurador.

