DIRECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA

ÁREA BIENES RAÍCES

Bogotá D.C.,

I. ASPECTOS GENERALES DEL ESTUDIO PREVIO.

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

1.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL OBJETO

PROGRAMA TÉCNICO LABORAL EN AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES CON INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – RAA, PARA VEINTE (20) FUNCIONARIOS DE LA POLICÍA NACIONAL QUE REALICEN ACTIVIDADES DE BIENES RAÍCES.

CLASIFICACIÓN UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
86121803	Servicios educativos y de formación	Instituciones educativas	Escuelas profesionales	Escuelas profesionales técnicas

1.2 VALOR ESTIMADO

El valor estimado para el presente proceso corresponde a la suma de CIENTO TRECE MILLONES SEISCIENTOS DOCE MIL PESOS ($113.612.000,00) EXCLUIDO IVA, discriminados así:

ÍTEM	RUBRO Y DESAGREGACIÓN PRESUPUESTAL	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	REC	CANT	VALOR UNITARIO ESTIMADO EXCLUIDO DE IVA	VALOR TOTAL ESTIMADO EXCLUIDO DE IVA
1	SERVICIOS DE EDUCACIÓN A-02-02-02-009-002	DILOF 000A	PROGRAMA TÉCNICO LABORAL EN AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES CON INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – RAA, PARA VEINTE (20) FUNCIONARIOS DE LA POLICÍA NACIONAL QUE REALICEN ACTIVIDADES DE BIENES RAÍCES.	10	20	$5.680.600,00	$113.612.000,00
						VALOR TOTAL ESTIMADO	$113.612.000,00

Nota: Mediante comunicación oficial Nro. GS-2025-007087-DILOF del 05 de marzo de 2025 el Grupo Central de Cuentas de la Dirección Logística y Financiera, conceptuó que conforme con el numeral 5, del artículo 476 del Estatuto Tributario, "*Los servicios de educación están excluidos del impuesto a las ventas siempre y cuando sean prestados por instituciones con la debida autorización, bien sea del ministerio de educación o de las secretarías de educación según corresponda*".

1.3 CERTIFICACIÓN PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES, GASTOS DE FUNCIONAMIENTO Y/O INVERSIÓN Y/O VIGENCIAS FUTURAS.

No.	Fecha	No. Plan de compras	Unidad	REC	DESCRIPCIÓN	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	27/02/2025	204	DILOF	10	PROGRAMA TÉCNICO LABORAL EN AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES CON INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – RAA, PARA VEINTE (20) FUNCIONARIOS DE LA POLICÍA NACIONAL QUE REALICEN ACTIVIDADES DE BIENES RAÍCES.	20	$5.680.600,00	$113.612.000,00

1.4 CLASE DE CONTRATO

Prestación de Servicios

1.5 PERFIL Y CALIDAD DE LOS PROPONENTES

El Centro de Altos Estudios Inmobiliarios es una institución de educativa privada, que cuenta con licencia de funcionamiento otorgada por la Dirección Local de Educación de Chapinero de la Secretaría de Educación, mediante Resolución No. 02-023 del 08/03/2024, con conocimiento y experiencia comprobada en el ejercicio del programa técnico laboral en avalúos, a contratar por parte de la Asociación Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia (Lonja Autorreguladores), la cual es propietaria del Centro de Altos Estudios Inmobiliarios.

1.6 IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN

La Policía Nacional de Colombia, en los últimos años de acuerdo a las políticas del gobierno y a las necesidades institucionales, debe propender por una mayor eficiencia y eficacia en todos y cada uno de los procesos y proyectos que ha emprendido la administración, para lograr dichos fines, es necesario buscar la continua y eficiente prestación de los servicios y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines, para fortalecer los mecanismos de prevención, desarrollo y ejecución de los procesos misionales para una correcta gestión pública, lo que genera la necesidad de incluir por parte de las entidades públicas, herramientas que permitan materializar esos procesos en la contratación estatal.

En línea con lo anterior, se hace necesario el mejoramiento continuo del procedimiento 1LF-PR-0034 "*REALIZAR AVALÚOS A LOS BIENES INMUEBLES*" del Área Bienes Raíces de la Dirección de Infraestructura, así como para dar cumplimiento al Instructivo Nro. 006 /DIRAF-PLANE-70 del 26/11/2020 "*Medición posterior (deterioro) de los bienes registrados en las propiedades, planta y equipo y cuentas por cobrar (coactivo) de la Policía Nacional*", adoptado conforme a las políticas contables de la Policía Nacional bajo el marco normativo de las normas internacionales de contabilidad del Sector Público (NICSP), en atención a lo establecido en el marco reglamentario aplicable para las entidades de Gobierno, emitido por la Contaduría General de la Nación mediante Resolución Nro. 533 del 08/10/2015 y sus modificaciones, contribuyendo así con el fenecimiento de la cuenta del nivel central y el cumplimiento de sus roles en el direccionamiento institucional.

En este sentido, se requiere contratar a través de la Asociación Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia (Lonja Autorreguladores), la cual se encuentra inscrita en la cámara de comercio desde el 08/08/2008, cuenta con el NIT 900.233.725-6, propietaria del CENTRO DE ALTOS ESTUDIOS INMOBILIARIOS, que cuenta con licencia de funcionamiento otorgada por la Dirección Local de Educación de Chapinero de la Secretaría de Educación, mediante Resolución No. 02-023 del 08/03/2024, *"Por la cual se autoriza la renovación del registro de programa TÉCNICO LABORAL EN AVALUOS en las metodologías Presencial y a Distancia con estrategia de Educación Virtual a la Institución de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano denominada "CENTRO DE ALTOS ESTUDIOS INMOBILIARIOS"*, este instituto educativo cuenta con el programa técnico laboral en avalúos, el cual tiene como objetivo proporcionar los conocimientos teóricos y prácticos necesarios para que los funcionarios de la Policía Nacional se desempeñen con todas las habilidades y competencias como peritos valuadores.

Por lo anterior, se propone la capacitación a veinte (20) funcionarios de la Policía Nacional que realicen actividades de bienes raíces, que serán seleccionados y presentados por parte del Área de Bienes Raíces de la Dirección de Infraestructura, de acuerdo con las necesidades en materia de valuación de bienes inmuebles en las unidades de Policía desconcentradas a nivel país, notificados y autorizados por el Director o Comandante de cada una de las unidades seleccionadas, para que posterior a la capacitación brinden el apoyo necesario a las actividades valuatorias de los inmuebles a cargo y administrados por la Policía Nacional.

Es importante señalar que esta capacitación se desarrollará 100% virtual, con el fin de no afectar las actividades, funciones y responsabilidades que tienen los funcionarios seleccionados de la Policía Nacional, los cuales tendrán las herramientas necesarias para asumir de manera eficiente y concreta el rol administrativo que desempeñen en sus dependencias.

La contratación de este servicio es indispensable para el satisfactorio cumplimiento de las funciones atribuidas a esta unidad, para lograr la consecución de los objetivos determinados para la Policía Nacional, específicamente los que están a cargo de la Infraestructura de la Institución, de conformidad a los instrumentos de planeación y teniendo en cuenta la insuficiencia de personal de planta con los conocimientos actualizados para realizar los peritajes valuatorios, que persistirán aún con la presente contratación, por tanto, se requieren los servicios objeto del presente estudio previo, como apoyo para el cumplimiento de las metas propuestas.

Lo anterior de conformidad con lo consagrado en el Artículo 2º de la Constitución Nacional, así: *"Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia*

nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.”, entre otros el servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, postulados y fijación de políticas que deben emprender en aras de brindar mejores espacios y de bienestar para la comunidad, para ello, se debe contar con el personal con los conocimientos necesarios que permitan coadyuvar con la ejecución de los fines institucionales de la administración.

Teniendo en cuenta que la necesidad descrita debe ejecutarse en un plazo no mayor a seis (6) meses, se proyecta realizar de manera virtual para cumplir con lo establecido en el Plan de Austeridad del Gasto para los órganos que conforman el Presupuesto General de la Nación. Esta modalidad privilegiada de virtualidad, que hace uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones accesibles a todos los servidores públicos de policía, no constituye un gasto suntuario, sino que mejora la eficiencia en el uso de los recursos públicos, siendo esencial para el cumplimiento de las actividades y funciones administrativas del servicio de policía.

En cumplimiento al numeral 8 del Artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, modificado por el artículo 1 del Decreto 399 de 2021, se estableció que el presente proceso 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.

Para efectos de desarrollar el presente proceso, se solicitó a la Dirección de Educación Policial mediante comunicación oficial Nro. GS-2025-001544-DIFRA del 05/03/2025, viabilidad para que esta Dirección adelantara el proceso contractual para el “*PROGRAMA TÉCNICO LABORAL EN AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES CON INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – RAA, PARA VEINTE (20) FUNCIONARIOS DE LA POLICÍA NACIONAL QUE REALICEN ACTIVIDADES DE BIENES RAÍCES*”, quien a través de la comunicación oficial Nro. GS-2025-003774-DIEPO del 10/03/2025, conceptuó “*…esta Dirección considera viable desde el ámbito académico el inicio del proceso de contratación, toda vez que no hace parte del portafolio académico y fortalece las capacidades y conocimientos del personal que integra la Dirección de Infraestructura…*”.

Para efectos del presente proceso, se llevó a cabo una búsqueda en la Tienda Virtual del Estado Colombiano, accesible a través del siguiente enlace: https://www.colombiacompra.gov.co/tienda-virtual-del-estado-colombiano/acuerdos-marco, con el objetivo de verificar si estos servicios específicos están regulados o incluidos en los Acuerdos Marco de Precios. Sin embargo, tras la revisión realizada, no se encontró que los servicios de capacitación en avalúo estén contemplados ni regulados dentro de dichos Acuerdos. De igual forma, se efectuó la verificación en los catálogos de grandes superficies sin que los mismos cuenten con la comercialización y/o prestación del servicio requerido en el presente estudio previo.

La presente contratación se requiere para el mes de abril de 2025, toda vez que, el programa dará apertura el 21 de abril de 2025 (según cotización).

2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DEL PROCESO

Para el análisis y verificación de antecedentes se consultó en la página web de contratación pública www.colombiacompra.gov.co, los contratos que se suscribieron por la entidad en las últimas tres (03) vigencias (2022, 2023 y 2024), con objeto igual y/o similar al presente estudio previo; sin embargo, al realizar la búsqueda correspondiente, sólo se encontró evidencia de que la Policía Nacional adelantó un proceso de contratación en relación con capacitaciones en avalúos en el año 2023.

Esta revisión de los contratos no arrojó información relevante que permita identificar procesos de capacitación en avalúo dentro de las vigencias 2022 y 2024, lo que confirma la ausencia de antecedentes administrativos en el SECOP II relacionados con este tipo de capacitación en esos dos años dentro de la Institución, referenciándose a continuación el contrato suscrito para la vigencia 2023, así:

UNIDAD CONTRATANTE Y CONTRATISTA	NÚMERO DEL CONTRATO Y FECHA DE SUSCRIPCIÓN	OBJETO	NÚMERO DE PROCESO	ACIERTOS	PROBLEMAS
Dirección Logística y Financiera Asociación Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia	06-7-10249-23 del 12/09/2023	PROGRAMA TÉCNICO LABORAL EN AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES CON INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA	PN DIRAF CD 286. 2023	CAPACITACION DEL PERSONAL A NIVEL NACIONAL POR MODALIDAD VIRTUAL	SIN INCONVENIENTES

- **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

Según lo expresado por el literal c) del numeral 1.1 capítulo III de la Resolución No. 03049 de 2014 *"Por medio de la cual se adopta el manual de contratación de la Policía Nacional"*, se indica que:

"Se expresarán las razones que llevan a escoger la modalidad de selección de que se trate, indicando sobre el particular, los aspectos que se consideran determinantes para la aplicación de una u otra modalidad. (Podrán considerarse para los efectos enunciados las características del objeto a contratar, las circunstancias de la contratación, la cuantía o destinación de los bienes, servicios u obra, naturaleza de los contratantes, etc.)"

Por lo expuesto, se debe tener en cuenta la modalidad de selección, así:

CONTRATACIÓN DIRECTA

Reglamentada por el numeral 4° del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007 y capítulo 2, sección 1, subsección 4, artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015; y el capítulo II, numeral 4 de la Resolución No. 03049 de 2014, la cual expresa:

"Modalidad de selección de contratista de carácter excepcional que procederá, según lo dispone el numeral 4° del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007, solamente en los siguientes casos: (…)"

PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO A LA GESTIÓN, en desarrollo de la normatividad vigente, literal h), numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, que establece expresamente lo siguiente:

"contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, o para la ejecución de trabajos artísticos que solo pueden encomendarse a personas naturales."

Las Entidades Estatales pueden contratar bajo la modalidad de contratación directa la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, siempre y cuando la Entidad Estatal verifique la idoneidad o experiencia requerida y relacionada con el área de que se trate. En este caso, no es necesario que la Entidad Estatal haya obtenido previamente varias ofertas, de lo cual el ordenador del gasto debe dejar constancia escrita. (subrayado fuera del texto)

Los servicios profesionales y de apoyo a la gestión corresponden a aquellos de naturaleza intelectual diferentes a los de consultoría que se derivan del cumplimiento de las funciones de la Entidad Estatal, así como los relacionados con actividades operativas, logísticas, o asistenciales.

La Entidad Estatal, para la contratación de trabajos artísticos que solamente puedan en-comendarse a determinadas personas naturales, debe justificar esta situación en los estudios y documentos previos".

Esto de conformidad con lo señalado en el Capítulo II Numeral IV de la Resolución No. 00090 de 2018 *"Por la cual se actualiza, modifica y complementa el Manual de Contratación de la Policía Nacional, adoptado mediante Resolución 03049 de 2014".*

5. CONDICIONES DEL CONTRATO

5.1. LUGAR DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO

La prestación del servicio del PROGRAMA TÉCNICO LABORAL EN AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES CON INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – RAA, PARA VEINTE (20) FUNCIONARIOS DE LA POLICÍA NACIONAL QUE REALICEN ACTIVIDADES DE BIENES RAÍCES, se realizará en aulas virtuales a través de la plataforma Q10-zoom. Sin embargo, se verificó la centralización administrativa del Instituto Educativo que se encuentra en la calle 82 No. 19 – 31 Piso 1 de la ciudad de Bogotá D.C.

5.2. FORMA DE EJECUCIÓN

El objeto del contrato a celebrar se ejecutará en forma total, de acuerdo con la programación académica, horario de clases y metodología establecida por el Centro de Altos Estudios Inmobiliarios.

5.3. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución del contrato será de seis (06) meses contados a partir del inicio del técnico laboral en avalúos, hasta la culminación del programa académico, sin sobrepasar el 31 de diciembre de 2025.

5.4. FORMA DE PAGO

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

Un único pago al inicio, con la inscripción de los veinte (20) funcionarios seleccionados para la capacitación del PROGRAMA TÉCNICO LABORAL EN AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES CON INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – RAA, PARA VEINTE (20) FUNCIONARIOS DE LA POLICÍA NACIONAL QUE REALICEN ACTIVIDADES DE BIENES RAÍCES, dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la radicación de la factura, junto con el recibido a satisfacción suscrito por el supervisor del contrato, con los documentos requeridos por la Dirección Logística y Financiera, teniendo en cuenta el derecho al turno y a la disponibilidad del Plan Anual de Caja (PAC).

Si los documentos en 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: 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.

Nota 2: para la recepción de la documentación para el pago, el contrato deberá encontrarse en estado APROBADO en el aplicativo SECOP II por parte del contratista.

4. CRITERIOS DE SELECCIÓN

4.1. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS

Los factores de verificación técnica están descritos en el anexo "*ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS*" del presente estudio previo, las cuales son de obligatorio cumplimiento.

4.1.1. EXPERIENCIA PROPONENTE

No aplica.

4.1.2 NIVEL DE EDUCACIÓN O NIVEL ACADÉMICO

No aplica.

4.1.3 EXPERIENCIA

No aplica.

4.1.4 EXPERIENCIA DEL PERSONAL

No aplica.

4.1.5 CAPACIDAD OPERATIVA

No aplica.

4.1.6 OTRAS CONDICIONES TÉCNICAS VERIFICABLES

No aplica.

4.1.7 CONDICIONES TÉCNICAS ADICIONALES DE CALIFICACIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN

No aplica.

4.2. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA

4.2.1. EVALUACIÓN ECONÓMICA

No aplica.

4.2.2. FACTORES ADICIONALES DE CALIFICACIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN:

No aplica.

4.2.3. CRITERIOS DE DESEMPATE

No aplica.

5.5. SUPERVISOR

La supervisión y seguimiento del contrato estará a cargo del Responsable de Bienes Inmuebles de la Dirección de Infraestructura 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 publicados a la plataforma del SECOP II.

5.6. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

Las obligaciones del contratista están descritas en los Anexos "*ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS*" y "*OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA*" del presente estudio previo.

5.7. OBLIGACIONES DE LA POLICÍA NACIONAL

Las obligaciones de la Policía Nacional están descritas en el Anexo "*OBLIGACIONES DE LA POLICÍA NACIONAL*" del presente estudio previo.

6. FORMA Y PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

La adjudicación del proceso de contratación que se derive del presente estudio previo, deberá realizarse en forma total acorde con el presupuesto oficial asignado para el presente proceso, bajo la modalidad de contratación directa, teniendo en cuenta lo establecido en el Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015.

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

De acuerdo con el 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.

Teniendo en cuenta que la naturaleza del proceso corresponde a una contratación directa y la calidad del servicio a requerirse es el PROGRAMA TÉCNICO LABORAL EN AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES CON INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – RAA, PARA VEINTE (20) FUNCIONARIOS DE LA POLICÍA NACIONAL QUE REALICEN ACTIVIDADES DE BIENES RAÍCES, no se exigirá la constitución de garantías atendiendo los parámetros del artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, el cual establece lo siguiente:

"*(…) No obligatoriedad de garantías. En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1 del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos*".

Lo anterior, teniendo en cuenta que el proceso de contratación se adelanta con una Institución de Educación, la cual se encuentra vigilada y supervisada para el cumplimiento de los parámetros educacionales y académicos por parte del Ministerio de Educación Nacional en virtud a lo dispuesto en la Ley 30 de 1992.

II. ESTUDIO DEL SECTOR

1. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Para el análisis de los antecedentes administrativos se consultó en la página web de contratación pública www.colombiacompra.gov.co, los contratos que se suscribieron por la entidad en las últimas tres (03) vigencias 2022, 2023 y 2024 con objeto igual o similar al requerido en el presente estudio previo, encontrando publicaciones de contratos con objeto igual o similar al requerido en el estudio previo solo en la vigencia 2023, así:

DESCRIPCIÓN	VIGENCIAS		
	2022	2023	2024
MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA	N/A	CONTRATACIÓN DIRECTA	N/A
OBJETO DEL CONTRATO	N/A	PROGRAMA TÉCNICO LABORAL EN AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES CON INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA	N/A
NÚMERO Y FECHA DEL CONTRATO	N/A	CONTRATO No. 06-7-10249-23 12/09/2023	N/A
CANTIDAD DEL BIEN, OBRA O SERVICIO	N/A	1	N/A
AUTORIZACIONES PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDAS PARA SU EJECUCIÓN	N/A	N/A	N/A
VALOR DEL CONTRATO	N/A	$97.910.000,00	N/A
FORMA DE PAGO	N/A	UN ÚNICO PAGO AL INICIO CON LA INSCRIPCIÓN DE LOS VEINTE (20) FUNCIONARIOS SELECCIONADOS PARA EL PROGRAMA TÉCNICO.	N/A
RECURSO	N/A	RECURSO 10	N/A
CONTRATISTA	N/A	ASOCIACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ AVALUADORES Y CONSTRUCTORES DE COLOMBIA	N/A
COMPORTAMIENTO DE LOS CONTRATISTAS E IMPOSICIÓN DE SANCIONES	N/A	SIN INCONVENIENTES	N/A
LUGARES DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO	N/A	AULAS VIRTUALES A TRAVÉS DE LA PLATAFORMA Q10-ZOOM	N/A
GARANTÍAS EXIGIDAS Y SINIESTROS	N/A	CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO CALIDAD DEL SERVICIO	N/A
NÚMERO DE PROCESO	N/A	CD 286 2023	N/A

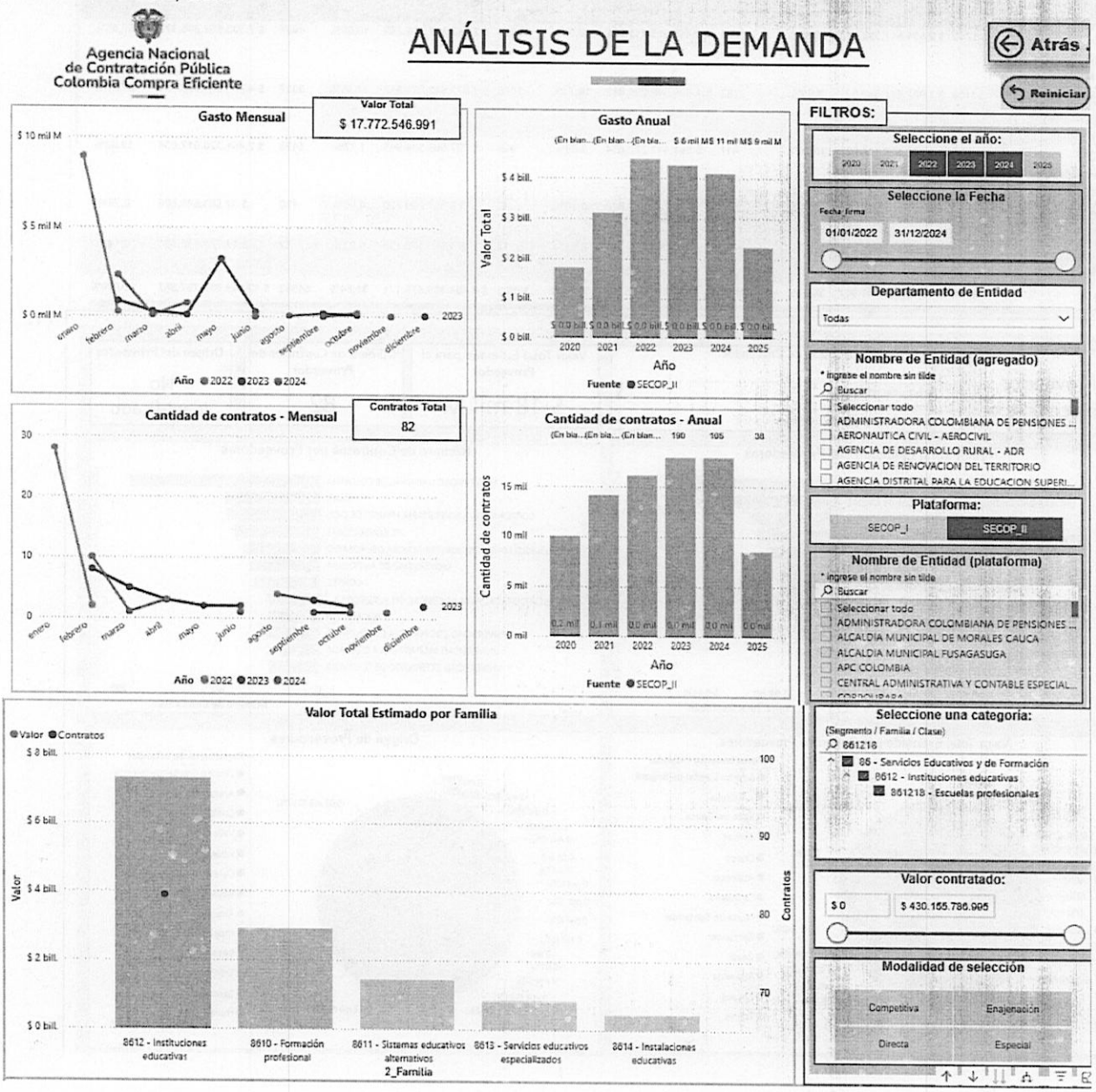
El objetivo de esta revisión fue identificar contratos relacionados con actividades de capacitación en avalúo, con objeto y especificaciones técnicas iguales o similares a las requeridas en el presente estudio previo. Sin embargo, al realizar la búsqueda correspondiente, sólo se encontró evidencia de que la Policía Nacional adelantó un proceso de contratación en relación con capacitaciones en avalúos en el año 2023

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

MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO – MAES

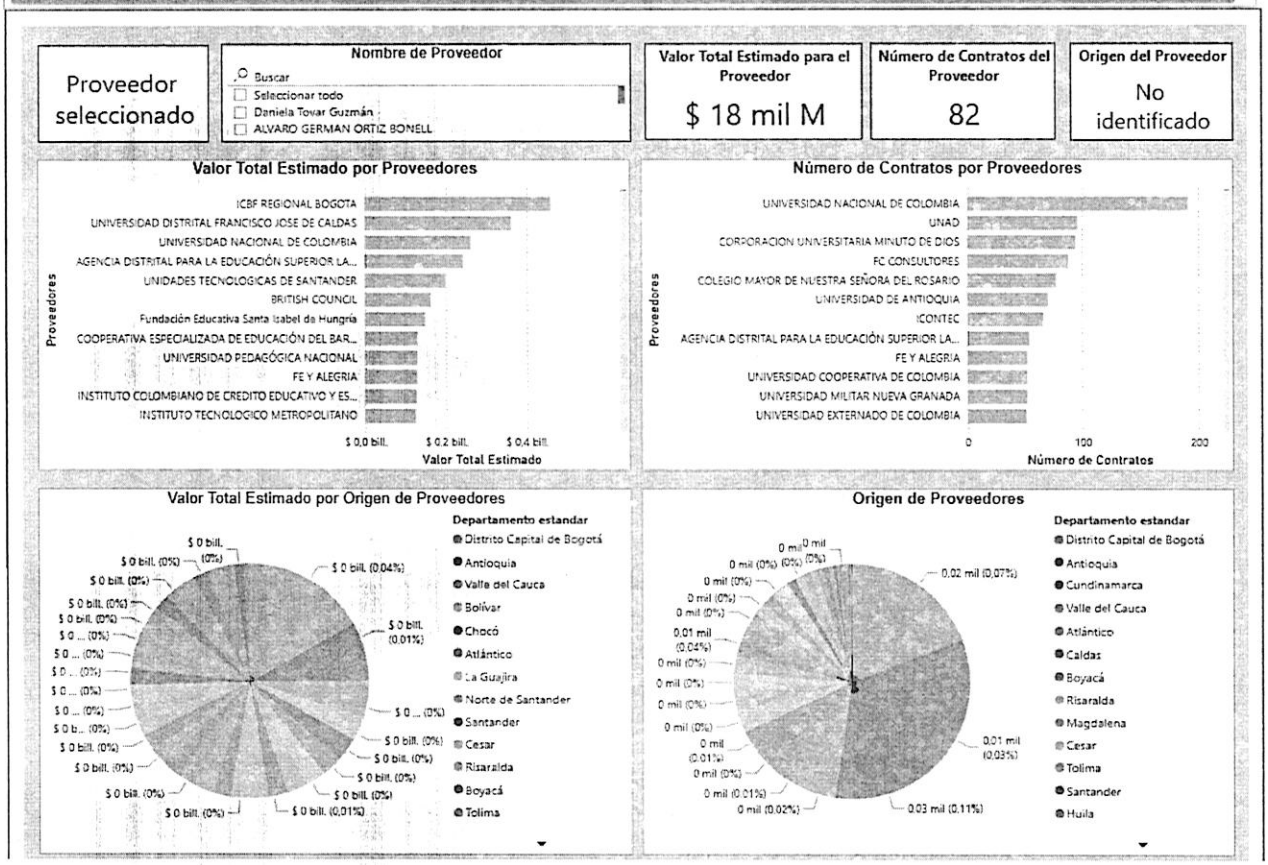
Con el fin de establecer el comportamiento de las contrataciones de prestación de servicios para el ***"PROGRAMA TÉCNICO LABORAL EN AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES CON INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – RAA, PARA VEINTE (20) FUNCIONARIOS DE LA POLICÍA NACIONAL QUE REALICEN ACTIVIDADES DE BIENES RAÍCES"***, se procedió a verificar en Colombia Compra Eficiente, el Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE), herramienta de análisis de demanda, se registró el código UNSPSC correspondiente al segmento, familia y clase, así: 861218, encontrando que

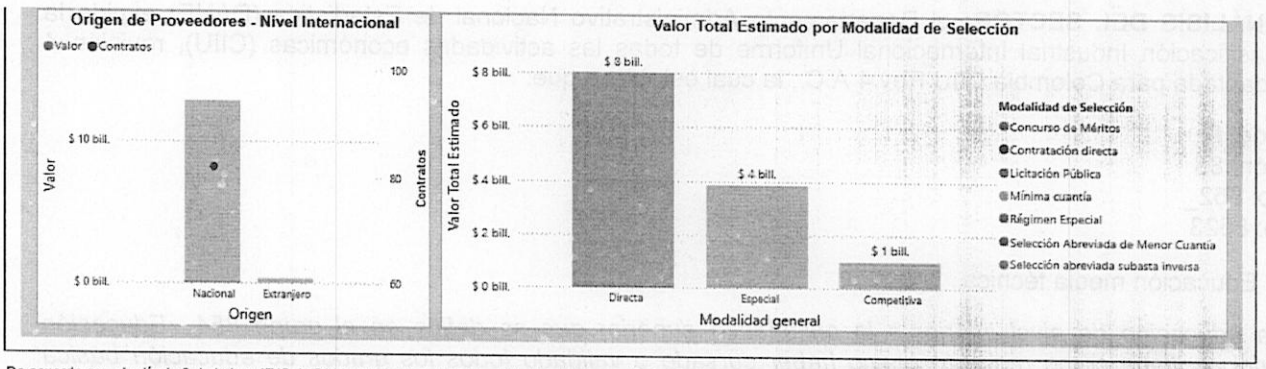
durante las vigencias 2022, 2023 y 2024 las entidades estatales adjudicaron **82** contratos**,** por valor de **$17.772.546.991**, así:



Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2022			2023			2024			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8612 - Instituciones educativas	1740	$ 2.824.517.388.743	21,91%	1662	$ 2.416.286.111.825	18,75%	1595	$ 2.062.849.385.759	16,00%	4997	$ 7.303.652.886.327	56,66%
861215 - Escuelas elementales y secundarias	1104	$ 1.082.081.642.002	8,40%	1183	$ 1.896.342.209.642	14,71%	1050	$ 1.823.542.821.950	14,15%	3337	$ 4.801.966.673.794	37,25%
861217 - Universidades y politécnicos	531	$ 1.722.319.144.257	13,36%	411	$ 501.417.277.834	3,89%	486	$ 227.503.594.945	1,77%	1428	$ 2.451.320.017.036	19,02%
861216 - Colegios Menores	67	$ 10.706.886.907	0,08%	41	$ 13.527.461.870	0,10%	42	$ 8.359.299.729	0,06%	150	$ 32.593.648.506	0,25%
861218 - Escuelas profesionales	38	$ 9.409.715.577	0,07%	27	$ 4.999.162.279	0,04%	17	$ 3.363.669.135	0,03%	82	$ 17.772.546.991	0,14%
Total	16142	$ 4.462.541.807.927	34,62%	17912	$ 4.322.579.274.769	33,54%	17909	$ 4.104.389.675.171	31,84%	51963	$ 12.889.510.757.867	100,00%





De acuerdo con el artículo 3 de la Ley 1712 de 2014, sobre el principio de calidad de la información, las Entidades Estatales son responsables de la oportunidad, objetividad y veracidad de la información que publican.

La Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente no es responsable por la información publicada en el SECOP. Si requiere información o Documentos del Proceso debe solicitarlos a la Entidad Estatal que adelantó el Proceso de Contratación respectivo.

AGENCIA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA - COLOMBIA COMPRA EFICIENTE -
Subdirección de Estudios de Mercado y Abastecimiento Estratégico (EMAE)
https://www.colombiacompra.gov.co/ informacion.emae@colombiacompra.gov.co
Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente

Fuente: https://go.microsoft.com/fwlink/?LinkID=722383&clcid=0x409 de Colombia Compra Eficiente / Modelo de Abastecimiento Estratégico.

De lo anterior, se puede evidenciar que del segmento: Servicios educativos y de formación; familia: Instituciones educativas; y clase: Escuelas profesionales, durante las últimas tres (03) vigencias se adjudicaron **38** contratos en **2022** por valor de **$ 9.409.715.577**, **27** contratos en **2023** por valor de **$ 4.999.162.279** y **17** en **2024** por valor de **$ 3.363.669.135**, siendo la modalidad más utilizada la "Directa".

2. ANÁLISIS DEL MERCADO

DESCRIPCIÓN DEL MERCADO

Con el fin de dar cumplimiento en lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1. "Deber de análisis de las Entidades Estatales" del Decreto 1082 de 2015, así como la Guía para la Elaboración de Estudios de Sector G-EES-02 publicada por Colombia Compra Eficiente, en Colombia las Instituciones de Educación Superior (IES) son las entidades que cuentan con el reconocimiento oficial como prestadoras del servicio público de la educación, con arreglo a las normas legales, este mercado ha venido evolucionando en los últimos años, las cuales se encuentran clasificadas así: A, según su carácter académico, y B, según su naturaleza jurídica.

Clasificación A:

Según su carácter académico, las Instituciones de Educación Superior (IES) se clasifican en:

- Instituciones Técnicas Profesionales
- Instituciones Tecnológicas
- Instituciones Universitarias o Escuelas Tecnológicas
- Universidades Clasificación

Clasificación B:

Según la naturaleza jurídica, la cual define las principales características que desde lo jurídico y administrativo distinguen a una y otra persona jurídica y tiene que ver con el origen de su creación. Es así que con base en este último aspecto las instituciones de educación superior son privadas o son públicas.

a) **ANÁLISIS DEL SECTOR:** el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) expide la clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas (CIIU), revisión 4 adaptada para Colombia CIIU Rev.4 A.C., la cual establece que:

Sección: P
División: 85
Grupo: 852_
Clase: 8523

8523: Educación media técnica

"*Es la educación de nivel inferior a la enseñanza superior que se define en el grupo 854 «Educación Superior» y tiene como requisito previo haber cursado o validado todos los grados de educación básica primaria (cinco grados) y básica secundaria (cuatro grados).*

Por lo general, en los programas de este nivel se hace hincapié en una determinada especialización y se imparten conocimientos teóricos y prácticos que suelen tener por objeto mejorar las posibilidades actuales o futuras de empleo. Los objetivos de los programas pueden variar desde la preparación para una esfera general de empleo hasta la preparación para una ocupación concreta.

La educación media técnica y de formación laboral está dirigida a la formación calificada en especialidades tales como: agropecuaria, comercio, finanzas, administración, normalista, ecología, medio ambiente, industria, informática, minería, salud, recreación, turismo, deporte, y las demás que requieran los sectores productivo y de servicios; una vez finalizada esta, el educando podrá obtener el título o el certificado de aptitud ocupacional en el arte u oficio cursado, para la continuación en la educación superior.

Esta educación puede impartirse en aulas o mediante programas de radio y de televisión, a través de internet o por correspondencia.

Esta clase incluye:

- *La educación especial para estudiantes con discapacidad de este nivel.*
- *La educación impartida en escuelas y academias militares.*
- *La educación para grupos étnicos.*
- *La educación dirigida a población campesina y rural.*
- *La educación para la rehabilitación social, como por ejemplo, la impartida en las escuelas de prisiones.*
- *La educación de adultos homologable en grados correspondientes a este nivel.*
- *La educación de las escuelas normales superiores.*"

Información tomada de https://clasificaciones.dane.gov.co/ciiu4-0/clasificacion/25789/

3. ANÁLISIS DE LA OFERTA

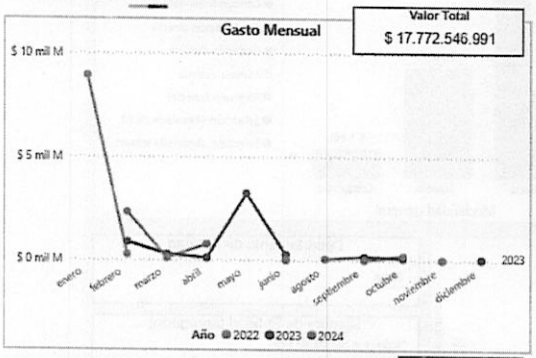
Con el fin de establecer el comportamiento de la oferta para el ***"PROGRAMA TÉCNICO LABORAL EN AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES CON INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – RAA, PARA VEINTE (20) FUNCIONARIOS DE LA POLICÍA NACIONAL QUE REALICEN ACTIVIDADES DE BIENES RAÍCES",*** se procedió a verificar en Colombia Compra Eficiente, el Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE), herramienta de análisis de oferta, en categoría se registraron los códigos UNSPSC correspondiente al segmento, familia y clase, así: 861218, encontrando que durante las vigencias 2022, 2023 y 2024 las entidades estatales adjudicaron **82** contratos y un total de **70** proveedores a nivel nacional, así:

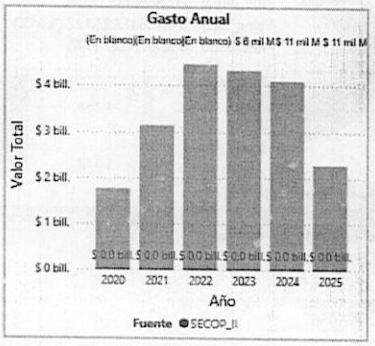
Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente

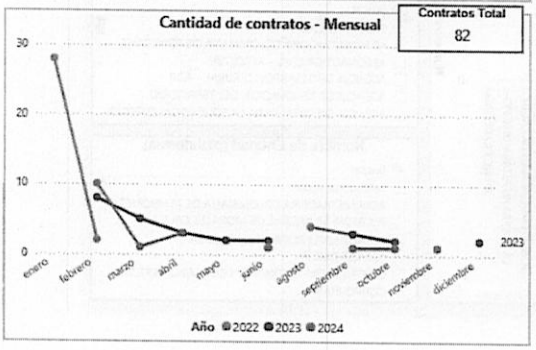
ANÁLISIS DE LA OFERTA

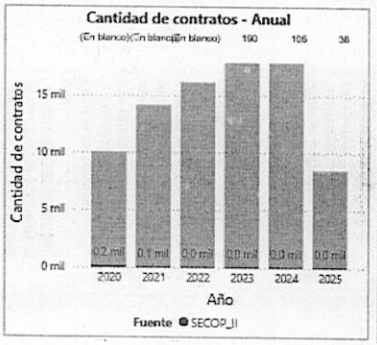
Atrás

Reiniciar









FILTROS:

Seleccione el año:
2020 2021 2022 2023 2024 2025

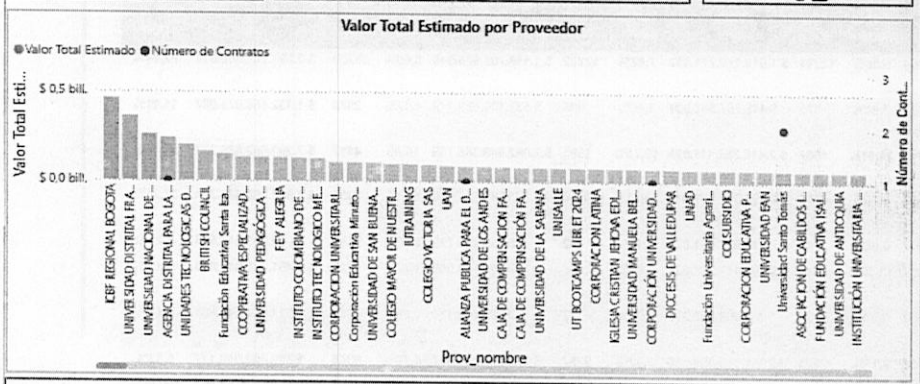
Seleccione la Fecha
Fecha_firma
01/01/2022 31/12/2024

Seleccione una categoría:
(Segmento / Familia / Clase)
861218
- 86 - Servicios Educativos y de Formación
  - 8612 - Instituciones educativas
    - 861218 - Escuelas profesionales

Filtro de Departamento - Proveedor:
Departamento estandar
Buscar
- Seleccionar todo
- Amazonas
- Antioquia
- Arauca
- Atlántico
- Bolívar
- Boyacá

Plataforma:
SECOP_I | SECOP_II

Valor Contratación	Número de Proveedores	Número de Contratos
$ 18 mil M	70	82

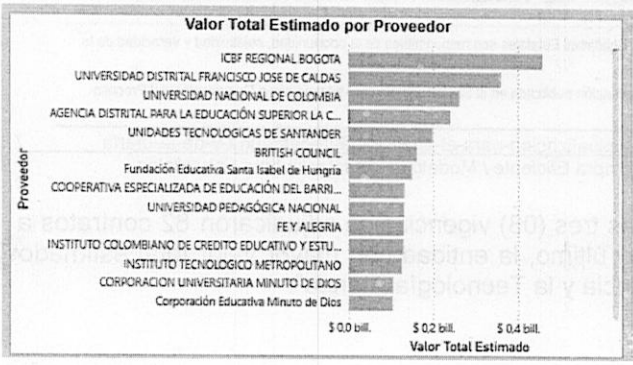


Nombre de Proveedor
Buscar
- Seleccionar todo
- Daniela Tovar Guzmán
- ALVARO GERMAN ORTIZ BONELL
- ANA MERCEDES RODRIGUEZ SAAVEDRA
- ANGELA MARIA MARIA GARCIA MENDOZA

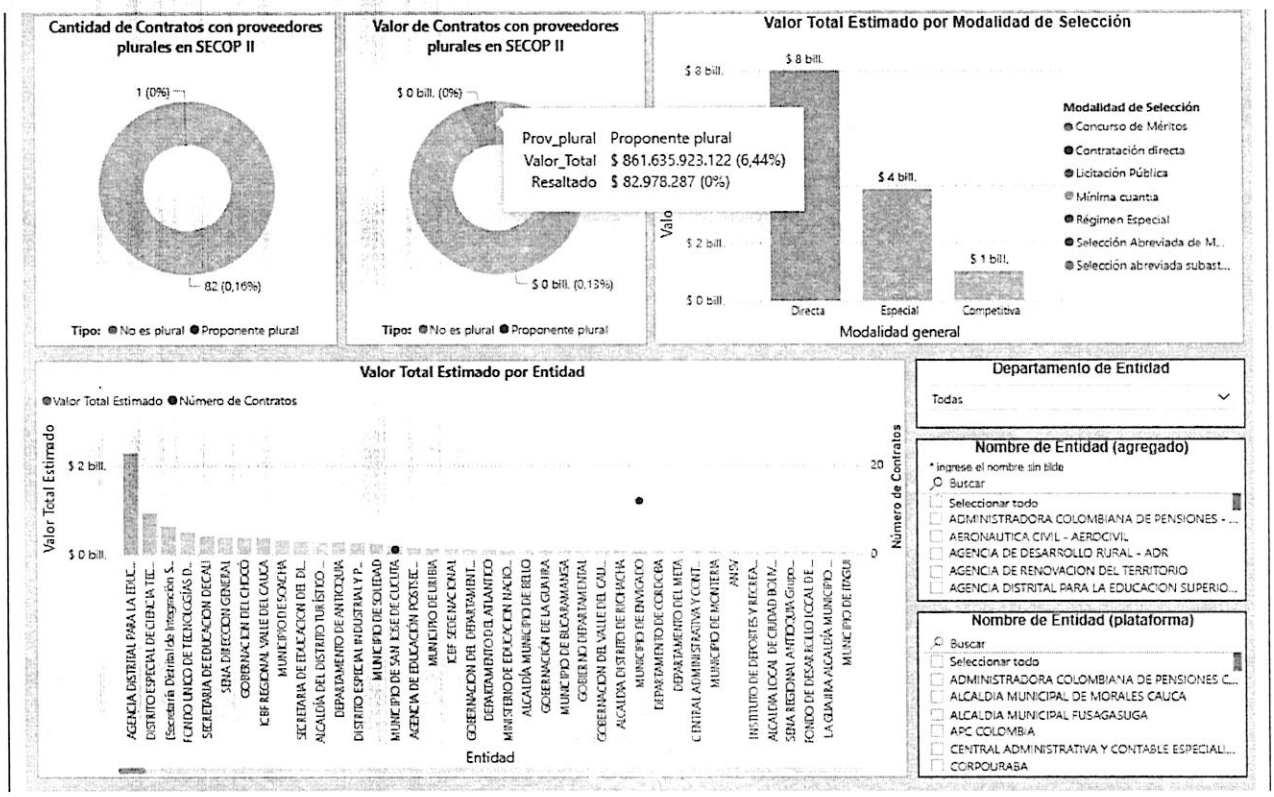
Documento de Proveedor (Plataforma)
Buscar
- Seleccionar todo
- 800090735

Valor contratado:
$ 0 | $ 430.155.780.995

Modalidad de selección
Competitiva | Enajenación
Directa | Especial







Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2022			2023			2024			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8610 - Formación profesional	10683	$ 758.036.811.854	5,88%	12344	$ 1.014.170.771.112	7,87%	12232	$ 1.119.701.985.948	8,69%	35259	$ 2.891.909.568.914	22,44%
8611 - Sistemas educativos alternativos	1119	$ 455.760.572.971	3,54%	875	$ 445.757.842.937	3,46%	985	$ 531.139.659.179	4,12%	2979	$ 1.432.658.075.087	11,11%
8612 - Instituciones educativas	1740	$ 2.824.517.388.743	21,91%	1662	$ 2.416.286.111.825	18,75%	1595	$ 2.062.849.385.759	16,00 %	4997	$ 7.303.652.886.327	56,66%
861215 - Escuelas elementales y secundarias	1104	$ 1.082.081.642.002	8,40%	1183	$ 1.896.342.209.842	14,71%	1050	$ 1.823.542.821.950	14,15 %	3337	$ 4.801.966.673.794	37,25%
861216 - Colegios Menores	67	$ 10.706.886.907	0,08%	41	$ 13.527.461.870	0,10%	42	$ 8.359.299.729	0,06%	150	$ 32.593.648.506	0,25%
861217 - Universidades y politécnicos	531	$ 1.722.319.144.257	13,36%	411	$ 501.417.277.834	3,89%	486	$ 227.583.594.945	1,77%	1428	$ 2.451.320.017.036	19,02%
861218 - Escuelas profesionales	38	$ 9.409.715.577	0,07%	27	$ 4.999.162.279	0,04%	17	$ 3.363.669.135	0,03%	82	$ 17.772.546.991	0,14%
8613 - Servicios educativos	1864	$ 276.929.981.130	2,15%	2223	$ 311.316.864.050	2,42%	2257	$ 227.235.194.997	1,76%	6344	$ 815.482.040.177	6,33%
Total	16142	$ 4.462.541.807.927	34,62%	17912	$ 4.322.579.274.769	33,54%	17909	$ 4.104.389.675.171	31,84 %	51963	$ 12.889.510.757.867	100,00%

De acuerdo con el artículo 3 de la Ley 1712 de 2014, sobre el principio de calidad de la información, las Entidades Estatales son responsables de la oportunidad, objetividad y veracidad de la información que publican.

La Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente no es responsable por la información publicada en el SECOP. Si requiere información o Documentos del Proceso debe solicitarlos a la Entidad Estatal que adelantó el Proceso de Contratación respectivo.

Fuente: https://www.colombiacompra.gov.co/content/herramienta-de-visualizacion-para-el-analisis-de-la-demanda-y-de-la-oferta / https://go.microsoft.com/fwlink/?LinkID=722383&clcid=0x409 de Colombia Compra Eficiente / Modelo de Abastecimiento Estratégico.

De lo anterior, se puede evidenciar que durante las últimas tres (03) vigencias se adjudicaron 82 contratos a proveedores plurales por un valor de 18 mil millones; por último, la entidad con mayor valor total estimado fue la "Agencia Distrital para la Educación Superior la Ciencia y la Tecnología Atenea".

IDENTIFICACIÓN DEL PROVEEDOR

El centro de Altos Estudios Inmobiliarios, es un establecimiento de comercio de la Asociación Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia (Lonja Autorreguladores), cuenta con licencia de funcionamiento otorgada por la Dirección Local de Educación de Chapinero de la Secretaría de Educación, mediante Resolución No. 02-023 del 08/03/2024, con conocimiento y experiencia comprobada en el ejercicio de la capacitación en el tema a contratar, se relaciona la información, así:

Persona Jurídica: Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia (Lonja Autorreguladores)
NIT: 900.233.725-6
Representante legal: HECTOR ALIRIO FORERO QUINTERO
Identificación: 19.378.276
Dirección: Carrera 26 72 – 73
Domicilio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: facturacion@lonjadecolombia.com

Persona Jurídica: Centro de Altos Estudios Inmobiliarios
Matrícula No.: 02716741
Representante legal: HECTOR ALIRIO FORERO QUINTERO
Identificación: 19.378.276
Dirección: Calle 82 No. 19 – 31 Piso 1
Domicilio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: facturacion@lonjadecolombia.com
Programa Académico: PROGRAMA TÉCNICO LABORAL EN AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES CON INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – RAA, PARA VEINTE (20) FUNCIONARIOS DE LA POLICÍA NACIONAL QUE REALICEN ACTIVIDADES DE BIENES RAÍCES.

El programa Técnico Laboral en Avalúos cuenta con la Resolución No. 02-023 del 08/03/2024, vigente hasta el 08 de marzo de 2029.

El Instituto ha dedicado su funcionamiento a la carrera técnica laboral en avalúos, brindando a los estudios un completo contenido programático, el plan de estudios abarca las 13 categorías valuatorias establecidas por la Ley 1673 de 2013, también conocida como la *"Ley del Avaluador"*. Esta ley es fundamental para garantizar la correcta valoración de bienes inmuebles, verificando que los estudiantes estén completamente preparados para aplicarla de manera precisa y ética.

La Asociación Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia (Lonja Autorreguladores), se encuentra inscrita en la cámara de comercio desde el 08/08/2008, cuenta con el NIT 900.233.725-6. El producto esperado a través del centro educativo antes referido, va dirigido a la certificación con título oficial, registro en la entidad Autorreguladora para tramitar el Registro Abierto Avaluador, con una solución virtual a través de la plataforma Q10 – Zoom, la cual ofrece diversas funcionalidades que facilitarán el proceso de aprendizaje al dejar registradas y almacenadas las sesiones académicas, consultar el material didáctico, entre otros.

VALORACIÓN DE BENEFICIOS

Los veinte (20) funcionarios que serán capacitados, recibirán el título de "*Técnico Laboral por Competencias en Avalúos*", y los conocimientos necesarios para desempeñar funciones en la peritación de inmuebles al interior de la Policía Nacional de Colombia.

COSTOS INDIRECTOS

Las pólizas, certificaciones, costos de intermediación, y demás gastos administrativos que se generen con ocasión al futuro contrato, serán asumidos por el contratista.

DIRECTORIO DEL SECOP II

El 18/03/2025, se realizó la consulta en el Directorio del SECOP de las empresas en la CLASIFICACIÓN UNSPSC 86121803, dentro del cual se evidenció que, se encuentran inscritas 150 firmas de origen colombiano, 1 en Panamá y 1 en España.

4. MONEDA A CONTRATAR

El pago del servicio se realizará en moneda legal Colombiana (pesos Colombianos).

5. ANÁLISIS DE PRECIOS

Para realizar el análisis de precios se tomaron en cuenta los precios referencia de los siguientes aspectos:

- Precios referencia SECOP (otras entidades)
- Precios históricos (anteriores contrataciones: Policía Nacional)
- Precios de catálogo o portales web.
- Precios del mercado (cotizaciones)

5.1. PRECIOS REFERENCIA SECOP (OTRAS ENTIDADES)

Para realizar el análisis de las condiciones del mercado para este contrato se consultó la página www.colombiacompra.gov.co, revisando los contratos publicados por otras entidades a nivel Nacional durante las últimas tres vigencias (2022, 2023 y 2024), encontrando publicaciones de contratos con objeto igual o similar al requerido en el presente estudio previo, así:

ENTIDAD CONTRATANTE Y CONTRATISTA	OBJETO	NÚMERO DEL CONTRATO Y FECHA DE SUSCRIPCIÓN	NÚMERO DE PROCESO	VALOR
MUNICIPIO DE SABANETA – ALFONSO MARTÍNEZ RODRÍGUEZ	PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE PROFESIONALES PARA EL DESARROLLO DE LOS PROGRAMAS TÉCNICOS EN ASESOR INMOBILIARIO Y DE AVALÚOS EN EL CEOGET, EN POS DE LA CONSOLIDACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE FORMACIÓN PARA EL TRABAJO Y DESARROLLO HUMANO.	SAB-01-3285-22 del 7/12/2022	SAB-01-3285-22	$3.123.240,00

Una vez realizada la consulta en el SECOP II a través de la página web https://www.colombiacompra.gov.co/, se identificó un único contrato relacionado con capacitación en avalúos, correspondiente al año 2022, para las vigencias 2023 y 2024, no se encontraron contratos vinculados a cursos o capacitaciones en avalúos en dicho sistema. Pese a lo anterior, el contrato encontrado en 2022 no podrá tomarse como referencia para el presente estudio de mercado, dado que las condiciones y especificaciones técnicas de ese proceso difieren considerablemente de los requisitos establecidos para el actual proceso de contratación.

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

5.2. PRECIOS HISTÓRICOS

ÍTEM	ENTIDAD CONTRATANTE Y CONTRATISTA	NÚMERO DE CONTRATO	DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO PROYECTADO CON IPC 2023 9,28%	VALOR UNITARIO PROYECTADO CON IPC 2024 5,20%
1	Dirección Logística y Financiera Asociación Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia	06-7-10249-23 del 12/09/2023	PROGRAMA TÉCNICO LABORAL EN AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES CON INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA	$ 97.910.000,00	$ 106.996.048,00	$ 112.559.842,50

Es de anotar que no serán tenidos en cuenta los precios históricos para determinar el valor estimado de la contratación actual, ya que varios factores y parámetros han cambiado desde el último contrato, lo que impacta en la evaluación de precios y la actualización de costos. A continuación, se detallan los principales parámetros, así:

1. Valor Actual Cotizado en el Mercado: Los valores ofrecidos en el contrato de 2023 pueden no reflejar con precisión los precios actuales del mercado. Las condiciones económicas han cambiado, y los costos de bienes y servicios han variado debido a factores como la inflación, la variación en los precios de insumos, el costo de la mano de obra (personal de educación) y otros elementos que impactan directamente los costos operativos y comerciales. Por lo tanto, tomar en cuenta el valor cotizado actualmente en el mercado asegura una estimación más precisa y realista.

2. Condiciones Económicas Actuales: La situación económica global y local ha experimentado variaciones, incluidas fluctuaciones en el tipo de cambio, inflación y tasas de interés. Estos factores son determinantes en la fijación de precios, por lo tanto, el valor del contrato anterior no es representativo de las condiciones económicas actuales. Utilizar los parámetros actuales permite una evaluación más equitativa y ajustada a la realidad del mercado.

3. Las condiciones y características del servicio que se requiere en esta ocasión presentan variaciones significativas en cuanto a alcance y objetivos, lo que hace que el valor de la contratación del año 2023 no sea representativo ni adecuado para establecer una estimación precisa en este contexto.

Debido a todas estas variaciones en el alcance, los objetivos y los requisitos, no se tendrá en cuenta el precio histórico y se procederá con el análisis del mercado y los costos derivados de éste, basándose en las necesidades y especificaciones actuales.

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

5.3. PRECIOS DE CATÁLOGO O PORTALES WEB

Teniendo en cuenta que el servicio descrito en el presente estudio previo no se encuentra en las plataformas de grandes marcas o grandes superficies, toda vez que, tienen unas características específicas en cuanto a actividades, tiempo, metodología, éste no presenta precio al respecto, por tal motivo, no se pueden adquirir o verificar sus precios a través de un catálogo virtual. Así mismo, se verificó la Tienda Virtual del Estado Colombiano https://www.colombiacompra.gov.co/tienda-virtual-del-estado-colombiano con el ánimo de establecer si esta clase de servicios se encuentran incluidos en el catálogo, sin encontrar que éste se encuentre enunciado.

Adicional a lo anterior, se realizó la consulta a través de los portales web, con el fin de analizar las modalidades, horarios, duración, entre otros, de posibles entidades que ofrecen el programa académico técnico en avalúos, identificándose la siguiente información, así:

1) ENTIDAD: INSTITUCIÓN TÉCNICA FORMAMOS S.A.S

Web:	https://formamos.edu.co/inmobiliaria/avaluos/
Email:	info@formamos.edu.co
Dirección:	Calle 50 No. 48 - 19 Itagüí, Antioquia
Título:	TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS
Modalidad:	Presencial – virtual
Horario:	Sin información
Duración:	Sin información

2) ENTIDAD: CORPORACIÓN EQUIDAD PARA EL DESARROLLO – EQUIDE

Web:	http://equide.edu.co/tecnico-laboral-por-competencias-en-avaluos-2/
Email:	info.educacion@equide.edu.co
Dirección:	Calle 40 No. 67-45 Sede COREDI – El Porvenir – Rionegro, Antioquia

Título: TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS
Modalidad: Sin información
Horario: Diurno, nocturno y fines de semana
Duración: 3 niveles

3) ENTIDAD: FUNDACIÓN NTERAMERICANA TÉCNICA – FIT
Web: https://fit.edu.co/tecnico-profesional-en-avaluos-inmobiliarios-urbanos-y-rurales/
Email: comercial@fit.edu.co
Dirección: Calle 36 No. 15 – 63 – Teusaquillo, Bogotá
Título: TÉCNICO PROFESIONAL EN AVALÚOS INMOBILIARIOS URBANOS Y RURALES
Modalidad: Presencial – virtual
Horario: Nocturno
Duración: 4 semestres

4) ENTIDAD: CENTRO DE ESTUDIOS TÉCNICOS Y EMPRESARIALES - EDUAMERICA
Web: http://www.eduamerica.edu.co/
Email: registroycontrol@aduamerica.edu.co
Dirección: Calle 52 A Nro. 9 - 86
Título: TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS
Modalidad: Virtual o presencial
Horario: Lunes – jueves (6 – 9 pm)
Duración: Sin información

5) ENTIDAD: INSTITUTO NACIONAL DE FORMACIÓN CAPACITACIÓN Y SISTEMAS
Web: https://lonjadepropiedadraiz.com.co/web/formacion-en-avaluos
Email: tecni-incas@outlook.com
Dirección: Carrera 14 Nro. 7-09 Armenia, Quindío
Título: TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚO DE BIENES MUEBLES (Maquinaria y Equipos) E INMUEBLES URBANOS – RURALES Y ESPECIALES
Modalidad: Presencial - formación complementaria (Diplomados)
Horario: Diurno, nocturno y sabatino (presencial y virtual)
Duración: 7,5 meses

6) ENTIDAD: LONJA DE COLOMBIA - CORPOEMPRESARIAL
Web: https://corporacionlonjadecolombia.com/programa-tecnico-laboral-en-avaluos/
https://lonjadecolombia.es.tl/TECNICO-EN-AVALUOS.htm
Email: gerencia@corporacionlonjadecolombia.com
coordinacion@corporacionlonjadecolombia.com
Dirección: Carrera 67A Nro. 95-76, Carrera 60 Nro. 92- 36, Calle 97A # 58-47, Bogotá D.C.
Título: TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS
Modalidad: Semipresencial y Virtual Asistida
Horario: lunes a viernes 7-9 pm y sábado 8 am – 4pm
Duración: 6 meses

7) ENTIDAD: INSTITUTO TÉCNICO SURCOLOMBIANO
Web: https://itsurcolombiano.edu.co/programas-tecnicos/tecnico-laboral-en-avaluo/
Email: info@itsurcolombiano.edu.co
Dirección: Carrera 24 No. 14-22 Barrio Santiago, San Juan de Pasto, Nariño
Carrera 4a No. 5-34 Barrio Gólgota, Ipiales, Nariño, Colombia
Título: TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚO
Modalidad: Presencial
Horario: Lunes a viernes 8 am a 11 am, 2.30 pm a 5.30 pm, 6.30 pm a 9.00 pm
Sábados: 8 a.m. a 1 p.m. – 2:00 p.m. a 6:00 p.m.
Duración: 3 semestres

8) Entidad: CENTRO DE ALTOS ESTUDIOS INMOBILIARIOS - CAEI
Web: https://academia.centrodealtosestudiosinmobiliarios.com/

Email: cestudiosinmobiliarios@gmail.com
Dirección: Calle 82 Nro. 19-31, Bogotá D.C.
Título: TÉCNICO LABORAL EN AVALUOS
Modalidad: virtual
Horario: Lunes – viernes (5 – 10 pm)
Duración: 6 meses

9) Entidad: LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ
Web: https://lonjanacional.co/lonja-nacional-propiedad-raiz/t%C3%A9cnicos/t%C3%A9cnico-en-aval%C3%BAos
Email: inscripciones@lonjanacional.co
Dirección: Avenida calle 19 #5- 51 Oficina: 11-05 Edificio Valdez
Título: Sin información
Modalidad: Virtual
Horario: Miércoles (6 - 10 pm) Sábados (8 am – 12 m)
Duración: 3 meses

De lo anterior, y teniendo en cuenta la modalidad, horario y duración del programa, se evidencia que la institución educativa que mejor se ajusta a la necesidad expuesta a través del presente estudio previo, sigue correspondiendo al Centro de Altos Estudios Inmobiliarios.

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

5.4. PRECIOS DE MERCADO

Teniendo en cuenta el presente proceso, cuyo objeto es el "*PROGRAMA TÉCNICO LABORAL EN AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES CON INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – RAA, PARA VEINTE (20) FUNCIONARIOS DE LA POLICÍA NACIONAL QUE REALICEN ACTIVIDADES DE BIENES RAÍCES*", se procedió a solicitar cotización a través del proceso PN DIFRA 004 2025; Esta fue recepcionada por 114 proveedores inscritos en el código 86121803 UNSPSC. De ellos, dos proveedores mostraron interés y se recibieron dos cotizaciones, de la siguiente manera:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	COTIZACIÓN No. 1 EDUAMÉRICA	COTIZACIÓN No. 2 LONJA AUTORREGULADORES	MENOR VALOR COTIZADO
1	PROGRAMA TÉCNICO LABORAL EN AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES CON INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – RAA, PARA VEINTE (20) FUNCIONARIOS DE LA POLICÍA NACIONAL QUE REALICEN ACTIVIDADES DE BIENES RAÍCES	$114.703.000,00	$113.612.000,00	$113.612.000,00
VALOR TOTAL		$114.703.000,00	$113.612.000,00	$113.612.000,00

- **Dentro del proceso PN DIFRA 004 2025, la Asociación Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia (Lonja Autorreguladores) presentó la cotización con el precio más bajo.**

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

Tras una evaluación detallada de las ofertas recibidas, se corroboró que la opción más favorable corresponde al CENTRO DE ALTOS ESTUDIOS INMOBILIARIOS – CAEI, entidad adscrita a la ASOCIACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ AVALUADORES Y CONSTRUCTORES DE COLOMBIA. Es importante destacar que, en la vigencia 2023, esta misma firma celebró un contrato con nuestra entidad, el

cual fue ejecutado de manera satisfactoria, cumpliendo en su totalidad con las condiciones pactadas y sin registrar ningún tipo de incumplimiento o inconveniente. Este historial de cumplimiento refuerza la viabilidad y confiabilidad de su oferta en el presente proceso de contratación.

El CENTRO DE ALTOS ESTUDIOS INMOBILIARIOS, es un establecimiento de comercio de la Asociación Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia (Lonja Autorreguladores), la cual cuenta con licencia de funcionamiento otorgada por la Dirección Local de Educación de Chapinero de la Secretaría de Educación mediante Resolución No. 02-023 del 08/03/2024, "Por la cual se autoriza la renovación del registro de programa TÉCNICO LABORAL EN AVALUOS en las metodologías Presencial y a Distancia con estrategia de Educación Virtual a la Institución de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano denominada "CENTRO DE ALTOS ESTUDIOS INMOBILIARIOS", este instituto educativo cuenta con el programa técnico laboral en avalúos, el cual tiene como objetivo proporcionar los conocimientos teóricos y prácticos necesarios para que los funcionarios se desempeñen con todas las habilidades y competencias como peritos valuadores.

La Asociación Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia (Lonja Autorreguladores), se encuentra inscrita en la cámara de comercio desde el 08/08/2008, cuenta con el NIT 900.233.725-6. El producto esperado a través del Centro Educativo mencionado está orientado a la certificación con título oficial y al registro ante la entidad autorreguladora para tramitar el Registro Abierto de Avaluador, lo cual garantiza que se cumplen los estándares profesionales requeridos para la formación en avalúo. Además, la solución se imparte de manera virtual mediante la plataforma Q10 – Zoom, que ofrece múltiples funcionalidades, como el almacenamiento de sesiones académicas y el acceso al material didáctico, facilitando el proceso de aprendizaje y asegurando que los participantes obtengan una formación de alta calidad, acorde con los requerimientos de la Policía Nacional.

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

5.5 ANÁLISIS DEL VALOR ESTIMADO

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	PRECIO SECOP	PRECIO HISTÓRICO	PRECIOS DE CATÁLOGO	PRECIO DE MERCADO	VALOR ESTIMADO
1	PROGRAMA TÉCNICO LABORAL EN AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES CON INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – RAA, PARA VEINTE (20) FUNCIONARIOS DE LA POLICÍA NACIONAL QUE REALICEN ACTIVIDADES DE BIENES RAÍCES	N/A	N/A	N/A	$113.612.000,00	$113.612.000,00

Para el análisis del valor estimado, no se tomarán en cuenta los precios históricos, los provenientes del SECOP II ni los del Catálogo de Precios, debido a las condiciones previamente mencionadas relacionadas con la vigencia del mercado, el alcance del servicio y los objetivos establecidos, ello obedece al principio de autonomía consagrado en el artículo 69 de la Constitución Política y desarrollo de los artículos 28 y 29 de la Ley 30 de 1992, donde es claro que las unidades privadas gozan de autonomía y libertad para establecer sus programas académicos, políticos y procedimientos. No obstante, deben cumplir con los estándares y requisitos establecidos por el Gobierno, pues dicha autonomía no es absoluta y tiene como limitantes la Constitución, los derechos fundamentales y la Ley. En consecuencia, es diáfano que a las universidades privadas se les encuentre negada la facultad discrecional de incremento por encima del índice de inflación ya que el Ministerio de Educación ha impartido una serie de recomendaciones y algunas excepciones cuando de incrementar los derechos pecuniarios se trata, lo cual debe ir debidamente justificado ante esa cartera ministerial, situación fáctica que para el caso en concreto no aplica.

En su lugar, se considerará el precio de mercado correspondiente a la cotización de menor valor presentada mediante plataforma SECOP II por parte de la Asociación Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia (Lonja Autorreguladores), teniendo en cuenta que se requiere dar inicio a la formación académica, la oferta cumple con el perfil profesional requerido, las condiciones técnicas necesarias para la correcta ejecución del servicio y se ajusta perfectamente a las competencias necesarias para la efectiva prestación del servicio de capacitación.

- **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 para la presente contratación corresponde a la suma de **CIENTO TRECE MILLONES SEISCIENTOS DOCE MIL PESOS ($113.612.000,00) MONEDA LEGAL EXCLUIDO IVA**, discriminados así:

ÍTEM	RUBRO Y DESAGREGACIÓN PRESUPUESTAL	REC	UNIDAD DE DESTINO	DESCRIPCIÓN	CANT	VALOR UNITARIO ESTIMADO EXCLUIDO DE IVA	VALOR TOTAL ESTIMADO EXCLUIDO DE IVA
1	SERVICIOS DE EDUCACIÓN A-02-02-02-009-002	10	DILOF 000A	PROGRAMA TÉCNICO LABORAL EN AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES CON INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – RAA, PARA VEINTE (20) FUNCIONARIOS DE LA POLICÍA NACIONAL QUE REALICEN ACTIVIDADES DE BIENES RAÍCES	20	$5.680.600,00	$113.612.000,00
						VALOR TOTAL ESTIMADO	$113.612.000,00

Nota: Mediante comunicación oficial Nro. GS-2025-007087-DILOF del 05 de marzo de 2025 el Grupo Central de Cuentas de la Dirección Logística y Financiera, conceptuó que conforme con el numeral 5, del artículo 476 del Estatuto Tributario, "*Los servicios de educación están excluidos del impuesto a las ventas siempre y cuando sean prestados por instituciones con la debida autorización, bien sea del ministerio de educación o de las secretarías de educación según corresponda*".

Intendente **HERMES ANDREY TORRALBA ARIZA**
Responsable Estudios Topográficos

Vo.Bo. Si / Mayor **HÉCTOR YESEDT ANGARITA ROJAS**
Jefe de Área de Bienes Raíces

Vo.Bo. SI / Teniente coronel **HERNANDO LÓPEZ BONILLA**
Subdirector de Infraestructura

Documentos Anexos al Estudio Previo:

Los documentos seleccionados en la siguiente lista, aplican para el presente proceso de Contratación Directa, cuyo objeto es "*PROGRAMA TÉCNICO LABORAL EN AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES CON INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – RAA, PARA VEINTE (20) FUNCIONARIOS DE LA POLICÍA NACIONAL QUE REALICEN ACTIVIDADES DE BIENES RAÍCES.*".

APLICA	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 contratista
☐	Factores de verificación y ponderación

FORMULARIOS ADJUNTOS AL ESTUDIO PREVIO

☐	Carta de presentación de la oferta
☐	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
☐	Carta de compromiso postventa

OTROS DOCUMENTOS ADJUNTOS AL ESTUDIO PREVIO

✓	Comunicación oficial Nro. GS-2025-001523-DIFRA del 05/03/2025, solicitud concepto IVA.
✓	Comunicación oficial Nro. GS-2025-007087-DILOF del 05/03/2025, respuesta concepto IVA.
✓	Comunicación oficial Nro. GS-2025-001541-DIFRA del 05/03/2025, solicitud de cotización.
✓	Cotización Centro de Altos Estudios Inmobiliarios.
✓	Resolución Nro. 02-023 del 08/03/2024 de la Dirección Local de Educación de Chapinero de la Secretaría de Educación Distrital.
✓	Certificado de Existencia y Representación Legal del 25/02/2025.
✓	Certificado de matrícula de establecimiento de comercio del Centro de Altos Estudios Inmobiliarios de fecha 25/02/2025.
✓	Fotocopia cédula de ciudadanía del representante legal.
✓	Hoja de vida persona jurídica.
✓	Registro Único Tributario (RUT).
✓	Registro Información Tributaria (RIT).
✓	Certificación de cuenta bancaria.
✓	Certificación ausencia de inhabilidades e incompatibilidades.
✓	Certificación REDAM (Registro de Deudores Alimentarios Morosos) del representante legal.

- ✓ Certificados parafiscales.
- ✓ Fotocopia cédula de ciudadanía del Revisor Fiscal.
- ✓ Fotocopia Tarjeta Profesional del Revisor Fiscal.
- ✓ Antecedentes disciplinarios Junta Central de Contadores del Revisor Fiscal.
- ✓ Certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Procuraduría General de la Nación, de la(s) Institución(es) y del Representante Legal.
- ✓ Certificado de responsables fiscales Contraloría General de la República, de la(s) Institución(es) y del Representante Legal.
- ✓ Certificado de antecedentes penales expedido por la Policía Nacional, del Representante Legal.
- ✓ Certificado de antecedentes Registro Nacional de Medidas Correctivas expedido por la Policía Nacional (RNMC), del Representante Legal.
- ✓ Certificado consulta inhabilidades por delitos sexuales cometidos contra personas menores de edad (expedido por la Policía Nacional), del Representante Legal.
- ✓ Concepto Ambiental Nro. 47 del 06/03/2025.
- ✓ Declaración expresa del estructurador y dueño de la necesidad
- ✓ Certificación de Plan de Adquisiciones Gastos de Funcionamiento Nro. 204 del 27/02/2025
- ✓ Comunicación oficial Nro. GS-2025-001544-DIFRA del 05/03/2025, solicitud viabilidad a DIEPO.
- ✓ Correo electrónico del 06/03/2025, certificación tratados internacionales.