

ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS

ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS



SECRETARÍA GENERAL

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

ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA JUDICIAL Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL DEL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL.

CLASIFICACIÓN UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80131502	Servicios de Gestión, servicios profesionales de Empresa, y Servicios Administrativos.	Servicios Inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

1.2 VALOR ESTIMADO

El valor estimado para el contrato de arrendamiento es de NOVENTA Y SIETE MILLONES OCHENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS CON VEINTIOCHO CENTAVOS MONEDA LEGAL (\$97.086.536,28) INCLUIDO IVA, distribuidos de la siguiente manera:

ÍTEM	RUBRO Y DESAGREGACIÓN PRESUPUESTAL	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	RECURSO	CANTIDAD	VALOR UNITARIO ESTIMADO INCLUIDO IVA	VALOR TOTAL ESTIMADO INCLUIDO IVA
1	A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS	SEGEN 000G	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA JUDICIAL Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL DEL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL	10	6 meses	\$16'181.089,38	\$97.086.536,28
TOTAL VALOR ESTIMADO							\$97.086.536,28

NOTA 1: el valor más favorable de metro cuadrado de arrendamiento mensual calculado en el estudio de mercado para la vigencia 2025 es de \$34.723,36, redondeando a dos decimales; esta cifra corresponde al valor mensual ofertado por el proponente dividido por la cantidad de metros cuadrados (466M2), que tiene el inmueble que está ofertando el mismo, lo anterior teniendo en cuenta que este fue el menor valor ofertado en el mercado y se encuentra por debajo de los valores analizados en el IPC y el avalúo catastral por valor de \$57.087,00, realizado por el señor PRO03. GUSTAVO ADOLFO GALINDO BUENHOMBRE.

Los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, teléfono e internet estarán a cargo de la Policía Nacional, una vez se dé el perfeccionamiento e inicio de la ejecución del contrato.

NOTA 2: mediante comunicación oficial electrónica Nro. GS-2025-007156-DILOF, el Grupo Central de Cuentas de la Dirección Logística y Financiera, emitió concepto donde se da a conocer "aspectos a tener en cuenta en la elaboración de los estudios previos vigencia 2025"

"de manera atenta me permito presentar listado del tratamiento del tratamiento del IVA..."

Página 2 de 26	ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024	ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 10		

1.3 CERTIFICACIÓN PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES, GASTOS DE FUNCIONAMIENTO Y/O INVERSIÓN Y/O VIGENCIAS FUTURAS.	<table border="1"> <thead> <tr> <th>No.</th> <th>Fecha</th> <th>No. Plan de compras</th> <th>Unidad</th> <th>Recurso</th> <th>Descripción</th> <th>Cantidad</th> <th>Valor unitario</th> <th>Valor total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>28/03/2025</td> <td>244</td> <td>SEGEN 000G</td> <td>10</td> <td>ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA JUDICIAL Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL DEL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL.</td> <td>6 meses</td> <td>\$16'181.089,38</td> <td>\$97.086.536,28</td> </tr> <tr> <td colspan="8">TOTAL</td> <td>\$97.086.536,28</td> </tr> </tbody> </table>	No.	Fecha	No. Plan de compras	Unidad	Recurso	Descripción	Cantidad	Valor unitario	Valor total	1	28/03/2025	244	SEGEN 000G	10	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA JUDICIAL Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL DEL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL.	6 meses	\$16'181.089,38	\$97.086.536,28	TOTAL								\$97.086.536,28
	No.	Fecha	No. Plan de compras	Unidad	Recurso	Descripción	Cantidad	Valor unitario	Valor total																			
1	28/03/2025	244	SEGEN 000G	10	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA JUDICIAL Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL DEL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL.	6 meses	\$16'181.089,38	\$97.086.536,28																				
TOTAL								\$97.086.536,28																				
1.4 CLASE DE CONTRATO	Arrendamiento																											
1.5 PERFIL Y CALIDAD DE LOS PROPONENTES	Persona natural o jurídica, propietaria del bien inmueble o con autorización del propietario para representarlo que cumple con los requisitos exigidos en el presente proceso.																											
1.6 IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN																												
<p>La Dirección General de la Policía Nacional en cumplimiento a las políticas institucionales de defensa de los intereses de la Institución, ha fortalecido las Oficinas de Defensa Judicial de la Policía Nacional, las cuales se encuentran adscritas a la Secretaría General.</p> <p>Para la atención de las demandas que cursan ante la jurisdicción de lo Contencioso Administrativo en los diferentes Despachos Judiciales de Bogotá, Cundinamarca y Consejo de Estado, la Secretaría General de la Policía Nacional, tuvo la necesidad de ubicar las Oficinas del Área de Defensa Judicial unificándolas en una sola sede, en instalaciones adecuadas y cercanas a las sedes de los juzgados y tribunales administrativos, en consideración a la oportunidad que representa para los funcionarios de asistir a las diferentes actuaciones judiciales como audiencias, presentación de memoriales y radicaciones de solicitudes y respuestas, a los requerimientos de los Honorables despachos de lo Contencioso Administrativo que actualmente están ubicados en el barrio la Esmeralda; toda vez que las instalaciones de la Secretaría General en la Dirección General de la Policía Nacional resultan insuficientes para el funcionamiento de los mismos y la Policía Nacional, no cuenta con instalaciones propias ni tampoco los recursos para adquirir instalaciones.</p> <p>La Secretaría General, requiere un inmueble para el funcionamiento del Área de Defensa Judicial y la Unidad de Defensa Judicial del Nivel Central, que cumpla con las especificaciones técnicas que se relacionan a continuación, toda vez que en la actualidad no se cuenta con un espacio para la ubicación de las dependencias relacionadas:</p> <ol style="list-style-type: none"> El inmueble debe tener un área mínima construida de 460 m2, distribuidos en una o dos plantas. El inmueble debe contar como mínimo con (04) parqueaderos. El sitio de parqueaderos debe ser libre o cubierto para el almacenamiento de automotores como vehículos y motocicletas. El inmueble debe contar como mínimo con (80) puntos de red, con cableado para voz y datos esta área va incluida en el ítem número 1. El inmueble debe contar con cableado estructurado de voz y datos como mínimo categoría 6, con sus respectivas canaletas y puntos de conexión. El predio no debe presentar riesgos de humedad subterránea o problemas de goteras o inundación ofreciendo estabilidad a la estructura. El inmueble debe ubicarse dentro del casco urbano de la ciudad de Bogotá D.C., zona del CAN o aledaña a ella y debe permitir el funcionamiento de oficinas, en zona de comercio. La ubicación del inmueble ofrecerá 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. 																												

ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS

ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS



POLICÍA NACIONAL

9. El inmueble debe tener disponibilidad como mínimo de cinco (05) baterías de baños teniendo en cuenta el número de personal uniformado que laborará en las instalaciones.
10. El inmueble debe estar a paz y salvo por concepto de impuesto predial y de servicios públicos domiciliarios en el momento de la entrega física del bien por parte del arrendador.
11. El predio en caso de estar sometidos a Propiedad Horizontal o que hagan parte de una edificación donde funcionen otras entidades, deberá contar con medidores (contadores) de servicios públicos independientes, exclusivos para el área construida que se va a tomar en arriendo.
12. Las partes acordarán, adecuaciones modulares al inmueble o inmuebles para facilitar su uso, bajo las condiciones requeridas, de acuerdo con lo siguiente:
 - Si la Policía asume la instalación del mobiliario, los muebles instalados para el proceso de adecuación, serán retirados, con el cuidado necesario para no causar daño al inmueble, salvo el deterioro natural por su uso. Las huellas que deje en el inmueble, el retiro de los muebles será subsanada y corregida por la Policía Nacional al momento de restituir el inmueble al arrendador.
 - Si el arrendador asume la instalación del mobiliario, lo realizará de acuerdo con los parámetros que determine la Policía Nacional y deberán estar instalados en el momento de la entrega física del bien por parte del arrendador. Dicho costo se adicionará en el canon de arrendamiento.
13. El arrendador autorizará las adecuaciones o modificaciones adicionales que sean requeridas en el inmueble para su óptimo uso.
14. En cuanto a las reparaciones locativas que sean requeridas, el arrendador se allanará a lo dispuesto por la norma aplicable a la materia.

Para constatar la existencia o disponibilidad de bienes inmuebles propios con los cuales pudiera suplirse la necesidad, mediante comunicación oficial Nro. GS-2025-007338-SEGEN, del 12/03/2025, el señor teniente coronel CAMILO ANDRÉS LÓPEZ RAMÍREZ Jefe Área de Defensa Judicial de la Secretaría General, solicitó al señor brigadier general HERBERT LUGUIY BENAVIDEZ VALDERRAMA, Director Logístico y Financiero de la Policía Nacional, "(...) ordene a quien corresponda sea emitido concepto de viabilidad jurídico Catastral de las instalaciones de la oficina para el funcionamiento del Área de Defensa Judicial y la Unidad de Defensa Judicial de la Secretaría General de la Policía Nacional ubicada en la ciudad de Bogotá D.C., en la Calle 44B No 55-93, barrio la esmeralda, con el fin de establecer la conveniencia y viabilidad para la renovación del proceso de contrato de arrendamiento.

De igual manera se emita avalúo del canon de arrendamiento en el inmueble antes descrito, teniendo en cuenta la finalización del contrato PN-DILOF-06-1-10323-24, esto es el 15 de junio del 2025.

Así mismo se solicita la correspondiente certificación de existencia o disponibilidad de un bien inmueble, con las mismas o similares características, principalmente con cercanía a los Juzgados y Tribunales Administrativos aledaños a la Dirección General de la Policía Nacional, Centro Administrativo Nacional (CAN), a fin de continuar desempeñando las funciones del Área de Defensa Judicial y la Unidad de Defensa Judicial de la secretaria General (...).

Mediante comunicación oficial Nro. GS-2025-007288-SEGEN, del 12/03/2025, el señor teniente coronel CAMILO ANDRÉS LÓPEZ RAMÍREZ, Jefe Área de Defensa Judicial de la Secretaría General, solicitó al señor teniente coronel CESAR ROLANDO VIDES PARADA, Jefe Seccional de Inteligencia Policial MEBOG, estudio de seguridad del inmueble, el cual se dio respuesta mediante comunicación oficial Nro. GS-2025-197801-MEBOG-SIPOL, del 08/04/2025, suscrito por el señor teniente coronel CESAR ROLANDO VIDES PARADA, Jefe Seccional de Inteligencia Policial MEBOG, con la cual indican que mediante código 202502013801030000031274, el cual tiene clasificación "Restringido".

Que mediante comunicación oficial Nro. GS-2025-001936-DIFRA, del 19/03/2025, se emitió concepto por parte del señor mayor HÉCTOR YESED T ANGARITA ROJAS, Jefe Área de Bienes Raíces de la Dirección de Infraestructura de la Policía Nacional, quien manifestó: "(...) que según el registro de información que reporta el Sistema de Información de Bienes Inmuebles - SIBIN, actualmente NO se cuenta con un predio o edificación de propiedad de la Policía Nacional, ubicado en la ciudad de Bogotá, que cubra las necesidades en materia de infraestructura requeridas para el despliegue y funcionamiento de la mencionada unidad policial (...).

Página 4 de 26	ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024	ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 10		

Que mediante comunicación oficial Nro. GS-2025-002091-DIFRA, del 26/03/2025, suscrito por el señor coronel EDGAR FERNANDO LÓPEZ GONZÁLEZ, Director de Infraestructura, remitió la comunicación oficial Nro. GS-2025-001977-DIFRA, del 21/03/2025, suscrita por el señor CPS04 ÁLVARO EMILIANO ACOSTA VELÁSQUEZ, Especialista en Patología de la Construcción, donde emitió concepto de habitabilidad y de infraestructura del inmueble de las oficinas para el funcionamiento del Área de Defensa Judicial y la Unidad de Defensa Judicial del Nivel Central de la Secretaría General de la Policía Nacional, encontrando una estructura estable y sin patologías estructurales visibles, con área construida funcional y con disponibilidad de servicios públicos. Se encontraron excelentes condiciones de iluminación tanto natural como artificial, así como disponibilidad de agua potable en todos los niveles. **Teniendo en cuenta los aspectos anteriormente, se considera que la edificación se encuentra en óptimas condiciones para ser ocupada por la unidad dueña de la necesidad.** Formato de Avalúo para Bienes Inmuebles (2BS-FR-0033), en donde se estableció el canon de arrendamiento por valor de \$ 26'602.542,00 para el inmueble ubicado en la Calle 44B # 55-93 (KR 57 44*18) Barrio la Esmeralda de la ciudad de Bogotá D.C., suscrito por el señor PRO03 GUSTAVO ADOLFO GALINDO BUENHOMBRE, perteneciente al Grupo de Gestión Predial de la Dirección de Infraestructura – DIFRA, del 25/06/2024, y el formato de estudio de viabilidad técnico, jurídico y catastral de bienes inmuebles para el servicio de la Policía Nacional (1LF-FR-0125) del 26/03/2025.

De acuerdo a la necesidad existente, se puede señalar que el arrendamiento de este inmueble es la mejor opción para satisfacer la necesidad, pues cuenta con 466 metros cuadrados construidos, reúne las mejores condiciones técnicas - económicas y se ajusta a las necesidades para el funcionamiento del Área de Defensa Judicial dependencia perteneciente directamente a la Secretaría General de la Policía Nacional, además se encuentra ubicado en cercanía de la sede de los despachos judiciales de lo contencioso administrativo, es decir en el barrio la Esmeralda de la ciudad de Bogotá D.C., con lo cual suple la necesidad existente en la Secretaría General y las dependencias adscritas a ella.

Teniendo en cuenta que estas dependencias realizarán las labores administrativas y que no cuentan con instalaciones propias, se requiere el arrendamiento del inmueble, sustentado en las siguientes condiciones técnicas:

Orden técnico: cuenta con acometida de servicios públicos, cinco (05) baños, cuatro (04) parqueaderos para carros, tiene varias vías de acceso, ochenta (80) puntos de red para datos y voz, patio o áreas libres, zona de recepción y espacio necesario para las Oficinas del Área de Defensa Judicial, donde laborarán los abogados que representan los intereses litigiosos de la institución ante los Juzgados de Bogotá, Tribunales de Cundinamarca (administrativos, penales y laborales) y las Altas Cortes.

Ubicación: está ubicado en el barrio la Esmeralda de la Ciudad de Bogotá, facilitando el desplazamiento de los funcionarios hacia los despachos judiciales, para satisfacer la defensa de los intereses institucionales de las diferentes acciones ante las autoridades judiciales de lo contencioso administrativo.

Lo antes descrito demuestra el cumplimiento de lo establecido en el Instructivo No. 024 DIPON-DIRAF del 14/19/2020 "Lineamientos para suscribir contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por parte de la Policía Nacional".

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"

Verificado el Plan de Austeridad del Gasto para los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación, en el marco de lo establecido de esta normatividad y en concordancia con lo señalado el artículo 3. "(...) solo se celebrarán los contratos que sean estrictamente necesarios para coadyuvar al cumplimiento de las funciones y fines de cada entidad, cuando dichas actividades no puedan realizarse con personal de planta o requieran conocimientos especializados (...); para que los participantes adquirirán habilidades, conocimientos y una metodología de desarrollo de las funciones propias de su cargo.

El contrato de arrendamiento del inmueble descrito en este objeto se requiere a partir del 16 de junio de 2025.

2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DEL PROCESO

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, durante las últimas tres (03) vigencias (2022, 2023 y 2024), con objeto

Página 5 de 26	<div style="text-align: center;"> ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS </div>	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024		
VERSIÓN: 10		

igual o similar y especificaciones técnicas similares a las requeridas en el presente estudio, encontrando las siguientes, así:

UNIDAD CONTRATANTE Y CONTRATISTA	NÚMERO DEL CONTRATO Y FECHA DE SUSCRIPCIÓN	OBJETO	NÚMERO DE PROCESO	ACIERTOS	PROBLEMAS
DIRECCIÓN LOGÍSTICA Y FINANCIERA / INVERSIONES LA ORQUIDEA REAL S.A.S.	06-1-10200-22 del 29/11/2022	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE — OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL DEL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL	PN DIRAF CD 281 2022	PLANEACIÓN Y EJECUCIÓN	El Contratista cumplió a cabalidad las cláusulas estipuladas del contrato.
DIRECCIÓN LOGÍSTICA Y FINANCIERA / INVERSIONES LA ORQUIDEA REAL S.A.S.	06-1-10301-23 del 30/10/2023	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE — OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL DEL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL	PN DIRAF CD 372 2023	PLANEACIÓN Y EJECUCIÓN	El Contratista cumplió a cabalidad las cláusulas estipuladas del contrato.
DIRECCIÓN LOGÍSTICA Y FINANCIERA / INVERSIONES LA ORQUIDEA REAL S.A.S.	06-1-10323-24 del 12/12/2024	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA JUDICIAL Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL DEL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL	PN DILOF CD 391 2024	PLANEACIÓN Y EJECUCIÓN	En ejecución

- 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

El Área de Defensa Judicial de la Secretaría General de la Policía Nacional de Colombia en coordinación con la Dirección Logística y Financiera, establece 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. Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir siguientes reglas:**

- ✓ Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.
- ✓ 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, la Policía Nacional tiene la necesidad de arrendar un inmueble, para suplir la necesidad toda vez que en las instalaciones de la Dirección General no se cuenta con el espacio suficiente que permita el funcionamiento del Área de Defensa Judicial y la Unidad de Defensa Judicial Nivel Central, para soportar lo anterior, el Jefe del Área Defensa Judicial solicitó a la Jefatura de Administración de Recursos, mediante comunicación oficial Nro. GS-2025-007338-SEGEN del 12/03/2025, emitir concepto de viabilidad jurídico catastral y avalúo del canon de arrendamiento; ante lo cual mediante comunicación oficial Nro. GS-2025-001936-DIFRA del 19/03/2025, menciona (...) *“En atención a la comunicación oficial Nro. GS-2025-007338-SEGEN del 12/03/2025, mediante la cual solicita emitir concepto de disponibilidad de un predio para el funcionamiento del Área de Defensa Judicial y la Unidad de Defensa Judicial Nivel Central de la Secretaría General de la Policía Nacional, requerido para adelantar el proceso contractual de arrendamiento del inmueble ubicado en la calle 44B No 55-93, barrio la Esmeralda de la ciudad de Bogotá”, respetuosamente me permito informar a mi coronel, que según el registro de información que reporta el Sistema de Información de Bienes Inmuebles - SIBIN, actualmente NO se cuenta con un predio o edificación propiedad de la Policía Nacional, ubicado en la ciudad de Bogotá, que cubra las necesidades en materia de infraestructura requeridas para el despliegue y funcionamiento de la mencionada unidad policial.*



Página 6 de 26	ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024	ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 10		

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, verificado el Plan de Austeridad del Gasto para los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación, en el marco de lo establecido de esta normatividad y en concordancia con lo señalado el artículo 3. "(...) solo se celebrarán los contratos que sean estrictamente necesarios para coadyuvar al cumplimiento de las funciones y fines de cada entidad, cuando dichas actividades no puedan realizarse con personal de planta o requieran conocimientos especializados (...)" para que los participantes adquirirán habilidades, conocimientos y una metodología de desarrollo de las funciones propias de su cargo.

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 Área de Defensa Judicial, periodos en los cuales ha cumplido a cabalidad cada uno de los términos y requisitos establecidos en la normatividad vigente.

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

No aplica.

4.2.1 EVALUACIÓN ECONÓMICA

No aplica.

Página 7 de 26	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:

No aplica.

4.2.3 CRITERIOS DE DESEMPATE

No aplica.

5. CONDICIONES

5.1. LUGAR ARRENDAMIENTO

Este inmueble se encuentra ubicado en la calle 44B No. 55-93, barrio la Esmeralda, matrícula inmobiliaria 50C-94247, 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:

A partir del 16/06/2025, fecha en la cual se suscribirá el acta de inicio y hasta el 15/12/2025.

5.4. FORMA DE PAGO

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

Se efectuarán, (06) pagos por valor de DIECISÉIS MILLONES CIENTO OCHENTA Y UN MIL OCHENTA Y NUEVE PESOS CON TREINTA Y OCHO CENTAVOS (\$16'181.089,38), cada uno para un total de NOVENTA Y SIETE MILLONES OCHENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS CON VEINTIOCHO CENTAVOS MONEDA LEGAL INCLUIDO IVA (\$97.086.536,28), a título de canon mensual de arrendamiento moneda legal colombiana luego de la radicación de la factura y certificación de recibido a satisfacción por parte del supervisor del contrato, junto con los documentos requeridos por la Dirección Logística y Financiera, de acuerdo al 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.




Página 8 de 26	ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024	ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 10		

5.5. SUPERVISOR

El supervisor del contrato será el Jefe del Área Defensa Judicial, 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 deberá presentar informes de supervisión de manera mensual durante la ejecución del mismo además de los que le sean requeridos en la mencionada Resolución.

El supervisor del contrato deberá presentar informes de supervisión de manera mensual durante la ejecución del mismo, además de los que sean requeridos en la mencionada Resolución, los cuales deberán ser publicados en la plataforma del SECOP II.

5.6. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

Las obligaciones del contratista están descritas en el Anexo "*OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR*"

5.7. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

Las obligaciones de la Policía Nacional están descritas en el Anexo "*OBLIGACIONES DEL 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*"

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*".

Página 9 de 26	ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024		
VERSIÓN: 10		
ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS		

I. 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, durante las últimas tres (03) vigencias, con objeto igual y especificaciones técnicas similares a las requeridas en el presente estudio, encontrando las siguientes, así:

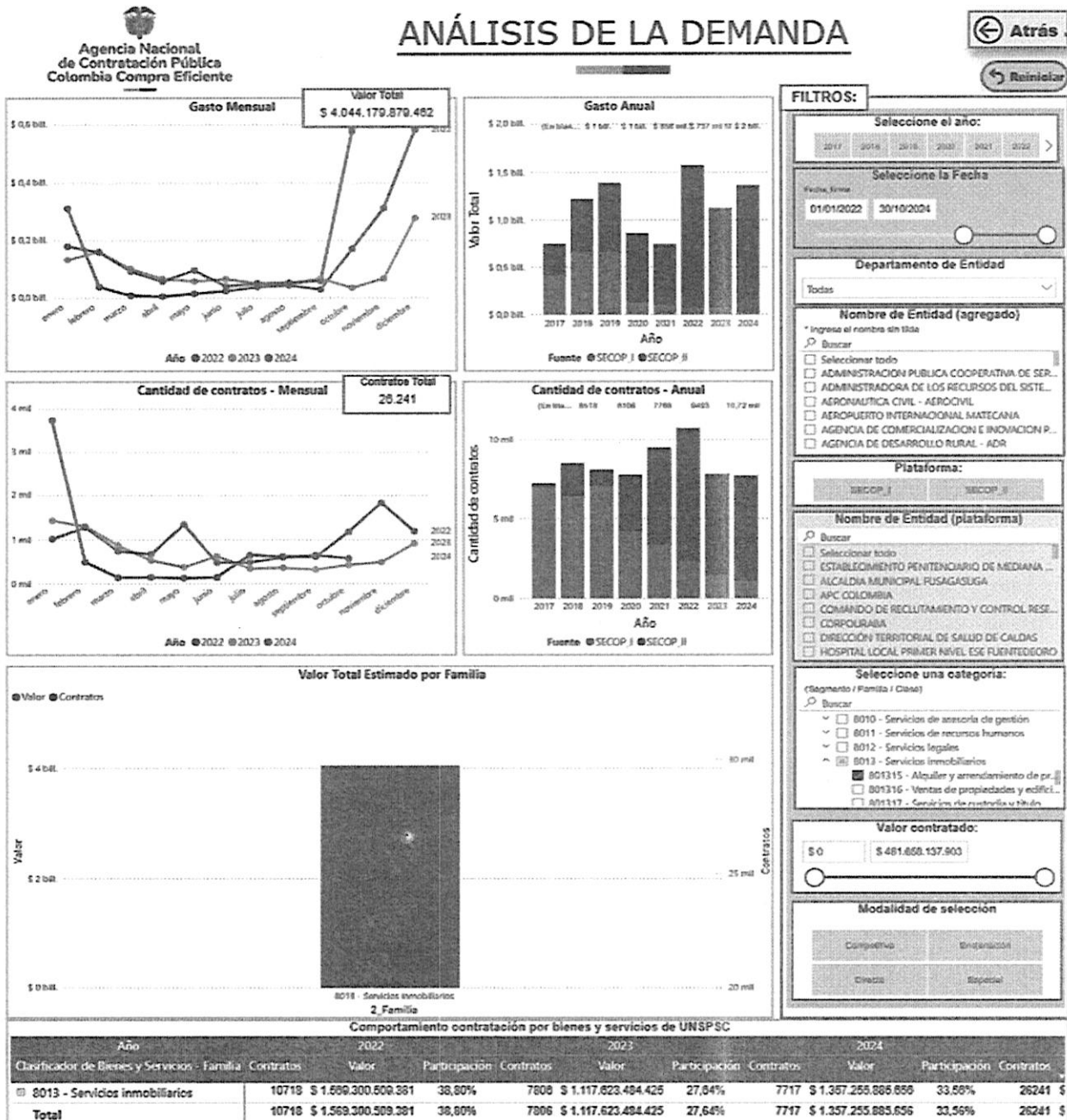
DESCRIPCIÓN	VIGENCIAS		
	2022	2023	2024
MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA	CONTRATACIÓN DIRECTA	CONTRATACIÓN DIRECTA	CONTRATACIÓN DIRECTA
NÚMERO Y OBJETO DEL CONTRATO	06-1-10200-22 ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE — OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL DEL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL	06-1-10301-23 ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE — OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL DEL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL	06-1-10323-24 ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL AREA DE DEFENSA JUDICIAL Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARIA GENERAL DE LA POLICIA NACIONAL.
CANTIDAD DEL BIEN, OBRA O SERVICIO	1	1	1
AUTORIZACIONES PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDAS PARA SU EJECUCIÓN	N/A	N/A	N/A
VALOR DEL CONTRATO	\$143'990.000,00	\$145'946.000,00	\$96.893.058,21
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
OFERENTES QUE HAN PARTICIPADO EN EL PROCESO	INVERSIONES ORQUIDEA REAL S.A.S.	INVERSIONES ORQUIDEA REAL S.A.S.	INVERSIONES ORQUIDEA REAL S.A.S.
COMPORTAMIENTO DE LOS CONTRATISTAS E IMPOSICIÓN DE SANCIONES	SIN INCONVENIENTES	SIN INCONVENIENTES	SIN INCONVENIENTES
LUGARES DE ENTREGA ACORDADOS	Calle 44B No. 55-93	Calle 44B No. 55-93	Calle 44B No. 55-93
GARANTÍAS EXIGIDAS Y SINIESTROS	DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.	DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.	DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.
VIGENCIA DEL CONTRATO (PLAZO DE EJECUCIÓN)	A partir del 01/12/2022, previa aprobación de la garantía única y hasta el 31/10/2023.	A partir del 01/11/2023, previa aprobación de la garantía única y hasta el 31/08/2024.	A partir del 16/12/2024, previa aprobación de la garantía única y hasta el 15/06/2025.
NÚMERO DEL PROCESO	PN DIRAF CD 281 2022	PN DIRAF CD 372 2023	PN DILOF CD 391 2024

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




MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO (MAE)

Con el fin de establecer el comportamiento del ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA JUDICIAL Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARÍA GENERAL 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:

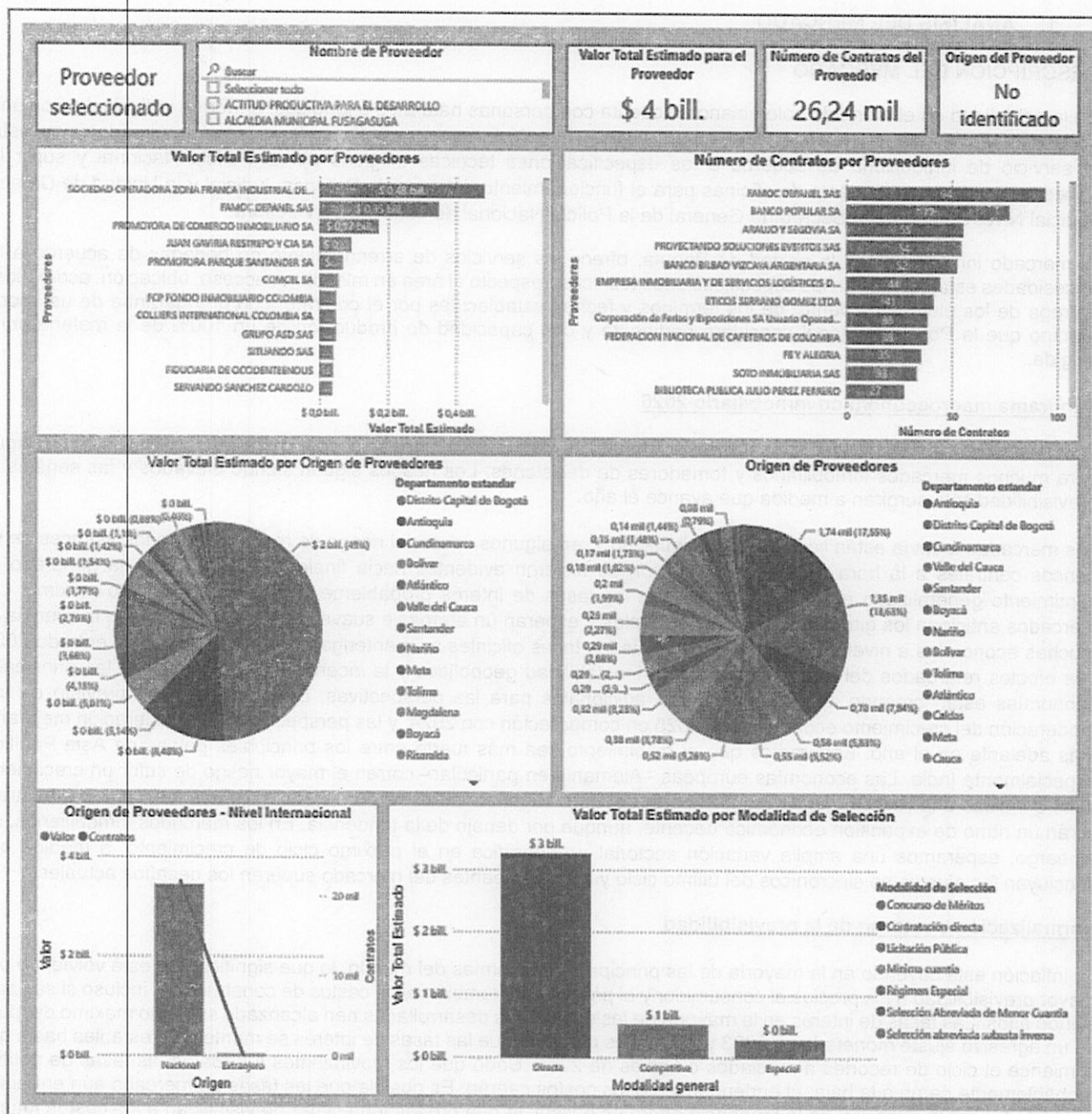


ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS

ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS



POLICÍA NACIONAL



<https://app.powerbi.com/view?r=eyJrljoiOTNjY2MyZmUtZWZlM1MyO0NmY4LWJiMDctNjE4NTA0OTFkZGQyY2Y1IjI0NDkMC04Y2Y1LTc5ZDVIM2Q4YzFiZSIsImMiOiR9>

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.

Página 12 de 26	ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024	ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 10		

1. 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 suplir las necesidades de arrendamiento de oficinas para el funcionamiento del Área de Defensa Judicial y la Unidad de Defensa Judicial Nivel Central de la Secretaría General de la Policía Nacional de esta Oficina Asesora.

El mercado inmobiliario de la ciudad de Bogotá, ofrece los servicios de arrendamiento de bodegas 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 2025

Las condiciones económicas siguen siendo resistentes de cara a 2025, 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 2024. 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 2025. 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 2025 en comparación con 2024, 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 2023 y 2024, y es probable que las tasas de interés se mantengan estables hasta que comience el ciclo de recortes a mediados o finales de 2025. 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 2025 y que se revitalicen los CBD con un renovado tráfico peatonal durante el día y una demanda minorista.

Página 14 de 26	ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024	ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 10		

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 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 2025 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 2025, 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 2025 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 enfrentarán 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 2025, 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 13 de 26	ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024	ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 10		

Inversión estratégica.

Quizás la mayor tarea para los inversores inmobiliarios en 2025 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 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 2025 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 2025, 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 2025 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 2025, algunos mercados experimentarán dificultades y situaciones de micro sobreoferta 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 2025, 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 2025. 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

Página 15 de 26	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 2025, 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 2024 buscan brotes verdes a medida que avanza 2025. También será fundamental vigilar de cerca la geopolítica, la política interna y la regulación en 2025. 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 2025. 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>

2. 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 OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA JUDICIAL Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARÍA GENERAL 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:

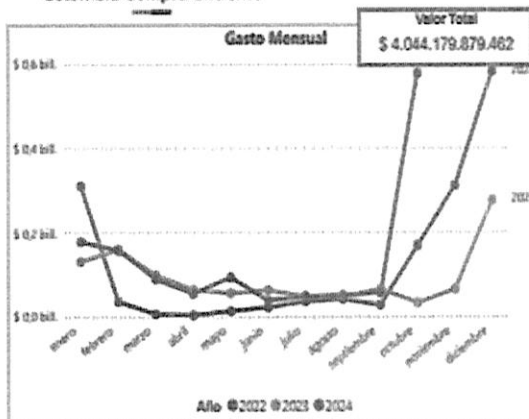
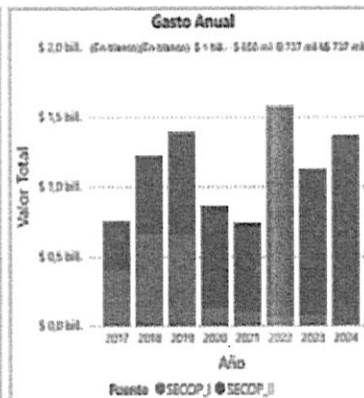
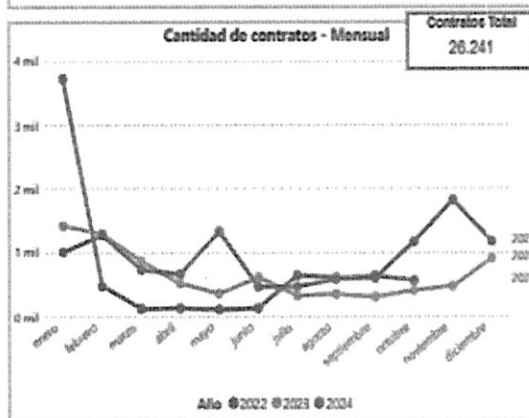
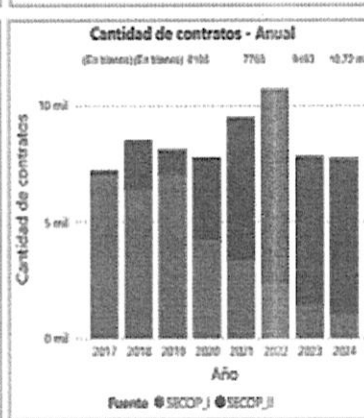




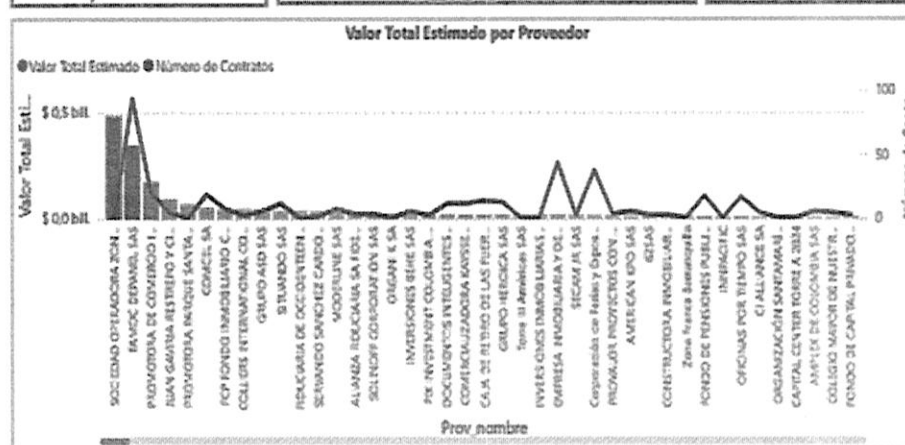

ANÁLISIS DE LA OFERTA

[← Atrás](#)

[↻ Reiniciar](#)



Valor Contratación	Número de Proveedores	Número de Contratos
\$ 4 bill.	12.35 mil	26,24 mil



FILTROS:

Seleccione el año:

2017 2018 2019 2020 2021 2022

Seleccione la Fecha:

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

Seleccione una categoría:

(Segmento / Familia / Clase)

Buscar

- ☐ 76 - Servicios de Limpieza, Descontaminación...
- ☐ 77 - Servicios Medioambientales
- ☐ 78 - Servicios de Transporte, Almacenaje y Cor...
- ☒ 80 - Servicios de Gestión, Servicios Profesion...
- ☐ 8010 - Servicios de asesoría de gestión
- ☐ 8011 - Servicios de recursos humanos
- ☐ 8012 - Servicios legales
- ☐ 8013 - Servicios inmobiliarios
- ☐ 801315 - Alquiler y arrendamiento de p...
- ☐ 801316 - Ventas de propiedades y edifi...
- ☐ 801317 - Servicios de custodia y título
- ☐ 801318 - Servicios de administración in...

Filtro de Departamento - Proveedor:

Departamento subsector

Buscar

- ☐ Seleccionar todo
- ☐ Amazonas
- ☐ Antioquia
- ☐ Arauca
- ☐ Atlántico

Plataforma:

SECOP_I SECOP_II

Nombre de Proveedor

Buscar

- ☐ Seleccionar todo
- ☐ ACTITUD PRODUCTIVA PARA EL DESARROLLO
- ☐ ALCALDIA MUNICIPAL FUSAGASUGA
- ☐ BEATRIZ HELENA VALENCIA GIRALDO
- ☐ blanco dilla joya de torres

Documento de Proveedor (Plataformas)

Buscar

- ☐ Seleccionar todo
- ☐ 891180077

Valor contratado:

\$0 \$ 481.658.137.903

Modalidad de selección

Competitiva Empezada

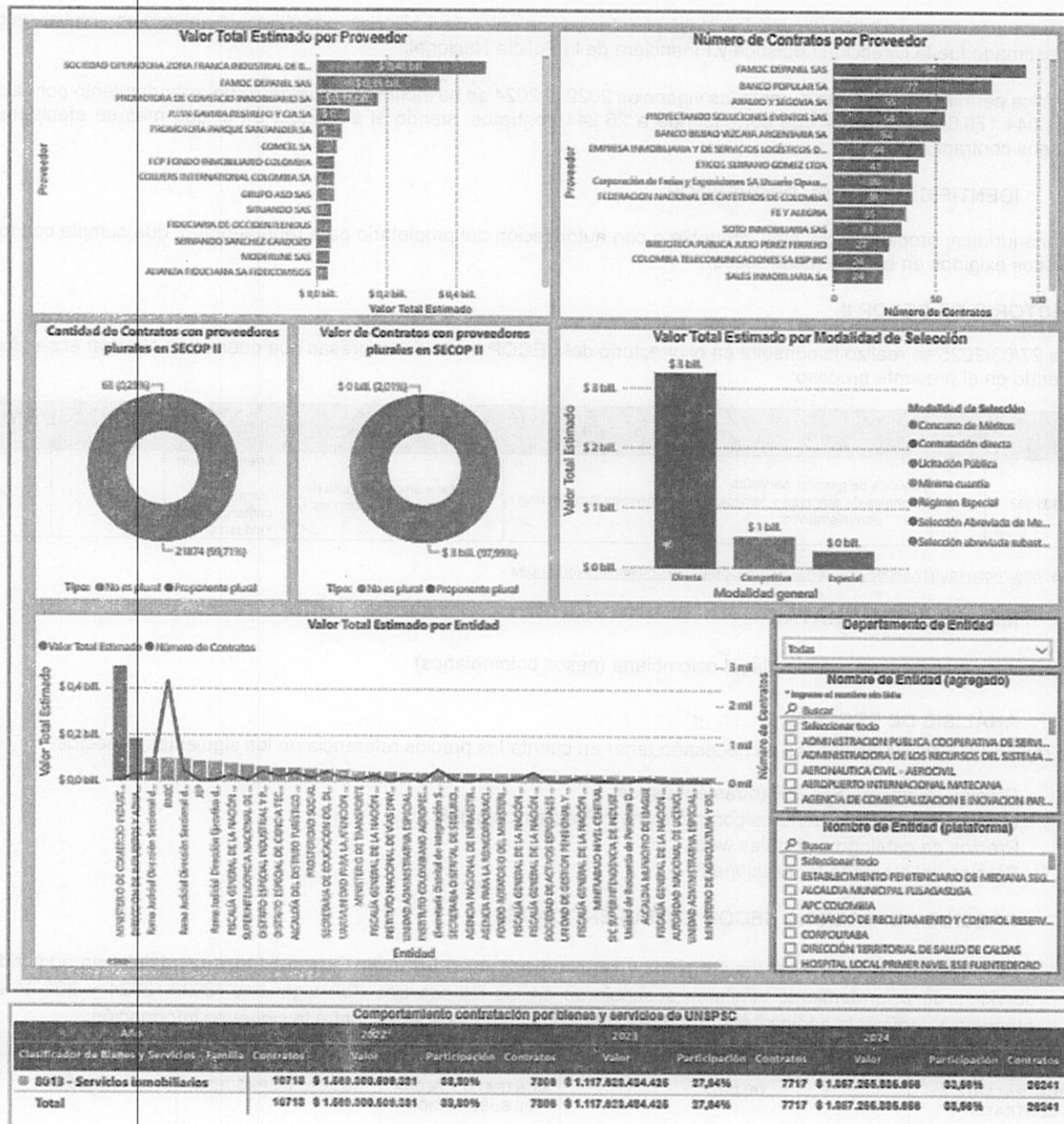
Directa Especial

ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS

ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS



POLICÍA NACIONAL



<https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiaUTNjY2MyZmUtZWE1My00NmY4LWJlMDctNjE4NTA0OTFkZGQyIiwidCI6IjdiMDkwNDZlMTI0NDkIMC04Y2IxLTc5ZDVIM2Q4YzFzISImIoIjR9>

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.

3. 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.

DIRECTORIO DE SECOP II

El día 27/03/2025 se realizó la consulta en el directorio del SECOP II, de las empresas que pueden suministrar el servicio requerido en el presente proceso:

Código UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto	Cantidad de compañías inscritas	País
80131502	Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedad o edificaciones	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales	476	Colombia

Fuente: <https://community.secop.gov.co/Directory/CompanyProfiles/Network/Index>

4. MONEDA A CONTRATAR

La contratación se hará en moneda legal colombiana (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).
- Precios de catálogo o portales web.
- Precios del mercado (cotizaciones).

5.1. PRECIOS REFERENCIA SECOP (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 (2023, 2024 y 2025), 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
UNIDAD DE BÚSQUEDA DE PERSONAS DESAPARECIDAS CONTRATISTA: JEALCA SOCIEDAD ANONIMA	ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES DESTINADOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DE LA SEDE TERRITORIAL DE BOGOTÁ, DE LA UBPD.	001-2022-UBPD del 07/01/2022	UBPD-CD-001-2022	\$ 421.134.778,00
UNIDAD NACIONAL DE PROTECCIÓN - UNP CONTRATISTA: PIZANTE S.A	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UNA BODEGA PARA EL MANEJO DEL PARQUE AUTOMOTOR DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ POR EL PROGRAMA DE PROTECCIÓN Y ESTABLECIMIENTO DE LAS DEPENDENCIAS Y TRABAJADORES DE LA SEDE AUTOMOTORES DE LA UNIDAD NACIONAL DE PROTECCIÓN.	2399 del 13/12/2023	CD-UNP-122-2023	\$ 180.070.620,00

Página 19 de 26	ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024	ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 10		

ALCALDÍA LOCAL DE BOSA CONTRATISTA: INVERSIONES BOHEN E HIJOS SAS	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE (OFICINA), PARA FORTALECER EL PROCESO DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL, ASÍ COMO DEL ACCESO A LA JUSTICIA POLICIVA EN LA LOCALIDAD DE BOSA, MEDIANTE LAS INSTALACIONES FÍSICAS QUE REQUIERE EL FONDO SEGÚN SU CARÁCTER MISIONAL	Resolución Número 0408 de 30/12/2024	718-2024 CTO-ARRE (126425)	\$ 131.376.000,00
--	--	--------------------------------------	----------------------------	-------------------

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:

ÍTEM	ENTIDAD CONTRATANTE Y CONTRATISTA	NÚMERO DE CONTRATO	DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO PROYECTADO CON IPC (5.20%)
1	POLICIA NACIONAL - INVERSIONES LA ORQUIDEA REAL S.A.S.	06-1-10323-24	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA JUDICIAL Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL.	\$16'181.089,38	\$17'022.506,03

Nota: en la actualidad se encuentra vigente el contrato PN DIRAF 06-1-10323-24 con plazo de ejecución va hasta el 15/06/2025, presenta un valor mensual en la vigencia 2025 de \$16'181.089,38, cumpliendo con las condiciones técnicas solicitadas, el anterior precio se tiene en cuenta para determinar el valor estimado del presente proceso.

- 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

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 lcasas.com, de dos (2) inmuebles distintos, teniendo en cuenta que no se encontraron bienes inmuebles que cumplieran con las características de cercanía requeridas para suplir la necesidad.



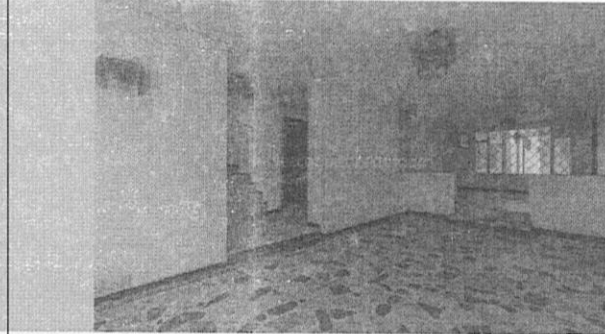
VERIFICACIÓN PRECIOS WEB N°2

metrocuadrado.com – Barrió la Esmeralda

De la búsqueda en la página Web de metrocuadrado.com, se generó la consulta el 10 de abril de 2025, con los datos de ubicación Barrio la Esmeralda, tipo de inmueble Casas – Oficinas, fueron generados los siguientes resultados:

URL: <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-oficina-bogota-la-esmeralda-4-banos-2-garajes/5175-M5326527?canary=true>, bien inmueble en arrendamiento con las siguientes características:

Inicio > Oficinas > Arriendo > Bogotá D.C. > La esmeralda teusaquillo > Oficinas en Arriendo en La esmeralda teusaquillo, Bogotá D.C.



\$15.000.000

Área Privada 380m²

Estrato 4

4 bath

2 por.

¿Te interesa este inmueble?

☐ Contactar

Al hacer clic en Contactar por Whatsapp, la información que intercambies por ese medio será responsabilidad del anunciante.

Fotos

Mapa

Oficina En Arriendo, La Esmeralda Teusaquillo

La Esmeralda Teusaquillo, Bogotá D.C.

Oficina

Usado

BIEN O SERVICIO	FECHA	EMPRESA	VALOR
OFICINAS ARRIENDO	10-04-2025	METROCUADRADO	15'000.000,00

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° 2, toda vez que no cumple con las especificaciones técnicas mínimas exigidas en el presente estudio, espacio para el archivo documental, conexiones para internet y metros cuadrados mínimos requeridos para el funcionamiento de (80) funcionarios.



VERIFICACIÓN PRECIOS WEB N°3

metrocuadrado.com – Barrio la Esmeralda

De la búsqueda en la página Web de metrocuadrado.com, se generó la consulta el 10 de abril de 2025, con los datos de ubicación Barrio la Esmeralda, tipo de inmueble Casas – Oficinas, fueron generados los siguientes resultados:

URL: <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-oficina-bogota-la-esmeralda-5-banos-4-garajes/2671-M5149102?canary=true>, bien inmueble en arrendamiento con las siguientes características:



Oficina En Arriendo, La Esmeralda Teusaquillo

La Esmeralda Teusaquillo, Bogotá D.C.

BIEN O SERVICIO	FECHA	EMPRESA	VALOR
OFICINAS ARRIENDO	10-04-2025	METROCUADRADO	15'000.000,00

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 vez que no cumple con las especificaciones técnicas mínimas exigidas en el presente estudio, al igual que el canon de arrendamiento es más elevado a lo que se tiene presupuestado.

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 OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA JUDICIAL Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL DEL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL.

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

Página 23 de 26	ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024	ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 10		

5.4. PRECIOS DE MERCADO

Con el fin de obtener los precios de mercado se procedió el día 27/03/2025 a publicar en la plataforma SECOP II, solicitud de cotización mediante proceso cotización canon de arrendamiento evento Nro. PN DILOF SEGEN 002 2025 cuyo objeto es ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA JUDICIAL Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL DEL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL, en dónde, se evidenciaron 476 proveedores, 02 interesados, 01 invitado y 01 competidor. Quien allego la siguiente propuesta:

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	COTIZACIÓN 1. LA ORQUIDEAREAL S.A.S		VALOR PRECIO DE MERCADO	
			PRECIO UNITARIO INCLUIDO IVA	PRECIO TOTAL INCLUIDO IVA	PRECIO UNITARIO INCLUIDO IVA	PRECIO TOTAL INCLUIDO IVA
1	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA JUDICIAL Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL DEL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL.	6 meses	\$16.181.089,38	\$97.086.536,28	\$16.181.089,38	\$97.086.536,28
TOTAL			\$97.086.536,28		\$97.086.536,28	

Por lo anteriormente expuesto, se toma como referencia el valor ofertado por la firma INVERSIONES ORQUIDEA S.A.S., toda vez que en la cotización cargada al SECOP se observa un valor más favorable al referenciado en el avalúo entregado por el Área de Bienes Raíces, además cumple con las especificaciones técnicas solicitadas por el Área de Defensa Judicial y la Unidad de Defensa Judicial del Nivel Central de la Secretaría General de la Policía Nacional.

De igual forma, para el cálculo del canon de arrendamiento de la vigencia 2025, se tuvo en cuenta el avalúo catastral emitido por el Grupo de Bienes Raíces de la Dirección de Infraestructura de la Policía Nacional, mediante documento anexo a la comunicación oficial GS-2025-002091-DIFRA del 26/03/2025.

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

5.5. ANÁLISIS DEL VALOR ESTIMADO

ITEM	DESCRIPCIÓN	PRECIOS SECOP	PRECIOS DE CATÁLOGO	PRECIOS HISTÓRICOS PROYECTADOS		PRECIOS DE MERCADO		VALOR ESTIMADO	
				VALOR UNITARIO INCLUIDO IVA	VALOR TOTAL INCLUIDO IVA	VALOR UNITARIO INCLUIDO IVA	VALOR TOTAL INCLUIDO IVA	VALOR UNITARIO INCLUIDO IVA	VALOR TOTAL INCLUIDO IVA
1	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA JUDICIAL Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL DEL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL.	N/A	N/A	\$16.181.089,38	\$97.086.536,28 (6 meses 2025)	\$16.181.089,38	\$97.086.536,28 (6 meses 2025)	\$16.181.089,38	\$97.086.536,28 (6 meses 2025)

El valor del presente estudio previo, cuyo objeto es el "ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA JUDICIAL Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL DEL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL", se tomó el valor cotizado por la sociedad INVERSIONES LA ORQUIDEA REAL., por un valor total de (\$97.086.536,28), lo cual es favorable para la entidad y cumple con las características técnicas mínimas solicitadas por la entidad.

De igual manera, según estudio realizado en el presente documento el valor analizado por metro cuadrado (M2) en el sector para la vigencia 2025 corresponde a (\$34.723,36), redondeando a dos decimales, por lo que el precio ofrecido por concepto de canon de arrendamiento por INVERSIONES LA ORQUIDEA REAL es menor, favoreciendo a la Institución.

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



Página 24 de 26	ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024	ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 10		

5.6. VALOR ESTIMADO DE LA CONTRATACIÓN

El valor estimado para el contrato de arrendamiento es de NOVENTA Y SIETE MILLONES OCHENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS CON VEINTIOCHO CENTAVOS MONEDA LEGAL (\$97.086.536,28) INCLUIDO IVA., distribuidos de la siguiente manera:

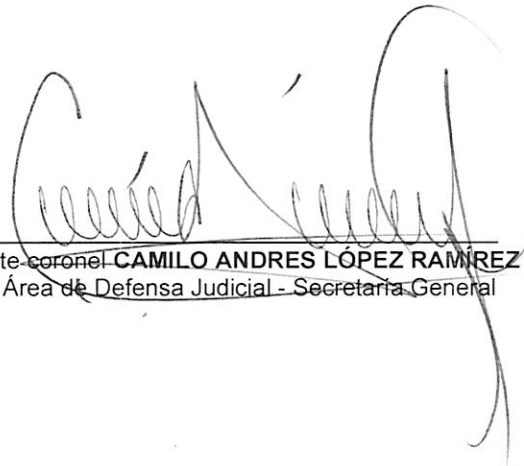
ÍTEM	RUBRO Y DESAGREGACIÓN PRESUPUESTAL	RECURSO	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	VALOR UNITARIO ESTIMADO INCLUIDO IVA	VALOR TOTAL ESTIMADO INCLUIDO IVA
1	A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS	10	SEGEN 000G	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA JUDICIAL Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL DEL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL.	6 meses	\$16.181.089,38	\$97.086.536,28
TOTAL VALOR ESTIMADO							\$97.086.536,28

NOTA 1: el valor más favorable de metro cuadrado de arrendamiento mensual calculado en el estudio de mercado para la vigencia 2025 es de \$34.723,36, redondeando a dos decimales; esta cifra corresponde al valor mensual ofertado por el proponente dividido por la cantidad de metros cuadrados (466M2), que tiene el inmueble que está ofertando el mismo, lo anterior teniendo en cuenta que este fue el menor valor ofertado en el mercado y se encuentra por debajo de los valores analizados en el IPC y el avalúo catastral por valor de \$57.087,00, realizado por el señor PRO03. GUSTAVO ADOLFO GALINDO BUENHOMBRE.

Los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, teléfono e internet estarán a cargo de la Policía Nacional, una vez se dé el perfeccionamiento e inicio de la ejecución del contrato.

NOTA 2: mediante comunicación oficial electrónica Nro. GS-2025-007156-DILOF, el Grupo Central de Cuentas de la Dirección Logística y Financiera, emitió concepto donde se da a conocer *"aspectos a tener en cuenta en la elaboración de los estudios previos vigencia 2025"*

"de manera atenta me permito presentar listado del tratamiento del IVA..."



Teniente coronel **CAMILO ANDRES LOPEZ RAMIREZ**
Jefe Área de Defensa Judicial - Secretaría General



Capitán **JOHNY EFRÉN PONCE TRILLERAS**
Analista Contable - Secretaría General

Página 25 de 26	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 modalidad Contratación directa cuyo objeto es "ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA JUDICIAL Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL DEL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL."

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 del arrendatario.
- ☒ Obligaciones del arrendador.

Aplica

Formularios adjuntos al estudio previo

- ☐ Factores de verificación y ponderación.
- ☐ 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 (obligatorio)
- ☒ Sistema de gestión de la seguridad y salud en el trabajo (obligatorio)
- ☒ Compromiso anticorrupción (obligatorio)
- ☐ 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
- ☒ Carta presentación propuesta




Página 26 de 26	ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024	ELABORACIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 10		

Otros documentos adjuntos al Estudio Previo

- Comunicación oficial GS-2025-007338-SEGEN -ARDEJ 20.1 del 12/03/2025, solicitud concepto viabilidad jurídico catastral.
- Comunicación oficial GS-2025-002091-DIFRA -29.25, de fecha 26/03/2025, respuesta conceptos proceso contractual de arrendamiento de inmueble.
- Estudio de viabilidad técnico, jurídico y catastral de bienes inmuebles para el servicio de la Policía Nacional del 26/03/2025.
- Comunicación oficial GS-2025-001977-DIFRA -29.25, de fecha 21/03/2025, concepto de habitabilidad y de infraestructura inmueble Defensa Judicial SEGEN.
- Formato de avalúo para bienes inmuebles del 24/06/2024.
- Comunicación oficial GS-2025-001936-DIFRA -ARBIN-GEPRE-29.25, de fecha 19/03/2025, concepto disponibilidad de inmueble Defensa Judicial SEGEN.
- Comunicación oficial GS-2025-007288-SEGEN -ARDEJ 20.1 del 12/03/2025, solicitud estudio de seguridad de instalaciones al inmueble.
- Comunicación oficial GS-2025-197801-MEBOG-GUCIT 20.1 del 08/04/2025, respuesta solicitud estudio de seguridad de instalaciones al inmueble.
- Comunicación oficial GS-2025-007289-SEGEN-ARDEJ-20.1 del 13/03/2025, solicitud de cotización arrendamiento vigencia 2025.
- Cotización arrendamiento de bien inmueble para el funcionamiento del Área de Defensa Judicial de la Secretaría General de la Policía Nacional por parte de Inversiones la Orquídea Real S.A.S del 28/03/2025.
- Comunicación oficial GS-2025-007156-DILOF-GUCUE 29.25, concepto sobre si es procedente o no, el pago del impuesto al valor agregado (IVA).
- Concepto Ambiental consecutivo No: 96 / DIRAF – PLANE del 12/04/2025.
- Comunicación oficial GS-2025-010722-SEGEN-ARDEJ-20.1 del 12/04/2025, designación comité Jurídico técnico evaluador.
- Certificación plan de adquisiciones gastos de funcionamiento Nro. 244 del 28/03/2025.
- Escritura pública Nro. 330.
- Certificado catastral de matrícula inmobiliaria AAA0055KHCN.
- Certificado de pago Impuesto Predial Unificado matrícula inmobiliaria AAA0055KHCN.
- Cámara de Comercio.
- Certificado de tradición y libertad.
- Declaración expresa del estructurador y dueño de la necesidad del estudio previo.