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 CIENTO UN MILLONES SETECIENTOS ONCE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS CON CINCUENTA Y CINCO CENTAVOS MONEDA LEGAL ($101`711.255,55) INCLUIDO IVA, distribuidos de la siguiente manera:

ÍTEM	RUBRO Y DESAGREGACIÓN PRESUPUESTAL	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	RECURSO	VIGENCIA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO ESTIMADO INCLUIDO IVA	VALOR TOTAL ESTIMADO INCLUIDO IVA
1	SERVICIOS INMOBILIARIOS A-02-02-02-007-002	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	2025	16 días	$505.467,00	$8`087.472,00
					2026	5 meses	$17.022.506,10	$85`112.530,50
						15 días	$567.416,87	$8.511.253,05
TOTAL VALOR ESTIMADO								$101`711.255,55

NOTA 1: El valor más favorable de metro cuadrado de arrendamiento mensual calculado en el estudio de mercado para la vigencia 2025 es de $32.540,79, redondeando a dos decimales y para la vigencia 2026 es de $36.528,98, redondeando a dos decimales; esta cifra corresponde al canon mensual cotizado por el proponente dividido por la cantidad de metros cuadrados (466M2), que tiene el inmueble, lo anterior teniendo en cuenta que este fue el menor valor ofertado en el mercado y se encuentra por debajo del avalúo catastral realizado por el Área de Bienes Raíces de la Dirección de Infraestructura de la Policía Nacional por un valor de $38.267,00.

NOTA 2: 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 3: Mediante comunicación oficial Nro. GS-2025-007156-DILOF del 27 de febrero de 2025, en el numeral 3, nos enuncia Productos gravados con IVA, donde se referencia el artículo 468 del Estatuto Tributario. Una vez verificado enuncia; "Tarifa general del impuesto sobre las ventas. La tarifa general del impuesto sobre las ventas es del diecinueve por ciento (19) salvo las excepciones contempladas en este título". Por ende, todos los productos y servicios están gravados con IVA y solo serán excluidos aquellos que la norma de forma expresa señala, de manera que, si un producto no se encuentra en la lista de excluidos, está gravado con IVA, el arrendamiento de locales comerciales, oficinas, bodegas, lotes, etc., está gravado con el impuesto a las ventas (IVA) a la tarifa general del 19% en arrendamiento de bienes inmuebles.

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

Vigencia 2025:

No.	Fecha	No. Plan de compras	Unidad	Recurso	Descripción	Cantidad	Valor unitario	Valor total
1	449	03/10/2025	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.	16 días	$505.467,00	$8´087.472,00
TOTAL								$8´087.472,00

Vigencia 2026:

Mediante comunicación oficial con radicado Nro. 1-2025-026195 del 16/04/2025 la señora LUZ HELENA RODRÍGUEZ GONZÁLEZ Directora General del Presupuesto Público Nacional (E) del Ministerio de Hacienda y Créditos Público, notificó al señor brigadier general CARLOS FERNANDO TRIANA BELTRÁN Director General de la Policía Nacional, la autorización de cupo de vigencias futuras, con el objeto de garantizar, hasta máximo el 31 de julio de 2026.

Mediante la comunicación oficial Nro. GS-2025-003050-OFPLA del 25/04/2025 el señor coronel HERNANDO ANTONIO VALLEJO VALENCIA Jefe Oficina de Planeación, informó al señor brigadier general HERBERT LUGUIY BENAVIDEZ VALDERRAMA Director Logístico y Financiero (E) la aprobación de vigencias futuras.

Mediante comunicación Oficial Nro. GS-2025-014185-DILOF del 06/05/2025 por medio del cual el señor Brigadier General HERBERT LUGUIY BENAVIDEZ VALDERRAMA Director Logistico y Financiero (E) notificó la aprobación de vigencias futuras y los valores definidos para la Secretaría General.

1.4 CLASE DE CONTRATO	Arrendamiento
1.5 PERFIL Y CALIDAD DE LOS PROPONENTES	Persona 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

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.

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.

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:

1. El inmueble debe tener un área mínima construida de 460 m2, distribuidos en una o dos plantas.

2. El inmueble debe contar como mínimo con (04) parqueaderos.
3. El sitio de parqueaderos debe ser libre o cubierto para el almacenamiento de automotores como vehículos y motocicletas.
4. El inmueble debe contar como mínimo con (80) puntos de red, con cableado para voz y datos esta área va incluida en el ítem número1.
5. El inmueble debe contar con cableado estructurado de voz y datos como mínimo categoría 6, con sus respectivas canaletas y puntos de conexión.
6. El predio no debe presentar riesgos de humedad subterránea o problemas de goteras o inundación ofreciendo estabilidad a la estructura.
7. 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.
8. 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.
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-2025-028212-SEGEN, del 02/10/2025, el señor mayor LUIS ALFONSO ZARATE PATIÑO Jefe Área 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 Secretaria 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-06-1-10204-25, esto es el 15 de diciembre 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-2025-028211-SEGEN, del 02/10/2025, el señor mayor LUIS ALFONSO ZARATE PATIÑO Jefe Área Defensa Judicial de la Secretaría General, solicitó al señor teniente coronel CESAR OCTAVIO MENDOZA MEZA, Jefe Seccional de Inteligencia Policial MEBOG, estudio de seguridad del inmueble, el cual se dio respuesta mediante comunicación oficial Nro. GS-2025-623231-MEBOG, del 15/10/2025, suscrito por el señor teniente coronel CESAR OCTAVIO MENDOZA MEZA, Jefe Seccional de Inteligencia Policial MEBOG, en el cual indican, que se desplegaron actividades de inteligencia, que permitieron generar un producto de inteligencia código 20250201380103091009104 2, donde se logró determinar que el predio cuenta con los estándares mínimos y favorables de seguridad, para el funcionamiento de la unidad de Defensa Judicial del Nivel Central y el Área de Defensa Judicial.

Que mediante comunicación oficial Nro. GS-2025-007705-DIFRA, del 08/10/2025, se emitió concepto por parte del señor mayor HÉCTOR YESEDT 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 (…)".*

Que mediante comunicación oficial Nro. GS-2025-007729-DIFRA, del 09/10/2025, suscrito por el señor teniente coronel HERNANDO LOPEZ BONILLA, Subdirector de Infraestructura, remitió Formato de Avaluó para Bienes Inmuebles (2LF-FR-0202), en donde se estableció el canon de arrendamiento por valor de $ 17`832.422,00 para el inmueble ubicado en la Calle 44B # 55-93 (KR 57 44ª18) Barrio la Esmeralda de la ciudad de Bogotá D.C., suscrito por el señor IT. HERMES ANDREY TORRALBA ARIZA, perteneciente al Grupo de Gestión Predial de la Dirección de Infraestructura – DIFRA, del 15/10/2025, 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.

Que mediante comunicación oficial Nro. GS-2025-007965-DIFRA, del 20/10/2025, suscrita por la señora CPS04 BEATRIZ HELENA PEREZ PARRA, 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, de acuerdo con las condiciones actuales de la edificación, la inspección visual permitió establecer que el inmueble se encuentra en adecuadas condiciones de funcionalidad, habitabilidad y ocupación para el uso previsto. Asimismo, no se evidenciaron fallas estructurales ni la presencia de fenómenos que pudieran comprometer su estabilidad al momento de la visita, por lo cual, se emite concepto de habitabilidad VIABLE, para el predio ubicado en la calle 44B Nro. 55-93, ocupado actualmente por la Unidad de Defensa Judicial de la Secretaria General. **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.**

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"

En atención al Plan de Austeridad del Gasto para los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación, la presente necesidad no constituye gasto suntuario, sino que permite elevar la eficiencia en el uso de los recursos públicos y se hace necesario para el cumplimiento de las actividades y funciones administrativas del servicio de Policía.

El contrato de arrendamiento del inmueble descrito en este objeto se requiere a partir del 16 de diciembre 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 (2023, 2024 y 2025), con objeto 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.	06-1-10301-23 del 30/10/2023	ARRENDAMIENTO DE UN 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	NINGUNO
DIRECCIÓN LOGÍSTICA Y FINANCIERA / INVERSIONES LA ORQUIDEA REAL S.A.S.	06-1-10323-24 del 12/12/2024	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	PN DILOF CD 391 2024	PLANEACIÓN Y EJECUCIÓN	NINGUNO
DIRECCIÓN LOGÍSTICA Y FINANCIERA / INVERSIONES LA ORQUIDEA REAL S.A.S.	06-1-10204-25 del 12/06/2025	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	PN DILOF CD 201 2025	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.

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.

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.

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:

Vigencia 2025

A partir del 16 de diciembre de 2025, (previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución y la finalización del contrato Nro. PN-DILOF-06-1-10204-25 el 15 de diciembre de 2025), hasta el 31 de diciembre de 2025.

Vigencia 2026

A partir de la expedición del registro presupuestal y hasta el 15 de junio de 2026.

5.4. FORMA DE PAGO

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

Vigencia 2025:

Se efectuará, (01) pago por valor de OCHO MILLONES OCHENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS MONEDA LEGAL INCLUIDO IVA ($8`087.472,00), a título de canon 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).

Vigencia 2026:

Se efectuarán, (05) pagos por valor de DIECISIETE MILLONES VEINTIDÓS MIL QUINIENTOS SEIS PESOS CON DIEZ CENTAVOS ($17`022.506,10), cada uno para un total de OCHENTA Y CINCO MILLONES CIENTO DOCE MIL QUINIENTOS TREINTA PESOS CON CINCUENTA CENTAVOS MONEDA LEGAL INCLUIDO IVA ($85`112.530,50), 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).

Se efectuará, (01) pago por valor de OCHO MILLONES QUINIENTOS ONCE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS CON CINCO CENTAVOS MONEDA LEGAL INCLUIDO IVA ($8.511.253,05), a título de canon 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.

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 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.

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".

II. ESTUDIO DEL SECTOR

1. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Para realizar el análisis de los antecedentes administrativos se consultó la página www.colombiacompra.gov.co revisando los contratos que se suscribieron por la entidad, durante las últimas tres (03) vigencias, 2023. 2024 y 2025, con objeto igual y especificaciones técnicas similares a las requeridas en el presente estudio, encontrando las siguientes, así:

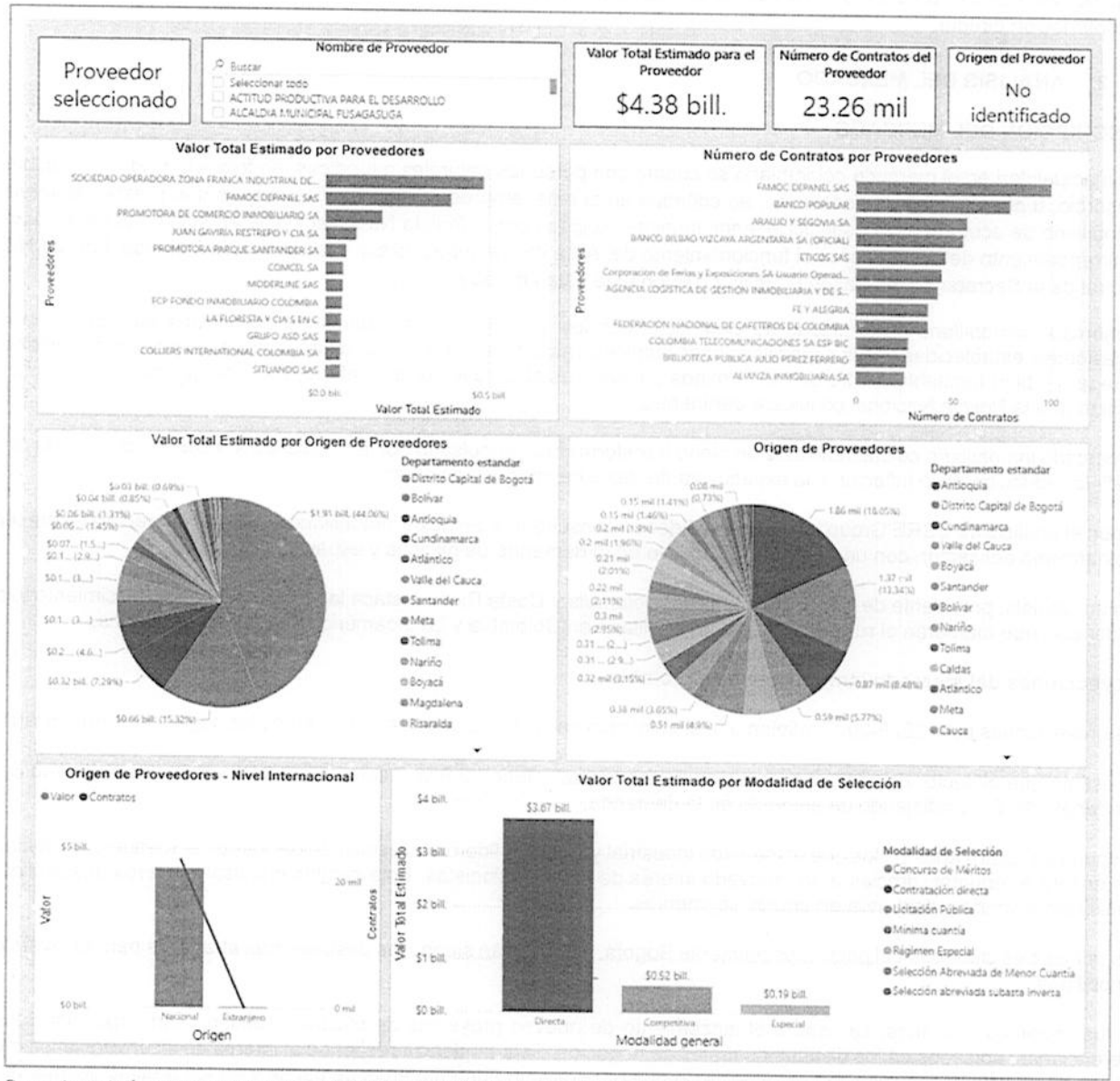
DESCRIPCIÓN	VIGENCIAS		
	2023	2024	2025
MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA	CONTRATACIÓN DIRECTA	CONTRATACIÓN DIRECTA	CONTRATACIÓN DIRECTA
NÚMERO Y OBJETO DEL CONTRATO	06-1-10301-23 ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE — OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ÁREA DE DEFENSA Y LA UNIDAD DE DEFENSA JUDICIAL DEL NIVEL CENTRAL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL	06-1-10323-24 ARRENDAMIENTO DE 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	06-1-10204-25 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 POLICÍA NACIONAL.

DESCRIPCIÓN	VIGENCIAS		
	2023	2024	2025
FORMA DE EJECUCIÓN	SE EJECUTÓ DE ACUERDO A LAS CONDICIONES TÉCNICAS RELACIONADAS EN EL ANEXO "ESPECIFICACIONES TÉCNICAS"	SE EJECUTÓ DE ACUERDO AL ANEXO "ESPECIFICACIONES TÉCNICAS"	EN EJECUCIÓN
VALOR DEL CONTRATO	PRINCIPAL $101`525.000,00 ADICIÓN $ 44`421.000,00	$96`893.058,21	$97.086.536,28
FORMA DE PAGO	PAGOS PARCIALES	PAGOS PARCIALES	PAGOS PARCIALES
RECURSO	RECURSO 10	RECURSO 10	RECURSO 10
LUGAR	Calle 44B No. 55-93	Calle 44B No. 55-93	Calle 44B No. 55-93
CONTRATISTA	INVERSIONES LA ORQUIDEA REAL S.A.S.	INVERSIONES LA ORQUIDEA REAL S.A.S.	INVERSIONES LA ORQUIDEA REAL S.A.S.
COMPORTAMIENTO DE LOS CONTRATISTAS E IMPOSICIÓN DE SANCIONES	SIN INCONVENIENTES	SIN INCONVENIENTES	SIN INCONVENIENTES
GARANTÍAS EXIGIDAS Y SINIESTROS	DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.	DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.	DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.
PLAZO DE EJECUCIÓN	PRINCIPAL 7 MESES ADICIÓN 3 MESES	06 MESES	06 MESES
NÚMERO DEL PROCESO	PN DIRAF CD 372 2023	PN DILOF CD 391 2024	PN DILOF CD 201 2025

- **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 registró el código UNSPSC correspondientes al Segmento: Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos, Familia: Servicios Inmobiliarios y clase: alquiler y arrendamiento de propiedades edificaciones, así: 801315, encontrando que durante las vigencias 2022, 2023 y 2024 las entidades estatales adjudicaron **23.260** contratos por valor de **$4.384.263.396.461** así:



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.

8013 - Servicios inmobiliarios	8333	$1,511,625,401,801	34.48%	6379	$1,165,578,530,175	26.59%	8548	$1,707,055,464,485
801315 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	8333	$1,511,625,401,801	34.48%	6379	$1,165,578,530,175	26.59%	8548	$1,707,055,464,485
Total	8333	$1,511,625,401,801	34.48%	6379	$1,165,578,530,175	26.59%	8548	$1,707,055,464,485

https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiOTNjY2MyZmUtZWE1My00NmY4LWJiMDctNjE4NTA0OTFkZGQyIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9

De lo anterior, se puede evidenciar que del Segmento: Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos, Familia: Servicios Inmobiliarios y clase: alquiler y arrendamiento de propiedades edificaciones,

durante las últimas tres (03) vigencias se adjudicaron 8.333 contratos en 2022 por valor de $1.511.625.401.801, 6.379 en 2023 por valor de $1.165.578.530.175 y 8.548 en 2024 por valor de 1.707.059.464.485, siendo la modalidad más utilizada, la contratación directa.

2. ANÁLISIS DEL MERCADO

DESCRIPCIÓN DEL MERCADO

En la actualidad en el mercado colombiano se cuenta con personas naturales o jurídicas, en forma individual o conjunta, consorcio, u otras formas de asociación, acreditadas en el país, empresas públicas y/o privadas que prestan el servicio inmobiliario de acuerdo a las especificaciones técnicas exigidas por la Policía Nacional y pueden 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 oficinas de acuerdo a las necesidades establecidas en las especificaciones técnicas, respecto al área en m2, altura, acceso, ubicación, acometidas, entrega del bien inmueble dentro de los términos y fechas establecidas por el contrato, con una garantía de uso por el término que la Policía Nacional considere pertinente.

El mercado inmobiliario colombiano está en plena transformación, impulsado por la recuperación económica prevista para 2025, la reducción de la inflación y la expectativa de tasas de interés más bajas.

Según el análisis de CBRE Group Inc, empresa líder en consultoría y servicios inmobiliarios, esta recuperación favorecerá el dinamismo del sector, con un repunte significativo en la demanda de oficinas y espacios industriales.

Lyman Daniels, presidente de CBRE para México, Colombia y Costa Rica, destaca las proyecciones de crecimiento y las tendencias que marcarán el rumbo del sector inmobiliario en Colombia y Latinoamérica en los próximos años.

Proyecciones del mercado inmobiliario en Colombia

Las proyecciones para 2025-2027 reflejan una disminución en las tasas de vacancia en todos los segmentos inmobiliarios.

Se estima que el sector de oficinas tendrá una disponibilidad inferior al 9 %, mientras que el sector industrial se ubicará por debajo del 8 %, reflejando un aumento en la demanda.

Después de cuatro años en los que el mercado industrial y logístico lideró el crecimiento del sector, el mercado de oficinas comenzará a repuntar, gracias a un renovado interés de los inversionistas. Este cambio impulsará nuevos desarrollos y equilibrará la oferta y demanda en ambos segmentos.

Las principales ciudades del país, especialmente Bogotá, continuarán siendo los destinos más atractivos para la inversión inmobiliaria.

En los próximos dos años, se espera el lanzamiento de nuevos proyectos de oficinas premium, con especificaciones diferenciadas, ubicados en los distritos centrales de negocios. Esta tendencia responde al interés de los inversionistas en activos de alta calidad y ubicación estratégica, lo que generará un aumento en la demanda y en los precios del mercado de oficinas.

Colombia en el contexto inmobiliario latinoamericano

El mercado inmobiliario en Colombia ha evolucionado significativamente en los últimos años, especialmente en la demanda de oficinas, espacios industriales y logísticos.

De acuerdo con los datos más recientes: Medellín se posicionó como la segunda ciudad con la menor tasa de vacancia en Latinoamérica, con un 5,3 % al cierre de 2024, solo superada por Montevideo.

Bogotá ocupó el tercer lugar en disponibilidad de oficinas, con un 10,4 %. Sin embargo, la vacancia varía según la ubicación y el tipo de edificación. La mayor disponibilidad de oficinas se encuentra en espacios pequeños, con el 86 % de las oficinas disponibles en áreas menores a 1.000 m², ubicadas en zonas periféricas.

Los espacios en el centro de negocios y con áreas mayores a 2.000 m² tienen tasas de vacancia inferiores al 5 %, lo que pone el poder de negociación en manos de los propietarios.

En cuanto al sector industrial y logístico, Bogotá mantiene una tasa de vacancia del 5,4 % para parques industriales de Clase A, una cifra alineada con el promedio latinoamericano. Esta tasa es comparable con la de ciudades como Buenos Aires (5,1 %) y Guadalajara (5,4 %).

Las ciudades con menor disponibilidad en el mercado industrial y logístico son San José (0,8 %) y Ciudad de México (2,5 %), lo que refleja una fuerte demanda y una baja oferta en estos mercados.

Principales tendencias

En el mercado de oficinas, los espacios flexibles o coworking han ganado protagonismo, impulsados por la escasez de espacios tradicionales y la búsqueda de eficiencia operativa y ahorro de costos por parte de las empresas.

La cantidad de puestos negociados en esta modalidad de espacios de trabajo ha aumentado más del 200 %. Los sectores de ciencias de la salud, alimentos y bebidas, y energía han sido los que más han demandado espacios en coworking.

A su vez, al igual que en otras partes del mundo, las grandes compañías han aprovechado el post-covid para mejorar la calidad de sus espacios, trasladando sus oficinas a edificios modernos y de mejores especificaciones con el fin de priorizar el bienestar y la salud de sus colaboradores, esta tendencia se conoce a nivel global como "fly-toquality".

Adicionalmente, los operadores de activos inmobiliarios están realizando importantes inversiones en tecnología, en gran parte a través de empresas especializadas en proptech. Este enfoque busca optimizar la eficiencia operativa de sus edificios y parques industriales, con el fin de mejorar la experiencia de los ocupantes y, al mismo tiempo, rentabilizar las operaciones y maximizar los retornos.

Fuente: https://www.pulzo.com/economia/oficinas-locales-arriendo-bogota-veran-cambio-crecimiento-economico-PP4385135A/, información consultada el 23/10/2025

DIRECTORIO DE SECOP II

El día 21/10/2025 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	140	Colombia

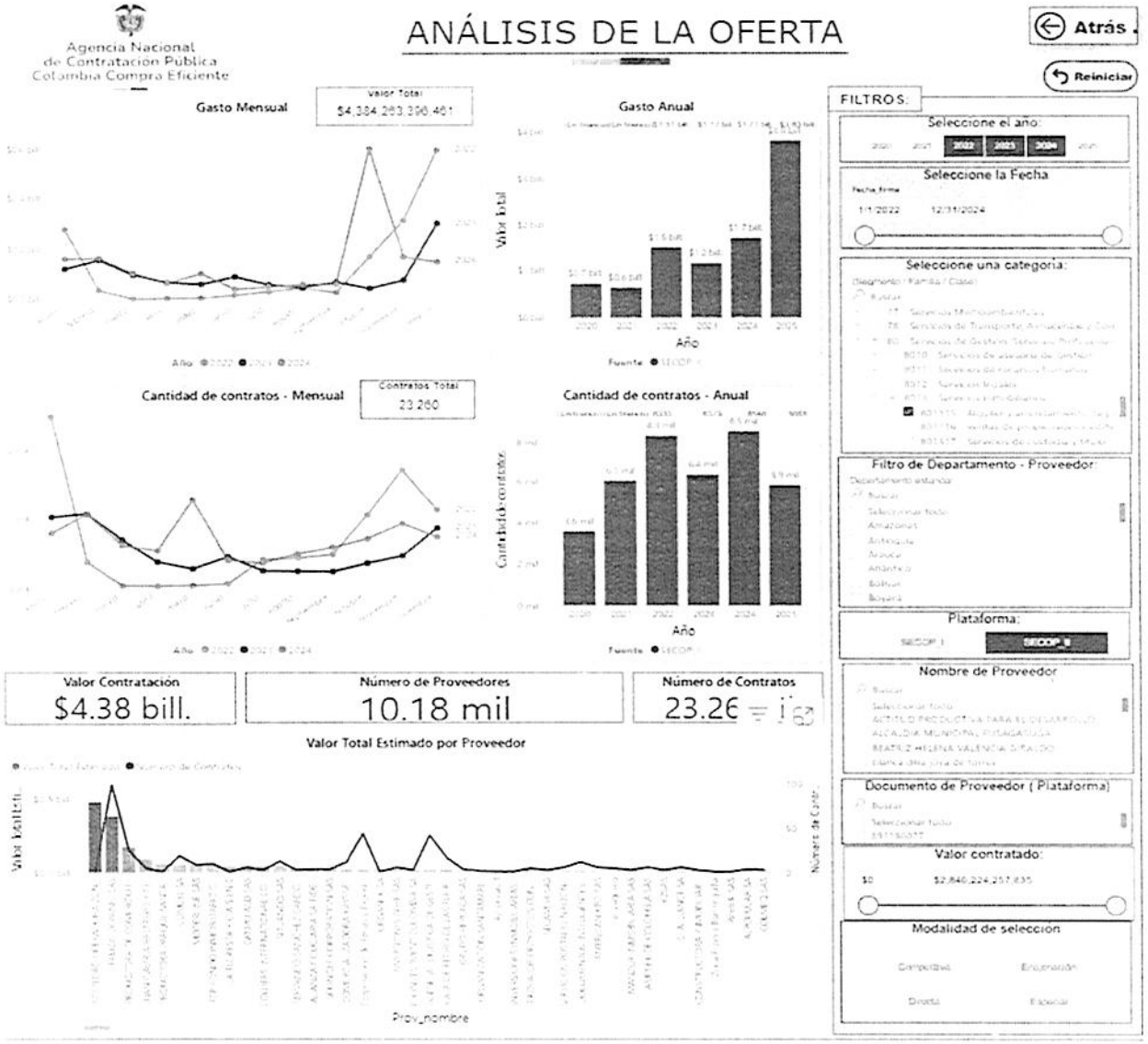
Fuente: https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/BuyerWorkArea/Index?docUniqueIdentifier=CO1.BDOS.8855504

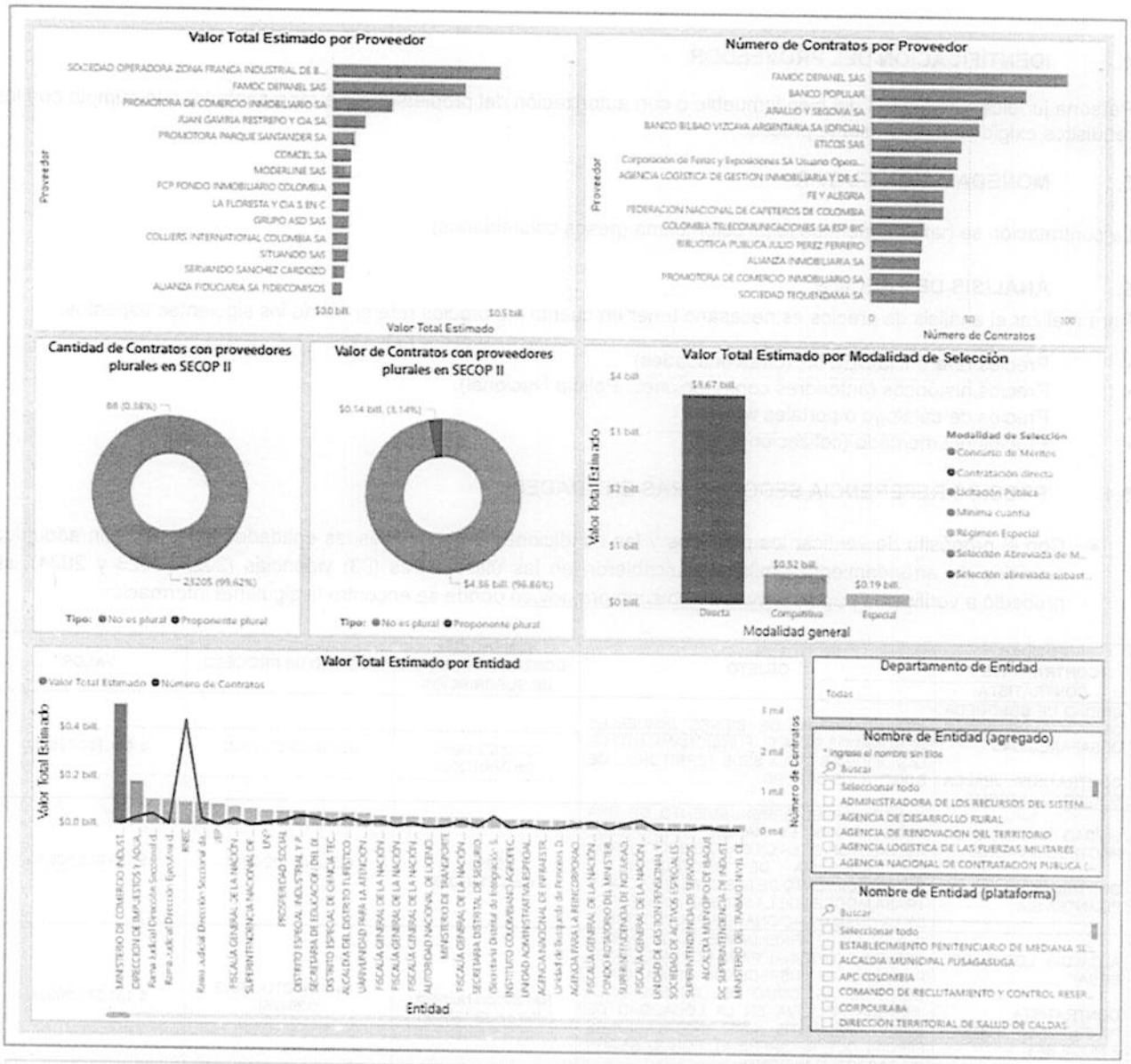
93

3. ANÁLISIS DE LA OFERTA

MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO – MAE

Con el fin de establecer el comportamiento de la oferta para ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE 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 registró el código UNSPSC correspondientes al Segmento: Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos, Familia: Servicios Inmobiliarios y clase: alquiler y arrendamiento de propiedades edificaciones, así: 801315, encontrando que durante las vigencias 2022, 2023 y 2024 las entidades estatales celebraron 23.260 contratos por valor de $4.384.263.396.461, asimismo, se evidencia un total de 10,18 mil proveedores a nivel nacional, así:





Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2022			2023			2024	
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor
8013 - Servicios inmobiliarios	8333	$1,511,625,401,801	34.48%	6379	$1,165,578,530,175	26.59%	8548	$1,707,059,464,485
801315 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	8333	$1,511,625,401,801	34.48%	6379	$1,165,578,530,175	26.59%	8548	$1,707,059,464,485
Total	8333	$1,511,625,401,801	34.48%	6379	$1,165,578,530,175	26.59%	8548	$1,707,059,464,485

https://www.colombiacompra.gov.co/analisis-de-datos-de-compra-publica/visualizaciones-compra-publica/herramienta-de-visualizacion-para-el-analisis-de-la-demanda-y-de-la-oferta

De lo anterior, se puede evidenciar que, durante las últimas tres (03) vigencias se encontraron 10.18 mil proveedores, siendo la entidad con mayor valor total estimado el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

4. 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.

5. MONEDA A CONTRATAR

La contratación se hará en moneda legal colombiana (pesos colombianos).

6. 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 (2022, 2023 y 2024), se procedió a verificar la página www.colombiacompra.gov.co donde se encontró la siguiente información:

ENTIDAD CONTRATANTE Y CONTRATISTA	OBJETO	NÚMERO DEL CONTRATO Y FECHA DE SUSCRIPCIÓN	NÚMERO DE PROCESO	VALOR
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: PIZANTEX 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	$ 135.052.965,00
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 CONSTRATISTA	NÚMERO DE CONTRATO	DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO
1	**POLICIA NACIONAL – INVERSIONES LA ORQUIDEA REAL S.A.S.**	06-1-10204-25	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

Nota: El precio histórico NO se tendrá en cuenta, toda vez que el valor cotizado del canon de arrendamiento por la firma ORQUIDEA REAL S.A.S., es más favorable para la entidad.

- **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 Nro. 1

metrocuadrado.com – Barrio la Esmeralda

De la búsqueda en la página Web de metrocuadrado.com, se generó la consulta el 02 de octubre 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/10457-M2905520, bien inmueble en arrendamiento con las siguientes características:



BIEN O SERVICIO	FECHA	EMPRESA	VALOR
OFICINAS ARRIENDO	02-10-2025	METROCUADRADO	9`200.000,00

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° 1, toda vez que no cumple con las especificaciones técnicas mínimas exigidas en el presente estudio, especialmente los metros cuadrados mínimos requeridos para el funcionamiento de (80) funcionarios.

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

VERIFICACIÓN PRECIOS WEB Nro. 2

metrocuadrado.com – Barrió la Esmeralda

De la búsqueda en la página Web de metrocuadrado.com, se generó la consulta el 02 de octubre 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:



BIEN O SERVICIO	FECHA	EMPRESA	VALOR
OFICINAS ARRIENDO	02-10-2025	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° 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.

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

VERIFICACIÓN PRECIOS WEB Nro. 3

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-casa-bogota-el-salitre-3-habitaciones-3-banos-3-garajes/12736-M5974597?src_url=%2Fcasa-oficina%2Farriendo%2Fcerca-ubicacion%2F%3Fsearch%3Dform, bien inmueble en arrendamiento con las siguientes características:



BIEN O SERVICIO	FECHA	EMPRESA	VALOR
OFICINAS ARRIENDO	02-10-2025	METROCUADRADO	10`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.

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.**

5.4. PRECIOS DE MERCADO

Con el fin de obtener los precios de mercado se procedió el día 02/10/2025 a publicar en la plataforma SECOP II, solicitud de cotización mediante proceso cotización canon de arrendamiento evento Nro. PN DILOF SEGEN 003 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 110 proveedores, 01 interesados, 01 invitado y 01 competidor. Quien allego, de la siguiente propuesta:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	VIGENCIA	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.	16 DÍAS	2025	$505.467,00	$8`087.472,00	$505.467,00	$8`087.472,00
		5 MESES	2026	$17.022.506,10	$85`112.530,50	$17.022.506,10	$85`112.530,50
		15 DÍAS		$567.416,87	$8.511.253,05	$567.416,87	$8.511.253,05
TOTAL					$101`711.255,55		$101`711.255,55

Mediante mensaje de texto CO1.MSG.8594297, con la cual ajusta la cotización inicialmente presentada por no incluir los decimales en el precio unitario, de igual forma mediante mensaje de texto CO1.MSG.8645635, se solicita sean ajustadas las condiciones técnicas presentadas en las cuales se realizó el primer requerimiento teniendo en cuenta las observaciones realizadas por el concepto ambiental Nro. 198 de la Dirección Logística y Financiera.

Por lo anteriormente expuesto, se toma como referencia el valor cotizado por la firma INVERSIONES ORQUIDEA S.A.S., toda vez que en el documento cargado en SECOP II se observa un precio más favorable al referenciado en el avalúo entregado por el Área de Bienes Raíces de Infraestructura de la Policía Nacional, mediante documento anexo a la comunicación oficial Nro. GS-2025-007869-DIFRA del 15/10/2025, 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.

- **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	VIGENCIA	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
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.	2025	N/A	N/A	N/A	$505.467,00	$8`087.472,00 (16 días 2025)	$505.467,00	$8`087.472,00 (16 días 2025)
		2026				$17.022.506,10	$85`112.530,50 (05 meses)	$17.022.506,10	$85`112.530,50 (05 meses)
						$567.416,87	$8.511.253,05 (15 días 2026)	$567.416,87	$8.511.253,05 (15 días 2026)

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 CIENTO UN MILLONES SETECIENTOS ONCE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS CON CINCUENTA Y CINCO CENTAVOS MONEDA LEGAL ($101`711.255,55) INCLUIDO IVA, 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 ($32.540,79), redondeando a dos decimales y para la vigencia 2026 es de ($36.528,98), redondeando a dos decimales; esta cifra corresponde al canon mensual cotizado por el proponente dividido por la cantidad de metros cuadrados (466M2), que tiene el inmueble, por lo que el precio cotizado 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.**

5.6. VALOR ESTIMADO DE LA CONTRATACIÓN

El valor estimado para el contrato de arrendamiento es de CIENTO UN MILLONES SETECIENTOS ONCE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS CON CINCUENTA Y CINCO CENTAVOS MONEDA LEGAL ($101`711.255,55) INCLUIDO IVA, distribuidos de la siguiente manera:

ÍTEM	RUBRO Y DESAGREGACIÓN PRESUPUESTAL	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	RECURSO	VIGENCIA	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	2025	16 días	$505.467,00	$8`087.472,00
					2026	5 meses	$17.022.506,10	$85`112.530,50
						15 días	$567.416,87	$8.511.253,05
TOTAL VALOR ESTIMADO								$101`711.255,55

NOTA 1: El valor más favorable de metro cuadrado de arrendamiento mensual calculado en el estudio de mercado para la vigencia 2025 es de $32.540,79, redondeando a dos decimales y para la vigencia 2026 es de $36.528,98, redondeando a dos decimales; esta cifra corresponde al canon mensual cotizado por el proponente dividido por la cantidad de metros cuadrados (466M2), que tiene el inmueble, lo anterior teniendo en cuenta que este fue el menor valor ofertado en el mercado y se encuentra por debajo del avalúo catastral realizado por el Área de Bienes Raíces de la Dirección de Infraestructura de la Policía Nacional por un valor de $38.267,00.

NOTA 2: 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 3: Mediante comunicación oficial Nro. GS-2025-007156-DILOF del 27 de febrero de 2025, en el numeral 3, nos enuncia Productos gravados con IVA, donde se referencia el artículo 468 del Estatuto Tributario. Una vez verificado enuncia; "Tarifa general del impuesto sobre las ventas. La tarifa general del impuesto sobre las ventas es del diecinueve por ciento (19) salvo las excepciones contempladas en este título". Por ende, todos los productos y servicios están gravados con IVA y solo serán excluidos aquellos que la norma de forma expresa señala, de manera que, si un producto no se encuentra en la lista de excluidos, está gravado con IVA, el arrendamiento de locales comerciales, oficinas, bodegas, lotes, etc., está gravado con el impuesto a las ventas (IVA) a la tarifa general del 19% en arrendamiento de bienes inmuebles.

Teniente coronel **CAMILO ANDRES LÓPEZ RAMÍREZ**
Jefe Área de Defensa Judicial - Secretaría General

Mayor **JOHNY EFRÉN PONCE TRILLERAS**
Analista Contable - Secretaría General
Estructurador

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

Otros documentos adjuntos al Estudio Previo

- Comunicación oficial Nro. GS-2025-028212-SEGEN del 02/10/2025, solicitud concepto viabilidad jurídico catastral.
- Comunicación oficial con radicado Nro. 1-2025-026195 del 16/04/2025, Autorización cupo vigencias futuras ordinarias para funcionamiento.
- Comunicación oficial Nro. GS-2025-003050-OFPLA del 25/04/2025, aprobación cupo vigencias futuras 2026.
- Comunicación oficial Nro. GS-2025-014185-DILOF de fecha 06/05/2025, aprobación vigencias futuras.
- Comunicación oficial Nro. GS-2025-007729-DIFRA del 09/10/2025, 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 Nro. GS-2025-007965-DIFRA del 20/10/2025, concepto de habitabilidad y de infraestructura inmueble Defensa Judicial SEGEN.
- Formato de avalúo para bienes inmuebles del 15/10/2025.
- Comunicación oficial Nro. GS-2025-007705-DIFRA del 08/10/2025, concepto disponibilidad de inmueble Defensa Judicial SEGEN.
- Comunicación oficial Nro. GS-2025-028211-SEGEN del 02/10/2025, solicitud estudio de seguridad de instalaciones al inmueble.
- Comunicación oficial Nro. GS-2025-623231-MEBOG del 15/10/2025, respuesta estudio de seguridad de instalaciones al inmueble.
- Comunicación oficial Nro. GS-2025-028244-SEGEN del 01/10/2025, solicitud de cotización arrendamiento vigencia 2025 y 2026.
- 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 03/10/2025.
- Comunicación oficial Nro. GS-2025-007156-DILOF del 27/02/2025, concepto del valor agregado (IVA).
- Concepto Ambiental consecutivo No: 198 / DIRAF – PLANE del 09/10/2025.
- Comunicación oficial Nro. GS-2025-028312-SEGEN del 02/10/2025, designación comité Jurídico técnico evaluador.
- Certificación plan de adquisiciones gastos de funcionamiento Nro. 449 del 03/10/2025.
- 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.
- Mensaje de datos CO1.MSG.8594297 del 09/10/2025, con la cual ajusta los decimales del precio unitario.
- Mensaje de datos CO1.MSG.8645635 del 21/10/2025, con la cual se solicita sean ajustadas las condiciones técnicas presentadas.