SECRETARÍA GENERAL

Bogotá D.C., 17 JUL 2026

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 CINCUENTA Y UN MILLONES SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS DIECIOCHO PESOS CON TREINTA CENTAVOS MONEDA LEGAL ($51.067.518,30) 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	2026	3 meses	$17.022.506,10	$51.067.518,30
TOTAL VALOR ESTIMADO								$51.067.518,30

NOTA 1: El valor más favorable de metro cuadrado de arrendamiento mensual calculado en el estudio de mercado 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 $53.789,00, remitido mediante comunicación oficial GS-2026-004783-DIFRA del 26/06/2026.

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 GS-2026-000423-DILOF del 05 de enero de 2026, el cual define los lineamientos técnicos y fiscales a observar en la elaboración de los estudios previos para la vigencia 2026. 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 el 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 2026:

No.	Fecha	No. Plan de compras	Unidad	Recurso	Descripción	Cantidad	Valor unitario	Valor total
1	265	13/05/2026	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.	3 meses	$17.022.506,10	$51.067.518,30
TOTAL								$51.067.518,30

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 GS-2026-013560-SEGEN, del 13/05/2026, el señor teniente coronel CAMILO ANDRÉS LÓPEZ RAMÍREZ Jefe Área Defensa Judicial de la Secretaría General, solicitó al señor coronel WILSON GILBERTO BARRIOS PERDOMO, 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-06-1-10324-25, esto es el 31 de agosto del 2026.

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 GS-2026-013509-SEGEN, del 12/05/2026, el señor teniente coronel CAMILO ANDRÉS LÓPEZ RAMÍREZ 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 GS-2026-370597-MEBOG, del 18/06/2026, en el cual indican, que se desplegaron actividades de inteligencia, que permitieron generar un producto de inteligencia código 20260201380103091004936l, 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 GS-2026-003840-DIFRA del 22/05/2026, se emitió concepto por parte 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 y habitabilidad requeridas para el despliegue y funcionamiento de la mencionada unidad policial (…)".*

El señor Subintendente PABLO ANDRÉS PINTO MUÑOZ, responsable bienes inmuebles – GUCOI, de la Dirección de Infraestructura, emitió el avaluó a través del formato *"Avaluó para Bienes Inmuebles (1LF-FR-0202)"*, en donde se estableció el canon mensual de arrendamiento por valor de metro cuadrado en $53.789,00, para el inmueble ubicado en la Calle 44B # 55-93 (KR 57 44ª18) Barrio la Esmeralda de la ciudad de Bogotá D.C., 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 25/06/2026.

Que mediante comunicación oficial GS-2026-004344-DIFRA del 12/06/2026, se 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 nro. 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 Decreto Nro. 0618 del 17 de junio de 2026 *"Por el cual se establece el Plan de Austeridad del Gasto 2026, 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 01 de septiembre de 2026.

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 26/10/2024	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 09/12/2024	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	NINGUNO

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

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

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:

A partir del 01 de septiembre de 2026 (previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento, ejecución y la finalización del contrato PN-DILOF-06-1-10324-25 el 31 de agosto de 2026) hasta el 30 de noviembre de 2026.

5.4. FORMA DE PAGO

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

Vigencia 2026:

Se efectuarán, tres (03) pagos por valor de DIECISIETE MILLONES VEINTIDÓS MIL QUINIENTOS SEIS PESOS CON DIEZ CENTAVOS ($17.022.506,10) cada uno, para un total de CINCUENTA Y UN MILLONES SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS DIECIOCHO PESOS CON TREINTA CENTAVOS MONEDA LEGAL IVA INCLUIDO ($51.067.518,30), 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 Nro. 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

Remitirse al anexo **"FORMATO ÚNICO – ANÁLISIS DEL SECTOR Y DEL MERCADO – ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES".**

2. ANÁLISIS DEL MERCADO

Remitirse al anexo **"FORMATO ÚNICO – ANÁLISIS DEL SECTOR Y DEL MERCADO – ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES".**

DIRECTORIO DE SECOP II

El día 28/05/2026 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	146	Colombia

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

3. ANÁLISIS DE LA OFERTA

Remitirse al anexo **"FORMATO ÚNICO – ANÁLISIS DEL SECTOR Y DEL MERCADO – ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES".**

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).

6.1 PRECIOS REFERENCIA SECOP (OTRAS ENTIDADES)

Remitirse al anexo **"FORMATO ÚNICO – ANÁLISIS DEL SECTOR Y DEL MERCADO – ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES"**

6.2 PRECIOS HISTÓRICOS

Remitirse al anexo **"FORMATO ÚNICO – ANÁLISIS DEL SECTOR Y DEL MERCADO – ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES".**

6.3 PRECIOS DE CATÁLOGO O PORTALES WEB

Remitirse al anexo **"FORMATO ÚNICO – ANÁLISIS DEL SECTOR Y DEL MERCADO – ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES".**

6.4 PRECIOS DE MERCADO

Remitirse al anexo **"FORMATO ÚNICO – ANÁLISIS DEL SECTOR Y DEL MERCADO – ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES".**

6.5 ANÁLISIS DEL VALOR ESTIMADO

Remitirse al anexo **"FORMATO ÚNICO – ANÁLISIS DEL SECTOR Y DEL MERCADO – ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES"**

6.6 VALOR ESTIMADO DE LA CONTRATACIÓN

El valor estimado para el contrato de arrendamiento es de CINCUENTA Y UN MILLONES SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS DIECIOCHO PESOS CON TREINTA CENTAVOS ($51.067.518,30) INCLUIDO IVA, distribuidos de la siguiente manera:

ITEM	RUBRO Y DESAGREGACIÓN PRESUPUESTAL	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	RECURSO	VIGENCIA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO ESTIMADO INCLUIDO IVA	VALOR 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	2026	3 meses	$17.022.506,10	$51.067.518,30
VALOR TOTAL ESTIMADO								$51.067.518,30

NOTA 1: El valor más favorable de metro cuadrado de arrendamiento mensual calculado en el estudio de mercado 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 $53.789,00, remitido mediante comunicación oficial GS-2026-004783-DIFRA del 26/06/2026.

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 GS-2026-000423-DILOF del 05 de enero de 2026, el cual define los lineamientos técnicos y fiscales a observar en la elaboración de los estudios previos para la vigencia 2026. 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 el 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.

Mayor **LUIS ALFONSO ZARATE PATIÑO**
Jefe Área de Defensa Judicial - Secretaría General (e)

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

- [x] Certificación de la necesidad
- [x] Especificaciones técnicas mínimas
- [ ] Constancia de idoneidad y experiencia
- [x] Estimación, tipificación, asignación de riesgos y determinación de garantías.
- [x] Análisis del riesgo y forma de mitigarlo.
- [ ] Ficha técnica.
- [x] Obligaciones del arrendatario.
- [x] Obligaciones del arrendador.
- [x] Formato Único – Análisis del sector y del mercado – arrendamiento de inmuebles

Formularios adjuntos al estudio previo

Aplica

- [ ] 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
- [x] Acuerdo de confidencialidad (obligatorio)
- [x] Sistema de gestión de la seguridad y salud en el trabajo (obligatorio)
- [x] 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 GS-2026-013509-SEGEN del 12/05/2026, solicitud estudio de seguridad de instalaciones al inmueble.
- Comunicación oficial GS-2026-013560-SEGEN del 13/05/2026, solicitud concepto viabilidad jurídico catastral y avalúo del canon de arrendamiento.
- Certificación plan de adquisiciones gastos de funcionamiento nro. 265 del 13/05/2026.
- Comunicación oficial nro. GS-2026-003840-DIFRA del 22/05/2026, concepto disponibilidad de inmueble Defensa Judicial SEGEN.
- Concepto Ambiental GS-2026-017250-DILOF del 28/05/2026.
- Comunicación oficial GS-2026-370597-MEBOG del 18/06/2025, respuesta estudio de seguridad de instalaciones al inmueble.
- Estudio de viabilidad técnico, jurídico y catastral de bienes inmuebles para el servicio de la Policía Nacional del 25/06/2026.
- Remisorio estudio de viabilidad predio para arrendamiento GS-2026-004783-DIFRA del 26/06/2026 (concepto funcionalidad y concepto de habitabilidad y de infraestructura inmueble Defensa Judicial SEGEN GS-2026-004344-DIFRA del 12/06/2026).
- Formato de avalúo para bienes inmuebles.
- Comunicación oficial GS-2026-018111-SEGEN del 02/07/2026, designación comité Jurídico técnico evaluador.
- 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.
- Registro único Tributario
- Declaración expresa del estructurador y dueño de la necesidad del estudio previo.
- Certificado Contraloría
- Certificado Procuraduría
- Certificado antecedentes disciplinarios
- Certificado MINTIC
- Certificado inhabilidades Policía Nacional
- Consulta de antecedentes judiciales
- Certificado RNMC
- Copia de cédula
- Copia cuenta bancaria
- Mensaje C01.MSG.9725946 aclaración del Área del bien inmueble en plataforma SECOP II y anexo IOR-174 de fecha 17/07/2026.