MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL
POLICÍA NACIONAL

DIRECCIÓN GENERAL

FORMATO ÚNICO
ANÁLISIS DEL SECTOR Y DEL MERCADO
PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES DE CAPACITACIÓN

ESTUDIO DEL SECTOR	
CIUDAD Y FECHA	17 de junio de 2026

1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SERVICIO REQUERIDO

El objeto del presente proceso consiste en la prestación de servicios profesionales de capacitación académica, mediante el desarrollo del programa denominado ***"PROGRAMA TÉCNICO LABORAL EN AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES CON INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – RAA, PARA VEINTE (20) FUNCIONARIOS DE LA POLICÍA NACIONAL QUE REALICEN ACTIVIDADES DE BIENES RAÍCES"***, orientado al fortalecimiento de las competencias técnicas, operativas y funcionales del personal que desarrolla actividades relacionadas con la administración, gestión, valoración y manejo de bienes inmuebles institucionales, contribuyendo al cumplimiento eficiente de las funciones misionales y al fortalecimiento de la gestión patrimonial de la Entidad.

Este tipo de servicios constituye una herramienta estratégica para el fortalecimiento del talento humano institucional, al promover la actualización y profundización de conocimientos especializados que impactan de manera directa la calidad de los procesos asociados a la gestión de bienes raíces, la administración del patrimonio inmobiliario y la toma de decisiones técnicas relacionadas con la valoración de activos. En este sentido, la capacitación genera valor agregado para la gestión institucional, fomenta la mejora continua de las capacidades del personal y contribuye al cumplimiento de los principios de eficacia, eficiencia y economía que orientan la función administrativa.

El servicio comprende la totalidad de los componentes académicos, pedagógicos y administrativos propios del programa, incluyendo:

- **Matrícula y derechos académicos** correspondientes al primer semestre del programa de Técnico Laboral en avalúos de bienes inmuebles, para el período académico habilitado por la institución educativa.

- **Participación activa** de los funcionarios beneficiarios en el plan de estudios del programa, con acceso a la totalidad de las actividades académicas, prácticas y formativas contempladas en el currículo institucional.

- **Acceso irrestricto** a los recursos pedagógicos, tecnológicos y bibliográficos dispuestos por la institución educativa, incluyendo biblioteca especializada, bases de datos, material académico, plataformas virtuales de aprendizaje y demás herramientas de apoyo requeridas para el adecuado desarrollo del proceso formativo.

- **Acompañamiento académico y administrativo** permanente por parte de la institución durante la ejecución del programa, garantizando el seguimiento, orientación y adecuado desarrollo de las actividades de formación.

- **Certificación académica** correspondiente al programa cursado, emitida por la institución educativa de conformidad con la normatividad vigente y los lineamientos establecidos por el Ministerio de Educación Nacional.

SOPORTE NORMATIVO E INSTITUCIONAL QUE HABILITA LA CAPACITACIÓN

Fundamento constitucional y legal

La capacitación, formación y fortalecimiento de competencias de los servidores públicos constituye una obligación institucional respaldada por el ordenamiento jurídico colombiano, en la medida en que contribuye al mejoramiento continuo de la gestión pública y al adecuado cumplimiento de las funciones asignadas a las entidades estatales.

El artículo 209 de la Constitución Política establece que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y debe desarrollarse con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, principios cuya materialización exige servidores públicos con conocimientos actualizados y competencias técnicas acordes con las responsabilidades inherentes a sus cargos. De igual manera, el artículo 54 Superior dispone que es obligación del Estado y de los empleadores ofrecer formación y habilitación profesional y técnica a quienes lo requieran.

En desarrollo de estos mandatos constitucionales, la Ley 909 de 2004, en su artículo 36, consagra la capacitación como un mecanismo orientado al desarrollo integral del talento humano al servicio del Estado, estableciendo que los empleados públicos tienen derecho a recibir formación para el mejor desempeño de sus funciones, constituyéndose a su vez en una responsabilidad compartida entre los servidores públicos y las entidades estatales.

Marco normativo específico del Sector Defensa

La Policía Nacional de Colombia, mediante Resolución No. 1572 del 08 de mayo de 2023, "Por la cual se expide el Reglamento de Bienestar Laboral de la Policía Nacional de Colombia", estableció el marco institucional que habilita el financiamiento de programas académicos dirigidos a fortalecer las competencias laborales y profesionales de los funcionarios en servicio activo, como mecanismo para optimizar el desempeño de las funciones asignadas y contribuir al cumplimiento de los objetivos institucionales.

En particular, el artículo 32 de la citada resolución, referente al financiamiento de programas académicos, establece expresamente:

"(...) Financiamiento de programas académicos. Surge de la identificación de necesidades de formación que requieren la destinación de recursos para el financiamiento de programas académicos con instituciones de educación superior externas, parte del análisis, estudio y observación de competencias de los funcionarios uniformados en servicio activo de la Policía Nacional, para el fortalecimiento del cargo y la función. Este diagnóstico debe ser elaborado por la Dirección de Talento Humano. (...)".

En consecuencia, la presente necesidad de capacitación encuentra sustento tanto en el marco constitucional y legal aplicable al desarrollo del talento humano en el sector público, como en la reglamentación interna de la Policía Nacional, en atención a la necesidad de fortalecer las competencias técnicas requeridas para el adecuado desarrollo de actividades relacionadas con la gestión inmobiliaria, la administración de bienes raíces y los procesos asociados a la valoración de bienes inmuebles dentro de la Entidad.

2. CARACTERIZACIÓN DEL SECTOR

De acuerdo con la Guía de Estudios del Sector de Colombia Compra Eficiente, se debe identificar el sector como un compuesto por:

2.1 ASPECTOS GENERALES, ACTORES DEL MERCADO.

Describir la necesidad institucional, estableciendo las siguientes variables, así:

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

Clasificación A:

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

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

Clasificación B:

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

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

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

8523: Educación media técnica

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

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

La educación media técnica y de formación laboral está dirigida a la formación calificada en especialidades tales como: agropecuaria, comercio, finanzas, administración, normalista,

ecología, medio ambiente, industria, informática, minería, salud, recreación, turismo, deporte, y las demás que requieran los sectores productivo y de servicios; una vez finalizada esta, el educando podrá obtener el título o el certificado de aptitud ocupacional en el arte u oficio cursado, para la continuación en la educación superior.

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

Esta clase incluye:

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

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

MARCO REGULATORIO DEL SECTOR EDUCACIÓN TÉCNICA

El sector de educación superior en Colombia está regulado por el Ministerio de Educación Nacional (MEN) y se rige por la siguiente normatividad:

Norma	Contenido principal
Constitución Política de Colombia	Artículos 67 y 68. Consagra la educación como un derecho ciudadano y un servicio público con función social, garantizando el acceso al conocimiento y a la técnica.
Ley 30 de 1992	Fundamento de la educación superior que reconoce a las instituciones técnicas profesionales como parte del sistema de educación superior, promoviendo la investigación y el desarrollo tecnológico.
Ley 115 de 1994	Ley General de Educación, en sus Artículos 31 y 32 define la Educación Media Técnica, cuyo objetivo es la preparación de los estudiantes para el desempeño laboral en un sector de la producción o de los servicios.
Ley 749 de 2002	Regula la organización del servicio público de la educación superior en los niveles técnico profesional y tecnológico, enfocándose en el sistema de aseguramiento de la calidad.
Decreto 1075 de 2015	Es el Decreto Único Reglamentario del Sector Educación, el cual compila toda la normatividad sobre la articulación de la educación media con la superior y los programas de formación técnica profesional.

La Policía Nacional de Colombia, en cumplimiento de las políticas gubernamentales, los lineamientos institucionales y las necesidades derivadas de la administración de su patrimonio inmobiliario, debe propender por el fortalecimiento permanente de las competencias técnicas de los funcionarios que desarrollan actividades relacionadas con la gestión de bienes raíces, la administración de inmuebles y la valoración económica de activos. Lo anterior resulta indispensable para garantizar una gestión eficiente, transparente y técnicamente soportada de los bienes inmuebles que integran el patrimonio institucional.

En este sentido, se hace necesario fortalecer las capacidades técnicas del personal responsable de la ejecución del procedimiento 1LF-PR-0034 "Realizar avalúos a los bienes inmuebles" del

Área de Bienes Raíces de la Dirección de Infraestructura DIFRA, permitiendo mejorar los procesos de valoración inmobiliaria requeridos para la adecuada administración de los activos de la Entidad. De igual forma, la capacitación contribuye al cumplimiento de lo dispuesto en el Instructivo No. 006 DIRAF-PLANE-70 del 26 de noviembre de 2020, relacionado con la medición posterior (deterioro) de los bienes registrados en las propiedades, planta y equipo y cuentas por cobrar de la Policía Nacional, en concordancia con las políticas contables institucionales y el marco normativo de las Normas Internacionales de Contabilidad para el Sector Público (NICSP), adoptadas mediante la Resolución No. 533 del 08 de octubre de 2015 expedida por la Contaduría General de la Nación y sus modificaciones.

Asimismo, la Institución requiere fortalecer la capacidad técnica para la elaboración de informes valuatorios, dictámenes de valor comercial y estudios de mercado inmobiliario necesarios en los diferentes procesos de arrendamiento, adquisición, administración, disposición y aprovechamiento económico de bienes inmuebles. Estas actividades resultan esenciales para garantizar decisiones objetivas y técnicamente fundamentadas en la gestión de los predios destinados al funcionamiento y despliegue del servicio de policía en sus diferentes ámbitos de gestión institucional, así como en aquellos espacios entregados a terceros para el desarrollo de actividades económicas que contribuyen al bienestar del personal y al adecuado aprovechamiento de la infraestructura institucional.

Por otro lado, en cumplimiento de la Ley 1673 del 19 de julio 2013 "*POR LA CUAL SE REGLAMENTA LA ACTIVIDAD DEL AVALUADOR y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES*", reglamentada por el Decreto 556 del 14 de marzo de 2014, se desarrollan los lineamientos para formalizar y profesionalizar la actividad valuadora en Colombia, estableciendo que para ejercer la profesión de evaluador en Colombia, es obligatorio estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, exigiendo que los avaluadores acrediten la educación específica y formación académica validada por el Ministerio de Educación Nacional, y establece el funcionamiento de Entidades Reconocidas de Autorregulación - ERA, como las encargadas de administrar el RAA y verificar que los avaluadores cumplan con los estándares de idoneidad y ética.

Es importante señalar que la capacitación se desarrollará bajo modalidad virtual, permitiendo la participación de funcionarios ubicados en diferentes unidades policiales del país sin afectar la continuidad de las actividades operativas, administrativas y misionales a su cargo. Esta modalidad facilita el acceso al proceso formativo, optimiza el uso de los recursos institucionales y garantiza la transferencia de conocimiento especializado a nivel nacional.

La contratación de este servicio resulta necesaria para fortalecer las capacidades institucionales asociadas a la gestión inmobiliaria, la administración patrimonial y la valoración técnica de bienes inmuebles, en atención a la insuficiencia de personal con formación especializada en avalúos y metodologías valuatorias. La formación de funcionarios en esta materia permitirá disponer progresivamente de talento humano con competencias específicas para atender requerimientos relacionados con la valoración económica de activos inmobiliarios, contribuyendo al cumplimiento de los objetivos estratégicos y de las responsabilidades asignadas a la Dirección de Infraestructura.

En consecuencia, para garantizar el adecuado despliegue y ejecución de los procedimientos asociados a la administración de los bienes inmuebles de la Policía Nacional a nivel nacional, se requiere fortalecer las competencias de los funcionarios encargados de estas actividades, promoviendo la disponibilidad de personal capacitado en valoración inmobiliaria que contribuya a atender oportunamente los requerimientos relacionados con procesos de arrendamiento, transferencias de dominio, actualización contable, administración patrimonial y demás actuaciones que demanden la determinación técnica del valor de los bienes inmuebles institucionales.

La formación especializada de los servidores públicos constituye un mecanismo de fortalecimiento institucional que contribuye al mejoramiento de la gestión pública, incrementa la capacidad técnica

de la Entidad, favorece la toma de decisiones basada en criterios objetivos y especializados, y permite consolidar capacidades internas para responder de manera más eficiente a las necesidades del servicio. De igual forma, promueve la actualización permanente del conocimiento y reduce las brechas de formación existentes en áreas estratégicas relacionadas con la gestión de bienes raíces y la valoración de activos inmobiliarios.

2.2 NIVEL DE COMPETENCIA.

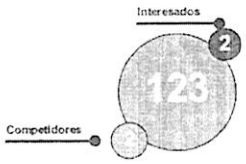
El análisis del nivel de competencia permite evidenciar que el mercado de formación técnica laboral en avalúos de bienes inmuebles cuenta con pluralidad de oferentes con capacidad para desarrollar programas académicos orientados al fortalecimiento de competencias en valoración inmobiliaria, gestión de bienes raíces y actividades asociadas al Registro Abierto de Avaluadores (RAA). En el marco del evento de cotización adelantado a través de la plataforma SECOP II se recibieron dos (2) ofertas económicas que cumplen con las características generales requeridas por la Entidad, así:

Proceso :

Solicitud de información a los Proveedores
PN ARBIN 003 2026 [Entregado]

Unidad de contratación DIRECCION ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA

PROVEEDORES



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

(Zona horaria (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)
Fecha de presentación de ofertas 27/05/2026 7:00 PM - **Fecha de publicación** 21/05/2026 9:16 AM

LÍNEA DE TIEMPO

Fecha de publicación de concurso	Plazo para solicitar aclaraciones	Presentación de ofertas
21/05/2026	25/05/2026	27/05/2026

LISTA DE OFERTAS — Opciones

Referencia de oferta	Entidad	Presentada	Oferta
Colegiatura Inmobiliaria - Programa Técnico en Avalúos	LA LONJA	25/05/2026 9:57 AM	217.000.000
CENTRO DE ALTOS ESTUDIOS INMOBILIARIOS DE LA LONJA AUTORREGULADORES	LONJA AUTORREGULADORES	22/05/2026 7:24 AM	114.960.000

La participación de diferentes instituciones de formación evidencia la existencia de condiciones de competencia en el mercado para atender la necesidad institucional identificada. No obstante, para determinar la oferta más favorable no resulta suficiente analizar exclusivamente el componente económico, siendo necesario valorar aspectos relacionados con la calidad académica del programa, la intensidad horaria, la modalidad de formación, la disponibilidad del calendario académico, la experiencia institucional, las condiciones de ejecución, el alcance de los contenidos y la pertinencia de la propuesta frente a las necesidades específicas de la Policía Nacional en materia de valoración inmobiliaria y administración de bienes raíces.

Con fundamento en las ofertas recibidas dentro del evento de cotización, se identificaron los siguientes valores de referencia para el desarrollo del Programa Técnico Laboral en Avalúos de Bienes Inmuebles dirigido a veinte (20) funcionarios de la Policía Nacional:

Con base en las ofertas recibidas dentro del evento de cotización, se identificaron los siguientes valores de referencia para el desarrollo del curso dirigido a veinte (20) funcionarios que realicen funciones de bienes raíces de la Policía Nacional:

CENTRO DE ALTOS ESTUDIOS INMOBILIARIOS - CAEI

- **Nombre del programa:** Técnico Laboral en Avalúos
- Resolución 02045 del 08 de agosto de 2018
- **Título otorgado:** Técnico Laboral por competencias en Avalúos
- **Modalidad:** Virtual (clases sincrónicas)
- **Nivel de formación:** Técnico
- **Horarios:** lunes a jueves de 6:00 pm a 10:00 pm
- **Duración:** 1.400 horas (6 meses)
- **Fecha de apertura:** 06 de julio de 2026 (Según mensaje a través del SECOP por parte del oferente: "*La iniciación del programa técnico laboral en avalúo queda a disponibilidad y en facultad del contratante.*")
- **Fecha de inicio de clases:** 07 de julio de 2026
- **Incluye:** Inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores RAA
- **Valor total:** $114.960.000 ,00 (para 20 funcionarios)
- **Valor unitario:** $5.748.000,00
- **Web:** https://caei.edu.co/cursos/

COLEGIATURA INMOBILIARIA

- **Nombre del programa:** Técnico Laboral Avaluador
- **Título otorgado:** Técnico Laboral Avaluador
- **Modalidad:** Virtual
- **Nivel de formación:** Técnico
- **Horarios:** flexibles por definir con el cliente.
- **Duración:** 830 Horas
- **Fecha de inicio:** flexibles por definir con el cliente.
- **Valor:** $217.000.000,00 (para 20 funcionarios)
- **Valor unitario:** $10.850.000,00
- **Web:** https://colegiaturainmobiliaria.edu.co/

Estos valores permiten establecer un rango de mercado para servicios de formación técnica laboral especializada en avalúos de bienes inmuebles, dirigidos a grupos institucionales bajo condiciones de formación académica estructurada, modalidad virtual, desarrollo de contenidos especializados y acompañamiento académico por parte de instituciones legalmente habilitadas para la prestación de servicios educativos.

Cada una de las instituciones analizadas estructura su oferta académica con características particulares en cuanto a intensidad horaria, alcance curricular, metodología de enseñanza, horarios, duración del programa y valor económico, lo que permite a la Entidad disponer de alternativas competitivas para seleccionar la opción que mejor se ajuste a las necesidades institucionales, operativas y presupuestales identificadas.

La existencia de diferentes ofertas en el mercado permite efectuar un análisis comparativo de variables tales como costo, contenido académico, intensidad de formación, modalidad de ejecución, disponibilidad de calendario académico y condiciones generales del servicio, favoreciendo la adopción de decisiones objetivas y razonables en el marco de los principios de economía, planeación y selección objetiva que rigen la contratación estatal.

En consecuencia, se evidencia la existencia de oferta suficiente para atender la necesidad institucional, así como condiciones de competencia que permiten establecer parámetros de comparación y determinar la alternativa más favorable para la Policía Nacional.

Conclusión para el estudio del sector

El Centro de Altos Estudios Inmobiliarios – CAEI ofrece un programa Técnico Laboral en Avalúos con una intensidad académica de 1.400 horas, desarrollado mediante modalidad virtual sincrónica y estructurado en diez (10) módulos de formación, con horarios establecidos de lunes a jueves entre las 6:00 p.m. y las 10:00 p.m., condiciones que permiten compatibilizar el desarrollo del programa con las funciones y responsabilidades propias de los funcionarios beneficiarios.

Si bien las instituciones analizadas ofertan programas orientados a la formación en avalúos y valoración inmobiliaria, la propuesta presentada por el Centro de Altos Estudios Inmobiliarios – CAEI evidencia condiciones académicas, operativas y económicas que resultan favorables para atender la necesidad institucional identificada durante la vigencia 2026.

Dentro del expediente del proceso de La selección del Centro de Altos Estudios Inmobiliarios – CAEI obedece a los siguientes criterios:

Disponibilidad de inscripciones: La institución cuenta con proceso de admisión e inicio de actividades académicas programadas para el segundo semestre de la vigencia 2026, permitiendo la ejecución del programa dentro de los tiempos establecidos por la Entidad y garantizando la utilización oportuna de los recursos asignados.

A través de mensaje en el expediente electrónico del proceso de publicación **PN ARBIN 003 2026,** el oferente respecto a disponibilidad de inscripciones señala: "*Buen día, cordial saludo, desde la presidencia de la Asociación debemos manifestar que la fecha para la iniciación del técnico laboral en avalúo queda a disponibilidad y en facultad del contratante.*"



Alineación con el presupuesto asignado: El presupuesto dispuesto mediante Comunicación Oficial No. GS-2026-016043-DILOF del 19 de mayo de 2026 debe ejecutarse durante la presente vigencia fiscal. La programación académica ofertada por la institución permite el inicio de actividades dentro del segundo período académico de 2026, ajustándose a las necesidades de ejecución presupuestal de la Policía Nacional.

Calidad institucional: El Centro de Altos Estudios Inmobiliarios – CAEI cuenta con reconocimiento y autorización de funcionamiento otorgada por la Secretaría de Educación Distrital mediante Resolución No. 02045 del 08 de agosto de 2018, acreditando el cumplimiento de los

requisitos exigidos para el desarrollo de programas de formación para el trabajo y el desarrollo humano.

Pertinencia académica: La propuesta presentada contempla una intensidad horaria superior a la identificada en las demás ofertas analizadas, así como una estructura curricular orientada específicamente al fortalecimiento de competencias relacionadas con la valoración inmobiliaria y las actividades asociadas a la gestión de bienes raíces, aspectos directamente relacionados con las necesidades funcionales de la Dirección de Infraestructura.

Valor: La selección del Centro de Altos Estudios Inmobiliarios – CAEI responde igualmente a criterios de austeridad en el gasto, eficiencia administrativa y optimización de recursos públicos, evidenciándose una diferencia económica favorable de CIENTO DOS MILLONES CUARENTA MIL PESOS ($102.040.000) frente a la segunda oferta recibida dentro del estudio de mercado.

En consecuencia, la selección realizada responde a criterios objetivos relacionados con la disponibilidad del calendario académico, la pertinencia de la oferta formativa, la intensidad de formación, la alineación presupuestal y la eficiencia en la utilización de los recursos públicos, y no a una ausencia de competencia dentro del sector analizado.

3. CONDICIONES DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO EN EL MERCADO

3.1 NATURALEZA DEL SERVICIO

Las prestaciones de servicios profesionales de capacitación se caracterizan por ser:

- **Intangibles.**

No se materializan en la entrega de un bien físico, sino en la transferencia de conocimientos, el desarrollo de habilidades, la adquisición de competencias técnicas y el fortalecimiento del talento humano institucional. Su valor se refleja en los resultados formativos alcanzados por los participantes y en la capacidad adquirida para aplicar dichos conocimientos en el desarrollo de las funciones asignadas.
Para el presente caso, el beneficio esperado se traduce en el fortalecimiento de las competencias técnicas relacionadas con la valoración de bienes inmuebles, la elaboración de informes valuatorios, la aplicación de metodologías de avalúo reconocidas por la normatividad vigente y el apoyo a los procesos de administración, gestión y aprovechamiento del patrimonio inmobiliario de la Policía Nacional, contribuyendo a una toma de decisiones más objetiva, técnica y eficiente.

- **Dependientes de la capacidad de la institución educativa para atender las especificaciones técnicas mínimas requeridas en los procesos de formación.**

La calidad del servicio se encuentra directamente relacionada con la capacidad académica, administrativa y operativa de la institución educativa para cumplir las condiciones establecidas por la Entidad. Lo anterior comprende aspectos tales como la idoneidad del cuerpo docente, la experiencia institucional en procesos de formación relacionados con avalúos y valoración inmobiliaria, la estructura curricular del programa, la intensidad académica, la metodología de enseñanza, los mecanismos de acompañamiento al estudiante y la disponibilidad de recursos pedagógicos y tecnológicos que garanticen el adecuado desarrollo del proceso formativo.
En consecuencia, la selección del contratista no debe fundamentarse exclusivamente en el menor valor económico de la oferta, sino también en la capacidad técnica, académica y metodológica del oferente, así como en la pertinencia del programa frente a las necesidades funcionales identificadas por la Dirección de Infraestructura de la Policía Nacional.

- **Prestados generalmente por horas de capacitación.**

El servicio se ejecuta mediante una intensidad académica previamente definida y estructurada conforme a un plan de estudios que integra actividades teóricas, prácticas y de trabajo autónomo, según la metodología establecida por la institución educativa.
La intensidad horaria constituye un factor determinante para la estructuración del costo del servicio, toda vez que incide directamente en la duración del programa, la participación del equipo docente, el desarrollo de actividades prácticas, la elaboración de material académico, el acompañamiento institucional, la utilización de plataformas tecnológicas y la consolidación de competencias especializadas requeridas para el ejercicio de actividades relacionadas con la valoración inmobiliaria.

• Prestados mediante talleres, cursos, asesorías o sesiones estructuradas.

El servicio puede desarrollarse a través de cursos, programas de formación técnica laboral, talleres especializados, sesiones académicas, actividades prácticas o mecanismos de aprendizaje estructurados orientados al fortalecimiento de competencias específicas.

Para el presente caso, la capacitación requiere una metodología integral que permita a los participantes fortalecer conocimientos en materia de avalúos de bienes inmuebles, metodologías valuatorias, normatividad aplicable, análisis de mercado, elaboración de informes técnicos y demás componentes asociados a la actividad valuadora, garantizando una formación acorde con los estándares exigidos para el desarrollo de estas actividades en Colombia.

Estas actividades deben estar soportadas en un plan curricular coherente, con objetivos de aprendizaje definidos, contenidos pertinentes, metodologías claramente estructuradas, mecanismos de seguimiento académico y estrategias que permitan verificar el adecuado aprovechamiento del proceso formativo por parte de los funcionarios beneficiarios.

• Evaluados por la calidad de los contenidos, experiencia del instructor y metodología empleada.

La evaluación del servicio debe considerar la calidad y pertinencia de los contenidos académicos, la experiencia e idoneidad de los docentes o instructores, la metodología de enseñanza implementada, la intensidad de formación ofrecida, la capacidad institucional para garantizar el acompañamiento académico y la correspondencia del programa frente a la necesidad institucional identificada.

En ese sentido, el análisis de las ofertas no debe limitarse a la comparación de precios, sino que debe incorporar variables técnicas y académicas que permitan establecer la capacidad real de los oferentes para desarrollar el programa en las condiciones requeridas por la Dirección de Infraestructura, garantizando que la capacitación contribuya efectivamente al fortalecimiento de las competencias técnicas de los veinte (20) funcionarios beneficiarios y al mejoramiento de los procesos relacionados con la valoración y administración de los bienes inmuebles de la Policía Nacional.

3.2 FACTORES QUE DETERMINAN EL PRECIO

Con base en los lineamientos establecidos por Colombia Compra Eficiente, se puede determinar que el valor de la oferta presentada por la ASOCIACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ AVALUADORES Y CONSTRUCTORES DE COLOMBIA – LONJA AUTORREGULADORA – CAEI se encuentra soportado en diferentes variables académicas, técnicas, operativas y administrativas que inciden directamente en la estructuración del costo del servicio, entre las cuales se destacan las siguientes:

• Reconocimiento y autorización del programa académico

El programa Técnico Laboral en Avalúos cuenta con la autorización correspondiente otorgada por la autoridad competente del sector educativo, lo que garantiza el cumplimiento de las condiciones legales y académicas exigidas para su funcionamiento. La certificación expedida al finalizar el proceso formativo acredita las competencias adquiridas por los participantes en materia de valoración de bienes inmuebles y demás actividades asociadas a la actividad valuatoria.

- **Duración de las sesiones, intensidad horaria y modalidad de estudio**

Duración del programa: seis (6) meses.
Intensidad académica: 1.400 horas distribuidas en 700 horas teóricas y 700 horas prácticas, equivalentes a 29 créditos académicos.
Horarios: lunes a jueves de 6:00 p. m. a 10:00 p. m.
Modalidad: virtual sincrónica (100% virtual).

El programa se desarrolla mediante clases virtuales en vivo, permitiendo la participación de funcionarios ubicados en diferentes unidades policiales del país sin afectar la continuidad de las actividades institucionales. Durante el proceso de formación, los participantes cuentan con acompañamiento permanente por parte de docentes, tutores y personal académico especializado. La metodología empleada promueve la interacción continua entre estudiantes y docentes, favoreciendo el aprendizaje colaborativo, el análisis de casos prácticos y la aplicación de metodologías valuatorias orientadas al ejercicio de actividades relacionadas con la valoración inmobiliaria.

- **Logística asociada**

Plataforma virtual: El Centro de Altos Estudios Inmobiliarios dispone de la plataforma académica Q10 para la administración integral del proceso formativo, permitiendo el acceso a contenidos, actividades académicas, evaluaciones, seguimiento de desempeño y recursos de aprendizaje.

Adicionalmente, la plataforma permite el almacenamiento y consulta posterior de las sesiones desarrolladas, facilitando el acceso permanente al material académico por parte de los estudiantes.
Para el desarrollo de las clases sincrónicas se utiliza la plataforma Zoom, garantizando la interacción en tiempo real entre docentes y participantes.

Atención al estudiante: La institución dispone de coordinación académica permanente para atender requerimientos relacionados con el desarrollo del programa, seguimiento académico, horarios, contenidos y demás aspectos asociados al proceso formativo.

La atención se realiza mediante canales telefónicos y herramientas de comunicación digital, incluyendo grupos institucionales de WhatsApp que facilitan la interacción permanente entre estudiantes, docentes y coordinación académica.

De igual manera, la institución cuenta con acompañamiento administrativo y financiero para la atención de trámites relacionados con pagos, certificaciones y demás aspectos administrativos asociados al programa.

- **Cantidad de actividades involucradas**

Contenido programático: El Programa Técnico Laboral en Avalúos (TLA) se encuentra estructurado en diez (10) módulos especializados orientados al fortalecimiento de competencias en valoración inmobiliaria, avalúos urbanos, rurales y especiales, bienes de interés cultural, cartografía, sistemas de información geográfica, topografía, normatividad valuatoria y demás áreas relacionadas con la actividad profesional del avaluador.

Desarrollo del programa: La formación contempla una intensidad total de 1.400 horas y 29 créditos académicos, integrando actividades teóricas, prácticas y de trabajo autónomo, así como acompañamiento académico permanente y gestión documental para el trámite ante la Entidad Autorreguladora como requisito para el Registro Abierto de Avaluadores (RAA).

Estas condiciones académicas, técnicas y administrativas constituyen factores determinantes en la formación del precio ofertado y explican las diferencias existentes frente a otras alternativas identificadas en el mercado.

Módulo Introductorio – Competencias Básicas
Este módulo proporciona los fundamentos esenciales para el desarrollo de la actividad valuatoria en Colombia, abordando aspectos normativos, técnicos y metodológicos relacionados con la elaboración de avalúos.

Temas principales:

- Marco jurídico de los avalúos en Colombia
- Normas, decretos y leyes aplicables
- Competencias para la elaboración de avalúos
- Desarrollo preliminar del encargo valuatorio
- Herramientas técnicas para la realización de avalúos
- Modelos de presentación de informes valuatorios

Módulo I. Avalúos de Bienes Inmuebles Urbanos
Desarrolla competencias relacionadas con la valuación de bienes inmuebles urbanos mediante herramientas técnicas, jurídicas y metodológicas aplicadas al sector inmobiliario.

Temas principales:

- Marco jurídico de los avalúos
- Sistemas de información geográfica y fotointerpretación
- Conocimientos básicos de construcción
- Características y levantamientos arquitectónicos
- Cartografía
- Economía y contabilidad aplicada
- Métodos valuatorios
- Elaboración de informes valuatorios

Módulo II. Avalúos de Bienes y Sistemas Productivos Rurales
Orienta al estudiante en la valoración de predios rurales y sistemas productivos agropecuarios, integrando conceptos técnicos y ambientales.

Temas principales:

- Normatividad aplicable a los avalúos rurales
- Elementos matemáticos y geométricos
- Valor, precio y renta
- Cartografía y topografía
- Pluviometría y temperatura
- Pisos térmicos
- Agronomía y geología
- Agricultura
- Métodos valuatorios
- Elaboración de informes de avalúos

Módulo III. Avalúos Especiales
Brinda conocimientos para la elaboración de avalúos especializados mediante metodologías y análisis técnicos específicos.

Temas principales:
- Marco jurídico valuatorio
- Ciencia catastral y ordenamiento territorial
- Metodologías valuatorias
- Análisis unitarios de proyectos
- Elaboración y presentación de informes de avalúos

Módulo IV. Avalúos para Predios de Conservación Arquitectónica y Bienes de Interés Cultural
Desarrolla competencias para la valuación de bienes con valor patrimonial, histórico y cultural.

Temas principales:
- Normatividad aplicable
- Avalúos de predios de conservación arquitectónica
- Bienes de interés cultural
- Metodología valuatoria
- Elaboración y presentación de informes

Módulo V. Avalúos Industriales, de Establecimientos de Comercio, Activos Fijos y Maquinaria
Permite conocer los fundamentos y metodologías aplicadas a la valuación industrial y comercial.

Temas principales:
- Marco jurídico valuatorio
- Conceptos básicos industriales
- Fundamentos para la elaboración de avalúos
- Metodologías aplicadas
- Elaboración y presentación de informes valuatorios

Módulo VI. Avalúos de Intangibles e Intangibles Especiales
Introduce al estudiante en la valoración de activos intangibles y bienes especiales.

Temas principales:
- Normatividad aplicable
- Metodologías valuatorias
- Elaboración de informes
- Presentación de avalúos

Módulo VII. Valuación de Bienes Ambientales y Recursos Naturales
Aborda metodologías para la valoración económica y ambiental de recursos naturales y ecosistemas.

Temas principales:
- Marco jurídico valuatorio

- Bienes y servicios ambientales
- Métodos directos e indirectos de valoración
- Valoración de bienes no mercadeables
- Manejo de ecosistemas
- Economía ambiental
- Elaboración y presentación de informes

Módulo VIII. Sistemas Productivos Pecuarios, Semovientes y Animales
Capacita en la valuación de sistemas pecuarios y bienes asociados al sector agropecuario.

Temas principales:
- Normatividad valuatoria
- Sistemas productivos pecuarios
- Clasificación de semovientes y animales
- Metodologías valuatorias
- Elaboración y presentación de informes

Módulo IX. Valuación de Obras de Arte
Desarrolla conocimientos relacionados con la valoración de obras artísticas según sus características y comportamiento en el mercado.

Temas principales:
- Marco jurídico aplicable
- Conceptos fundamentales de valoración artística
- Metodologías valuatorias
- Elaboración y presentación de informes

Módulo X. Valuación de Joyas
Proporciona herramientas técnicas para la tasación y valoración de joyas y bienes similares.

Temas principales:
- Normatividad aplicable
- Metodologías y técnicas de valuación
- Tasación de joyas
- Elaboración y presentación de informes valuatorios

Producto esperado

Al finalizar satisfactoriamente el Programa Técnico Laboral en Avalúos (TLA), los participantes recibirán la certificación correspondiente como Técnico Laboral en Avalúos, expedida por el Centro de Altos Estudios Inmobiliarios (CAEI), programa autorizado mediante Resolución No. 02-023 del 08 de marzo de 2024 expedida por la Secretaría de Educación Distrital.

Dicha certificación acreditará la formación recibida y las competencias desarrolladas en materia de valoración de bienes inmuebles, aplicación de metodologías valuatorias, elaboración de informes técnicos y demás conocimientos asociados a la actividad valuatoria, fortaleciendo las capacidades institucionales requeridas para el desarrollo de las funciones asignadas a la Dirección de Infraestructura de la Policía Nacional.

Gestión de inscripción ante la Entidad Autorreguladora (ERA) para el trámite del Registro Abierto de Avaluadores (RAA)

Como componente complementario del proceso formativo, la institución brindará acompañamiento y gestión documental para la inscripción de los participantes ante la Entidad Autorreguladora (ERA), requisito previo para la solicitud del Registro Abierto de Avaluadores (RAA), de conformidad con lo establecido en la Ley 1673 de 2013 y el Decreto 556 de 2014.

Lo anterior permitirá que los funcionarios beneficiarios cuenten con la orientación necesaria para adelantar los trámites correspondientes ante la entidad competente, de acuerdo con los requisitos y procedimientos establecidos en la normatividad vigente.

El programa académico se encuentra orientado al fortalecimiento de competencias relacionadas con las categorías valuatorias previstas en el marco normativo que regula la actividad del avaluador en Colombia, contribuyendo al desarrollo de capacidades técnicas aplicables a los procesos de valoración y administración de bienes inmuebles de la Policía Nacional.

Ventajas y beneficios del programa

La formación ofrecida genera beneficios institucionales asociados al fortalecimiento de capacidades técnicas especializadas en materia de valoración inmobiliaria, contribuyendo al mejoramiento de los procesos de administración patrimonial, actualización de valores de bienes inmuebles, elaboración de informes valuatorios y apoyo a la toma de decisiones relacionadas con la gestión de activos de la Entidad.

De igual forma, el programa contempla mecanismos de acompañamiento académico permanente, acceso a recursos tecnológicos y bibliográficos, participación en espacios de actualización profesional y acceso a herramientas complementarias de formación que favorecen la consolidación y actualización continua de los conocimientos adquiridos durante el proceso académico.

La estructura curricular, la intensidad horaria, el componente práctico y el acompañamiento institucional permiten fortalecer las competencias técnicas de los funcionarios beneficiarios, generando valor agregado para la gestión de bienes inmuebles y contribuyendo al cumplimiento de los objetivos institucionales de la Policía Nacional.

- **Membresía en la Lonja Autorreguladores**

Al culminar satisfactoriamente el programa, el egresado obtendrá una membresía por tres (3) años en la Lonja Autorreguladores, permitiéndole acceder a beneficios exclusivos y a una importante red profesional del sector, representando además un ahorro aproximado de $1.750.905 anuales en costos de afiliación.

- **Experiencia práctica en el sector**

La participación en procesos reales de avalúos permitirá a los estudiantes adquirir experiencia práctica y fortalecer sus competencias profesionales, aplicando los conocimientos adquiridos durante su formación académica.

- **Fortalecimiento de redes profesionales**

La membresía y participación activa en el sector permitirá a los egresados relacionarse con profesionales destacados del área inmobiliaria y valuatoria, ampliando así sus oportunidades de crecimiento y desarrollo profesional.

- **Acceso a clases de otras cohortes**

Los graduados podrán participar en clases de otras cohortes durante un año posterior a la obtención de su título, permitiéndoles reforzar conocimientos y mantenerse actualizados en temas relevantes del sector.

- **Ampliación de conocimientos académicos**

La posibilidad de asistir a clases adicionales brinda una formación más integral, permitiendo profundizar en diferentes áreas relacionadas con los avalúos y fortalecer el perfil profesional del egresado.

- **Actualización permanente**

El sector inmobiliario y valuatorio se encuentra en constante evolución; por ello, el acceso continuo a espacios académicos favorece la actualización en normativas, metodologías y tendencias del mercado.

- **Desarrollo y fortalecimiento de habilidades**

La participación en diferentes espacios académicos y prácticos contribuye al fortalecimiento de habilidades técnicas, analíticas y profesionales necesarias para destacarse en el campo de los avalúos.

- **Consolidación de contactos profesionales**

La interacción con estudiantes, docentes y profesionales del sector permite ampliar la red de contactos, generando oportunidades de colaboración, crecimiento laboral y alianzas profesionales futuras.

- **Fomento del aprendizaje continuo**

El programa promueve una cultura de formación permanente, incentivando a los egresados a continuar fortaleciendo sus conocimientos y competencias para responder a las necesidades cambiantes del sector inmobiliario y valuatorio.

3.3 MODALIDADES DE CONTRATACIÓN EN EL MERCADO

En el sector público:

- Predomina la contratación directa para prestación de servicios profesionales (Decreto 1082 de 2015, Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y las demás normas reglamentarias).

- Se debe especificar la forma de pago de acuerdo al cumplimiento de las obligaciones y contenidos programáticos.

La contratación directa es una modalidad de selección prevista en el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, aplicable únicamente en los eventos expresamente establecidos por la ley y desarrollados en el Decreto 1082 de 2015.

Para el presente proceso, la Entidad acudirá a la modalidad de contratación directa con fundamento en la causal prevista para la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la

gestión, de conformidad con el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015.

Teniendo en cuenta que el objeto contractual corresponde a la prestación de servicios de capacitación académica mediante el desarrollo del Programa Técnico Laboral en Avalúos, la forma de pago se realizará mediante un único pago, una vez se acredite el cumplimiento de las obligaciones pactadas, el desarrollo de los contenidos programáticos ofertados y la prestación efectiva del servicio a favor de los veinte (20) funcionarios beneficiarios.

El análisis del sector permitió identificar la existencia de instituciones con capacidad para ofrecer programas académicos relacionados con la actividad valuatoria y la valoración de bienes inmuebles. No obstante, la propuesta presentada por el Centro de Altos Estudios Inmobiliarios CAEI evidenció condiciones favorables en términos de intensidad académica, alcance curricular, disponibilidad de inicio durante la vigencia 2026, acompañamiento para la gestión del trámite ante la Entidad Autorreguladora (ERA) y eficiencia en la utilización de los recursos públicos.

Así mismo, se verificó que el Centro de Altos Estudios Inmobiliarios CAEI cuenta con licencia de funcionamiento institucional y con autorización vigente para ofertar el Programa Técnico Laboral en Avalúos, garantizando el cumplimiento de las condiciones académicas y legales exigidas para el desarrollo del proceso formativo.

Adicionalmente, se constató que la institución mantiene habilitado el proceso de admisión e inicio de actividades académicas para el segundo semestre de 2026, circunstancia que permite la ejecución oportuna de los recursos asignados para la presente v1igencia y la atención efectiva de la necesidad institucional identificada.

De conformidad con el parágrafo del artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015, en los contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión no se requiere la expedición de acto administrativo de justificación de la contratación directa, siempre que los estudios y documentos previos contengan la motivación suficiente de la modalidad de selección y de las condiciones de la contratación.

En consecuencia, la procedencia de la contratación directa se fundamenta en la causal prevista para la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, debidamente soportada en la idoneidad de la institución seleccionada, la pertinencia del programa académico ofrecido, la capacidad técnica y operativa del proveedor y las condiciones requeridas para atender la necesidad institucional identificada por la Dirección de Infraestructura de la Policía Nacional.

4. ANÁLISIS DE LA DISPONIBILIDAD DE LA OFERTA

Una vez consultad la página de la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente (www.colombiacompra.gov.co), a través de la plataforma SECOP II, en la búsqueda de procesos y contratos publicados por entidades estatales a nivel nacional durante las últimas tres vigencias (2023, 2024 y 2025), se revisó la información relacionada con objetos contractuales iguales o similares a la prestación de servicios de capacitación, utilizando criterios de búsqueda relacionados con programas técnicos, capacitación, formación académica, avalúos de bienes inmuebles, formación valuatoria y demás conceptos asociados al objeto contractual.

Como resultado de la revisión de contratos registrados en los datos abiertos del Sistema Electrónico para la Contratación Pública – SECOP II, no se identificaron procesos contractuales celebrados por entidades estatales cuyo objeto correspondiera específicamente a la financiación o desarrollo de programas de formación técnica laboral en avalúos de bienes inmuebles con inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), a través de modalidades de formación como cursos, diplomados, programas técnicos, especializaciones, seminarios y demás

actividades académicas, dirigidos al fortalecimiento de capacidades institucionales de servidores públicos,

No obstante, durante la consulta se evidenció la existencia de diversos contratos relacionados con la elaboración, actualización, verificación y ejecución de avalúos de bienes inmuebles, contratación de peritos avaluadores, estudios de valoración comercial, actualización de inventarios inmobiliarios y demás servicios profesionales asociados a la actividad valuatoria. Sin embargo, dichos procesos corresponden a la contratación de servicios especializados para la ejecución de avalúos y no a procesos de capacitación o formación académica del talento humano, razón por la cual no constituyen referentes comparables para la determinación de las condiciones económicas y técnicas del presente proceso.

La ausencia de antecedentes contractuales idénticos o directamente comparables en SECOP II no implica una inexistencia de oferta en el mercado. Por el contrario, durante el análisis efectuado se identificaron instituciones privadas especializadas que cuentan con autorización para ofrecer programas de formación técnica laboral en avalúos, así como capacitación relacionada con la actividad valuatoria y la gestión inmobiliaria, evidenciando la existencia de capacidad instalada suficiente para atender la necesidad institucional.

En consecuencia, se concluye que, aunque no se encontraron antecedentes contractuales en el sector público con un objeto equivalente al requerido por la Policía Nacional para las vigencias analizadas, sí existe una oferta académica especializada en el mercado que permite satisfacer la necesidad institucional. Así mismo, se determinó que los procesos contractuales identificados en SECOP II corresponden principalmente a la prestación de servicios para la elaboración de avalúos de bienes inmuebles, actividad que difiere sustancialmente del objeto del presente proceso, el cual se encuentra orientado al fortalecimiento de competencias técnicas mediante un programa de formación académica especializada.

5. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Se debe consultar dentro de las tres últimas vigencias 2023, 2024 y 2025 en la página web de contratación pública www.colombiacompra.gov.co y las bases de datos que reposan en la Policía Nacional, evidenciándose procesos con objeto similar que ha suscrito la entidad, así:

	VIGENCIAS		
	2023	2024	2025
MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA	contratación directa	contratación directa	contratación directa
NÚMERO Y OBJETO DEL CONTRATO	06-7-10249-23 "PROGRAMA TÉCNICO LABORAL EN AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES CON INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA"	06-7-10141-24 "PROGRAMA DE FORMACIÓN INTEGRAL PARA PERITO PROFESIONAL DE VEHÍCULOS"	06-1-10149-25 "PROGRAMA TÉCNICO LABORAL EN AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES CON INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – RAA, PARA VEINTE (20) FUNCIONARIOS DE LA POLICÍA NACIONAL QUE REALICEN ACTIVIDADES DE BIENES RAÍCES"
FORMA DE EJECUCIÓN	N/A	N/A	N/A
VALOR DEL CONTRATO	$97.910.000,00	$417.832.800,00	$113.612.000,00
FORMA DE PAGO	La Policía Nacional – Dirección Logística y Financiera realizará un pago en moneda legal colombiana, así:	La Policía Nacional – Dirección Logística y Financiera cancelará el valor del contrato de la siguiente manera:	La Policía Nacional – Dirección Logística y Financiera cancelará el valor del contrato de la siguiente forma:

	Un único pago al inicio, con la inscripción de los veinte (20) funcionarios seleccionados para la capacitación del PROGRAMA TÉCNICO LABORAL EN AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES CON INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – RAA, para lo cual deberá presentar la factura electrónica y constancia de inscripción de la totalidad de los funcionarios, acompañada de la verificación de aportes parafiscales y los demás documentos requeridos para el pago por parte del Área de Contratación de la Dirección Logística y Financiera. El pago antes señalado se cancelará dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes de acuerdo con la asignación de turno para el pago respectivo, y la presentación de: a. Factura electrónica con un valor total con decimales si es el caso, de acuerdo con lo establecido en el artículo 617 del Estatuto Tributario, debidamente diligenciada por el contratista y visada por el supervisor del contrato con la indicación clara y expresa de todos los requisitos estimados en las normas tributarias. b. Entrega de los documentos que den cuenta de los pagos a los aportes de salud, pensión y/o riesgos profesionales según corresponda (Parafiscales). c. El pago está sujeto a la disponibilidad del Plan Anual de Caja (PAC).	Un único pago, con la inscripción de los 119 funcionarios seleccionados para la capacitación del "PROGRAMA DE FORMACIÓN INTEGRAL PARA PERITO PROFESIONAL DE VEHÍCULOS", por valor de cuatrocientos diecisiete millones ochocientos treinta y dos mil ochocientos pesos ($417'832.800,00) EXCLUIDO IVA. Adicionalmente presentará la factura electrónica y constancia de inscripción de los 119 funcionarios, acompañada de la certificación de aportes parafiscales y los demás documentos requeridos para el pago por parte del Área de Contratación de la Dirección Logística y Financiera. El pago antes señalado se cancelará dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes de acuerdo con la asignación de turno para el pago respectivo, y la presentación de: A) Factura electrónica con el valor total con decimales si es el caso, de °acuerdo con lo establecido en el artículo 617 del Estatuto Tributario, debidamente diligenciada por el contratista y visada por el supervisor del contrato con la indicación clara y expresa de todos los requisitos estimados en las normas tributarias, B) Entrega de los documentos que den cuenta de los pagos a los aportes de salud, pensión, riesgos profesionales y parafiscales, según corresponda, C) En todo caso el pago esta sujeto a la disponibilidad del Plan Anual de Caja PAC.	Un único pago al inicio, con la inscripción de los veinte (20) funcionarios seleccionados para la capacitación del PROGRAMA TÉCNICO LABORAL EN AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES CON INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – RAA, PARA VEINTE (20) FUNCIONARIOS DE LA POLICÍA NACIONAL QUE REALICEN ACTIVIDADES DE BIENES RAÍCES, dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la radicación de la factura, junto con el recibido a satisfacción suscrito por el supervisor del contrato, con los documentos requeridos por la Dirección Logística y Financiera, teniendo en cuenta el derecho al turno y a la disponibilidad del Plan Anual de Caja (PAC).
RECURSO	10	10	10
LUGAR DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO	El PROGRAMA TÉCNICO LABORAL EN AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES CON INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES –	La prestación del servicio se realizará de manera virtual, sin embargo, la centralización administrativa será en	El PROGRAMA TÉCNICO LABORAL EN AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES CON INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO ABIERTO

	RAA, se realizará en aulas virtuales a través de la plataforma Q10 - zoom. Sin embargo, la centralización administrativa del Instituto Educativo se encuentra en la calle 82 No. 13-31 Piso 1 de la ciudad de Bogotá D.C.	las instalaciones del Grupo de Movilidad de la Dirección Logística y Financiera, ubicada en la calle 64G Nro. 90A-04 Barrio Álamos de la ciudad de Bogotá D.C.	DE AVALUADORES – RAA, se realizará en aulas virtuales a través de la plataforma Q10 - zoom. Sin embargo, la centralización administrativa del Instituto Educativo se encuentra en la calle 82 No. 13-31 Piso 1 de la ciudad de Bogotá D.C.
CONTRATISTA	ASOCIACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ AVALUADORES Y CONSTRUCTORES DE COLOMBIA	CESVI COLOMBIA S.A.	ASOCIACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ AVALUADORES Y CONSTRUCTORES DE COLOMBIA
COMPORTAMIENTO DEL CONTRATISTA E IMPOSICIÓN DE SANCIONES	SIN INCONVENIENTES	SIN INCONVENIENTES	SIN INCONVENIENTES
GARANTÍAS EXIGIDAS Y SINIESTROS	Cumplimiento del contrato y calidad del servicio	Cumplimiento del contrato, Calidad del servicio y Pago de salarios prestaciones e indemnizaciones laborales.	Ninguna (artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015)
PLAZO DE EJECUCIÓN	El plazo de ejecución del contrato será a partir de la aprobación de la garantía única, hasta la culminación del programa académico.	El plazo de ejecución de contrato, será de nueve (09) meses contados a partir de la aprobación de la garantía única.	El plazo de ejecución del contrato será de seis (06) meses contados a partir del inicio del técnico laboral en avalúos, hasta la culminación del programa académico, sin sobrepasar el 31 de diciembre de 2025.
NÚMERO DE PROCESO	PN DIRAF CD 286 2023	PN DIRAF CD 077 2024	PN DILOF CD 160 2025

6. ANALISIS DE PRECIOS DEL MERCADO

Conforme a la guía de Colombia Compra Eficiente, se realizó una revisión comparativa del valor histórico de contratos similares publicados en SECOP II, en los numerales 4 y 5, lo que permite identificar rangos promedios del mercado.

Los precios históricos de las prestaciones de servicios profesionales educativos en el sector público suelen oscilar entre:

- $97.910.000,00 a $417.832.800,00 de acuerdo al desarrollo del contenido programático y dependiendo de la cantidad de funcionarios capacitados, en este sentido, el valor unitario (por funcionario capacitado) en los procesos de formación académica equivalentes al requerido en el objeto contractual, van desde $ 3.511.200,00 a $ 5.680.600,00 en el consolidado de las vigencias 2023 a 2025.

- El análisis anteriormente realizado es la base que soporta la razonabilidad del valor estimado para el contrato, permitiendo evitar sobrecostos y que se ajuste a las condiciones del mercado.

De conformidad con los principios de planeación, economía y responsabilidad previstos en la Ley 80 de 1993, la Entidad efectuó un análisis comparativo de los costos de programas técnicos de avalúos de bienes inmuebles o programas afines ofrecidos por instituciones de educación reconocidas, con el fin de verificar la razonabilidad económica del valor estimado de la contratación.

Para el efecto se consultaron las tarifas académicas vigentes para la vigencia 2026 publicadas con base en las ofertas recibidas dentro del evento de cotización, de las instituciones académicas que ofrecen programas de formación técnica relacionada con el área de conocimiento requerida:

MATRIZ COMPARATIVA DE REFERENCIA

UNIVERSIDAD	PROGRAMA	VALOR TOTAL	Cantidad de funcionarios	Valor unitario
Centro de Altos Estudios Inmobiliarios	Técnico Laboral en Avalúos	$114.960.000,00	20	$ 5.748.000,00
Colegiatura Inmobiliaria	Técnico Laboral Avaluador	$217.000.000,00	20	$ 10.850.000,00

** Valor correspondiente al total del curso técnico objeto de la presente contratación, según cotización presentada por las instituciones educativas.*

METODOLOGÍA DE ANÁLISIS

ELEMENTO	DESCRIPCIÓN
Fuentes consultadas	Información institucional y cotizaciones vigentes para 2026
Objeto de comparación	Costos de matrícula y derechos académicos de programas técnicos afines
Unidad de análisis	Valor correspondiente a la totalidad del programa
Método aplicado	Comparación directa de valores ofertados por instituciones de educación técnica
Tratamiento de datos	No se identificaron valores atípicos que ameriten exclusión
Finalidad	Verificar la razonabilidad económica del presupuesto oficial

ANÁLISIS DE RESULTADOS

De la revisión efectuada a los precios de referencia históricos y las tarifas vigentes publicadas con base en las ofertas recibidas dentro del evento de cotización, se evidencia que los costos para la de programas técnicos en el área de avalúos para la presente vigencia, presentan valores unitarios que oscilan entre $ 5.748.000,00 y $10.850.000,00 , ofertados por el Centro de Altos Estudios Inmobiliarios CAEI y Colegiatura Inmobiliaria, dependiendo de la duración del programa técnico, dependiendo de factores tales como la estructura curricular, intensidad académica, número de créditos, trayectoria institucional, acreditaciones y servicios complementarios ofrecidos por cada institución educativa.

En ese sentido, el rango identificado no corresponde a una tarifa única o uniforme, sino a una referencia de mercado que permite comparar procesos con condiciones similares al requerido por la Dirección de Infraestructura, por lo que, el valor estimado para el presente proceso debe analizarse de manera integral, teniendo en cuenta no solo el precio, sino también la pertinencia del programa académico, la calidad de los contenidos, la metodología propuesta, la capacidad institucional del oferente y la correspondencia directa con la necesidad de capacitación de veinte (20) funcionarios beneficiarios.

De acuerdo con lo anterior, el Centro de Altos Estudios Inmobiliarios CAEI ofrece condiciones académicas que responden a la necesidad identificada por la Entidad, incluyendo la pertinencia del programa, la experiencia institucional, la calidad académica y las de los procesos de contratación adelantados con la Entidad en vigencias anteriores.

El análisis realizado constituye la base técnica y económica que soporta la razonabilidad del valor estimado para el contrato, en la medida en que permite verificar que el precio proyectado se encuentra dentro de los rangos observados en el mercado, evita posibles sobrecostos y garantiza

que la contratación se ajuste a condiciones reales, comparables y verificables del sector de servicios educativos especializados.

JUSTIFICACIÓN DE LA RAZONABILIDAD DEL VALOR ESTIMADO

La Entidad considera razonable el valor estimado de la contratación por las siguientes razones:

- El valor del programa técnico se encuentra dentro del rango de precios identificado en el mercado para programas de educación continuada comparables.
- El valor ofertado se encuentra respaldado por la cotización formal presentada por la institución de educación técnica seleccionada.
- La tarifa corresponde a derechos académicos oficialmente establecidos por la institución académica para la vigencia 2026.
- El programa académico ofertado satisface las necesidades institucionales identificadas y presenta condiciones de calidad, pertinencia y experiencia acordes con el objeto contractual.
- Las condiciones económicas derivadas entre la Entidad y la institución educativa representan un beneficio para la administración y contribuyen a la eficiencia del gasto público.

Con fundamento en el análisis comparativo realizado, se concluye que el valor estimado para la contratación correspondiente a la totalidad el de la duración del programa técnico, resulta razonable, proporcional y consistente con las condiciones observadas en el mercado de educación técnica para programas equivalentes.

En consecuencia, el presupuesto oficial establecido para la presente contratación se considera adecuado para satisfacer la necesidad institucional identificada y se encuentra soportado en criterios objetivos de mercado y en la cotización presentada por la institución seleccionada.

El análisis anteriormente realizado es la base que soporta la razonabilidad del valor estimado para el contrato, permitiendo evitar sobrecostos y que se ajuste a las condiciones del mercado.

7. RIESGOS DEL MERCADO

MATRIZ DE RIESGOS

NÚMERO	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL	CATEGORÍA	A QUIEN SE LE ASIGNA	TRATAMIENTO/CONTROLES A SER IMPLEMENTADOS	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL	CATEGORÍA	AFECTA LA EJECUCIÓN	PERSONA RESPONSABLE POR IMPLEMENTAR EL TRATAMIENTO	FECHA ESTIMADA EN QUE SE INICIA EL TRATAMIENTO	FECHA ESTIMADA EN QUE SE COMPLETA EL TRATAMIENTO	COMO SE REALIZA EL MONITOREO	PERIODICIDAD CUANDO
1	ESPECÍFICO	EXTERNO	SELECCIÓN	OPERACIONAL	FALSEDAD EN LOS DOCUMENTOS APORTADOS EN EL PROCESO DE SELECCIÓN	CANCELACIÓN DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN	1	4	5	MEDIO	CONTRATISTA	EVITAR EL RIESGO /VERIFICACIÓN ESTRICTA DE LOS DOCUMENTOS QUE PRESENTA LA INSTITUCIÓN DE EDUCACIÓN SUPERIOR	1	1	2	BAJO	NO	DUEÑO DE LA NECESIDAD	ELABORACIÓN DEL ESTUDIO PREVIO.	APROBACIÓN DEL ESTUDIO PREVIO	MEDIANTE COMUNICACIÓN OFICIAL AL ORDENADOR DEL GASTO	CUANDO EL EVENTO OCURRA
2	ESPECÍFICO	EXTERNO	EJECUCIÓN	OPERACIONAL	RIESGOS DERIVADOS DE LA DEFICIENTE CALIDAD Y MALA PRESTACIÓN DEL SERVICIO	NO EJECUCIÓN DEL CONTRATO, DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	2	3	5	MEDIO	CONTRATISTA	REDUCIR LA PROBABILIDAD DE OCURRENCIA/INFORMES DE SUPERVISIÓN EN DONDE SE REALICE SEGUIMIENTO A LO REQUERIDO EN LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	1	2	3	BAJO	SI	SUPERVISOR DEL CONTRATO	SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO	TERMINACIÓN DEL CONTRATO	MEDIANTE COMUNICACIÓN OFICIAL AL ORDENADOR DEL GASTO	CUANDO EL EVENTO OCURRA

3	GENERAL	INTERNO	EJECUCIÓN	OPERACIONAL	NO ASISTENCIA DE LOS FUNCIONARIOS	NO SE CUMPLA LA CAPACITACIÓN DENTRO DE LOS PLAZOS ESTABLECIDOS	2	2	4	BAJO	ENTIDAD	REDUCIR LA PROBABILIDAD DE OCURRENCIA/ VERIFICACIÓN PLANILLA DE ASISTENCIA DE LOS FUNCIONARIOS	2	2	4	BAJO	SI	SUPERVISOR DEL CONTRATO	SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO	TERMINACIÓN DEL CONTRATO	MEDIANTE COMUNICACIÓN OFICIAL AL ORDENADOR DEL GASTO	CUANDO EL EVENTO OCURRA
4	GENERAL	EXTERNO	EJECUCIÓN	OPERACIONAL	NO MANTENER LA RESERVA Y CONFIDENCIALIDAD DE LA INFORMACIÓN, DIVULGAR Y UTILIZAR EN PROVECHO PROPIO O DE TERCEROS LA INFORMACIÓN PARA FINES DISTINTOS A LOS PREVISTOS EN EL CONTRATO.	FUGA O FILTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN UTILIZADA POR PARTE DEL CONTRATISTA	2	2	5	MEDIO	CONTRATISTA	REDUCIR LA PROBABILIDAD DE OCURRENCIA / EL CONTRATISTA SUSCRIBIRÁ UN ACUERDO DE CONFIDENCIALIDAD DE LA INFORMACIÓN	1	1	2	BAJO	NO	SUPERVISOR DEL CONTRATO	SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO	TERMINACIÓN DEL CONTRATO	COMUNICACIÓN OFICIAL AL ORDENADOR DEL GASTO	CUANDO EL EVENTO OCURRA

Anexo: Matriz de riesgo.

8. CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DEL SECTOR

El presente análisis del sector y del mercado fue elaborado en cumplimiento de las directrices metodológicas de la Guía para la Elaboración de Estudios del Sector de Colombia Compra Eficiente, como condición de planeación previa e indispensable para el inicio del proceso de selección del contratista para la prestación de servicios profesionales de capacitación académica especializada, consistentes en el desarrollo del *PROGRAMA TÉCNICO LABORAL EN AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES CON INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – RAA, para* 20 funcionarios de la Policía Nacional que cumplen funciones de Bienes Raíces a nivel país.

De acuerdo con el análisis del mercado realizado para la contratación de los servicios de capacitación académica orientados al fortalecimiento de competencias en avalúos de bienes inmuebles, se concluye que el sector de educación continua y formación técnica presenta condiciones favorables para atender la necesidad identificada por la Dirección de Infraestructura de la Policía Nacional. Lo anterior se sustenta en la existencia de una oferta conformada por instituciones de educación con capacidad técnica, administrativa, metodológica y operativa para desarrollar programas de formación dirigidos al fortalecimiento de competencias profesionales en servidores públicos.

La participación de diferentes instituciones académicas en el proceso de consulta de mercado, entre ellas la Centro de Altos Estudios Inmobiliarios – CAEI y la Colegiatura Inmobiliaria, constituye un indicador objetivo de competencia y disponibilidad de oferta. Asimismo, la información obtenida permitió identificar condiciones comparables en materia de costos, metodologías, intensidad horaria, contenidos programáticos y modalidades de ejecución, generando elementos suficientes para determinar la razonabilidad económica de las propuestas y la conveniencia de la contratación.

El análisis abarcó seis componentes: descripción del servicio, caracterización del sector, condiciones de prestación, disponibilidad de la oferta, análisis de la demanda y análisis de precios, desarrollados con base en fuentes de información oficiales, verificables y actualizadas al 09 de junio de 2026, fecha de elaboración del estudio.

Por lo anterior, el análisis del sector se soporta la razonabilidad del valor, la viabilidad de la modalidad de selección y la existencia de condiciones favorables en el mercado para ejecutar el servicio requerido, conforme con las siguientes consideraciones:

- El sector presenta oferta de instituciones educativas con capacidad para prestar el servicio requerido.

- Existe nivel de competencia, con tarifas visibles y comparables en el mercado público.
- Los precios identificados en mercado son consistentes con el valor estimado del contrato.
- No se identifican barreras significativas para la prestación del servicio.
- La modalidad de contratación directa es procedente para la prestación de servicios profesionales de capacitación conforme a la normativa vigente.
- La revisión realizada en SECOP II no identificó contratos con objeto exactamente igual, lo que es consistente con la especificidad del objeto. Sin embargo, se evidencia la existencia de múltiples procesos de contratación directa en el sector educativo, lo que confirma que la modalidad utilizada es una práctica aceptada en el ordenamiento de la contratación pública.
- **La disponibilidad efectiva de la oferta** para el período requerido está objetivamente circunscrita al Centro de Altos Estudios Inmobiliarios - CAEI, no por razones de monopolio de mercado, sino por la concurrencia verificable de restricciones de calendario académico y ejecución presupuestal. Esta circunstancia es objetiva, documentada y ajena al control de la entidad contratante.
- Si bien los antecedentes de demanda confirman que la contratación de programas de formación para funcionarios de la Policía Nacional es una práctica regular, válida y sin antecedentes de incumplimiento, en el presente caso no es posible efectuar un análisis de demanda específico para el *PROGRAMA TÉCNICO LABORAL EN AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES CON INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – RAA*, en razón a que no se encontró evidencia de su oferta directa en las plataformas revisadas. No obstante, el historial contractual con Centro de Altos Estudios Inmobiliarios refuerza la confianza técnica en el oferente seleccionado.
- **El valor correspondiente a la totalidad del programa técnico resulta razonable y consistente con las condiciones del mercado**, de acuerdo con la comparación efectuada frente a programas académicos equivalentes ofrecidos por otras instituciones de educación técnica. El costo identificado se encuentra dentro del rango de precios observados para programas similares y cuenta con soporte en la cotización formal presentada por la institución educativa. El valor estimado de la presente contratación corresponde a **$114.960.000,00**., para el desarrollo del "***PROGRAMA TÉCNICO LABORAL EN AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES CON INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES.",*** para 20 funcionarios que realicen actividades de bienes raíces.
- **Razonabilidad y proporcionalidad del precio**. El valor estimado es proporcional a las características del programa: módulos académicos, acreditación institucional, cuerpo docente con perfil alto, acceso plataformas de apoyo académico. Estos factores justifican técnica y financieramente el valor del servicio.
- **El valor estimado del contrato es razonable**, está sustentado en precios de mercado verificados, se beneficia de un ahorro económico ($102.040.000,00) frente a las ofertas presentadas a la Entidad, y garantiza la ejecución eficiente del presupuesto asignado dentro de la vigencia fiscal 2026, en cumplimiento de los principios de economía y eficiencia en la contratación estatal.

- **Justificación de la necesidad**. La contratación proyectada responde a una necesidad real y debidamente identificada por la Entidad, relacionada con el fortalecimiento de competencias especializadas requeridas para el cumplimiento de sus funciones y objetivos institucionales, aun cuando no sea posible efectuar un análisis específico de demanda para el programa en mención.

- En consecuencia, el análisis del sector y del mercado soporta técnica, jurídica y presupuestalmente la contratación del *PROGRAMA TÉCNICO LABORAL EN AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES CON INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – RAA*, con el Centro de Altos Estudios Inmobiliarios CAEI, institución que satisface de manera óptima la necesidad institucional identificada, con plena observancia de los principios de planeación, transparencia, economía, selección objetiva y eficiencia administrativa que rigen la contratación pública en Colombia, conforme a la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011 y el Decreto 1082 de 2015.

Por lo anterior, se considera procedente adelantar la contratación con el Centro de Altos Estudios Inmobiliarios - CAEI, teniendo en cuenta que su propuesta presenta la mejor correspondencia entre el objeto contractual, el contenido programático, la metodología de enseñanza, la experiencia institucional, la capacidad académica, economía y las necesidades funcionales de la Dirección de Infraestructura. En tal sentido, la contratación proyectada contribuirá al fortalecimiento de las competencias laborales de veinte (20) funcionarios beneficiarios, mejorará la calidad en la ejecución de los procedimientos de bienes raíces en cumplimiento de la misionalidad de la Dirección de Infraestructura DIFRA de la Policía Nacional.

Finalmente, el presente análisis del sector soporta la razonabilidad económica del presupuesto estimado, la conveniencia de la contratación, la existencia de condiciones favorables de mercado y la viabilidad de adelantar el proceso contractual para satisfacer la necesidad institucional identificada.

Anexo: Matriz de Riesgos.

Elaborado por:	Revisado por:
PRO03. Gustavo Adolfo Galindo Buenhombre Estructurador Estudio Previo	**PRO03. John Alexander Mantilla Godoy** Analista de Contratación DILOF