MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL
POLICÍA NACIONAL
POLICÍA METROPOLITANA DE CARTAGENA DE INDIAS

RESOLUCIÓN NÚMERO 0314 - **DEL** 03 SEP 2026

"Por medio de la cual se justifica el proceso de Contratación Directa No. PN MECAR CD 037-2026, cuyo objeto es el arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento del Comando del Departamento de Policía Bolívar".

EL COMANDANTE DE LA POLICÍA METROPOLITANA DE CARTAGENA DE INDIAS (E),

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por la ley 80 de 1993, contenido normativo de la ley 1150 de 2007, Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015 y resolución No. 00502 del 05 de marzo de 2026 "Por la cual se delega la ordenación del gasto y otras competencias propias de la gestión contractual y convenios en la Policía Nacional de Colombia y se dictan otras disposiciones", y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 209 de la Constitución Política dispone que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento, entre otros, en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad.

Que los artículos 3, 23, 25 y 26 de la Ley 80 de 1993 orientan la actividad contractual al cumplimiento de los fines estatales y consagran los principios de transparencia, economía y responsabilidad, de conformidad con los cuales las decisiones de la Administración deben estar precedidas de la debida planeación y sustentadas en estudios y documentos previos.

Que el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece la contratación directa como modalidad de selección y, en su literal i), incluye expresamente el arrendamiento o adquisición de inmuebles.

Que el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015 establece que, cuando proceda la contratación directa, la Entidad Estatal debe expedir un acto administrativo de justificación que señale la causal invocada, el objeto, el presupuesto y las condiciones exigidas al contratista, así como el lugar en el cual pueden consultarse los estudios y documentos previos.

Que el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 establece que las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa, para lo cual deben verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la cual requieren el inmueble y analizar y comparar las condiciones de los bienes que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento.

Que la Resolución No. 03049 de 2014, modificada por la Resolución No. 00090 de 2018, mediante la cual se adopta y actualiza el Manual de Contratación de la Policía Nacional, y el Instructivo No. 024/DIPON-DIRAF-10 de 2020 establecen lineamientos institucionales aplicables a la estructuración y celebración de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.

La modalidad de selección aplicable al presente proceso corresponde a Contratación Directa, de conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007.

En particular, el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 contempla expresamente como causal de contratación directa "El arrendamiento o adquisición de inmuebles".

En concordancia con lo anterior, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 regula específicamente el arrendamiento de bienes inmuebles, permitiendo que las Entidades Estatales acudan a la contratación directa para satisfacer esta necesidad, previa verificación de las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad donde se requiere el inmueble y el análisis y comparación de las condiciones de los bienes que satisfacen la necesidad identificada y de las opciones de arrendamiento.

Por lo anterior, atendiendo la naturaleza del objeto contractual, la necesidad institucional identificada y la causal legal aplicable, el presente proceso de contratación PN MECAR CD 037-2026 se adelantará bajo la modalidad de Contratación Directa – Arrendamiento de Bien Inmueble, de conformidad con el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, en concordancia con las disposiciones aplicables de la Ley 80 de 1993.

De igual manera, en la estructuración y celebración del contrato se observarán las disposiciones contenidas en la Resolución No. 03049 de 2014, modificada por la Resolución No. 00090 de 2018, mediante las cuales se adopta y actualiza el Manual de Contratación de la Policía Nacional, así como las disposiciones pertinentes del Instructivo No. 024/DIPON-DIRAF-10 de 2020, en cuanto resulten aplicables a los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.

Que, de acuerdo con la actualización de la Guía sobre el uso del SECOP II para Entidades Estatales – Modalidades de Contratación: Contratación Directa – Sin Oferta, código CCE-SEC-GI-10, con fecha de aprobación 20 de enero de 2026, se establecen lineamientos para la creación y gestión de los procesos de contratación directa en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública – SECOP II.

Que el numeral 1.1 de la citada guía señala que la plataforma SECOP II tiene habilitados dos módulos para que las Entidades Estatales gestionen los procesos de contratación directa y que, dependiendo del tipo de contrato y de la causal, deberá seleccionarse el módulo correspondiente para adelantar la contratación.

Que, específicamente, mediante el módulo de Contratación Directa (sin ofertas) las Entidades Estatales podrán crear y publicar el proceso de contratación, generar el contrato electrónico y realizar la gestión contractual correspondiente, para aquellos tipos de contratos y causales que se gestionan a través de dicho módulo.

En consecuencia, atendiendo la naturaleza del objeto contractual y la causal de contratación directa invocada, el presente proceso PN MECAR CD 037-2026 será gestionado en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública – SECOP II, mediante el módulo correspondiente a Contratación Directa – Sin Oferta, de conformidad con los lineamientos establecidos por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente.

Así mismo, en cumplimiento de las disposiciones que regulan la contratación directa para el arrendamiento de bienes inmuebles, la Entidad deberá soportar en los estudios y documentos previos la necesidad que se pretende satisfacer, las condiciones del inmueble requerido, la verificación de las condiciones del mercado inmobiliario y el análisis y comparación de las alternativas que permitan determinar la opción que resulte adecuada para satisfacer la necesidad institucional, observando los principios de transparencia, economía, responsabilidad, planeación y selección objetiva, en lo que resulte aplicable a esta modalidad de contratación.

En desarrollo de lo anterior, corresponde a la Entidad acreditar de manera concreta la necesidad que da origen a la presente contratación, así como las circunstancias técnicas, operativas y administrativas que justifican acudir al arrendamiento del inmueble requerido.

En atención a dicha necesidad institucional, mediante comunicación oficial No. GS-2026-071603-DEBOL, el señor Comandante del Departamento de Policía Bolívar solicitó al Ordenador del Gasto iniciar el proceso contractual destinado al arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento del Comando del Departamento de Policía Bolívar, exponiendo la necesidad institucional de garantizar la continuidad de las actividades administrativas y operativas que se desarrollan actualmente en las instalaciones arrendadas.

Que el 20 de agosto de 2026 fueron recibidos los estudios y documentos previos suscritos por el señor Coronel Diego Fernando Pinzón Poveda, Comandante del Departamento de Policía Bolívar, y el señor Intendente Jefe Yehison Albeiro Builes Castaño, Subjefe de Seguridad de Instalaciones DEBOL, en los cuales se identifica y sustenta la necesidad institucional, se establecen las condiciones mínimas requeridas para el inmueble y se desarrolla el análisis técnico, económico y funcional que soporta la conveniencia de adelantar la contratación.

Que el contrato actualmente destinado al funcionamiento del Comando del Departamento de Policía Bolívar finaliza el 30 de septiembre de 2026, por lo cual resulta necesario garantizar la continuidad del servicio mediante la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento por el término de dos (2) meses, comprendido entre el 1 de octubre y el 30 de noviembre de 2026, evitando la interrupción de las actividades administrativas, operativas y de coordinación institucional que se desarrollan en dicho inmueble.

Que el Departamento de Policía Bolívar no dispone de un inmueble propio, en comodato o bajo otra figura jurídica de disponibilidad, que reúna integralmente las condiciones de ubicación, área, distribución, seguridad, infraestructura y funcionalidad requeridas para concentrar las dependencias administrativas y operativas del Comando, el archivo central, la oficina de gestión documental, el armerillo, la bodega de armamento y los espacios destinados a la coordinación institucional.

Que la inexistencia de un inmueble de propiedad de la Policía Nacional o recibido en comodato que resulte apto y disponible para atender la necesidad identificada se encuentra soportada en la certificación expedida por el responsable de infraestructura del Departamento de Policía Bolívar, documento que hace parte integral de los estudios y documentos previos y que acredita la ausencia de una alternativa inmobiliaria institucional que satisfaga integralmente los requerimientos definidos.

Que la concentración de las dependencias del Comando en un mismo inmueble constituye una condición funcional para el adecuado desarrollo de las actividades institucionales, en cuanto favorece la coordinación administrativa y operativa, reduce tiempos y desplazamientos, facilita la supervisión y la toma oportuna de decisiones, optimiza el uso de las instalaciones policiales disponibles y contribuye al fortalecimiento de la capacidad institucional para atender las necesidades de seguridad y convivencia ciudadana.

Que, atendiendo las funciones administrativas y operativas que se desarrollan en el Comando del Departamento de Policía Bolívar, el inmueble requerido debe contar, en los términos definidos en los estudios previos y anexos técnicos, con áreas suficientes para oficinas y archivo central; espacios seguros para el almacenamiento de armamento y municiones; zonas de reunión, formación y parqueo; accesibilidad vertical; sistemas de abastecimiento de agua y protección contra incendios; señalización arquitectónica; redes eléctricas y sistemas de puesta a tierra; así como infraestructura de telecomunicaciones y cableado estructurado necesarios para garantizar la adecuada operación institucional.

Que la necesidad de disponer de un espacio adecuado para el archivo central se encuentra igualmente relacionada con el cumplimiento de las obligaciones de gestión documental de la Entidad, de conformidad con los artículos 21 y 23 de la Ley 594 de 2000, relacionados con los programas de gestión documental y la conformación y organización de los archivos de gestión, centrales e históricos.

Que, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, la Entidad realizó la verificación de las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad de Cartagena de Indias, así como el análisis y comparación de las condiciones de los inmuebles y de las opciones de arrendamiento susceptibles de satisfacer la necesidad institucional identificada.

Que para la valoración de las alternativas inmobiliarias se tuvieron en cuenta, de acuerdo con los estudios previos, criterios relacionados con la ubicación, área, distribución, seguridad, estado y condiciones de conservación, infraestructura física, condiciones técnicas, adecuaciones requeridas, zonas de parqueo, infraestructura tecnológica, funcionalidad para el servicio y valor del canon de arrendamiento, con el propósito de determinar la alternativa que permitiera atender de manera adecuada la necesidad institucional.

Que como resultado del análisis y comparación efectuados en los estudios previos, se determinó que el inmueble ubicado en el barrio El Bosque, Diagonal 21A No. 53-78 de Cartagena de Indias, identificado con código catastral No. 010902660008000, reúne las condiciones técnicas, físicas, funcionales y de ubicación requeridas para el funcionamiento del Comando del Departamento de Policía Bolívar, de acuerdo con las especificaciones y criterios previamente definidos por la Entidad.

Que la selección del inmueble se encuentra sustentada en los resultados del análisis de mercado y en la evaluación de las alternativas identificadas, de conformidad con las condiciones requeridas por la Entidad, verificándose que el inmueble seleccionado constituye una alternativa idónea para satisfacer la necesidad institucional, atendiendo sus características, condiciones técnicas y funcionales y el valor económico establecido para el arrendamiento.

Que, de conformidad con el análisis de mercado incorporado en los estudios previos y con las cotizaciones y demás elementos de juicio obtenidos durante la estructuración del proceso, la Entidad evaluó las condiciones económicas de las alternativas identificadas y determinó que el canon correspondiente al inmueble seleccionado se encuentra dentro de las condiciones del mercado para bienes con características y condiciones comparables, razón por la cual resulta económicamente razonable para atender la necesidad institucional.

Que el inmueble objeto de la contratación es de propiedad de INVERSIONES CYH S.A.S., identificada con NIT 900354058, calidad que se acredita mediante el Certificado de Tradición No. 060-55235, documento que hace parte de los soportes del proceso contractual.

Que, adicionalmente, el inmueble seleccionado corresponde al mismo inmueble actualmente ocupado por el Comando del Departamento de Policía Bolívar, circunstancia que representa una condición favorable para la continuidad del servicio, al evitar los costos, riesgos y afectaciones derivados de un eventual traslado de personal, archivos, armamento, equipos tecnológicos, mobiliario y demás elementos institucionales.

Que la permanencia en el inmueble actualmente ocupado permite mantener la continuidad de las actividades administrativas y operativas, conservar la distribución funcional requerida y evitar eventuales interrupciones o afectaciones en la prestación del servicio que pudieran derivarse de un proceso de traslado, sin que esta circunstancia sustituya el análisis técnico, funcional y económico realizado por la Entidad para determinar la conveniencia del arrendamiento.

Que las adecuaciones relacionadas con el sistema contra incendios, señalización arquitectónica, redes eléctricas, cableado estructurado y demás requerimientos técnicos establecidos en los estudios previos y anexos técnicos serán ejecutadas por el arrendador dentro del término contractualmente establecido y, en todo caso, dentro del plazo de ejecución del contrato, de conformidad con las obligaciones que se establezcan en el respectivo instrumento contractual.

Que el valor estimado del contrato asciende a la suma de TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS ($350.000.000) M/CTE., incluidos los impuestos, tasas, contribuciones, costos directos e indirectos y demás conceptos a que haya lugar, correspondiente a un canon mensual de CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS ($175.000.000) M/CTE., durante un término de dos (2) meses, comprendido entre el 1 de octubre y el 30 de noviembre de 2026.

Que el proceso de contratación se encuentra incluido en el Plan Anual de Adquisiciones, de conformidad con la Certificación de Gastos de Funcionamiento No. 078 del 19 de agosto de 2026, expedida por el Jefe de Planeación MECAR, por valor de TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS ($350.000.000) M/CTE.

Que la obligación derivada del presente proceso contractual se encuentra respaldada por el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 11926 del 22 de agosto de 2026, por valor de TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS ($350.000.000) M/CTE., expedido por el responsable de Presupuesto de la Policía Metropolitana de Cartagena de Indias, acreditándose con ello la existencia de apropiación presupuestal suficiente para atender el compromiso que se pretende adquirir.

Que el valor estimado de la contratación se encuentra soportado en el avalúo comercial rendido el 6 de junio de 2026 por el señor Subintendente Dagoberto Pérez Muñoz, perito avaluador del Grupo de Bienes Raíces MECAR, y en el análisis del mercado inmobiliario incorporado en los estudios previos, elementos que fueron considerados por la Entidad para establecer la razonabilidad del canon mensual y verificar su correspondencia con las condiciones económicas del mercado para inmuebles de características comparables.

Que, de acuerdo con los elementos técnicos y económicos que soportan la estructuración del proceso, el canon mensual de CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS ($175.000.000) M/CTE. se encuentra dentro del valor determinado para el inmueble y resulta acorde con las condiciones establecidas en el avalúo comercial y en el análisis del mercado inmobiliario realizado por la Entidad.

Que, en consecuencia, se encuentran acreditados los elementos que sustentan la necesidad institucional de contratar el arrendamiento del inmueble requerido, la inexistencia de una alternativa inmobiliaria institucional disponible que satisfaga integralmente la necesidad, la verificación de las condiciones del mercado inmobiliario, el análisis y comparación de las alternativas identificadas, la idoneidad y conveniencia del inmueble seleccionado, la razonabilidad económica del canon, la disponibilidad presupuestal y la procedencia de la modalidad de Contratación Directa – Arrendamiento de Bien Inmueble, de conformidad con el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

Que, en consecuencia, resulta jurídicamente procedente adelantar el proceso de contratación directa No. PN MECAR CD 037-2026, observando los principios de planeación, economía, responsabilidad, transparencia y los demás principios que rigen la contratación estatal y resulten aplicables a la modalidad de contratación directa, en mérito de lo expuesto, el suscrito comandante de la Policía Metropolitana de Cartagena de Indias (E), en uso de sus facultades legales,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. JUSTIFICAR la modalidad de Contratación Directa para adelantar el proceso No. PN MECAR CD 037-2026, cuyo objeto es *"Arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento del Comando del Departamento de Policía Bolívar"*.

ARTÍCULO SEGUNDO. ESTABLECER como presupuesto oficial la suma de TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS ($350.000.000) M/CTE., correspondiente a un canon mensual de CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS ($175.000.000) M/CTE., por un plazo de dos (2) meses, comprendido entre el 1 de octubre y el 30 de noviembre de 2026.

ARTÍCULO TERCERO. ADELANTAR la contratación respecto del inmueble ubicado en el barrio El Bosque, Diagonal 21A No. 53-78 de Cartagena de Indias, identificado con código catastral No. 010902660008000, de propiedad de INVERSIONES CYH S.A.S., identificada con NIT 900354058.

ARTÍCULO CUARTO. PUBLÍQUESE el presente acto y convóquese a las veedurías ciudadanas, conforme a las disposiciones vigentes.

ARTÍCULO QUINTO. VIGENCIA. La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

PUBLÍQUESE, CUMPLASE,

Dado en Cartagena de Indias a los, 08 SEP 2026

Coronel **CARLOS JULIO ESTEBAN BLANCO**
Comandante Policía Metropolitana de Cartagena de Indias (E)

Elaboró	Elaboró	Revisó	Revisó
IJ. RONALD ALVARINO SABAYE Analista de Contratos	ST. DANIELA ROMERO VILLANUEVA Jefa de Contratos	ST. JUAN MANUEL AYALA ARIAS Asesor Jurídico (E)	TC. RAUL ANDRES TORRES RANGEL Jefe Administrativo

Fecha de elaboración: 02/09/2026
Ubicación: Mi PC/Disco D /Procesos de contratación 2026

Manga, calle Real carrera 24 No. 25-01, 4 piso, primer bloque
mecar.ofcon@policia.gov.co