MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL
POLICÍA NACIONAL
ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENAMIENTO DE LA POLICIA DE COLOMBIA
"BG. JAIME RAMIREZ GÓMEZ" (CENOP)
GRUPO SOPORTE ACADÈMICO

No. GS-2026- - CENOP - 20.1

San Luis Tolima, 08 SEP 2026

Señor coronel
GOSSER FREDDY RANGEL TORRES
Director Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia
Vereda la Laguna
San Luis, Tolima

Asunto: Solicitud autorización inicio proceso contractual.

De manera atenta y respetuosa me permito solicitar a mi coronel, estudie la posibilidad de autorizar el presente estudio previo, con el fin de ser entregado al Grupo de Contratos de la unidad, para que se dé inicio a la etapa precontractual y posteriormente la contractual.

En atención a la caracterización del proceso **adquirir bienes y servicios** el cual dentro del ciclo PHVA (Planear, Hacer, Verificar y Actuar), se encuentra inmerso el punto de control que se describe a continuación, por lo que se requiere dar cumplimiento al mismo así: "Estudio Previo revisado y aprobado por el ordenador del gasto".

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL OBJETO	**ARRENDAMIENTO DE ÁREA DE 184 M2, DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UN ALMACÉN DE PRENDAS POLICIALES, PAPELERÍA, MISCELÁNEA, SASTRERÍA Y SERVICIO DE GIROS Y RECAUDOS EN LA ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENAMIENTO DE LA POLICÍA DE COLOMBIA "BRIGADIER GENERAL JAIME RAMIREZ GOMEZ".**
VALOR ESTIMADO	El valor estimado para la presente contratación es de **VEINTITRÉS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA MIL PESOS M/CTE ($23.490.000,00).**
CLAUSULA PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	El plazo de ejecución del contrato que se derive del presente estudio previo será de doce (12) meses, contados a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución, aprobación de la garantía única cuando aplique, y suscripción del acta de inicio entre el supervisor designado y el ARRENDATARIO.
SUPERVISOR DEL CONTRATO	La supervisión del contrato será ejercida por el funcionario que desempeñe el cargo de instructor, quien haga sus veces, o por quien designe posteriormente el ordenador del gasto. El supervisor verificará la ejecución idónea del contrato, la administración, control y seguimiento del área física objeto de arrendamiento. El supervisor designado verificará el cumplimiento idóneo, oportuno y permanente de las obligaciones contractuales a cargo del

	ARRENDATARIO, de conformidad con la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015, Manual de Contratación de la Policía Nacional, Resolución No. 00090 del 15 de enero de 2018, Instructivo No. 024/DIPON-DIRAF-70 del 14 de septiembre de 2020 y demás normas o lineamientos institucionales aplicables.

Atentamente;

Intendente Jefe **FABIO ENRIQUE GOMEZ OYOLA**
Gestor (a) Desarrollo Profesoral GUSAC

Anexo(s): (1) - Formato 1LF–FR–0072 Revisión de estúdios prévios - Fisico
(27) - Propuesta D Saja bordados y dotación – electrónico
(99) - Propuesta Bunker Shop - electrónico
(120) - Propuesta Aventureros Full SAS - electrónico
(141) - Propuesta Rojas SJ SAS - electrónico

Elaboró: Intendente Jefe **FABIO ENRIQUE GÓMEZ OYOLA**
Gestor Desarrollo Profesoral
Grupo Soporte Académico CENOP

Fecha de elaboración: 08/09/2026
Ubicación: Mis documentos / archivo 2026

Vereda La Laguna San Luis, Tolima
Teléfono: 3102788673
Fabio.gomez8664@correo.policia.gov.co
www.policia.gov.co

INFORMACIÓN PÚBLICA

ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENAMIENTO DE LA POLICÌA DE COLOMBIA "BRIGADIER GENERAL JAIME RAMÍREZ GÓMEZ" (CENOP)

San Luis - Tolima, 08 SEP 2026

I. ASPECTOS GENERALES DEL ESTUDIO PREVIO.

1. DEFINICIÓN O IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y ANÁLISIS DEL SECTOR

1.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL OBJETO

ARRENDAMIENTO DE UN ÁREA FÍSICA DE 184 M² UBICADA AL INTERIOR DE LA ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENAMIENTO DE LA POLICÍA DE COLOMBIA "BRIGADIER GENERAL JAIME RAMÍREZ GÓMEZ" – CENOP, DESTINADA AL FUNCIONAMIENTO DE UN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL PARA ALMACÉN DE PRENDAS POLICIALES, PAPELERÍA, MISCELÁNEA, SASTRERÍA, SERVICIO DE GIROS Y RECAUDOS.

CLASIFICACIÓN UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80131502	Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

1.2 VALOR ESTIMADO

El valor estimado del contrato corresponde a la suma de **VEINTITRÉS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA MIL PESOS M/CTE ($23.490.000,00)**, por concepto de canon de arrendamiento del área física de 184 m² ubicada al interior de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP, con un plazo de ejecución de **doce (12) meses**, pagaderos en mensualidades anticipadas por valor de **UN MILLÓN NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE ($1.957.500,00)**.

El canon de arrendamiento no incluye el costo de energía eléctrica, recolección de residuos ni demás consumos o servicios autorizados que se generen con ocasión de la actividad permitida, los cuales estarán a cargo exclusivo del ARRENDATARIO.

INSTALACIÓN	CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL	MESES	VALOR TOTAL DEL CONTRATO
ARRENDAMIENTO DE UN ÁREA FÍSICA DE 184 M² UBICADA AL INTERIOR DE LA ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENAMIENTO DE LA POLICÍA DE COLOMBIA "BRIGADIER GENERAL JAIME RAMÍREZ GÓMEZ" – CENOP, DESTINADA AL FUNCIONAMIENTO DE UN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL PARA ALMACÉN DE PRENDAS POLICIALES, PAPELERÍA, MISCELÁNEA, SASTRERÍA, SERVICIO DE GIROS Y RECAUDOS.	$1.957.500,00	12	$23.490.000,00

El **ARRENDATARIO** se obliga a cancelar el canon de arrendamiento dentro de los primeros cinco (5) días calendario siguientes a la suscripción del contrato y, posteriormente, en mensualidades anticipadas, tomando como referencia dicha fecha para los pagos subsiguientes a favor de la **Policía Nacional – Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP**, así:

Nombre: Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP
NIT: 900.276.535-8

	Número de cuenta: 296-28586-9 DTN PONAL Fondos Especiales CENOP **Entidad bancaria:** BANCO DE BOGOTÁ **Tipo de cuenta:** CORRIENTE **Código de consignación:** 01 Arrendamiento El incumplimiento en el pago oportuno del canon de arrendamiento generará a cargo del **ARRENDATARIO** un interés equivalente al **cero punto cinco por ciento (0,5%)** del valor dejado de pagar, por cada día calendario de retardo y hasta por quince (15) días calendario, sin perjuicio de las demás acciones contractuales, sancionatorias o de terminación que resulten procedentes. Los servicios públicos domiciliarios y demás consumos generados por la actividad desarrollada en el área arrendada estarán a cargo exclusivo del **ARRENDATARIO**, así: **Energía eléctrica:** estará a cargo del **ARRENDATARIO** y deberá ser cancelada en consignación diferente a la del canon de arrendamiento, de acuerdo con la liquidación periódica que realice la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP con base en las lecturas del medidor independiente o derivado del principal, según corresponda. La lectura deberá ser verificada por el supervisor del contrato, preferiblemente en presencia del arrendatario, conforme a los lineamientos del **Instructivo No. 024/DIPON-DIRAF-70 del 14 de septiembre de 2020**. El pago por concepto de energía eléctrica deberá realizarse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la comunicación oficial mediante la cual se informe la liquidación correspondiente, en la cuenta destinada para tal fin: **Nombre:** Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP **NIT:** 900.276.535-8 **Número de cuenta:** 296-28587-7 DTN PONAL Servicios Personales CENOP **Entidad bancaria:** BANCO DE BOGOTÁ **Tipo de cuenta:** CORRIENTE **Código de consignación:** 01 Servicios Públicos **Recolección de residuos:** deberá ser asumida y cancelada directamente por el **ARRENDATARIO** ante la empresa prestadora del servicio o conforme al mecanismo que determine la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP, según las condiciones de operación del área arrendada y las directrices ambientales institucionales. El **ARRENDATARIO** deberá acreditar mensualmente ante el supervisor del contrato el pago del canon de arrendamiento y de los servicios públicos o consumos a su cargo, como requisito para verificar el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.
1.3 CERTIFICACIÓN PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES, GASTOS DE FUNCIONAMIENTO Y/O INVERSIÓN Y/O VIGENCIAS FUTURAS.	Teniendo en cuenta que el presente proceso contractual corresponde al arrendamiento de un área física interna de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP, en el cual actúa en calidad de **ARRENDADOR**, el contrato no comporta erogación presupuestal a cargo de la unidad, sino el recaudo de un canon de arrendamiento a favor de la misma. En consecuencia, no se requiere la expedición de Certificado de Disponibilidad Presupuestal —CDP— para amparar el pago del canon de arrendamiento, toda vez que el valor será cancelado por el **ARRENDATARIO** en favor de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" –

	CENOP, conforme a las condiciones financieras, cuentas institucionales y códigos de consignación definidos para tal fin.
1.4 CLASE DE CONTRATO	**ARRENDAMIENTO.** (Artículo 32 de la ley 80 de 1993, código civil y código de comercio)
1.5 PERFIL Y CALIDAD DE LOS PROPONENTES	Podrán participar personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras con representación o sucursal en Colombia, en forma individual o conjunta, siempre que acrediten capacidad jurídica, comercial, técnica, operativa, financiera, de seguridad y administrativa. El futuro **ARRENDATARIO** deberá acreditar idoneidad para el funcionamiento de un establecimiento comercial para almacén de prendas policiales, papelería, miscelánea, sastrería, servicio de giros y recaudos, garantizando la atención oportuna, segura y adecuada de la comunidad institucional usuaria del CENOP. Así mismo, deberá cumplir con los requisitos jurídicos, técnicos, comerciales, tributarios, laborales, de seguridad social, seguridad y salud en el trabajo, seguridad institucional, protección ambiental y demás condiciones exigidas por la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP para el uso temporal del área física objeto de arrendamiento.

1.6 IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN

1.6.1 Competencia para contratar

De conformidad con la Resolución No. 00502 del 05 de marzo de 2026, "Por la cual se delega la ordenación del gasto y competencias propias de la Gestión Contractual y Convenios en la Policía Nacional de Colombia, y se dictan otras disposiciones", se delega en los directores, comandantes de policías metropolitanas, comandantes de departamentos de Policía, jefes regionales de aseguramiento en salud y jefes de unidades prestadoras de salud tipo A, la competencia para comprometer, ordenar el gasto y contratar en desarrollo de las apropiaciones incorporadas al presupuesto de la Policía Nacional de Colombia, a través de las modalidades de selección establecidas en las Leyes 1150 de 2007 y 2069 de 2020, sin límite de cuantía e independientemente de su objeto contractual, para aquellos que cuentan con entorno administrativo dentro de sus estructuras orgánicas.

Así mismo, el numeral 4.3 "Contrato de arrendamiento" de la citada resolución faculta a los ordenadores del gasto señalados en el artículo 2º para celebrar contratos de arrendamiento regulados por el literal i) del numeral 4º del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, previo cumplimiento del procedimiento establecido en el Instructivo No.

024/DIPON-DIRAF-70 del 14 de septiembre de 2020, "Lineamientos para suscribir contratos de arrendamientos de bienes inmuebles por parte de la Policía Nacional", o la disposición que lo modifique, adicione o sustituya.

Para el presente proceso, el CENOP se encuentra identificado dentro de los códigos de unidades policiales ejecutoras con el código **105** y sigla **CENOP**, conforme al artículo 21 de la Resolución No. 00502 del 05 de marzo de 2026.

En consecuencia, el Director del CENOP, en su calidad de ordenador del gasto y dentro del marco de la delegación vigente, cuenta con competencia para adelantar el presente proceso de contratación directa por arrendamiento de bien inmueble, en el cual el CENOP actúa como **ARRENDADOR** de un área física interna de **184 m²**, y el particular seleccionado actuará como **ARRENDATARIO**, obligado al pago del canon, servicios públicos y demás obligaciones contractuales.

1.6.2 Identificación de la necesidad

La Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP, en adelante CENOP, cuenta con un área física interna de **184 m²**, susceptible de ser entregada en

arrendamiento para el funcionamiento controlado de un establecimiento comercial para almacén de prendas policiales, papelería, miscelánea, sastrería, servicio de giros y recaudos.

La necesidad se origina en que el CENOP se encuentra ubicado en zona rural del municipio de San Luis, Tolima, y cuenta con población permanente y flotante, integrada por personal de planta, oficiales, suboficiales, mandos del nivel ejecutivo, patrulleros, agentes, personal no uniformado, auxiliares de Policía, personal en instrucción, capacitación, entrenamiento, reentrenamiento, ascenso y demás usuarios autorizados que desarrollan actividades académicas, administrativas y propias del servicio policial al interior de la unidad.

Dicha población requiere acceso oportuno a servicios complementarios relacionados con la adquisición de prendas policiales y deportivas autorizadas, elementos de papelería, miscelánea, arreglos y modificaciones de prendas, servicio de giros y recaudos, sin necesidad de desplazarse fuera de las instalaciones, especialmente por las condiciones geográficas de la unidad y la dinámica propia de los procesos de formación, entrenamiento y reentrenamiento.

En ese sentido, se requiere entregar en arrendamiento un espacio físico interno que permita la operación de un establecimiento que atienda dichas necesidades bajo condiciones de calidad, oportunidad, seguridad, control institucional, adecuada atención al usuario, cumplimiento de horarios, conservación del área, respeto por las disposiciones internas y sujeción a la supervisión contractual.

1.6.3 Justificación de la contratación

La entrega en arrendamiento del área física de **184 m²** resulta conveniente y necesaria para fortalecer las condiciones de bienestar de la comunidad institucional del CENOP, toda vez que permite contar dentro de las instalaciones con servicios que contribuyen al adecuado desarrollo de las actividades académicas, administrativas y propias del servicio policial.

La prestación de estos servicios al interior de la unidad evita desplazamientos innecesarios del personal hacia zonas externas, reduce tiempos de interrupción en las actividades de instrucción y servicio, facilita el acceso a elementos requeridos para la presentación personal y el cumplimiento de las actividades propias del personal uniformado, y favorece la continuidad de los procesos de formación y entrenamiento.

Así mismo, la existencia de un establecimiento autorizado dentro del CENOP contribuye al buen porte del uniforme, a la excelente presentación personal y al bienestar de los integrantes de la Institución, aspectos que guardan relación directa con la disciplina, imagen institucional y cumplimiento de los lineamientos internos de la Policía Nacional.

Es importante precisar que la finalidad institucional de la Policía Nacional no corresponde al arrendamiento de inmuebles como actividad lucrativa ni al desarrollo de una explotación comercial ordinaria. La habilitación regulada de este espacio interno tiene como propósito principal brindar condiciones de seguridad, bienestar y apoyo a los miembros de la Institución y demás usuarios autorizados, sin desnaturalizar la destinación institucional del predio ni afectar la misión policial, académica o administrativa del CENOP.

De igual forma, se ha verificado que el área objeto de arrendamiento cuenta con condiciones físicas, de ubicación y de seguridad que permiten su utilización para el funcionamiento de un establecimiento comercial, sin perturbar el normal desarrollo de las actividades propias de la unidad. La entrega del espacio se realizará bajo condiciones estrictas de uso, conservación, pago del canon, pago de servicios públicos, control de personal, seguridad, manejo ambiental, horarios de atención, prohibición de actividades no autorizadas y restitución del área al finalizar el plazo contractual.

En consecuencia, resulta procedente adelantar el proceso de contratación directa bajo la causal de arrendamiento de bienes inmuebles, teniendo en cuenta que el CENOP actúa como **ARRENDADOR** de un área física interna, y el particular que resulte seleccionado actuará como **ARRENDATARIO**, obligado al pago del canon de arrendamiento y al cumplimiento de las condiciones establecidas en el estudio previo, anexos técnicos, minuta contractual y demás documentos del proceso.

1.6.4 Restricción sobre actividades no autorizadas

El área objeto de arrendamiento estará destinada exclusivamente al desarrollo de las actividades autorizadas en el contrato, relacionadas con almacén de prendas policiales, papelería, miscelánea, sastrería y servicio de giros y recaudos.

En atención a las directrices del ordenador del gasto, el área no se destinará a la preparación, manipulación, venta, expendio o suministro de alimentos o bebidas. En consecuencia, queda prohibida la instalación, almacenamiento o uso de gas propano, cilindros, estufas, cocinetas, freidoras, hornos, planchas, cafeteras industriales o cualquier otro elemento destinado a la preparación o comercialización de alimentos dentro del área arrendada.

1.6.5 Tratados internacionales y acuerdos comerciales

El presente proceso no se encuentra cobijado por Acuerdos Internacionales o Tratados de Libre Comercio, teniendo en cuenta que corresponde a una contratación directa por arrendamiento de bien inmueble, de conformidad con lo previsto en el artículo 2, numeral 4, literal i), de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015

2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DEL PROCESO

Verificados los antecedentes contractuales que reposan en la unidad, se pudo establecer que en vigencias anteriores se han suscrito contratos de arrendamiento de áreas físicas internas destinadas al funcionamiento de establecimientos comerciales, relacionados con almacén de prendas policiales, papelería, miscelánea, sastrería, servicio de giros y recaudos, en beneficio del personal de planta, personal en instrucción y demás usuarios autorizados de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP.

Dichos antecedentes permiten evidenciar que la entrega en arrendamiento de este tipo de espacios ha contribuido al bienestar del personal, a la reducción de desplazamientos fuera de la unidad y al apoyo de las actividades académicas, administrativas y propias del servicio policial, sin que se hayan reportado incumplimientos en la ejecución contractual.

UNIDAD	NÚMERO DEL CONTRATO	OBJETO	ACIERTOS	PROBLEMAS
CENOP	105-1-10017-23	ARRENDAMIENTO DE UN ÁREA DE 184 M² DESTINADA AL FUNCIONAMIENTO DE ALMACÉN DE PRENDAS POLICIALES, PAPELERÍA, MISCELÁNEA, SASTRERÍA Y SERVICIO DE GIROS Y RECAUDOS EN EL CENOP.	Se cumplió el objeto contractual y se mantuvo la prestación del servicio complementario al interior de la unidad.	No se reportaron problemas relevantes.
CENOP	105-1-10002-24	ARRENDAMIENTO DE UN ÁREA DE 184 M² DESTINADA AL FUNCIONAMIENTO DE ALMACÉN DE PRENDAS POLICIALES, PAPELERÍA, MISCELÁNEA, SASTRERÍA Y SERVICIO DE GIROS Y RECAUDOS EN EL CENOP.	Se cumplió el objeto contractual y se garantizó la continuidad del servicio en beneficio de la comunidad institucional.	No se reportaron problemas relevantes.
CENOP	105-1-10004-25	ARRENDAMIENTO DE UN ÁREA DE 184 M² DESTINADA AL FUNCIONAMIENTO DE ALMACÉN DE PRENDAS POLICIALES, PAPELERÍA, MISCELÁNEA, SASTRERÍA Y SERVICIO DE GIROS Y RECAUDOS EN EL CENOP.	Se cumplió el objeto contractual. El contrato contó con prórrogas para garantizar la continuidad del servicio hasta el 16 de julio de 2026.	No se reportaron problemas relevantes.

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

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

La modalidad de selección aplicable al presente proceso corresponde a **contratación directa por arrendamiento de bien inmueble**, de conformidad con lo previsto en el artículo 2, numeral 4, literal i), de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

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 deberán observar, entre otras, las siguientes reglas:

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad o lugar en que la entidad estatal requiere el inmueble o donde se ubica el bien objeto de arrendamiento.
2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen la necesidad identificada y las opciones de arrendamiento, teniendo en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

Para el presente caso, el CENOP cuenta con un área física interna de **184 m²**, susceptible de ser entregada en arrendamiento para el funcionamiento controlado de un establecimiento comercial destinado a almacén de prendas policiales, papelería, miscelánea, sastrería, servicio de giros y recaudos, en beneficio del personal de planta, personal en instrucción y demás usuarios autorizados.

En consecuencia, la Policía Nacional – CENOP establece como modalidad de selección la **CONTRATACIÓN DIRECTA – ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE**, toda vez que se trata de la entrega en arrendamiento de un área física interna administrada por la unidad, bajo condiciones de uso, control, supervisión, pago de canon, servicios públicos y restitución del espacio al finalizar el plazo contractual.

Así mismo, la **Resolución No. 00502 del 05 de marzo de 2026**, "Por la cual se delega la ordenación del gasto y competencias propias de la Gestión Contractual y Convenios en la Policía Nacional de Colombia, y se dictan otras disposiciones", faculta a los ordenadores del gasto señalados en su artículo 2º para celebrar contratos de arrendamiento regulados por el literal i) del numeral 4º del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007. De manera expresa, el numeral 4.3 de la citada resolución exige el cumplimiento previo del **Instructivo No. 024/DIPON-DIRAF-70 del 14 de septiembre de 2020**, denominado "Lineamientos para suscribir contratos de arrendamientos de bienes inmuebles por parte de la Policía Nacional", o la disposición que lo modifique, adicione o sustituya.

El **Instructivo No. 024/DIPON-DIRAF-70 del 14 de septiembre de 2020** contempla expresamente el escenario en el cual la Policía Nacional actúa como **arrendadora**, señalando que la unidad policial interesada en arrendar un inmueble o espacio al interior de una instalación policial, para la prestación de un servicio en beneficio de los funcionarios, debe desarrollar las actividades y obtener los documentos necesarios para la planeación del contrato y la viabilidad de su suscripción.

En aplicación de dicho instructivo, el presente proceso deberá observar, entre otros, los siguientes aspectos:

- avalúo del canon de arrendamiento;
- verificación de medidor independiente o derivado para servicios públicos;
- estudio de seguridad y confiabilidad del arrendatario y del personal que laborará en el área;
- duración máxima del contrato;
- prohibición de prórrogas o renovaciones automáticas;
- supervisión contractual;
- entrega y recibo del inmueble mediante acta e inventario;
- liquidación del contrato;
- actualización del aplicativo institucional de bienes inmuebles;
- cumplimiento de obligaciones ambientales y de seguridad aplicables.

De igual forma, el canon mensual de arrendamiento se encuentra soportado en el avalúo realizado mediante formato **1LF-FR-0202**, con visita técnica del **03 de julio de 2026** y entrega de informe del **08 de julio de 2026**, en el cual se determinó para el área de **184 m²** un canon mensual de **UN MILLÓN NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE ($1.957.500,00)**, de conformidad con los lineamientos técnicos aplicables al arrendamiento de bienes inmuebles.

Por lo anterior, resulta jurídicamente procedente adelantar el presente proceso bajo la modalidad de **contratación directa por arrendamiento de bien inmueble**, teniendo en cuenta que el CENOP actúa como **ARRENDADOR** de un área física interna, y el particular seleccionado actuará como **arrendatario**, obligado al pago del canon, servicios públicos, conservación del área, cumplimiento de las obligaciones contractuales y restitución del espacio al finalizar el plazo pactado

4. CRITERIOS DE SELECCIÓN

4.1. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS

Las especificaciones técnicas mínimas se encuentran descritas en el **Anexo No. 2 – Especificaciones Técnicas Mínimas**, el cual hace parte integral del presente estudio previo. Dichas condiciones serán verificadas bajo el criterio **CUMPLE / NO CUMPLE**.

4.1.1 EXPERIENCIA PROPONENTE

Este aspecto se verificará en el **Anexo No. 2 – Especificaciones Técnicas Mínimas**, bajo el criterio **CUMPLE / NO CUMPLE**.

4.1.2 NIVEL DE EDUCACIÓN O NIVEL ACADÉMICO (para la contratación de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión)

No aplica.

4.1.3 EXPERIENCIA (para la contratación de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión)

No aplica.

4.1.4 EXPERIENCIA DEL PERSONAL

Este aspecto se verificará en el **Anexo No. 2 – Especificaciones Técnicas Mínimas**, bajo el criterio **CUMPLE / NO CUMPLE**.

4.1.5 CAPACIDAD OPERATIVA

Este aspecto se verificará en el **Anexo No. 2 – Especificaciones Técnicas Mínimas**, bajo el criterio **CUMPLE / NO CUMPLE**.

4.1.6 OTRAS CONDICIONES TÉCNICAS VERIFICABLES

Este aspecto se verificará en el **Anexo No. 2 – Especificaciones Técnicas Mínimas**, bajo el criterio **CUMPLE / NO CUMPLE**.

4.2 EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA

Será válida la oferta económica siempre que el canon mensual ofrecido **no sea inferior** al valor base fijado por la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP, soportado en el avalúo vigente para la vigencia 2026, esto es, la suma de **UN MILLÓN NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE ($1.957.500,00)** mensuales.

En consecuencia, el canon mensual mínimo aceptable para el presente proceso será de **UN MILLÓN NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE ($1.957.500,00)**, valor que corresponde exclusivamente al canon de arrendamiento y no incluye servicios públicos, energía eléctrica, recolección de residuos sólidos, adecuaciones, mobiliario, equipos, inventario, personal, garantías, obligaciones laborales, tributarias, comerciales, ambientales ni demás consumos o costos derivados de la actividad autorizada, los cuales estarán a cargo exclusivo del **ARRENDATARIO**.

El proponente deberá acreditar capacidad económica o financiera mínima para asumir el pago oportuno del canon de arrendamiento, servicios públicos, obligaciones laborales, seguridad social, costos operativos, garantías, mantenimiento locativo menor, obligaciones tributarias y demás cargas derivadas de la ejecución contractual.

GS-2026-010810-CENOP

Para efectos de verificar dicha capacidad, cuando el proponente sea persona natural o jurídica inscrita en Cámara de Comercio, deberá acreditar que el valor de los activos registrados en el certificado correspondiente sea igual o superior al **cien por ciento (100%) del valor total estimado del contrato**.

Teniendo en cuenta que el valor total estimado del contrato asciende a **VEINTITRÉS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA MIL PESOS M/CTE ($23.490.000,00)**, la capacidad financiera mínima exigida será igual o superior a **VEINTITRÉS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA MIL PESOS M/CTE ($23.490.000,00)**.

Lo anterior, sin perjuicio de la verificación de los demás documentos financieros, comerciales o tributarios que la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP estime necesarios para verificar la capacidad económica, respaldo financiero o condiciones comerciales del futuro arrendatario.

4.2.1 CRITERIOS DE DESEMPATE

No aplica.

5. CONDICIONES DEL CONTRATO

5.1. LUGAR DE ENTREGA O LUGAR DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO

El área física objeto de arrendamiento se encuentra ubicada al interior de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP, en la vereda La Laguna del municipio de San Luis, departamento del Tolima.

El espacio cuenta con un área aproximada de **184 m²** y estará destinado exclusivamente al funcionamiento de un establecimiento comercial relacionado con **almacén de prendas policiales, papelería, miscelánea, sastrería, servicio de giros y recaudos**, conforme a las condiciones establecidas en el estudio previo, anexo técnico, minuta contractual y demás documentos del proceso.

La entrega del área al futuro **ARRENDATARIO** se efectuará mediante **acta de entrega e inventario**, en la cual se dejará constancia del estado físico del espacio, condiciones generales, elementos entregados, registro fotográfico, novedades existentes y demás aspectos relevantes para su posterior restitución al finalizar el plazo contractual.

El uso del área estará sujeto a las disposiciones internas de seguridad, ingreso, permanencia, control institucional, conservación del inmueble, manejo ambiental, pago de servicios públicos y demás lineamientos impartidos por el CENOP.

El **ARRENDATARIO** deberá garantizar personal suficiente, idóneo y previamente autorizado para la atención del establecimiento, evitando congestiones, demoras injustificadas, afectación del servicio o perturbación de las actividades propias de la unidad, conforme a lo establecido en el **Anexo No. 2 – Especificaciones Técnicas Mínimas**.

5.2. FORMA DE EJECUCIÓN

El funcionamiento del establecimiento autorizado se realizará bajo las condiciones de conveniencia, seguridad, control institucional y bienestar definidas por la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP, garantizando la prestación oportuna, continua y adecuada de los servicios autorizados al personal de planta, personal en instrucción, capacitación, entrenamiento, reentrenamiento, ascenso y demás usuarios autorizados.

El **ARRENDATARIO** deberá desarrollar sus actividades únicamente dentro del área entregada en arrendamiento y conforme a la destinación autorizada, sin que pueda modificar, ampliar, ceder, subarrendar, transferir, prestar, entregar a terceros o variar el uso del espacio sin autorización previa, expresa y escrita del

ordenador del gasto o de quien este delegue, conforme a lo establecido en el contrato y en el **Anexo No. 2 – Especificaciones Técnicas Mínimas**.

5.3. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución del contrato que se derive del presente estudio previo será de **doce (12) meses**, contados a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución, aprobación de la garantía única cuando aplique, y suscripción del acta de inicio entre el supervisor designado y el **ARRENDATARIO**.

El contrato no tendrá prórroga automática ni renovación tácita. Cualquier modificación, adición o prórroga deberá estar previamente justificada por escrito, obedecer a una necesidad institucional debidamente sustentada, contar con la aprobación del ordenador del gasto, cumplir los requisitos legales, técnicos, contractuales y administrativos aplicables, y formalizarse mediante documento modificatorio suscrito por las partes.

Vencido el plazo contractual, el **ARRENDATARIO** deberá restituir el área física entregada en arrendamiento en buen estado de conservación, salvo el deterioro normal derivado del uso autorizado, previa verificación del supervisor del contrato, acta de recibo, inventario, registro fotográfico y paz y salvo por concepto de canon, servicios públicos y demás obligaciones a su cargo.

5.4. FORMA DE PAGO

El **ARRENDATARIO** se obliga a cancelar el canon de arrendamiento en mensualidades anticipadas, dentro de los primeros cinco (5) días calendario siguientes a la suscripción del contrato y, posteriormente, dentro de los primeros cinco (5) días calendario de cada periodo mensual, tomando como referencia la fecha de inicio contractual para los pagos subsiguientes.

El canon mensual corresponde a la suma de **UN MILLÓN NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE ($1.957.500,00)**, de conformidad con el avalúo vigente realizado para el área objeto de arrendamiento. El valor total estimado del contrato, para un plazo de doce (12) meses, asciende a la suma de **VEINTITRÉS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA MIL PESOS M/CTE ($23.490.000,00)**.

El pago del canon deberá realizarse a favor de la **Policía Nacional – Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP**, en la cuenta institucional dispuesta para tal fin, así:

Nombre: Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP
NIT: 900.276.535-8
Número de cuenta: 296-28586-9 DTN PONAL Fondos Especiales CENOP
Entidad bancaria: Banco de Bogotá
Tipo de cuenta: Corriente
Código de consignación: 01 Arrendamiento

El incumplimiento en el pago oportuno del canon de arrendamiento generará a cargo del **ARRENDATARIO** un interés equivalente al **cero punto cinco por ciento (0,5%)** del valor dejado de pagar, por cada día calendario de retardo y hasta por quince (15) días calendario, sin perjuicio de las demás acciones contractuales, sancionatorias, declaratorias de incumplimiento, afectación de garantías o terminación del contrato que resulten procedentes.

Los servicios públicos y demás consumos generados por el desarrollo de la actividad autorizada en el área arrendada estarán a cargo exclusivo del **ARRENDATARIO**.

Energía eléctrica: estará a cargo del **ARRENDATARIO** y deberá ser cancelada en consignación diferente a la del canon de arrendamiento, conforme a la liquidación periódica que realice el CENOP con base en la lectura del medidor independiente o derivado del principal, según corresponda. La lectura deberá ser verificada por el

supervisor del contrato, preferiblemente en presencia del arrendatario, conforme a los lineamientos institucionales aplicables.

El pago por concepto de energía eléctrica deberá realizarse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la comunicación oficial mediante la cual se informe la liquidación correspondiente, en la cuenta destinada para tal fin:

Nombre: Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP
NIT: 900.276.535-8
Número de cuenta: 296-28587-7 DTN PONAL Servicios Personales CENOP
Entidad bancaria: Banco de Bogotá
Tipo de cuenta: Corriente
Código de consignación: 01 Servicios Públicos

Recolección de residuos: deberá ser asumida por el **ARRENDATARIO**, conforme al mecanismo que determine el CENOP y las directrices ambientales institucionales aplicables. El arrendatario deberá mantener el área arrendada y las zonas comunes relacionadas en condiciones adecuadas de aseo, orden, salubridad y presentación.

El **ARRENDATARIO** deberá acreditar mensualmente ante el supervisor del contrato el pago del canon de arrendamiento, energía eléctrica, recolección de residuos cuando aplique, y demás obligaciones económicas a su cargo.

5.5. SUPERVISOR, INTERVENTOR Y/O COORDINADOR

La supervisión del contrato será ejercida por el funcionario que designe el ordenador del gasto, o por quien haga sus veces, quien verificará la ejecución idónea del contrato, así como la administración, control y seguimiento del área física objeto de arrendamiento.

El supervisor designado verificará el cumplimiento idóneo, oportuno y permanente de las obligaciones contractuales a cargo del **ARRENDATARIO**, de conformidad con la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015, Manual de Contratación de la Policía Nacional, Resolución No. 00090 del 15 de enero de 2018, Instructivo No. 024/DIPON-DIRAF-70 del 14 de septiembre de 2020, el presente estudio previo, el anexo técnico, la minuta contractual y demás normas o lineamientos institucionales aplicables.

Entre otros aspectos, el supervisor deberá verificar:

a. La acreditación mensual del pago de las obligaciones parafiscales y de seguridad social del personal vinculado a la ejecución contractual, mediante la presentación de la Planilla Integrada de Liquidación de Aportes —PILA— y la certificación expedida por el revisor fiscal, representante legal o persona natural, según corresponda.
b. El pago oportuno del canon de arrendamiento.
c. El pago de servicios públicos, energía eléctrica, recolección de residuos y demás consumos o costos a cargo del arrendatario.
d. La destinación exclusiva del área para las actividades autorizadas.
e. La conservación, aseo, orden, salubridad y buen uso del área arrendada.
f. El cumplimiento de los horarios de atención autorizados.
g. El control del personal que labora en el establecimiento, incluyendo la verificación de autorización de ingreso y estudios de seguridad cuando correspondan.
h. La prohibición de subarriendo, cesión, transferencia, préstamo o explotación del área por terceros no autorizados.
i. La prohibición de preparación, manipulación, venta, expendio o suministro de alimentos y bebidas.
j. La prohibición de instalación, almacenamiento o uso de gas propano, cilindros, estufas, cocinetas, freidoras, hornos, planchas, cafeteras industriales o elementos similares.

k. El cumplimiento de las obligaciones ambientales, de seguridad y salud en el trabajo, manejo de residuos y condiciones de salubridad aplicables.
l. La existencia, actualización y conservación del acta de entrega, inventario y registro fotográfico del área.
m. La restitución del área al finalizar el plazo contractual, previa verificación de paz y salvo por concepto de canon, servicios públicos y demás obligaciones a cargo del arrendatario.
n. La elaboración de informes de supervisión, requerimientos, comunicaciones y soportes documentales a que haya lugar.

El supervisor deberá informar oportunamente al ordenador del gasto cualquier situación que pueda constituir mora, incumplimiento, uso indebido del área, afectación a la seguridad institucional, daño al inmueble, incumplimiento de pagos, ingreso de personal no autorizado o desarrollo de actividades no permitidas, con el fin de adelantar las actuaciones administrativas, contractuales o sancionatorias que correspondan.

5.6. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

Las obligaciones del ARRENDATARIO están descritas en el Anexo OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

5.7. OBLIGACIONES DE LA POLICÍA NACIONAL

Las obligaciones de la Policía Nacional están descritas en el Anexo OBLIGACIONES DE LA POLICÍA NACIONAL.

6. FORMA Y PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

La adjudicación del presente proceso se efectuará en forma total, mediante acto administrativo motivado, previa verificación del cumplimiento de los requisitos jurídicos, técnicos, económicos, financieros, operativos, de seguridad y demás condiciones establecidas en el estudio previo, anexos técnicos y documentos del proceso.

Teniendo en cuenta que el proceso se adelanta bajo la modalidad de **contratación directa por arrendamiento de bien inmueble**, no se asignarán puntajes ni se conformará orden de elegibilidad por factores ponderables. La verificación de los requisitos se realizará bajo el criterio **CUMPLE / NO CUMPLE**, sin perjuicio de la revisión de la oferta económica, la cual no podrá ser inferior al canon mensual establecido por el avalúo vigente.

El acto administrativo de adjudicación será notificado y publicado conforme a lo previsto en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015, la Resolución No. 00502 del 05 de marzo de 2026, el Instructivo No. 024/DIPON-DIRAF-70 del 14 de septiembre de 2020 y las reglas aplicables en la plataforma SECOP II.

7. ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN, ASIGNACIÓN DE RIESGOS Y DETERMINACIÓN DE GARANTÍAS.

De conformidad con lo previsto en el artículo 4° de la Ley 1150 de 2007, en los procesos de contratación estatal se debe realizar la estimación, tipificación y asignación de los riesgos previsibles involucrados en la contratación, de acuerdo con la naturaleza del contrato, las obligaciones pactadas, las condiciones de ejecución y las actividades que se desarrollarán durante su vigencia.

Para la elaboración del presente análisis se toma como referencia el **Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación**, expedido por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, el cual establece que las entidades estatales deben identificar, clasificar, evaluar, asignar, tratar, monitorear y revisar los riesgos del proceso contractual, incluyendo aquellos que puedan afectar la planeación, selección, contratación, ejecución, terminación, liquidación y cierre del contrato. El citado manual recomienda que la matriz de riesgos incluya, como mínimo, la clase, fuente, etapa, tipo, descripción del riesgo, consecuencia de su ocurrencia, probabilidad, impacto, valoración, categoría, asignación, tratamiento, responsable, fechas de implementación, forma de monitoreo y periodicidad de revisión.

En atención a la naturaleza del presente contrato, correspondiente al **arrendamiento de un área física interna de 184 m² ubicada al interior del CENOP**, en el cual la Policía Nacional – CENOP actúa como **ARRENDADOR**

y el particular seleccionado como **ARRENDATARIO**, se identifican riesgos asociados al pago del canon, pago de servicios públicos, conservación y restitución del área, seguridad institucional, control de personal, uso autorizado del espacio, prohibición de actividades no permitidas, manejo ambiental, atención a usuarios y cumplimiento de las obligaciones contractuales.

Si bien en contratos celebrados en vigencias anteriores no se reportaron inconvenientes relevantes, ello no elimina la obligación de identificar y administrar los riesgos previsibles del presente proceso, especialmente por tratarse de un área ubicada al interior de una instalación policial, con acceso restringido, población institucional usuaria y condiciones particulares de seguridad, bienestar y control.

La estimación, tipificación, asignación y tratamiento de los riesgos se desarrolla en la matriz anexa al presente estudio previo, Estimación, Tipificación, Asignación de Riesgos y Determinación de Garantías", la cual hará parte integral de los documentos del proceso y deberá ser observada durante toda la ejecución contractual por el supervisor designado, el arrendatario y las dependencias competentes del CENOP

II. ESTUDIO DEL SECTOR

1. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

El análisis de la demanda permite identificar el comportamiento histórico de la necesidad contractual, a partir de procesos anteriores con objeto igual o similar, con el fin de contar con herramientas objetivas para la toma de decisiones en la estructuración del presente proceso.

Para el caso concreto, se analiza la demanda asociada al arrendamiento de áreas físicas internas destinadas al funcionamiento de establecimientos comerciales para almacén de prendas policiales, papelería, miscelánea, sastrería y servicio de giros y recaudos dentro del CENOP.

La demanda institucional se origina en la necesidad de contar con un establecimiento autorizado al interior del CENOP que atienda al personal de planta, personal en instrucción, capacitación, entrenamiento, reentrenamiento, ascenso, auxiliares de Policía, visitantes autorizados y demás comunidad institucional, evitando desplazamientos externos, reduciendo tiempos de interrupción y fortaleciendo el bienestar de los usuarios.

Teniendo en cuenta que el CENOP se encuentra ubicado en zona rural del municipio de San Luis, Tolima, la disponibilidad interna de este tipo de servicios resulta necesaria y conveniente para garantizar acceso oportuno a prendas policiales, elementos de papelería, miscelánea, arreglos y modificaciones de prendas, , servicio de giros y recaudos.

Con base en la información histórica verificada, se identifican los siguientes antecedentes contractuales:

Vigencia	Unidad contratante	Modalidad de selección	Contrato / proceso	Objeto	Área / cantidad	Valor / canon total	Forma de pago	ARRENDATARIO	Autorizaciones, permisos o condiciones especiales	Comportamiento del ARRENDATARIO / sanciones
2023	CENOP	Contratación directa – arrendamiento de bien inmueble	Contrato 105-1-10017-23 del 20/04/2023 y Prórroga No. 001 del 19/10/2023	Arrendamiento de un área destinada al funcionamiento de almacén de prendas policiales, papelería, miscelánea, sastrería y servicio de giros y	184 m²	Valor inicial: $9.294.000. Prórroga No. 001: $13.941.000. Valor acumulado: $23,235.000.	Canon de arrendamiento en mensualidades anticipadas.	Karen Rocio Cardoso Díaz	Cumplimiento de condiciones de seguridad, uso autorizado del área, pago de canon y servicios públicos.	Se cumplió el objeto contractual. No se reportaron sanciones ni problemas relevantes.

				recaudos en el CENOP.						
2024	CENOP	Contratación directa – arrendamiento de bien inmueble	Contrato 105-1-10002-24 del 05/02/2024	Arrendamiento de un área destinada al funcionamiento de almacén de prendas policiales, papelería, miscelánea, sastrería y servicio de giros y recaudos en el CENOP.	184 m²	$20.037.600	Canon de arrendamiento en mensualidades anticipadas.	Karen Rocío Cardoso Díaz	Cumplimiento de condiciones de seguridad, uso autorizado del área, pago de canon y servicios públicos.	Se cumplió el objeto contractual. No se reportaron sanciones ni problemas relevantes.
2025–2026	CENOP	Contratación directa – arrendamiento de bien inmueble	Contrato 105-1-10004-25 y prórrogas	Arrendamiento de un área de 184 m² destinada al funcionamiento de almacén de prendas policiales, papelería, miscelánea, sastrería y servicio de giros y recaudos en el CENOP.	184 m²	Valor inicial: $21.117.600. Prórroga No. 001: $7.398.200. Prórroga No. 002: $1.849.550. Valor acumulado: $30.365.350.	Canon de arrendamiento mensual anticipado.	Karen Rocío Cardoso Díaz	Cumplimiento de condiciones de seguridad, uso autorizado del área, pago de canon, servicios públicos y permanencia autorizada dentro de la unidad.	Se cumplió el objeto contractual. No se reportaron sanciones ni problemas relevantes. Terminación contractual prevista para el 16/07/2026.

De la información anterior se evidencia que la necesidad ha sido recurrente durante las últimas vigencias y ha estado orientada a facilitar la prestación de servicios dentro de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP, en beneficio de la comunidad institucional. También se observa que la modalidad históricamente utilizada ha sido la **contratación directa por arrendamiento de bien inmueble**, en atención a la naturaleza del negocio jurídico y a que se trata de la entrega temporal de un área física interna administrada por la Policía Nacional.

Los contratos anteriores permiten concluir que la operación de este tipo de establecimientos ha sido útil para el personal usuario, especialmente por la ubicación rural de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP y por la necesidad de reducir desplazamientos externos. Sin embargo, para el presente proceso se deben actualizar las condiciones del contrato, el valor del canon, las obligaciones, los riesgos, las restricciones de uso, el control de servicios públicos y las condiciones de seguridad, conforme al avalúo vigente, la Resolución No. 00502 del 05 de marzo de 2026 y el Instructivo No. 024/DIPON-DIRAF-70 del 14 de septiembre de 2020.

Para el presente proceso no se requiere licencia de construcción ni documentos técnicos asociados a diseño y construcción, toda vez que no se pretende realizar obra, intervención estructural ni modificación del inmueble. La entrega del área se realizará para su uso temporal como establecimiento comercial, bajo las condiciones establecidas en el estudio previo, anexo técnico y minuta contractual.

Tampoco se identifican vigencias futuras ni erogación presupuestal a cargo de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP, por cuanto el contrato genera el pago de un canon de arrendamiento a favor de la unidad. En consecuencia, la forma de pago corresponde al pago mensual anticipado del canon por parte del arrendatario, así como al pago de servicios públicos y demás consumos que se causen con ocasión del uso autorizado del área.

Finalmente, como resultado del análisis de la demanda, se concluye que existe una necesidad institucional vigente y recurrente de contar con un establecimiento comercial al interior de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP. No obstante, el nuevo proceso no constituye prórroga automática ni continuidad tácita de contratos anteriores, sino una nueva contratación directa que deberá adelantarse con observancia de los requisitos jurídicos, técnicos, financieros, de seguridad, ambientales y contractuales aplicables.

2. ANÁLISIS DEL MERCADO

DESCRIPCION DE MERCADO

El análisis del mercado para el presente proceso debe abordarse desde dos perspectivas complementarias: primero, el mercado inmobiliario relacionado con el arrendamiento de espacios físicos comerciales o institucionales; y segundo, el mercado de operadores, comerciantes o personas naturales o jurídicas con capacidad para desarrollar actividades de almacén de prendas policiales, papelería, miscelánea, sastrería y, servicio de giros y recaudos.

De conformidad con el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, el análisis del sector debe permitir conocer el mercado relativo al objeto del proceso contractual desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo. Para el presente caso, dicho análisis se realiza teniendo en cuenta las condiciones particulares del área objeto de arrendamiento, su ubicación dentro de una unidad policial, las restricciones de acceso, la población usuaria autorizada y la destinación institucional del predio.

En relación con el mercado inmobiliario, debe precisarse que el área objeto de arrendamiento no corresponde a un local comercial abierto al público en general, sino a un espacio físico ubicado al interior de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP, con acceso restringido, control institucional y población usuaria limitada. Por esta razón, las condiciones del canon no son plenamente comparables con locales comerciales ubicados en zonas urbanas abiertas al público, centros comerciales o establecimientos de libre acceso.

En relación con el mercado de operadores, pueden participar personas naturales o jurídicas, comerciantes, establecimientos de comercio, distribuidores o comercializadores de prendas policiales, papelería, miscelánea, servicios de sastrería y servicio de giros y recaudos, siempre que acrediten capacidad jurídica, técnica, operativa, financiera, comercial y de seguridad para operar dentro de una instalación policial.

El mercado no se limita a un único proveedor, toda vez que existen diferentes personas naturales o jurídicas que pueden desarrollar actividades relacionadas con prendas policiales, sastrería, papelería y miscelánea. Sin embargo, la operación dentro de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP, exige condiciones particulares adicionales, tales como estudios de seguridad y confiabilidad, cumplimiento de horarios institucionales, control de personal, autorización de productos, pago de canon, pago de servicios públicos, cumplimiento ambiental, prohibición de subarriendo, prohibición de venta de alimentos y bebidas, y sujeción a la supervisión contractual.

Para efectos de verificar la pluralidad de posibles interesados, la unidad podrá consultar el directorio SECOP y adelantar solicitud de información a proveedores bajo la clasificación UNSPSC **80131502 – Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales**, correspondiente al objeto del proceso. La información obtenida servirá como insumo para identificar posibles interesados, condiciones del sector, capacidad operativa y actividades comerciales compatibles con la destinación autorizada del área.

En cuanto a disponibilidad de materias primas o productos, se precisa que el futuro arrendatario será responsable de gestionar por su cuenta y riesgo los insumos, prendas, elementos de papelería, miscelánea, equipos de sastrería, herramientas y demás bienes necesarios para el desarrollo de la actividad autorizada, sin que ello genere obligación económica a cargo del CENOP.

Así mismo, el análisis del mercado debe considerar que el área no será destinada a actividades de preparación, manipulación, venta, expendio o suministro de alimentos o bebidas. Por tanto, no se tendrán en cuenta operadores cuyo objeto principal sea cafetería, restaurante, expendio de comidas o actividades similares, ni se permitirá la instalación de gas propano, cilindros, estufas, cocinetas, hornos, freidoras, planchas, cafeteras industriales o elementos asociados a la preparación o comercialización de alimentos.

El canon mensual del área objeto de arrendamiento se soportará principalmente en el avalúo vigente realizado para la vigencia 2026, el cual determinó para el área de **184 m²** un valor mensual de **$1.957.500**, sin incluir servicios públicos ni demás costos derivados de la operación. Dicho avalúo constituye el soporte técnico principal del valor estimado del contrato, sin perjuicio de la revisión de antecedentes históricos, precios de referencia y demás información de mercado que se incorpore al expediente contractual.

3. ANÁLISIS DE LA OFERTA

3.1 Identificación del proveedor o posible arrendatario

Para el presente proceso, la oferta se analiza a partir de la identificación de personas naturales o jurídicas que se encuentren en capacidad de asumir en arrendamiento un área física de **184 m²** ubicada al interior de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP, destinada al funcionamiento de un establecimiento comercial para **almacén de prendas policiales, papelería, miscelánea, sastrería, servicio de giros y recaudos**.

De conformidad con el artículo 2, numeral 4, literal i), de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, el presente proceso se adelanta bajo la modalidad de **contratación directa – arrendamiento de bien inmueble**, en el cual la Policía Nacional – CENOP actúa como **ARRENDADOR** y el particular seleccionado actuará como **ARRENDATARIO**.

Podrán participar personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras con representación o sucursal en Colombia, en forma individual o conjunta, siempre que acrediten capacidad jurídica, comercial, técnica, operativa, financiera, de seguridad y administrativa.

El posible **ARRENDATARIO** podrá corresponder, entre otros, a comerciantes, distribuidores, comercializadores, establecimientos de comercio o personas naturales con actividad económica relacionada con almacén de prendas policiales, papelería, miscelánea, sastrería, servicio de giros y recaudos, o actividades comerciales similares.

En todo caso, deberá acreditar que cuenta con la capacidad suficiente para operar dentro de una instalación policial, bajo condiciones especiales de seguridad, control de ingreso, horarios, atención al usuario, pago de canon, pago de servicios públicos, cumplimiento de obligaciones contractuales y sujeción a la supervisión del CENOP.

La operación del establecimiento no se limita únicamente a la disponibilidad de productos o servicios, sino que exige condiciones adicionales derivadas de su ubicación dentro de una unidad policial, tales como:

a. Capacidad para atender personal de planta, personal en instrucción, capacitación, entrenamiento, reentrenamiento, ascenso y demás usuarios autorizados.
b. Capacidad operativa para mantener disponibilidad de productos y servicios asociados al objeto contractual.
c. Cumplimiento de horarios definidos por el CENOP.
d. Vinculación de personal previamente informado y autorizado.
e. Consentimiento del arrendatario y su personal para los estudios de seguridad y confiabilidad que determine la Policía Nacional.
f. Cumplimiento de obligaciones laborales, tributarias, comerciales, ambientales y de seguridad social.
g. Pago oportuno del canon de arrendamiento, servicios públicos y demás consumos a su cargo.
h. Conservación, aseo, orden, salubridad y buen uso del área arrendada.
i. Prohibición de subarriendo, cesión, transferencia o explotación del área por terceros no autorizados.

j. Prohibición de actividades no autorizadas, especialmente preparación, manipulación, venta, expendio o suministro de alimentos o bebidas.
k. Cumplimiento de las condiciones establecidas en el estudio previo, anexo técnico, minuta contractual y demás documentos del proceso.

Con el fin de identificar posibles interesados en el mercado, se adelantó la **Solicitud de Información No. 039 de 2026** a través de la plataforma **SECOP II**, clasificada con el código UNSPSC **80131502 – Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales**, mediante la cual se informó el canon de arrendamiento establecido por el CENOP, las condiciones generales del área física objeto de arrendamiento, los documentos mínimos requeridos y las condiciones técnicas, económicas y operativas de referencia.

La solicitud de información fue publicada como mecanismo preliminar para obtener insumos del mercado y estructurar el eventual proceso contractual, sin constituir invitación formal a contratar, proceso de selección, oferta, aceptación, adjudicación ni obligación contractual para la Policía Nacional – CENOP. Así mismo, se estableció que la información debía ser presentada exclusivamente a través de SECOP II y que sería utilizada únicamente como insumo para el análisis de mercado.

Dentro de la solicitud y el cuestionario SECOP se requirió a los interesados allegar, entre otros, los siguientes documentos o manifestaciones: comunicación de interés, certificado de Cámara de Comercio, cédula, autorización de consulta de antecedentes, certificación de aportes parafiscales y seguridad social, RUT, compromiso anticorrupción, acuerdo de confidencialidad, manifestación de inhabilidades, origen lícito de recursos, soportes de SG-SST, obligaciones ambientales, condiciones técnicas, experiencia mínima de un (1) año, capacidad operativa, soportes para giros y recaudos, soportes sobre prendas o elementos de posible uso restringido, portafolio, lista de precios y documentos de respaldo financiero.

Como resultado de dicha solicitud de información, se recibieron respuestas de los siguientes interesados a través de la plataforma SECOP II:

No.	Interesado que remitió información	Identificación	Establecimiento / actividad reportada	Medio de recepción	Observación
1	**KAREN ROCÍO CARDOSO DÍAZ**	C.C./NIT 1.105.675.715	Bunker Shop	SECOP II	Presentó información relacionada con prendas policiales, papelería, miscelánea, sastrería, servicio de giros y recaudos, experiencia previa, capacidad operativa, soportes financieros y lista de precios.
2	**D'SAJA BORDADOS Y DOTACIÓN**	C.C./NIT 1.105.681.577	D'SAJA Bordados y Dotación	SECOP II	Presentó información relacionada con bordados, dotación, prendas, papelería, miscelánea, sastrería, capacidad operativa y lista de precios.
3	**SUMINISTROS Y SERVICIOS FULL S.A.S.**	NIT 901.533.402-3	Suministros y Servicios Full S.A.S.	SECOP II	Presentó información jurídica, técnica, económica y comercial relacionada con prendas, papelería, miscelánea, sastrería, capacidad operativa y lista de precios.
4	**ANA CAROLINA MONTEZUMA FUENMAYOR**	C.C. 1.013.639.833	Army Wear	SECOP II	Presentó información comercial, experiencia, portafolio, documentos de soporte y lista de precios, con observaciones frente a la consistencia económica reportada en SECOP II.

Como resultado de dicha solicitud de información, se recibieron respuestas de interesados a través de la plataforma **SECOP II**, quienes allegaron información jurídica, técnica, económica, operativa, comercial, financiera y listas de precios de referencia, con el fin de aportar insumos para el análisis de mercado y la estructuración del eventual proceso contractual.

La identificación de estos interesados permite evidenciar que existe oferta en el mercado por parte de personas naturales, personas jurídicas y establecimientos de comercio con actividades relacionadas con el objeto permitido para el área física. No obstante, la presentación de información, portafolio, manifestación de interés o cotización no genera derecho adquirido, adjudicación automática ni obligación de contratar, pues el futuro

GS-2026-010810-CENOP

ARRENDATARIO deberá cumplir integralmente los requisitos jurídicos, técnicos, financieros, operativos, de seguridad y demás condiciones establecidas en el proceso.

Dentro del análisis adelantado se tuvo en cuenta la información allegada por los interesados, la matriz preliminar de cumplimiento documental, el comparativo económico del **Anexo No. 2 – Lista de precios de referencia**, la capacidad operativa reportada, la experiencia relacionada, el respaldo financiero, la documentación comercial, la información sobre giros y recaudos, y las condiciones asociadas a la operación del establecimiento dentro de una instalación policial.

Así mismo, la selección del futuro **ARRENDATARIO** deberá tener en cuenta que el canon mensual mínimo aceptable corresponde al valor determinado por el avalúo vigente, esto es, **UN MILLÓN NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE ($1.957.500,00)**, sin incluir servicios públicos, energía eléctrica, recolección de residuos ni demás costos derivados de la operación comercial, los cuales estarán a cargo exclusivo del arrendatario.

3.2 Análisis de la estructura de costo

Teniendo en cuenta que el presente proceso no corresponde a la adquisición de bienes o servicios por parte del CENOP, sino al arrendamiento de un área física interna en el cual el particular seleccionado pagará un canon a favor de la unidad, la estructura de costo se analiza desde la perspectiva de los costos que deberá asumir el futuro **ARRENDATARIO** para operar el establecimiento autorizado.

El valor base del canon mensual no se determina a partir del costo de producción de bienes o servicios, sino con fundamento en el avalúo vigente realizado para el área objeto de arrendamiento, las condiciones particulares del inmueble, la ubicación interna dentro de una unidad policial, las restricciones de acceso, el área disponible, la población usuaria autorizada y los antecedentes históricos de arrendamiento.

En consecuencia, la estructura económica que deberá considerar el futuro **ARRENDATARIO** incluye, entre otros, los siguientes conceptos:

Concepto	Descripción
Canon de arrendamiento	Valor mensual anticipado que deberá pagar el **ARRENDATARIO** a favor del CENOP, conforme al avalúo vigente y a las condiciones establecidas en el contrato.
Servicios públicos	Pago de energía eléctrica y demás consumos generados por la actividad autorizada, conforme a la liquidación o mecanismo definido por el CENOP.
Recolección y manejo de residuos	Costos asociados a la clasificación, manejo, transporte interno, disposición y recolección de residuos derivados de la actividad comercial.
Garantías	Constitución de la garantía única de cumplimiento y demás amparos exigidos en los documentos del proceso, cuando aplique.
Personal	Costos laborales, seguridad social, ARL, parafiscales, dotación, capacitación, identificación y demás obligaciones asociadas al personal vinculado por el arrendatario.
Inventario, productos e insumos	Adquisición, reposición y disponibilidad de prendas policiales, artículos de papelería, miscelánea, insumos de sastrería, elementos comerciales y medios requeridos para giros y recaudos, cuando aplique.
Equipos y mobiliario	Muebles, vitrinas, estanterías, máquinas, herramientas de sastrería, equipos administrativos, medios de pago y demás elementos necesarios para la operación del establecimiento.
Obligaciones comerciales y tributarias	Cámara de Comercio, RUT, facturación, impuestos, permisos, registros, autorizaciones o demás obligaciones aplicables según la actividad económica desarrollada.
Seguridad y control institucional	Cumplimiento de controles de ingreso, estudios de seguridad, identificación del personal, permanencia autorizada, restricciones internas y demás medidas exigidas por el CENOP.
Mantenimiento locativo menor	Conservación del área, aseo, orden, salubridad, reparaciones menores derivadas del uso autorizado y restitución del espacio en buen estado al finalizar el plazo contractual.
Permisos, soportes o autorizaciones especiales	Costos asociados a permisos, convenios, certificaciones, autorizaciones o soportes legales requeridos para giros, recaudos, prendas policiales, elementos de posible uso restringido o actividades conexas, cuando aplique.

Los costos anteriores deberán ser asumidos por el **ARRENDATARIO** por su cuenta y riesgo, sin que generen erogación presupuestal, reconocimiento económico, compensación, descuento, cruce de cuentas o reembolso a cargo de la Policía Nacional – Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP.

3.3 Costos de oportunidad

Para el presente proceso, los costos de oportunidad se analizan teniendo en cuenta que la falta de operación de un establecimiento comercial al interior del CENOP puede generar afectaciones indirectas a la comunidad institucional, especialmente por la ubicación rural de la unidad y por la permanencia de personal en procesos de formación, entrenamiento, reentrenamiento, capacitación y ascenso.

La no disponibilidad de estos servicios dentro de las instalaciones podría ocasionar mayores desplazamientos externos, interrupción de actividades académicas o de servicio, pérdida de tiempo operativo, dificultades para acceder oportunamente a prendas policiales, arreglos de sastrería, papelería, elementos de miscelánea, servicios de giros y recaudos, así como afectación al bienestar del personal usuario.

El arrendamiento del área permite aprovechar de manera regulada un espacio físico institucional, sin desnaturalizar la destinación del predio y sin generar erogación presupuestal para el CENOP. A su vez, permite percibir un canon mensual soportado en avalúo vigente, bajo condiciones de control, supervisión, seguridad institucional, conservación del inmueble y restitución del área al finalizar el plazo contractual.

Para el futuro **ARRENDATARIO**, el costo de oportunidad se relaciona con la decisión de operar dentro de un mercado con población usuaria limitada y acceso restringido, pero con una demanda institucional recurrente derivada de la presencia permanente y flotante de personal policial, estudiantes, instructores, personal administrativo y demás usuarios autorizados.

En ese sentido, la operación del establecimiento representa una alternativa razonable tanto para el CENOP como para el particular interesado, en la medida en que permite atender una necesidad institucional de bienestar y apoyo comercial, sin comprometer recursos presupuestales de la unidad y bajo una relación contractual controlada mediante canon, supervisión y obligaciones específicas a cargo del **ARRENDATARIO**.

3.4 Valoración de beneficios

La celebración del contrato de arrendamiento genera beneficios institucionales y operativos que deben ser valorados dentro del análisis del sector, sin que ello implique que la finalidad de la Policía Nacional sea el lucro o la explotación comercial ordinaria de bienes inmuebles.

Entre los principales beneficios se identifican los siguientes:

Beneficio	Valoración para el CENOP
Bienestar institucional	Facilita el acceso del personal a servicios complementarios dentro de la unidad, relacionados con prendas policiales, papelería, miscelánea, sastrería, giros y recaudos.
Reducción de desplazamientos	Disminuye la necesidad de salida del personal hacia zonas externas para adquirir elementos o servicios básicos relacionados con la actividad permitida.
Apoyo a la presentación personal	Contribuye al buen porte del uniforme, arreglo de prendas, ajustes de sastrería y disponibilidad de elementos relacionados con la presentación personal del personal policial.
Continuidad académica y operativa	Reduce tiempos de interrupción en actividades de formación, entrenamiento, reentrenamiento, capacitación, ascenso y servicio.
Seguridad institucional	Permite que los servicios se presten dentro de un espacio controlado, con personal identificado y sujeto a verificación, bajo las condiciones de seguridad definidas por el CENOP.
Aprovechamiento regulado del área	Permite el uso temporal, controlado y supervisado de un área física interna, sin transferencia de dominio ni afectación de la destinación institucional del predio.
Recaudo institucional	Genera canon de arrendamiento a favor del CENOP, conforme al avalúo vigente, sin generar erogación presupuestal para la unidad.
Control contractual	Permite establecer obligaciones claras, supervisión, garantías, restricciones de uso, control de personal, manejo de servicios públicos, obligaciones ambientales y restitución del área.

Estos beneficios evidencian la conveniencia de adelantar el proceso, siempre que se mantengan condiciones estrictas de control institucional, seguridad, uso permitido del área, pago oportuno del canon, conservación del inmueble, manejo ambiental, supervisión permanente y cumplimiento de las obligaciones contractuales a cargo del **ARRENDATARIO**.

3.5 Costos indirectos

En el desarrollo del presente proceso y durante la ejecución del contrato se identifican costos indirectos que deberán ser asumidos por el futuro **ARRENDATARIO**, de acuerdo con la naturaleza del contrato, la actividad comercial autorizada y las obligaciones establecidas en el estudio previo, anexos, minuta contractual y demás documentos del proceso.

Entre los costos indirectos se encuentran:

a. Constitución, expedición, actualización y mantenimiento de garantías contractuales, cuando aplique.
b. Certificados, registros, documentos comerciales, tributarios, financieros o administrativos exigidos para acreditar capacidad jurídica, comercial, económica y operativa.
c. Costos asociados a seguridad social, ARL, parafiscales, afiliaciones y cumplimiento de obligaciones laborales del personal vinculado por cuenta y riesgo del arrendatario.
d. Costos de implementación, mantenimiento y soporte del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, cuando aplique.
e. Costos de adecuación menor, mobiliario, vitrinas, estanterías, equipos, máquinas y herramientas necesarias para la operación, previa autorización del CENOP cuando impliquen intervención del área.
f. Costos de aseo, orden, conservación, salubridad y mantenimiento locativo menor derivados del uso autorizado del área.
g. Costos de clasificación, manejo, transporte interno, disposición y recolección de residuos derivados de la actividad comercial.
h. Costos administrativos propios de la operación comercial, facturación, medios de pago, inventario, logística, reposición de productos e insumos.
i. Costos asociados al cumplimiento de obligaciones ambientales, de seguridad, control de ingreso, identificación del personal y demás lineamientos institucionales.
j. Costos relacionados con permisos, soportes, autorizaciones, convenios o certificaciones para la prestación de servicios de giros y recaudos, comercialización de prendas policiales, elementos de posible uso restringido o actividades conexas, cuando aplique.
k. Costos relacionados con la restitución del área al finalizar el plazo contractual, incluyendo paz y salvo, entrega, inventario, registro fotográfico, retiro de bienes propios y corrección de novedades atribuibles al arrendatario.

Los costos indirectos anteriormente descritos deberán ser asumidos por el **ARRENDATARIO** por su cuenta y riesgo, sin que generen erogación presupuestal, reconocimiento económico, compensación, descuento, cruce de cuentas o reembolso a cargo de la Policía Nacional – Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP.

3.6 Conclusión del análisis de la oferta

Del análisis realizado se concluye que existe oferta potencial en el mercado, representada por personas naturales, personas jurídicas, establecimientos de comercio, comerciantes, distribuidores o comercializadores con actividades relacionadas con **prendas policiales, papelería, miscelánea, sastrería, servicio de giros y recaudos**, o actividades comerciales similares.

Lo anterior se evidenció a partir de la **Solicitud de Información No. 039 de 2026**, publicada a través de la plataforma **SECOP II**, mediante la cual se recibieron respuestas de interesados que allegaron información jurídica, técnica, económica, operativa, comercial, financiera y de precios de referencia, como insumo para la estructuración del eventual proceso contractual.

Sin embargo, por tratarse de un área ubicada al interior de una instalación policial, el posible **ARRENDATARIO** deberá cumplir condiciones adicionales a las ordinarias del mercado, especialmente en materia de seguridad, control de personal, operación permitida, cumplimiento de horarios, pago oportuno del canon, pago de servicios públicos, manejo ambiental, prohibición de actividades no autorizadas, conservación del área, cumplimiento de obligaciones laborales y tributarias, y restitución del inmueble.

En consecuencia, el mercado permite identificar pluralidad de posibles interesados, sin perjuicio de que el futuro **ARRENDATARIO** deba cumplir integralmente los requisitos establecidos en el estudio previo, anexos técnicos, matriz de riesgos, minuta contractual, cuestionario SECOP II y demás documentos del proceso.

La información obtenida en la etapa de análisis de mercado tiene carácter preliminar, referencial y de soporte para la estructuración contractual; por tanto, no constituye adjudicación automática, aceptación de oferta ni perfeccionamiento contractual. La eventual contratación quedará sujeta al cumplimiento de los requisitos jurídicos, técnicos, económicos, financieros, operativos, de seguridad y demás condiciones exigibles en el proceso que se adelante a través de **SECOP II**.

1. MONEDA A CONTRATAR

La oferta económica, el canon de arrendamiento, los pagos mensuales, los servicios públicos y demás obligaciones económicas derivadas del contrato deberán expresarse y pagarse en moneda legal colombiana, esto es, en pesos colombianos (COP).

En consecuencia, el contrato que se derive del presente proceso se celebrará en pesos colombianos y no se reconocerán ajustes, diferencias cambiarias, conversiones a moneda extranjera ni variaciones asociadas a tasas representativas del mercado.

2. ANÁLISIS DE PRECIOS

El análisis de precios tiene como finalidad soportar el valor estimado del contrato, determinando el canon mensual de arrendamiento que deberá pagar el futuro **ARRENDATARIO** por el uso y goce temporal del área física interna de **184 m²** ubicada al interior del CENOP.

Teniendo en cuenta la naturaleza del presente proceso, el análisis de precios no se estructura como una adquisición de bienes, suministro, obra o prestación de servicios a favor del CENOP, sino como un **contrato de arrendamiento de bien inmueble**, en el cual la Policía Nacional – CENOP actúa como **ARRENDADOR** y el particular seleccionado como **ARRENDATARIO**.

Por lo anterior, el valor estimado del contrato corresponde al canon de arrendamiento que deberá ser cancelado por el **ARRENDATARIO** a favor del CENOP, sin que ello implique erogación presupuestal a cargo de la unidad.

Para la determinación del canon se tuvieron en cuenta las siguientes variables:

a. Área física objeto de arrendamiento: **184 m²**.
b. Ubicación del área al interior del CENOP, en zona rural del municipio de San Luis, Tolima.
c. Restricciones de acceso propias de una instalación policial.
d. Población usuaria limitada a personal de planta, personal en instrucción, capacitación, entrenamiento, reentrenamiento, ascenso, visitantes autorizados y demás comunidad institucional.
e. Destinación autorizada para almacén de prendas policiales, papelería, miscelánea, sastrería, arreglo y modificación de prendas, servicio de giros y recaudos.
f. Condiciones físicas, de seguridad, operación, supervisión y control institucional del área.
g. Antecedentes históricos de contratos de arrendamiento celebrados en vigencias anteriores.
h. Información de mercado obtenida mediante solicitud de información a posibles interesados.
i. Avalúo vigente realizado para determinar el canon mensual del área objeto de arrendamiento.
j. Costos asociados que deberá asumir el arrendatario, tales como servicios públicos, garantías, operación, personal, inventario, seguridad social, obligaciones comerciales, tributarias y ambientales.

Concepto	Área	Canon mensual	Plazo	Valor total estimado
ARRENDAMIENTO DE UN ÁREA FÍSICA DE 184 M² UBICADA AL INTERIOR DE LA ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENAMIENTO DE LA POLICÍA DE COLOMBIA "BRIGADIER GENERAL JAIME RAMÍREZ GÓMEZ" – CENOP, DESTINADA AL FUNCIONAMIENTO DE UN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL PARA ALMACÉN DE PRENDAS POLICIALES, PAPELERÍA, MISCELÁNEA, SASTRERÍA, SERVICIO DE GIROS Y RECAUDOS.	184 m²	$1.957.500,00	12 meses	$23.490.000,00

El valor anterior corresponde exclusivamente al canon de arrendamiento. No incluye servicios públicos, energía eléctrica, recolección de residuos, adecuaciones, mobiliario, equipos, personal, inventario, garantías, obligaciones tributarias, comerciales, laborales, ambientales ni demás costos derivados de la operación del establecimiento, los cuales estarán a cargo exclusivo del **ARRENDATARIO**.

Para efectos de complementar el análisis de precios, se tendrán en cuenta los siguientes referentes:

5.1. PRECIOS REFERENCIA SECOP (OTRAS ENTIDADES)

Con el fin de contar con referentes externos para el análisis de precios, se verificó la plataforma de contratación pública **SECOP**, a través de la página de Colombia Compra Eficiente, identificando procesos de contratación con objeto similar, relacionados con el arrendamiento de espacios físicos destinados al funcionamiento de almacenes de prendas policiales, sastrería y servicio de giros y recaudos dentro de instalaciones policiales o institucionales.

Como resultado de la consulta, se identificaron los siguientes antecedentes:

Entidad contratante y ARRENDATARIO	Objeto	Número del contrato y fecha de suscripción	Número de proceso	Valor
Policía Metropolitana de Ibagué – Alexandra Amaya	ARRENDAMIENTO DE UN ÁREA DESTINADA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ALMACÉN DE PRENDAS POLICIALES Y SASTRERÍA, EN EL COMPLEJO POLICIAL PICALEÑA, BLOQUE B, PRIMER PISO, LOCAL 1.	87-1-30072-2021 del 21/08/2022	PN METIB CD 082 2021	$6.654.876,00
Escuela de Suboficiales y Nivel Ejecutivo "Gonzalo Jiménez de Quesada" – Comercializadora Yudaca	ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO DESTINADO PARA PRESTAR EL SERVICIO DE LOCAL COMERCIAL DE PRENDAS MILITARES Y SERVICIO DE SASTRERÍA EXCLUSIVAMENTE, CON UN ÁREA DE 17,80 M², UBICADO JUNTO A LA OFICINA DE ATENCIÓN AL CIUDADANO.	53-1-30002-21 del 01/12/2023	PN ESJIM CD 011 2021	$5.830.800,00
Policía Metropolitana de Ibagué – Karen Rocío Cardoso Díaz	ARRENDAMIENTO DE UN ÁREA DE 110,70 M², DESTINADA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ALMACÉN DE PRENDAS POLICIALES, PAPELERÍA, MISCELÁNEA, SASTRERÍA Y SERVICIO DE GIROS Y RECAUDOS EN LA ESCUELA INTERNACIONAL DEL USO DE LA FUERZA POLICIAL PARA LA PAZ – CENOP.	87-1-30001-2022 del 15/12/2022	PN METIB CD 116 2022	$6.817.780,20

- La información anterior fue verificada y aprobada por los funcionarios dueños de la necesidad que suscriben el presente estudio previo.

Del análisis de los referentes consultados se observa que existen antecedentes contractuales similares en la Policía Nacional, relacionados con el arrendamiento de áreas internas destinadas a la prestación de servicios de almacén de prendas policiales, sastrería, papelería, miscelánea y servicio de giros y recaudos. Lo anterior permite evidenciar que este tipo de contratación ha sido utilizado por diferentes unidades policiales para atender necesidades de bienestar y prestación de servicios al personal institucional.

No obstante, los valores identificados en SECOP no son plenamente comparables entre sí ni con el presente proceso, debido a que el canon de arrendamiento depende de variables particulares de cada inmueble, tales como:

a. Área física entregada en arrendamiento.
b. Ubicación geográfica del inmueble.
c. Ubicación interna dentro de la instalación policial.
d. Estado físico y características del espacio.
e. Restricciones de acceso al público.
f. Población usuaria potencial.
g. Destinación autorizada.
h. Condiciones de seguridad y control institucional.
i. Servicios públicos disponibles.
j. Plazo contractual y forma de pago.
k. Actividades comerciales permitidas.

En ese sentido, los procesos consultados se toman como **referentes orientadores del mercado institucional**, mas no como base directa para fijar el canon del presente proceso, toda vez que las áreas, condiciones de ubicación, población usuaria, restricciones de acceso y características físicas de los inmuebles son diferentes.

Por lo anterior, los precios SECOP consultados no se adoptan como valor directo para la estimación del canon, sino como soporte complementario para evidenciar la existencia de antecedentes contractuales similares y la razonabilidad de adelantar el presente proceso bajo la modalidad de **contratación directa por arrendamiento de bien inmueble**.

5.2. PRECIOS HISTÓRICOS

De conformidad con lo previsto en la Resolución No. 03049 del 30 de julio de 2014, Manual de Contratación de la Policía Nacional, actualizada, modificada y complementada por la Resolución No. 00090 de 2018, para los procesos de contratación directa por arrendamiento de bienes inmuebles se deben observar los lineamientos aplicables al procedimiento correspondiente, especialmente cuando la Policía Nacional actúa como arrendadora.

En este sentido, tratándose de contratos en los cuales la Policía Nacional entrega en arrendamiento bienes inmuebles, áreas o espacios físicos internos, la determinación del canon de arrendamiento debe contar con el apoyo técnico correspondiente, a través de funcionario evaluador capacitado por el IGAC o de la dependencia competente en materia de infraestructura o bienes inmuebles, con el fin de establecer el valor del canon teniendo en cuenta las variables aplicables al caso particular y las normas vigentes sobre la materia.

Así mismo, cuando el bien o área haya sido objeto de arrendamiento anterior, podrá tomarse como referencia el canon histórico pagado, actualizándolo a valor presente mediante el índice de precios al consumidor (IPC), siempre que las condiciones técnicas, físicas, jurídicas, económicas y de destinación del área no hayan variado de manera sustancial.

Para el presente proceso, el área física interna de **184 m²** ubicada al interior de la **Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP** ha sido objeto de arrendamientos anteriores, destinados al funcionamiento de un establecimiento comercial relacionado con almacén de prendas policiales, papelería, miscelánea, sastrería y servicio de giros, recaudos.

En consecuencia, se revisan los antecedentes históricos del canon de arrendamiento, así:

Vigencia	Contrato / documento	Área	Canon mensual / valor	Plazo	Valor total	Observación
2024	Contrato 105-1-10002-24	184 m	$1.669.800,00	12 meses	20.037.600,00	Canon mensual pactado para el arrendamiento del área física interna.

franky.lopezb franky.lopezb franky.lopezb

2025	Contrato 105-1-10004-25	184 m²	$1.759.800,00	12 meses	$21.117.600,00	Canon mensual inicial pactado para el arrendamiento del área física interna.
2026	Prórroga No. 001 al contrato 105-1-10004-25	184 m²	$1.849.550,00	4 meses	$7.398.200,00	Canon ajustado conforme a la variación aplicable para la vigencia.
2026	Prórroga No. 002 al contrato 105-1-10004-25	184 m²	$1.849.550,00	1 mes	$1.849.550,00	Ampliación por un mes para garantizar la continuidad del servicio autorizado.
2025–2026	Valor acumulado contrato 105-1-10004-25 y prórrogas	184 m²	$1.849.550,00	Hasta el 16/07/2026	$30.365.350,00	Valor total acumulado del contrato y sus prórrogas.

- La información anterior fue verificada y aprobada por los funcionarios dueños de la necesidad que suscriben el presente estudio previo.

Del análisis de los precios históricos se observa que el canon mensual inicial del contrato 105-1-10002-24 fue de **$1.669.800,00**, posteriormente ajustado a **$1.849.550,00** durante las prórrogas contractuales. Estos valores permiten evidenciar la continuidad de la necesidad y el comportamiento del canon en vigencias anteriores.

No obstante, para el presente proceso contractual el valor estimado no se determina únicamente con base en el histórico contractual ni por simple actualización del IPC, sino principalmente con fundamento en el **avalúo vigente realizado para la vigencia 2026**, mediante el cual se determinó para el área física de **184 m²** un canon mensual de **UN MILLÓN NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE ($1.957.500,00)**.

En ese sentido, los precios históricos se toman como referente complementario de análisis y comparación, mientras que el avalúo vigente constituye el soporte técnico principal para la determinación del canon mensual del presente proceso.

El canon mensual definido para la nueva contratación presenta un incremento frente al último canon mensual aplicado en la prórroga del contrato anterior, así:

Concepto	Valor
Último canon mensual aplicado en prórroga 2026	$1.849.550,00
Canon mensual determinado por avalúo vigente 2026	$1.957.500,00
Diferencia mensual	$107.950,00

Por lo anterior, el canon mensual de **$1.957.500,00** resulta razonable y técnicamente soportado, teniendo en cuenta el avalúo vigente, los antecedentes históricos, las características del área, la destinación autorizada, la ubicación interna dentro del CENOP, las restricciones de acceso, la población usuaria y las condiciones particulares de seguridad y control institucional.

5.3. PRECIOS DE CATÁLOGO O PORTALES WEB

Para el presente proceso no se toman como referencia principal los precios de catálogo o portales web, teniendo en cuenta que el objeto contractual no corresponde a la adquisición de bienes, suministro de productos o prestación de servicios a favor del CENOP, sino al arrendamiento de un área física interna ubicada dentro de una instalación policial.

Si bien pueden existir portales web o publicaciones comerciales relacionadas con el arrendamiento de locales, bodegas o espacios comerciales, dichos valores no resultan plenamente comparables con el área objeto del presente proceso, por las siguientes razones:

a. El espacio se encuentra ubicado al interior del CENOP, en una instalación policial con acceso restringido.

b. La población usuaria no corresponde al público general, sino a personal institucional y usuarios previamente autorizados.
c. El área está sometida a condiciones especiales de seguridad, control de ingreso, horarios y supervisión contractual.
d. La destinación del espacio se encuentra limitada a las actividades expresamente autorizadas por el CENOP.
e. No se permite la explotación comercial libre ni el desarrollo de actividades diferentes a las establecidas en los documentos del proceso.
f. El canon debe corresponder a las condiciones particulares del inmueble, su ubicación, restricciones de acceso, área disponible y uso institucional complementario.

En consecuencia, los precios de catálogo o portales web no se adoptan como base directa para la determinación del canon de arrendamiento. El valor estimado se soporta principalmente en el avalúo vigente del área, los antecedentes históricos, la información de mercado y las condiciones particulares del inmueble.

En caso de realizarse consultas en portales web o fuentes públicas, estas tendrán únicamente carácter orientador y deberán analizarse con las salvedades descritas, dejando constancia de que no constituyen referente principal por no corresponder a espacios internos ubicados dentro de una unidad policial.

5.4. PRECIOS DE MERCADO

Para determinar el precio de mercado del presente proceso se tomó como soporte principal el **avalúo vigente realizado para el área denominada "Bloque Educativo Sastrería"**, ubicada al interior del CENOP, correspondiente a un área física de **184 m²** destinada al funcionamiento de un establecimiento comercial autorizado.

El avalúo fue realizado mediante el formato institucional 1LF-FR-0202 "formato de avalúo para bienes inmuebles", con visita técnica efectuada el **03 de julio de 2026** y entrega del informe el **08 de julio de 2026**, determinando para el área objeto de arrendamiento un canon mensual de **UN MILLÓN NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE ($1.957.500,00)**.

Dicho valor se establece conforme a los lineamientos aplicables al arrendamiento de bienes inmuebles por parte de la Policía Nacional, especialmente lo previsto en la Resolución No. 03049 del 30 de julio de 2014, actualizada, modificada y complementada por la Resolución No. 00090 de 2018, así como en el **Instructivo No. 024/DIPON-DIRAF-70 del 14 de septiembre de 2020**, mediante el cual se imparten lineamientos para suscribir contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por parte de la Policía Nacional.

Para la estimación del canon se tuvieron en cuenta las condiciones particulares del área, entre ellas:

a. Área física objeto de arrendamiento: **184 m²**.
b. Ubicación al interior del CENOP.
c. Localización en zona rural del municipio de San Luis, Tolima.
d. Acceso restringido por tratarse de una instalación policial.
e. Población usuaria limitada a personal institucional y usuarios autorizados.
f. Destinación específica para almacén de prendas policiales, papelería, miscelánea, sastrería, servicio de giros y recaudos.
g. Condiciones físicas y estado de conservación del área.
h. Servicios disponibles y consumos que deberán ser asumidos por el arrendatario.
i. Restricciones de uso y control institucional.
j. Antecedentes históricos de arrendamiento del mismo espacio.

El valor determinado por el avalúo no incluye servicios públicos, energía eléctrica, recolección de residuos, adecuaciones, mobiliario, equipos, personal, inventario, garantías, obligaciones laborales, tributarias, comerciales, ambientales ni demás costos asociados a la operación del establecimiento, los cuales estarán a cargo exclusivo del **ARRENDATARIO**.

Adicionalmente, como insumo complementario del análisis de mercado, se tuvo en cuenta la información recibida mediante Solicitud de Información No. 039 de 2026, así como los antecedentes contractuales históricos del área. No obstante, el canon mensual del presente proceso se soporta principalmente en el avalúo vigente, por ser el documento técnico idóneo para determinar el valor del arrendamiento del espacio físico.

En consecuencia, el canon mensual mínimo aceptable para el presente proceso será de **$1.957.500,00**, para un valor total estimado de **$23.490.000,00** por doce (12) meses de ejecución contractual.

5.5 ANÁLISIS DEL VALOR ESTIMADO

Una vez analizados los precios de referencia SECOP, los precios históricos de contratos anteriores, la información de mercado disponible y el avalúo vigente realizado al área física objeto de arrendamiento, se determina que el valor estimado del presente proceso corresponde al canon mensual que deberá cancelar el futuro **ARRENDATARIO** a favor de la **Policía Nacional – Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP**.

Dicho valor resulta razonable frente al comportamiento histórico del canon, las condiciones físicas del área, su ubicación interna dentro de una instalación policial, las restricciones de acceso, la población usuaria autorizada, la destinación permitida y las condiciones de seguridad, supervisión y control institucional aplicables.

El canon mensual no incluye servicios públicos, energía eléctrica, recolección de residuos, adecuaciones, mobiliario, equipos, inventario, personal, garantías, obligaciones laborales, tributarias, comerciales, ambientales ni demás costos asociados a la operación del establecimiento, los cuales estarán a cargo exclusivo del **ARRENDATARIO**.

Instalación	Valor mensual	Meses	Valor total del contrato
ARRENDAMIENTO DE UN ÁREA FÍSICA INTERNA DE **184 M²**, UBICADA AL INTERIOR DE LA ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENAMIENTO DE LA POLICÍA DE COLOMBIA "BRIGADIER GENERAL JAIME RAMÍREZ GÓMEZ" – CENOP, DESTINADA AL FUNCIONAMIENTO DE UN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL PARA ALMACÉN DE PRENDAS POLICIALES, PAPELERÍA, MISCELÁNEA, SASTRERÍA, SERVICIO DE GIROS Y RECAUDOS.	$1.957.500,00	12	$23.490.000,00

- La información anterior fue verificada y aprobada por los funcionarios dueños de la necesidad y estructuradores del proceso que suscriben el presente estudio previo.

5.6 VALOR ESTIMADO DE LA CONTRATACIÓN

Este valor corresponde exclusivamente al canon de arrendamiento y **no incluye** el costo de servicios públicos, energía eléctrica, recolección de residuos, adecuaciones, mobiliario, equipos, inventario, personal, garantías, obligaciones laborales, tributarias, comerciales, ambientales ni demás costos derivados de la operación del establecimiento, los cuales deberán ser asumidos directamente por el **ARRENDATARIO**.

Instalación	Valor mensual	Meses	Valor total del contrato
ARRENDAMIENTO DE UN ÁREA FÍSICA INTERNA DE **184 M²**, UBICADA AL INTERIOR DE LA ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENAMIENTO DE LA POLICÍA DE COLOMBIA "BRIGADIER GENERAL JAIME RAMÍREZ GÓMEZ" – CENOP, DESTINADA AL FUNCIONAMIENTO DE UN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL PARA ALMACÉN DE PRENDAS POLICIALES, PAPELERÍA, MISCELÁNEA, SASTRERÍA, SERVICIO DE GIROS Y RECAUDOS.	$1.957.500,00	12	$23.490.000,00

- La información anterior fue verificada y aprobada por los funcionarios dueños de la necesidad y estructuradores del proceso que suscriben el presente estudio previo.

Coronel **GOSSER FREDDY RANGEL TORRES**
Director Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía Colombia CENOP

Intendente Jefe **FABIO ENRIQUE GÓMEZ OYOLA**
Estructurador del proceso

franky.lopezb franky.lopezb franky.lopezb

Documentos Anexos al Estudio Previo:

Los documentos seleccionados en la siguiente lista, aplica para el proceso contratación directa, cuyo objeto es "**ARRENDAMIENTO DE UN ÁREA FÍSICA DE 184 M² UBICADA AL INTERIOR DE LA ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENAMIENTO DE LA POLICÍA DE COLOMBIA "BRIGADIER GENERAL JAIME RAMÍREZ GÓMEZ" – CENOP, DESTINADA AL FUNCIONAMIENTO DE UN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL PARA ALMACÉN DE PRENDAS POLICIALES, PAPELERÍA, MISCELÁNEA, SASTRERÍA, SERVICIO DE GIROS Y RECAUDOS.**"

Aplica

Anexos

(Los anexos se imprimen junto con el estudio previo)

- ☒ Certificación de la necesidad
- ☒ Especificaciones técnicas mínimas
- ☒ Estimación, tipificación, asignación de riesgos y determinación de garantías
- ☒ Obligaciones de la Policía Nacional
- ☒ Obligaciones del arrendatario
- ☐ Análisis del riesgo y forma de mitigarlo.
- ☐ Ficha técnica

Aplica

Formularios adjuntos al estudio previo
(Seleccionar los formatos que aplican para el proceso de selección)

- ☐ Acuerdo de confidencialidad (obligatorio)
- ☐ Sistema de gestión de la seguridad y salud en el trabajo (obligatorio)
- ☐ Compromiso anticorrupción (obligatorio)
- ☐ Carta de presentación de la propuesta
- ☐ Certificado de inhabilidades e incompatibilidades
- ☐ Constancia cumplimiento obligaciones parafiscales
- ☐ Datos básicos beneficiario cuenta

Otros documentos adjuntos al Estudio Previo

Formato avaluó para bienes inmuebles, Formato solicitud de información, Portafolios de servicio, Acta selección de oferentes, Formato revisión estudios previos

franky.lopezb franky.lopezb franky.lopezb

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	POLICÍA NACIONAL
CERTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD	

En mí calidad de Responsable de Infraestructura de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "CENOP", manifiesto con la suscripción de esta certificación que esta unidad cuenta con el espacio para el "**ARRENDAMIENTO DE UN ÁREA FÍSICA DE 184 M² UBICADA AL INTERIOR DE LA ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENAMIENTO DE LA POLICÍA DE COLOMBIA "BRIGADIER GENERAL JAIME RAMÍREZ GÓMEZ" – CENOP, DESTINADA AL FUNCIONAMIENTO DE UN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL PARA ALMACÉN DE PRENDAS POLICIALES, PAPELERÍA, MISCELÁNEA, SASTRERÍA, SERVICIO DE GIROS Y RECAUDOS**".

Firma,

Intendente **ROBER ALEXANDER MONSALVE RUEDAS**
Responsable Infraestructura CENOP

franky.lopezb franky.lopezb franky.lopezb

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	POLICÍA NACIONAL
ESPECIFICACIONES TECNICAS MINIMAS	

1. ARRENDAMIENTO

ÍTEM	UNIDAD DE DESTINO	DESCRIPCIÓN	MESES	CUMPLE	NO CUMPLE
1	CENOP	ARRENDAMIENTO DE UN ÁREA FÍSICA DE 184 M² UBICADA AL INTERIOR DE LA ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENAMIENTO DE LA POLICÍA DE COLOMBIA "BRIGADIER GENERAL JAIME RAMÍREZ GÓMEZ" – CENOP, DESTINADA AL FUNCIONAMIENTO DE UN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL PARA ALMACÉN DE PRENDAS POLICIALES, PAPELERÍA, MISCELÁNEA, SASTRERÍA, SERVICIO DE GIROS Y RECAUDOS.	12		

2. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS

No.	Condición técnica mínima	Cumple	No cumple
1	El proponente se compromete a prestar los servicios autorizados con calidad, oportunidad, continuidad, buen trato al usuario y sujeción a las condiciones establecidas por el CENOP.		
2	El proponente deberá disponer por su cuenta y riesgo de los equipos, herramientas, máquinas, mobiliario, vitrinas, estanterías, elementos administrativos y demás bienes necesarios para la correcta operación del establecimiento y la prestación del servicio de sastrería, sin costo alguno para el CENOP.		
3	El proponente deberá mantener en perfecto estado de aseo, orden, presentación y salubridad el área entregada en arrendamiento, así como las zonas comunes relacionadas con su operación, conforme a las directrices impartidas por el CENOP.		
4	El proponente deberá devolver el área física, equipamiento, mobiliario o elementos institucionales entregados mediante inventario en buen estado de conservación, salvo el deterioro normal derivado del uso autorizado, y responder por pérdidas, daños o deterioros cuando se demuestre su responsabilidad.		
5	El proponente deberá realizar las reparaciones locativas menores derivadas del uso autorizado del área, previa coordinación con el supervisor del contrato. No podrá realizar obras, modificaciones, adecuaciones estructurales, ampliaciones o intervenciones sin autorización previa, expresa y escrita del CENOP. Las mejoras o adecuaciones autorizadas no generarán reconocimiento económico, compensación ni reembolso a cargo de la Policía Nacional.		
6	El proponente deberá atender oportunamente las solicitudes de mejoramiento, observaciones o requerimientos que le formule el supervisor del contrato, el ordenador del gasto o la dependencia competente, y deberá adoptar las acciones correctivas dentro de los plazos establecidos.		
7	El proponente deberá ejercer control permanente sobre la calidad de la atención y adoptar medidas para evitar congestiones, filas prolongadas, demoras injustificadas o deficiencias en la prestación de los servicios autorizados.		
8	El proponente deberá publicar en lugar visible la lista de precios de los productos y servicios ofrecidos. Cuando sea posible, podrá disponer de código QR para consulta de precios, sin perjuicio de la obligación de mantener información clara y accesible para los usuarios.		

franky.lopezb franky.lopezb franky.lopezb

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	POLICÍA NACIONAL
ESPECIFICACIONES TECNICAS MINIMAS	

3. EXPERIENCIA PROPONENTE

No.	Condición técnica mínima	Cumple	No cumple
9	El proponente deberá acreditar experiencia mínima de un (1) año en administración, operación o funcionamiento de establecimientos comerciales relacionados con almacén de prendas policiales, dotación, papelería, miscelánea, sastrería, arreglo o modificación de prendas, servicio de giros y recaudos, o actividades comerciales similares.		
10	La experiencia podrá acreditarse mediante contratos, certificaciones, actas, constancias comerciales, facturas, registros mercantiles, documentos de operación comercial, certificaciones de terceros o cualquier otro documento idóneo que permita verificar la ejecución de actividades relacionadas con el objeto contractual.		

4. EXPERIENCIA DEL PERSONAL

No.	Condición técnica mínima	Cumple	No cumple
13	El proponente deberá contar, como mínimo, con personal suficiente e idóneo para la administración, atención al usuario, recepción y entrega de prendas, operación de bordado, arreglo o sastrería, según corresponda.		
14	El personal que labore en el establecimiento deberá estar debidamente presentado, dotado e identificado mediante carné o mecanismo visible autorizado por el CENOP, y deberá cumplir las normas internas de ingreso, permanencia y comportamiento dentro de la unidad.		
15	El personal deberá estar previamente informado al supervisor del contrato y autorizado para su ingreso a la unidad.		
16	El proponente deberá remitir, con ocasión de la suscripción del contrato y antes del ingreso del personal, las hojas de vida del personal que laborará en el establecimiento, con el fin de adelantar los estudios de seguridad y confiabilidad que determine la Policía Nacional. Si alguna persona no supera dicho estudio, el proponente deberá proponer reemplazo en el menor tiempo posible.		
17	El proponente deberá reemplazar oportunamente al personal que se ausente por descanso, vacaciones, incapacidad, retiro o cualquier otra situación, evitando afectación en la atención, previa información al supervisor del contrato, autorización correspondiente y cumplimiento de los controles de seguridad.		

5. CAPACIDAD OPERATIVA

No.	Condición técnica mínima	Cumple	No cumple
18	El proponente deberá acreditar capacidad operativa suficiente para garantizar la prestación continua, oportuna, segura y adecuada de los servicios autorizados, incluyendo disponibilidad de personal, equipos, elementos, herramientas, mobiliario, horarios de atención, control de calidad, atención al usuario, cumplimiento de normas de seguridad y conservación del área arrendada.		
19	Si por incremento de la población institucional, cursos, actividades académicas, entrenamientos, reentrenamientos o necesidades del servicio se requiere mayor capacidad de atención, el proponente deberá disponer del personal adicional necesario, previa coordinación con el supervisor del contrato.		

franky.lopezb franky.lopezb franky.lopezb

20	El funcionamiento del establecimiento se realizará de lunes a domingo, conforme a las condiciones de conveniencia, seguridad y control definidas por el CENOP. De lunes a viernes, el servicio deberá iniciar a partir de las 07:00 horas y finalizar como mínimo a las 18:00 horas, pudiendo extenderse hasta las 21:00 horas, previa coordinación con el supervisor del contrato. Los sábados, domingos y festivos deberá iniciar a partir de las 08:00 horas y finalizar como mínimo a las 18:00 horas, pudiendo extenderse hasta las 21:00 horas cuando las necesidades del servicio lo requieran.		
21	El proponente deberá desarrollar acciones orientadas a prevenir accidentes, garantizar condiciones seguras de operación, implementar señalización preventiva y mantener elementos básicos de seguridad industrial para la protección de trabajadores y usuarios.		
22	El proponente deberá ubicar y mantener los extintores necesarios, botiquín de primeros auxilios y demás elementos básicos de seguridad que resulten aplicables a la actividad autorizada, conforme a las instrucciones del supervisor del contrato, del responsable de seguridad y salud en el trabajo o de la autoridad competente.		

6. OTRAS CONDICIONES TÉCNICAS VERIFICABLES

No.	Condición técnica mínima	Cumple	No cumple
23	El proponente se obliga a cancelar el canon de arrendamiento en mensualidades anticipadas, dentro de los primeros cinco (5) días calendario siguientes a la suscripción del contrato y, posteriormente, dentro de los primeros cinco (5) días calendario de cada periodo mensual, a favor de la Policía Nacional – CENOP, en la cuenta institucional definida para tal fin.		
24	El incumplimiento en el pago oportuno del canon generará a cargo del proponente un interés equivalente al cero punto cinco por ciento (0,5%) del valor dejado de pagar, por cada día calendario de retardo y hasta por quince (15) días calendario, sin perjuicio de las acciones contractuales, sancionatorias, declaratorias de incumplimiento, afectación de garantías o terminación del contrato que resulten procedentes.		
25	Los servicios públicos y demás consumos generados por el desarrollo de la actividad autorizada estarán a cargo exclusivo del proponente. La energía eléctrica deberá ser cancelada en consignación diferente a la del canon de arrendamiento, conforme a la liquidación periódica que realice el CENOP con base en la lectura del medidor independiente o derivado del principal, según corresponda. El pago deberá realizarse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la comunicación oficial mediante la cual se informe la liquidación correspondiente, en la cuenta institucional definida para servicios públicos.		
26	El manejo de residuos derivados de la actividad comercial estará a cargo del proponente, conforme al mecanismo que determine el CENOP y a las directrices ambientales institucionales aplicables.		
27	El proponente deberá formular e implementar un plan básico de manejo de residuos no peligrosos aprovechables y no aprovechables dentro de los treinta (30) días siguientes al inicio del contrato, conforme a las directrices ambientales del CENOP.		
28	Los residuos sólidos deberán ser clasificados y depositados en recipientes adecuados, con tapa, bolsas apropiadas y código de colores definido por la		

franky.lopezb

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	POLICÍA NACIONAL
ESPECIFICACIONES TECNICAS MINIMAS	

	unidad o por la normatividad ambiental vigente. El lugar de almacenamiento temporal deberá permanecer señalizado, limpio, ordenado y sin generar contaminación cruzada.		
29	El proponente será responsable de la correcta clasificación, recolección y transporte interno de los residuos generados hasta el lugar que determine el CENOP, en los horarios establecidos y sin generar desorden, malos olores, contaminación o afectación a la salubridad.		
30	Queda prohibida la preparación, manipulación, venta, expendio o suministro de alimentos o bebidas dentro del área arrendada. En consecuencia, no se permite la instalación, almacenamiento o uso de gas propano, cilindros, estufas, cocinetas, hornos, freidoras, planchas, cafeteras industriales o cualquier elemento destinado a la preparación o comercialización de alimentos.		
31	Queda prohibida la venta de bebidas alcohólicas, sustancias psicoactivas, productos que generen dependencia física o psíquica, así como la instalación de máquinas de juegos de azar, suerte o aleatorios dentro del área arrendada.		
32	Queda prohibido que el proponente o sus empleados permitan el ingreso o permanencia de menores de edad, personas ajenas al servicio o terceros no autorizados en el área arrendada o en las instalaciones del CENOP. Así mismo, se prohíbe el uso de piscinas, alojamientos, zonas recreativas o zonas comunes no autorizadas de la unidad.		
33	El proponente deberá observar todas las disposiciones de seguridad impartidas por el CENOP y ejercer control permanente sobre los factores que puedan afectar la salud, integridad o seguridad de los usuarios, trabajadores y personal institucional.		
34	El proponente deberá cumplir las obligaciones laborales, salariales, prestacionales, de seguridad social integral, ARL, parafiscales y demás obligaciones como empleador frente al personal vinculado por su cuenta y riesgo. La afiliación a la ARL deberá encontrarse activa antes del ingreso del trabajador a las instalaciones.		
35	El proponente deberá efectuar los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral que resulten exigibles, de conformidad con la normatividad vigente y los lineamientos aplicables al contrato, especialmente cuando actúe como persona natural o empleador.		
36	El proponente deberá implementar y mantener el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, conforme a la Ley 1562 de 2012, el Decreto 1072 de 2015 y demás normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan, cuando le sea aplicable por la naturaleza de su actividad y personal vinculado.		
37	El proponente deberá contribuir a la protección del medio ambiente mediante la prevención de la contaminación, el cumplimiento de la normatividad ambiental vigente, la correcta separación y manejo de residuos, el uso racional de agua y energía, y la atención de las directrices del Sistema de Gestión Ambiental de la Policía Nacional.		
38	El proponente deberá cumplir las obligaciones tributarias de carácter nacional, departamental y municipal que se causen con ocasión de su actividad comercial, y mantener indemne a la Policía Nacional – CENOP frente a cualquier reclamación, sanción, tributo, contribución o carga derivada de la operación mercantil.		
39	El proponente deberá realizar programas periódicos de fumigación, desinfección o control de plagas cuando la actividad lo requiera o cuando sea exigido por el supervisor, aportando los soportes correspondientes para el expediente contractual.		

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	POLICÍA NACIONAL
ESPECIFICACIONES TECNICAS MINIMAS	

40	Una vez suscrito el contrato y antes de iniciar la comercialización, fabricación, modificación o distribución de prendas policiales, distintivos, accesorios o elementos de posible uso restringido, el proponente deberá presentar al supervisor los permisos, registros, autorizaciones o soportes legales correspondientes, cuando dicha actividad haga parte de su operación, sin perjuicio de los controles de seguridad que determine la Policía Nacional – CENOP.		
41	Para el desarrollo del servicio de giros y recaudos, cuando sea autorizado por el CENOP y haga parte de la operación del establecimiento, el proponente deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos legales aplicables, incluyendo convenios, certificaciones, autorizaciones o soportes del operador correspondiente, así como lo previsto en la Ley 1369 de 2009 y demás normas que regulen los servicios postales, giros, recaudos o actividades conexas, según corresponda.		
42	El proponente no podrá ceder, subarrendar, transferir, prestar, entregar a terceros o permitir la explotación del área arrendada por personas no autorizadas, sin autorización previa, expresa y escrita del CENOP.		
43	El proponente deberá restituir el área arrendada al vencimiento del plazo contractual o cuando legal o contractualmente corresponda, previa verificación del supervisor, acta de devolución, inventario, registro fotográfico y paz y salvo por concepto de canon, servicios públicos y demás obligaciones a su cargo.		
44	El proponente deberá suscribir el acta de entrega e inventario del área física al inicio de la ejecución contractual y atender las observaciones que se consignen en dicho documento, el cual servirá de soporte para la posterior devolución del área.		
45	El proponente deberá cumplir las demás condiciones que, por la naturaleza del contrato, resulten compatibles con las normas civiles, comerciales, laborales, tributarias, ambientales, de seguridad y contractuales que regulen el arrendamiento y la actividad autorizada.		

Intendente Jefe **FABIO ENRIQUE GÓMEZ OYOLA**
Estructurador del proceso

franky.lopezb franky.lopezb franky.lopezb

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	POLICÍA NACIONAL
ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN, ASIGNACIÓN DE RIESGOS Y DETERMINACIÓN DE GARANTÍAS	

GARANTÍAS DEL PROCESO

ETAPA CONTRACTUAL

Mecanismo de cobertura	Clase de riesgo	Tipificación de los riesgos	Estimación del riesgo	Asignación del riesgo	Vigencia	Justificación cobertura / vigencia
Garantía única	Riesgo contractual	Garantía de cumplimiento	30% del valor total del contrato	Arrendatario	Vigente por un término igual al plazo de ejecución del contrato y seis (6) meses más.	Ampara el incumplimiento total, parcial, tardío o defectuoso de las obligaciones contractuales a cargo del arrendatario, incluyendo pago del canon, pago de servicios públicos, uso autorizado del área, conservación, restitución del inmueble, multas y cláusula penal pecuniaria.
Garantía única	Riesgo laboral	Pago de salarios, prestaciones legales e indemnizaciones laborales	5% del valor total del contrato	Arrendatario	Vigente por un término igual al plazo de ejecución del contrato y tres (3) años más.	Ampara los perjuicios que se puedan causar al CENOP por el incumplimiento de las obligaciones laborales, prestacionales, de seguridad social e indemnizaciones laborales del personal vinculado por el arrendatario.
Garantía única	Riesgo patrimonial / contractual	Otros amparos: conservación y restitución del área arrendada	20% del valor total del contrato	Arrendatario	Vigente por un término igual al plazo de ejecución del contrato y seis (6) meses más.	Ampara daños, deterioros anormales, modificaciones no autorizadas, pérdida de bienes entregados mediante inventario, no restitución o restitución tardía del área física arrendada.

CLAUSULAS SANCIONATORIAS

Mecanismo de cobertura	Clase de riesgo	Tipificación de los riesgos	Estimación del riesgo	Asignación del riesgo	Vigencia / aplicación	Justificación cobertura / vigencia
Multa	Riesgo contractual	No constitución o no aprobación oportuna de la garantía	0,2% del valor total del contrato por cada día de retardo	Arrendatario	Hasta por diez (10) días calendario.	Aplica cuando el arrendatario no constituya, allegue, corrija o subsane oportunamente la garantía exigida para iniciar o continuar la ejecución contractual.
Multa	Riesgo contractual	Mora o incumplimiento parcial	0,5% del valor de la obligación incumplida o del canon mensual, según corresponda, por cada día de retardo	Arrendatario	Hasta por quince (15) días calendario.	Aplica por mora o incumplimiento parcial de obligaciones contractuales, tales como pago del canon, pago de servicios públicos, entrega de soportes, horarios, conservación del área o atención de requerimientos.
Multa	Riesgo contractual / seguridad	Uso indebido del área o actividad no autorizada	1% del valor total del contrato por cada evento verificado	Arrendatario	Por cada evento, previa actuación administrativa correspondiente.	Aplica por subarriendo, cesión no autorizada, ingreso de personal no autorizado, venta de productos no permitidos, preparación de alimentos, uso de gas o destinación diferente a la autorizada.
Cláusula penal pecuniaria	Riesgo contractual	Incumplimiento grave, total o definitivo	20% del valor total del contrato	Arrendatario	Cuando se declare el incumplimiento grave, total o definitivo.	Tiene por finalidad tasar anticipadamente los perjuicios derivados del incumplimiento grave o definitivo, abandono del área, no restitución del inmueble, incumplimiento reiterado de pagos o afectación grave a la seguridad o destinación del espacio.

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS

ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN, ASIGNACIÓN DE RIESGOS Y DETERMINACIÓN DE GARANTÍAS

POLICÍA NACIONAL

No.	Clase	fuente	etapa	tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Calificación total	Prioridad	¿A quién se le asigna el riesgo?	Tratamiento o controles a implementar	Probabilidad después del tratamiento	Impacto después del tratamiento	Calificación	Calificación total	¿Afecta la ejecución del contrato?	¿Afecta el equilibrio económico del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se complementa el tratamiento	¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad / cuándo
1	Específico / operacional	Externa	Ejecución	Operacional	Que el arrendatario termine anticipadamente el contrato antes del vencimiento del plazo pactado.	Interrupción del servicio autorizado, afectación al bienestar de la comunidad institucional y necesidad de adelantar nuevo proceso contractual.	1	4	5	Media	Arrendatario	Establecer obligaciones claras, garantía de cumplimiento, prohibición de abandono del área, requerimientos oportunos y consecuencias por incumplimiento.	1	2	Bajo	3	Sí	No	Supervisor del contrato / Arrendatario	Inicio del contrato	Terminación del contrato	Informes de supervisión y verificación de continuidad del servicio	Mensual
2	General / naturaleza	Externa	Ejecución	Naturaleza	Incendios, inundaciones, temblores, lluvias fuertes u otros eventos naturales que afecten el área arrendada.	Daño al inmueble, suspensión temporal del servicio, afectación de bienes institucionales o del arrendatario.	1	5	6	Alta	CENOP / Arrendatario, según la causa	Verificar pólizas institucionales sobre bienes; exigir medidas de prevención, elementos de seguridad, extintores cuando aplique y cumplimiento de instrucciones de emergencia.	1	3	Bajo	4	Sí	No	Supervisor / Bienes Raíces / Arrendatario	Inicio del contrato	Terminación del contrato	Verificación de condiciones físicas, seguridad y pólizas aplicables	Semestral y cuando ocurra evento
3	Específico / económico	Externa	Ejecución	Económico	No pago oportuno del canon de arrendamiento.	Mora en el recaudo institucional, incumplimiento contractual, afectación económica y posible terminación del contrato.	2	4	6	Alta	Arrendatario	Pago mensual anticipado, verificación mensual de soportes, requerimiento escrito, aplicación de intereses de mora, afectación de garantías e inicio de actuación por incumplimiento.	1	3	Bajo	4	Sí	Sí	Arrendatario / Supervisor del contrato	Inicio del contrato	Terminación del contrato	Revisión de comprobantes de pago y estado de cuenta	Mensual
4	Específico / económico	Externa	Ejecución	Económico	No pago de energía eléctrica, servicios públicos o consumos a cargo del arrendatario.	Generación de saldos pendientes, afectación financiera al CENOP y controversias durante la ejecución o liquidación.	2	3	5	Media	Arrendatario	Liquidación periódica, lectura de medidor independiente o derivado, comunicación oficial de cobro, exigencia de soporte de pago y seguimiento mensual por supervisión.	1	2	Bajo	3	Sí	Sí	Arrendatario / Supervisor del contrato	Inicio del contrato	Terminación del contrato	Lectura de medidor, liquidación de consumo y soporte de pago	Mensual

franky.lopezb franky.lopezb franky.lopezb

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS

ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN, ASIGNACIÓN DE RIESGOS Y DETERMINACIÓN DE GARANTÍAS

POLICÍA NACIONAL

5	Específico / operacional	Externa	Ejecución	Operacional	Uso del área física para actividades diferentes a las autorizadas en el contrato.	Afectación de la destinación del espacio, riesgo contractual, disciplinario, reputacional y de seguridad institucional.	2	4	6	Alta	Arrendatario	Definir destinación exclusiva en estudios previos, minuta y obligaciones; visitas de supervisión; requerimientos y terminación por incumplimiento cuando haya lugar.	1	3	Bajo	4	Sí	No	Arrendatario / Supervisor del contrato	Inicio del contrato	Terminación del contrato	Visitas de supervisión y verificación de actividades autorizadas	Mensual y aleatoria
6	Específico / operacional	Externa	Ejecución	Operacional / Seguridad	Subarriendo, cesión o explotación del área por terceros no autorizados.	Pérdida de control institucional sobre el espacio, ingreso de terceros no verificados y afectación a la seguridad de la unidad.	1	4	5	Media	Arrendatario	Prohibición expresa de subarriendo y cesión, control de personal autorizado, estudios de seguridad y verificación periódica por supervisor y seguridad.	1	2	Bajo	3	Sí	No	Arrendatario / Supervisor / Seguridad	Inicio del contrato	Terminación del contrato	Control de personal autorizado y verificación del uso directo del área	Mensual
7	Específico / seguridad	Externa	Ejecución	Seguridad	Ingreso o permanencia de personal no autorizado o no sometido a estudio de seguridad y confiabilidad.	Riesgo para la seguridad de la unidad, afectación al personal institucional y vulneración de controles de acceso.	2	5	7	Alta	Arrendatario	Exigir relación previa de personal, estudio de seguridad y confiabilidad, control de ingreso, retiro inmediato de personal no autorizado y reporte a seguridad.	1	3	Bajo	4	Sí	No	Arrendatario / Supervisor / Seguridad	Antes del ingreso de personal	Terminación del contrato	Control de ingreso, listados autorizados y estudios de seguridad	Permanente
8	Específico / operacional y seguridad	Externa	Ejecución	Operacional / Seguridad	Venta, almacenamiento o comercialización de productos no autorizados, restringidos o de uso privativo sin soporte legal.	Riesgo jurídico, disciplinario, reputacional y de seguridad institucional.	2	5	7	Alta	Arrendatario	Relacionar productos autorizados, exigir permisos cuando aplique, realizar inspecciones, ordenar retiro de elementos no autorizados y reportar novedades.	1	3	Bajo	4	Sí	No	Arrendatario / Supervisor / Seguridad	Inicio del contrato	Terminación del contrato	Inspección de productos y verificación de permisos o autorizaciones	Mensual y aleatoria
9	Específico / operacional y seguridad	Externa	Ejecución	Operacional / Seguridad	Preparación, manipulación, venta o suministro de alimentos o bebidas, o instalación de gas propano, estufas, cocinetas, cilindros o elementos similares.	Riesgo de incendio, salubridad, uso no autorizado del área e incumplimiento de directriz del ordenador del gasto.	1	5	6	Alta	Arrendatario	Prohibición expresa en estudio previo, anexo técnico, minuta y obligaciones; visitas aleatorias; retiro inmediato de elementos no permitidos.	1	2	Bajo	3	Sí	No	Arrendatario / Supervisor del contrato	Inicio del contrato	Terminación del contrato	Inspección física del área y retiro de elementos no autorizados	Mensual y aleatoria
10	Específico / ambiental	Externa	Ejecución	Ambiental	Manejo inadecuado de residuos, empaques, cartón, plástico u otros elementos derivados de la actividad comercial.	Afectación ambiental, deterioro del área, afectación a la salubridad y posibles observaciones internas.	2	3	5	Media	Arrendatario	Cumplimiento de obligaciones ambientales, disposición adecuada de residuos, puntos ecológicos, aseo permanente y seguimiento del supervisor.	1	2	Bajo	3	Sí	No	Arrendatario / Supervisor / Gestión Ambiental	Inicio del contrato	Terminación del contrato	Verificación de aseo, disposición de residuos y condiciones ambientales	Mensual

franky.lopezb

11	Específico / operacional	Externa	Ejecución	Operacional	Daño, deterioro anormal, modificación o intervención no autorizada del área arrendada.	Afectación del patrimonio institucional, gastos de reparación y dificultad para la restitución del inmueble.	2	4	6	Alta	Arrendatario	Acta de entrega, inventario, registro fotográfico, prohibición de modificaciones sin autorización, garantía de cumplimiento y obligación de reparación.	1	3	Bajo	4	Sí	Sí	Arrendatario / Supervisor / Bienes Raíces	Acta de entrega	Acta de devolución	Revisión física, inventario y registro fotográfico	Trimestral y al cierre
12	Específico / terminación y liquidación	Externa	Terminación / Liquidación	Operacional	No restitución o restitución tardía del área al vencimiento del plazo contractual.	Ocupación irregular, afectación al uso institucional del espacio y necesidad de acciones administrativas o judiciales.	1	5	6	Alta	Arrendatario	Cláusula expresa de restitución, requerimiento previo al vencimiento, acta de devolución, paz y salvo integral, afectación de garantías y acciones legales.	1	3	Bajo	4	Sí	Sí	Arrendatario / Supervisor / Ordenador del gasto	Un mes antes del vencimiento	Liquidación o cierre	Requerimiento previo, acta de devolución y paz y salvo	Al vencimiento y liquidación
13	Específico / financiero	Externa	Ejecución	Financiero	Falta de liquidez del arrendatario para sostener la operación y cumplir pagos.	Mora en canon, servicios públicos, obligaciones laborales, abandono del establecimiento o incumplimiento contractual.	2	4	6	Alta	Arrendatario	Verificación de capacidad financiera, activos mínimos, seguimiento mensual a pagos, garantías y requerimientos oportunos.	1	3	Bajo	4	Sí	Sí	Arrendatario / Supervisor / Grupo Contratos	Inicio del contrato	Terminación del contrato	Verificación de pagos, requerimientos y seguimiento financiero	Mensual
14	Específico / social y reputacional	Externa	Ejecución	Social / Reputacional	Quejas recurrentes por mala atención, precios no visibles, trato inadecuado o prestación deficiente del servicio.	Afectación al bienestar del personal usuario, inconformidad de la comunidad institucional y daño reputacional para el CENOP.	2	3	5	Media	Arrendatario	Exigir atención adecuada, lista de precios visible, canal de quejas, requerimientos escritos y seguimiento de calidad del servicio.	1	2	Bajo	3	Sí	No	Arrendatario / Supervisor del contrato	Inicio del contrato	Terminación del contrato	Registro de quejas, visitas de supervisión y requerimientos	Mensual
15	Específico / planeación	Interna	Planeación / Contratación	Planeación	Deficiente estructuración documental del proceso o falta de soportes técnicos, jurídicos, financieros, de avalúo o de seguridad.	Observaciones jurídicas, reprocesos, retraso en la publicación, riesgo de suspensión o afectación de la planeación contractual.	1	4	5	Media	CENOP	Revisión integral del estudio previo, avalúo, certificaciones, Instructivo 024, Resolución 00502 de 2026, soportes financieros y documentos SECOP.	1	2	Bajo	3	Sí	No	Grupo Contratos / Área dueña de la necesidad	Etapa de planeación	Publicación y adjudicación	Lista de chequeo documental y revisión jurídica, técnica y financiera	Antes de publicación

Intendente Jefe **FABIO ENRIQUE GÓMEZ OYOLA**
Estructurador del proceso

GS-2026-010810-CENOP

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
OBLIGACIONES DE LA POLICÍA NACIONAL	POLICÍA NACIONAL

1. Poner a disposición del **ARRENDATARIO** los bienes y lugares que se requieran para la ejecución y entrega del objeto contratado.

2. Una vez se surta el proceso de contratación estatal, asignar un supervisor, a través de quien la **POLICÍA NACIONAL** mantendrá la interlocución permanente y directa con el **ARRENDATARIO**.

3. Ejercer el control sobre el cumplimiento del contrato a través del supervisor designado para el efecto, exigiéndole la ejecución idónea y oportuna del objeto a contratar.

4. Recibir a satisfacción los bienes y/o servicios que sean entregados por el **ARRENDATARIO,** cuando estos cumplan con las condiciones establecidas y en especial las especificaciones u obligaciones técnicas contenidas en el anexo técnico.

5. Adelantar las gestiones necesarias para el reconocimiento y cobro de las sanciones pecuniarias y garantías a que hubiere lugar, para lo cual el supervisor dará aviso oportuno a la POLICÍA NACIONAL, sobre la ocurrencia de hechos constitutivos de mora o incumplimiento**.**

6. Pagar al **ARRENDADOR** en la forma pactada y con sujeción a las disponibilidades presupuestales y de PAC previstas para el efecto.

7. Tramitar diligentemente las apropiaciones presupuestales que requiera para solventar las prestaciones patrimoniales que hayan surgido a su cargo como consecuencia de la suscripción del contrato.

8. Solicitar y recibir información técnica respecto del bien o servicio y demás del **ARRENDATARIO** en desarrollo del objeto del contractual.

9. Incluir aquellas obligaciones propias de cada proceso que coadyuven al cumplimiento de las obligaciones contractuales.

10. Rechazar los bienes y/o servicios cuando no cumplan con los requerimientos técnicos exigidos.

NOTA: además de las propias de su condición, deberá indicarse aquellas que correspondan a actividades o trámites a cargo de la administración, a partir de los cuales, el ARRENDATARIO estará obligado al cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

En los procesos que se adelantan bajo el amparo de un Acuerdo Marco de Precios, deberá citarse la cláusula correspondiente a las obligaciones de la Entidad Compradora, contenida en la minuta del respectivo acuerdo marco.

franky.lopezb

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO	POLICÍA NACIONAL

1. Cumplir con el objeto contractual.

2. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y trabas.

3. Responder en los plazos que la **POLICÍA NACIONAL** establezca en cada caso, los requerimientos de aclaración o de información que le formule.

4. Cumplir cabalmente con sus obligaciones, frente al Sistema de Seguridad Social Integral y parafiscales (Cajas de Compensación Familiar, Sena e ICBF), por cuanto el cumplimiento de esta obligación es requisito indispensable para la realización de cualquier pago.

5. Constituir en debida forma y aportar al Grupo Contractual y Seguimiento de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia o quien haga sus veces, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción del contrato, la Garantía Única.

6. Guardar la confidencialidad de toda la información que le sea entregada y que se encuentre bajo su custodia o que por cualquier otra circunstancia deba conocer o manipular y responderá civil, penal y disciplinariamente por los perjuicios de su divulgación y/o utilización indebida que por sí o por un tercero se cause a la administración o a terceros.

7. No acceder a peticiones o amenazas, de quienes actuando por fuera de la ley pretendan obligarlo a hacer u omitir algún acto o hecho, el ARRENDATARIO deberá Informar de tal evento a la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia de la Policía Nacional y a las autoridades competentes para que se adopte las medidas necesarias.

8. Mantener activa la cuenta corriente o de ahorros reportada para los pagos con el fin de evitar traumatismos en el proceso de ejecución del contrato.

9. Restituir a LA POLICÍA NACIONAL los elementos que haya colocado a su disposición para el desarrollo del objeto contractual, cuando se lo requiera o al finalizar el contrato, en caso de que se hayan suministrado.

10. CATALOGACIÓN. - EL ARRENDATARIO deberá proporcionar la información necesaria para denominar, clasificar, identificar y numerar los artículos de abastecimiento relacionados y/o incluidos en el objeto del contrato, dentro del plazo y en las condiciones señaladas por el Supervisor, quien acreditará el cumplimiento de la presente cláusula, mediante un certificado en que conste la entrega total de la información requerida. La presente certificación será necesaria para la liquidación del contrato. Entendiéndose no finalizada la entrega de los bienes objeto del contrato, en tanto no se cumplan las obligaciones de la cláusula de catalogación.

11. Incluir todas aquellas obligaciones que el ARRENDATARIO debe cumplir con el fin de alinear la actividad contractual a las buenas prácticas en materia ambiental. Tener además en cuenta lo establecido en la resolución 03049 del 2014, *"Por medio del cual se adopta el Manual de Contratación de la Policía Nacional"*, actualizada, modificada y complementada por las Resoluciones Nos. 00090 del 2018 apéndice 1 y apéndice 2 del 2020.

12. Así mismo incluir las obligaciones en materia de Seguridad y Salud en el Trabajo y los lineamientos del gobierno nacional en el tema del COVID.

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO	POLICÍA NACIONAL

13. Para la facturación de los bienes o servicios contratados, se debe tener en cuenta los lineamientos y parámetros contemplados en la circular externa 016 del 09 de marzo de 2021 establecidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, por medio del cual se implementa el modelo de recepción de facturas de venta, notas débito y/o notas crédito, la cual es de obligatorio cumplimiento, de acuerdo con la Directiva Presidencial 09 del 17 de septiembre de 2020 "*Lineamientos para el Pago de Proveedores del Estado*" y la Resolución No. 000042 del 05 de mayo de 2020, "*Por la cual se desarrollan los sistemas de facturación, los proveedores tecnológicos*" y el registro de la factura electrónica de venta.

14. Las demás obligaciones del ARRENDATARIO contenidas en el artículo 5º de la Ley 80 de 1993, así mismo, será civil y penalmente responsable por sus acciones u omisiones en la actuación contractual.

franky.lopezb franky.lopezb franky.lopezb

Página: 1 de 1	ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS	POLICÍA NACIONAL
Código: 1LF-FR-0072		
Fecha: 17/06/2024	REVISIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS	
Versión: 2		

ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENAMIENTO DE LA POLICÍA DE COLOMBIA
"BRIGADIER GENERAL JAIME RAMÍREZ GÓMEZ"

Fecha recibo estudio: 08 SEP 2026 **Fecha de aprobación:** 08 SEP 2026

Lugar: Oficina del Grupo de Contratos de la Escuela Internacional De Entrenamiento De La Policía De Colombia.

No. Consecutiva revisión: _____. **Nro. SISCO:** _____.

OBJETO: "ARRENDAMIENTO DE ÁREA DE 184 M2, DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UN ALMACÉN DE PRENDAS POLICIALES, PAPELERÍA, MISCELÁNEA, SASTRERÍA Y SERVICIO DE GIROS Y RECAUDOS EN LA ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENAMIENTO DE LA POLICÍA DE COLOMBIA "BRIGADIER GENERAL JAIME RAMIREZ GOMEZ".	**VALOR:** **$ 23.490.000,00**

MODALIDAD DE CONTRATACIÓN: Contratación directa

FUNCIONARIO - UNIDAD QUE PRESENTA EL ESTUDIO PREVIO:

Intendente Jefe **FABIO ENRIQUE GOMEZ OYOLA**
Gestor(a) Desarrollo Profesoral

OBSERVACIONES DEL ESTUDIO PREVIO:
N/A

FUNCIONARIOS QUE PARTICIPAN EN LA REVISIÓN Y APROBACIÓN DEL ESTUDIO PREVIO

CARGO	GRADO	NOMBRES Y APELLIDOS	FIRMA
Gestor(a) Desarrollo Profesoral CENOP	IJ	FABIO ENRIQUE GOMEZ OYOLA	
Analista de Contratos CENOP	IT	FRANKY MIGUEL LOPEZ BARAJAS	
Jefe Grupo de Contratos CENOP (E)	CT	JULITH KATHERINE LEAL SUAREZ	
Jefe Área Administrativa CENOP	MY	VILMARY NUÑEZ DIAZ	
Jefe Grupo Asuntos Jurídicos CENOP	IJ	FAIBER FLORIAN ARDILA	

PROGRAMACIÓN DEL ESTUDIO PREVIO

FECHA:		VALOR:	$ 0
GR.	**NOMBRES Y APELLIDOS**	**CARGO**	**FIRMA**
IT	CARLOS ALFONSO BARBOSA CONDE	Analista de Planeación	

franky.lopezb franky.lopezb franky.lopezb

MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL
POLICÍA NACIONAL
ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENAMIENTO DE LA POLICÍA DE COLOMBIA
"BRIGADIER GENERAL JAIME RAMÍREZ GÓMEZ" (CENOP)
GRUPO CONTRATOS

GS-2026- CENOP / ARLOF – GRUCO – 11.1

San Luis, Tolima, 11 de agosto de 2026

Señores(as)
PROVEEDORES Y/O INTERESADOS
País

Asunto: Solicitud de información de mercado para la estructuración del eventual proceso de arrendamiento

La **Policía Nacional – Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP**, identificada con NIT 900.276.535-8, se permite solicitar información de mercado y documentación mínima de soporte relacionada con la capacidad jurídica, técnica, operativa, comercial y económica de los interesados, con el fin de contar con insumos para la estructuración del eventual proceso contractual cuyo objeto corresponde al:

"ARRENDAMIENTO DE UN ÁREA FÍSICA DE 184 M² UBICADA AL INTERIOR DE LA ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENAMIENTO DE LA POLICÍA DE COLOMBIA 'BRIGADIER GENERAL JAIME RAMÍREZ GÓMEZ' – CENOP, DESTINADA AL FUNCIONAMIENTO DE UN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL PARA ALMACÉN DE PRENDAS POLICIALES, PAPELERÍA, MISCELÁNEA, SASTRERÍA, SERVICIO DE GIROS Y RECAUDOS".

La información deberá ser presentada a través de la plataforma SECOP II, dentro de la Solicitud de Información No. 039 de 2026, y servirá únicamente como insumo para la elaboración del estudio de mercado y la estructuración de los documentos previos que correspondan.

CONCEPTO	DESCRIPCIÓN
ADVERTENCIA	La presente solicitud de información tiene carácter exclusivamente preliminar, referencial y vinculante a quien se le envié la invitación. No constituye invitación formal a contratar, proceso de selección, oferta, aceptación, adjudicación ni genera obligación contractual para la Policía Nacional – CENOP, así como tampoco otorga derecho adquirido alguno a favor de quienes participen o remitan información.
OBJETO	"ARRENDAMIENTO DE UN ÁREA FÍSICA DE 184 M² UBICADA AL INTERIOR DE LA ESCUELA INTERNACIONAL DE ENTRENAMIENTO DE LA POLICÍA DE COLOMBIA 'BRIGADIER GENERAL JAIME RAMÍREZ GÓMEZ' – CENOP, DESTINADA AL FUNCIONAMIENTO DE UN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL PARA ALMACÉN DE PRENDAS POLICIALES, PAPELERÍA, MISCELÁNEA, SASTRERÍA, SERVICIO DE GIROS Y RECAUDOS".
VALIDEZ DE LA INFORMACIÓN SUMINISTRADA	La información suministrada deberá tener una vigencia mínima de sesenta (60) días calendario, contados a partir de la fecha de su presentación. Los precios, valores, portafolios, condiciones comerciales y demás información allegada deberán corresponder a condiciones reales de mercado y contemplar, cuando aplique, las variaciones derivadas del Índice de Precios al Consumidor (IPC), costos de operación, insumos, transporte, personal, servicios públicos y demás factores que puedan incidir en la operación del establecimiento comercial.
CANON DE ARRENDAMIENTO	El canon mensual de referencia corresponde a UN MILLÓN NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE ($1.957.500,00), soportado en el avalúo realizado mediante formato 1LF-FR-0202, con visita técnica del 03 de julio de 2026 y entrega de informe del 08 de julio de 2026. Para un plazo estimado de doce (12) meses, el valor total de referencia corresponde a VEINTITRÉS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA MIL PESOS M/CTE ($23.490.000,00). El canon no incluye energía eléctrica, recolección de residuos, servicios públicos, adecuaciones, mobiliario, equipos, inventario, personal, garantías, impuestos, permisos, autorizaciones ni demás costos derivados de la operación, los cuales estarían a cargo del futuro arrendatario.
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL ÁREA	El área física objeto de análisis se encuentra ubicada al interior de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General

DESTINADA PARA ARRENDAR	Jaime Ramírez Gómez" – CENOP, en la vereda La Laguna, municipio de San Luis, departamento del Tolima. Cuenta con un área aproximada de 184 m² y estaría destinada exclusivamente al funcionamiento del establecimiento comercial autorizado. Su uso estaría sujeto a las disposiciones internas de seguridad, ingreso, permanencia, control institucional, conservación del inmueble, manejo ambiental, pago de servicios públicos y demás lineamientos impartidos por el CENOP.
DOCUMENTOS SOLICITADOS	Los interesados deberán aportar, como mínimo: 1. Comunicación de manifestación de interés. 2. Certificado de existencia y representación legal o matrícula mercantil. 3. Documento de identidad del representante legal o persona natural. 4. Registro Único Tributario – RUT. 5. Autorización para consulta de antecedentes fiscales, disciplinarios, judiciales, medidas correctivas y demás registros públicos aplicables. 6. Manifestación de ausencia de inhabilidades, incompatibilidades y conflictos de interés. 7. Manifestación de origen lícito de recursos. 8. Certificación o soporte de aportes parafiscales y seguridad social, cuando aplique. 9. Portafolio de productos y servicios. 10. Certificación de capacidad técnica, operativa, logística, administrativa y financiera. 11. Soportes de experiencia en actividades similares. 12. **Anexo No. 1 – Condiciones técnicas de referencia para el análisis de mercado**. 13. **Anexo No. 2 – Lista de precios de referencia**. 14. Soportes, convenios, autorizaciones o manifestación de cumplimiento para el servicio de giros y recaudos, cuando aplique. 15. Soportes, autorizaciones o manifestación de cumplimiento legal para prendas policiales, institucionales o elementos de posible uso restringido, cuando aplique.
CAPACIDAD OPERATIVA, LOGÍSTICA Y FINANCIERA	El interesado deberá allegar certificación suscrita por la persona natural o representante legal, mediante la cual manifieste que cuenta con capacidad operativa, logística, técnica, administrativa, comercial y financiera para operar el establecimiento. La certificación deberá indicar, como mínimo, personal disponible, equipos, máquinas, herramientas, mobiliario, inventario, experiencia operativa, medios de pago, horarios de atención y capacidad de respuesta frente a la demanda de la comunidad institucional. Como referencia, podrá tenerse en cuenta una capacidad financiera igual o superior al 30% del valor total estimado del eventual contrato, equivalente a $7.047.000,00.
EXPERIENCIA	El interesado podrá acreditar experiencia mínima de un (1) año en administración u operación de establecimientos comerciales relacionados con almacén de prendas policiales o institucionales, papelería, miscelánea, sastrería, arreglo o modificación de prendas, servicio de giros y recaudos, o actividades comerciales similares. Los soportes podrán corresponder a contratos, certificaciones, actas, constancias comerciales u otros documentos equivalentes.
LISTA DE PRECIOS DE REFERENCIA	Los interesados deberán diligenciar y anexar el **Anexo No. 2 – Lista de precios de referencia**, indicando los productos o servicios que estarían en capacidad de ofrecer, junto con el valor unitario e IVA incluido cuando aplique. La información tendrá carácter exclusivamente referencial para efectos de análisis de mercado y no implica autorización automática para la comercialización de productos o servicios al interior del CENOP.
PRODUCTOS O ELEMENTOS DE POSIBLE USO RESTRINGIDO	La inclusión de productos, prendas, accesorios, elementos tácticos, elementos de uso policial, elementos de defensa, distintivos institucionales o elementos de posible uso restringido en la lista de precios no implica autorización automática para su comercialización, fabricación, distribución, modificación, entrega o uso al interior del CENOP. Su eventual comercialización estará condicionada a la autorización expresa de la Policía Nacional, la verificación de legalidad, la acreditación de permisos o soportes correspondientes y los controles de seguridad institucional que resulten aplicables.
PROPUESTAS VOLUNTARIAS DE VALOR AGREGADO	Los interesados podrán manifestar, de manera voluntaria, si cuentan con capacidad para ofrecer aspectos adicionales durante la eventual ejecución contractual, tales como: ampliación del portafolio de productos y servicios, implementación de código QR visible para consulta de precios, medios de pago electrónicos, sistema de control de recepción y entrega de prendas, estrategias de sostenibilidad ambiental, puntos ecológicos, mejoras locativas previa autorización del CENOP, cámaras o sistemas de seguridad internos previa autorización institucional, atención preferencial para personal en instrucción o cursos, y vinculación laboral con enfoque diferencial. Estas propuestas tendrán carácter informativo y serán incorporadas totalmente en los documentos del

	eventual proceso contractual, sin que su presentación genere puntaje, selección, adjudicación o derecho adquirido.
VISITA TÉCNICA Y RECONOCIMIENTO DEL ÁREA	Con el fin de que los interesados conozcan las condiciones físicas, funcionales, operativas y de seguridad del área objeto de análisis, el CENOP permitirá la realización de una visita técnica de reconocimiento. La visita tendrá carácter informativo y no será obligatoria para la presentación de la información solicitada. Los interesados que deseen participar deberán coordinar previamente su ingreso con el funcionario que designe la unidad, a través del correo institucional que se indique en la plataforma SECOP II, con el fin de gestionar las autorizaciones y controles de acceso correspondientes.
CONDICIONES DE LA FUTURA CONTRATACIÓN	El plazo estimado del eventual contrato sería de doce (12) meses, contados a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución, aprobación de la garantía única cuando aplique, entrega formal del área física y suscripción del acta de inicio. El eventual contrato no tendría prórroga automática ni renovación tácita. El futuro arrendatario deberá cancelar el canon mensual anticipado dentro de los primeros cinco (5) días calendario de cada periodo mensual, asumir los servicios públicos, energía eléctrica, recolección de residuos y demás consumos derivados de la actividad autorizada, y restituir el área al finalizar el plazo contractual.
SUPERVISIÓN	La supervisión del eventual contrato será ejercida por el funcionario que designe el ordenador del gasto, quien verificará el cumplimiento de las obligaciones a cargo del futuro arrendatario, especialmente el pago del canon, servicios públicos y demás consumos autorizados; uso exclusivo del área; conservación, aseo y buen estado del espacio; cumplimiento de horarios; control del personal vinculado; medidas de seguridad institucional; prohibición de cesión o subarriendo; cumplimiento ambiental, seguridad y salud en el trabajo; y restitución del área al finalizar el plazo contractual.
PLAZO PARA PRESENTAR INFORMACIÓN	Los interesados deberán presentar la información requerida, documentos mínimos de soporte, certificaciones, portafolio, lista de precios y demás anexos solicitados a través de la plataforma SECOP II, dentro de la Solicitud de Información No. 039 de 2026, hasta el 19 de agosto de 2026 a las 05:00 p. m., hora legal colombiana. La información presentada por medio distinto al establecido o con posterioridad a la fecha y hora señaladas podrá no ser tenida en cuenta para efectos del análisis de mercado.

Atentamente,

Coronel **GOSSER FREDDY RANGEL TORRES**
Director de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia
"Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" (CENOP)

Elaboró: Intendente **FRANKY MIGUEL LÓPEZ BARAJAS**
Analista de Contratos
Grupo Contratos CENOP

Revisó: ADS17. **LUIS EDUARDO GUTIÉRREZ GÓMEZ**
Secretario Privado
Dirección CENOP

Revisó: Intendente Jefe **ALEXANDER MONTAÑA JIMÉNEZ**
Jefe Grupo Contratos (E)
Grupo Contratos CENOP

Aprobó: Intendente Jefe **FAIBER FLORIAN ARDILA**
Jefe Asuntos Jurídicos
Grupo Asuntos Jurídicos CENOP

Revisó: Mayor **VILMARY NUÑEZ DÍAZ**
Jefe Área Administrativa
Área Logística y Financiera CENOP

Aprobó: Teniente Coronel **JULIO ALEXANDER BELTRÁN TORRES**
Subdirector Escuela
Subdirección Escuela CENOP

Fecha de elaboración: 11/08/2026
Ubicación: Guarde aquí (G) / Contratos 2026

Vereda La Laguna, San Luis, Tolima
Teléfono (608)2739040
cenop.gruco@policia.gov.co
www.policia.gov.co

INFORMACIÓN PÚBLICA

ANEXO No. 1 – CONDICIONES TÉCNICAS DE REFERENCIA PARA EL ANÁLISIS DE MERCADO

Las siguientes condiciones técnicas tienen carácter **preliminar, referencial y vinculante a quien se le envié la invitación**, y se solicitan únicamente como insumo para el análisis de mercado y la estructuración del eventual proceso contractual. Su presentación o manifestación de aceptación por parte de los interesados no constituye verificación habilitante definitiva, evaluación técnica, selección, adjudicación ni aceptación de oferta.

Ítem	Unidad de destino	Descripción	Plazo estimado
1	CENOP	Arrendamiento de un área física interna de 184 m², ubicada al interior de la Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP, destinada exclusivamente al funcionamiento de un establecimiento comercial para almacén de prendas policiales autorizadas, papelería, miscelánea, sastrería, arreglo y modificación de prendas, servicio de giros y recaudos.	12 meses

No.	Condición técnica de referencia
1	El interesado deberá manifestar su capacidad para prestar los servicios autorizados con calidad, oportunidad, continuidad, buen trato al usuario y sujeción a las condiciones que establezca el CENOP.
2	El interesado deberá indicar si cuenta con personal suficiente e idóneo para la administración, atención al usuario, recepción y entrega de prendas, operación de bordado, arreglo o sastrería, según corresponda.
3	El interesado deberá informar su capacidad para atender incrementos ocasionales de demanda derivados de cursos, actividades académicas, entrenamientos, reentrenamientos o necesidades institucionales del CENOP.
4	El interesado deberá informar si cuenta con equipos, herramientas, máquinas, mobiliario, vitrinas, estanterías, elementos administrativos y demás bienes necesarios para la operación del establecimiento, sin costo para el CENOP.
5	El interesado deberá manifestar su disposición para mantener el área en condiciones adecuadas de aseo, orden, presentación, salubridad y conservación.
6	El interesado deberá manifestar su disposición para asumir reparaciones locativas menores derivadas del uso autorizado del área, previa coordinación con el supervisor del eventual contrato.
7	El interesado deberá manifestar su aceptación de no realizar obras, modificaciones, adecuaciones estructurales, ampliaciones o intervenciones sin autorización previa, expresa y escrita del CENOP.
8	El interesado deberá informar las medidas básicas de seguridad industrial, señalización preventiva, extintores, botiquín y demás elementos de seguridad que estaría en capacidad de implementar.
9	El interesado deberá manifestar su disposición para atender observaciones, requerimientos o solicitudes de mejoramiento formuladas por el supervisor o autoridad competente del CENOP.
10	El interesado deberá indicar los mecanismos que implementaría para garantizar atención oportuna, evitar congestiones, filas prolongadas, demoras injustificadas o deficiencias en la prestación de los servicios autorizados.
11	El interesado deberá manifestar su aceptación de cancelar oportunamente el canon de arrendamiento, servicios públicos, energía eléctrica, residuos y demás obligaciones económicas que se definan en el eventual contrato.
12	El interesado deberá manifestar su aceptación de cumplir las disposiciones de seguridad, ingreso, permanencia, control institucional y comportamiento dentro de las instalaciones del CENOP.
13	El interesado deberá manifestar su disposición para cumplir obligaciones laborales, salariales, prestacionales, de seguridad social, ARL, parafiscales y demás obligaciones como empleador, cuando aplique.
14	El interesado deberá informar si el personal destinado a la operación estaría debidamente presentado, identificado y autorizado conforme a los controles de ingreso del CENOP.
15	El interesado deberá manifestar su disponibilidad para atender en los horarios que defina el CENOP, de acuerdo con la necesidad institucional, seguridad y control de la unidad.
16	El interesado deberá aceptar que los servicios públicos, energía eléctrica, recolección de residuos y demás consumos derivados de la actividad autorizada estarían a su cargo.
17	El interesado deberá manifestar su capacidad para cumplir las obligaciones ambientales, manejo de residuos, separación en la fuente, aseo, salubridad y uso racional de recursos.
18	El interesado deberá aceptar la prohibición de preparación, manipulación, venta, expendio o suministro de alimentos y bebidas dentro del área objeto de análisis.
19	El interesado deberá aceptar la prohibición de instalar, almacenar o usar gas propano, cilindros, estufas, cocinetas, hornos, freidoras, planchas, cafeteras industriales o elementos similares.

20	El interesado deberá manifestar su aceptación para que el personal que pretenda vincular sea sometido a estudios de seguridad y confiabilidad determinados por el CENOP.
21	El interesado deberá manifestar su disposición para cumplir obligaciones tributarias, comerciales, laborales, ambientales y demás aplicables al desarrollo de la actividad.
22	El interesado deberá indicar si cuenta con Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo o manifestar su cumplimiento cuando le sea aplicable.
23	El interesado deberá manifestar su disposición para publicar en lugar visible la lista de precios de productos y servicios ofrecidos, incluyendo, cuando sea posible, código QR de consulta.
24	El interesado deberá manifestar su aceptación de no vender bebidas alcohólicas, sustancias psicoactivas, productos que generen dependencia física o psíquica, ni instalar máquinas de juegos de azar.
25	El interesado deberá aceptar que, en caso de celebrarse el contrato, no podrá permitir el ingreso ni permanencia de menores de edad, personas ajenas al servicio o terceros no autorizados en el área objeto de arrendamiento o en las instalaciones del CENOP.
26	El interesado deberá manifestar su disposición para realizar fumigación, desinfección o control de plagas cuando la actividad lo requiera o el CENOP lo exija.
27	El interesado deberá informar su capacidad para formular e implementar un plan básico de manejo de residuos no peligrosos aprovechables y no aprovechables, cuando aplique.
28	El interesado deberá manifestar su aceptación de no ceder, subarrendar, transferir, prestar, entregar a terceros o permitir la explotación del área por personas no autorizadas.
29	El interesado deberá manifestar su aceptación de restituir el área al finalizar el plazo contractual, en caso de celebrarse el contrato, conforme al acta de entrega, inventario, registro fotográfico y paz y salvo correspondiente.
30	El interesado deberá manifestar su disposición para suscribir acta de entrega e inventario del área física, en caso de celebrarse el contrato.
31	El interesado deberá aportar información sobre la comercialización, fabricación, distribución, arreglo o modificación de prendas policiales, institucionales o elementos de posible uso restringido, cuando aplique.
32	El interesado deberá aportar información sobre permisos, registros, autorizaciones, convenios o soportes legales para el servicio de giros y recaudos, cuando aplique.

Nota 1: En esta etapa no se exige verificación técnica habilitante definitiva. La información suministrada será utilizada únicamente como insumo para análisis de mercado y estructuración del eventual proceso contractual.

Nota 2: Las condiciones técnicas aquí relacionadas podrán ser ajustadas, adicionadas, suprimidas o precisadas en los documentos del eventual proceso contractual que llegue a adelantarse.

Nota 3: La manifestación de capacidad o aceptación por parte de los interesados no genera derecho adquirido, habilitación, selección, adjudicación ni obligación contractual para la **Policía Nacional – Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP**.

ANEXO No. 2 – LISTA DE PRECIOS DE REFERENCIA

La presente lista de precios tiene carácter exclusivamente informativo y será utilizada como insumo para el análisis de mercado, revisión de condiciones comerciales y estructuración del eventual proceso contractual. Los interesados deberán indicar los productos o servicios que estarían en capacidad de ofrecer, señalando precio unitario e IVA incluido cuando aplique.

La inclusión de productos, prendas, accesorios, elementos tácticos, elementos de uso policial, elementos de posible uso restringido o artículos similares en la presente lista **no implica autorización automática para su comercialización, fabricación, distribución, modificación, entrega o uso al interior de la Policía Nacional – Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP**. La venta o prestación de servicios relacionados con dichos elementos estará sujeta a la verificación de legalidad, autorización institucional, permisos aplicables, controles de seguridad y demás lineamientos que determine la Policía Nacional.

Los interesados deberán abstenerse de ofrecer productos cuya comercialización esté prohibida, restringida o no cuente con los permisos, registros, autorizaciones o soportes legales requeridos. La **Policía Nacional – Escuela Internacional de Entrenamiento de la Policía de Colombia "Brigadier General Jaime Ramírez Gómez" – CENOP** podrá excluir, restringir o condicionar cualquier producto o servicio que considere contrario a la seguridad institucional, la normatividad aplicable o la finalidad del eventual contrato.

Nota especial: La inclusión de artículos de posible uso restringido, elementos tácticos, accesorios para armamento, elementos de defensa, prendas o distintivos institucionales en esta lista tiene finalidad exclusivamente referencial para estudio de mercado. Su eventual comercialización al interior del CENOP estará condicionada a la autorización expresa de la Policía Nacional, la verificación de legalidad, la acreditación de permisos o soportes correspondientes y los controles de seguridad institucional que resulten aplicables.

No.	Producto o servicio	Cantidad de referencia	Precio unitario (IVA incluido)
1	AMARRADERAS PLÁSTICAS	1	
2	APELLIDO No. 3 ACRÍLICO	1	
3	APELLIDO No. 4	1	
4	APELLIDO UNIFORME AZUL	1	
5	APELLIDOS No. 5	1	
6	ARETES DE PRESENTACIÓN	1	
7	ARNÉS BLACKHAWK + REATA	1	
8	ARNÉS TIPO AMERICANO ECONÓMICO	1	
9	ARREGLO DE TIRO Y PINZAS	1	
10	BABERO POLICÍA	1	
11	BALLETILLAS BLANCAS	1	
12	BANDERA No. 4	1	
13	BANDERA No. 5	1	
14	BANDERÍN BORDADO	1	
15	VELCRO EN INSIGNIAS DE GUERRERA	1	
16	VELCRO HEMBRA EN GUERRERA	1	
17	BIRRETES	1	
18	BOINAS	1	
19	BOLSA DE HIDRATACIÓN TIPO CAMELBAK	1	
20	BOLSAS DE ESTANQUEIZAR ZIPLOC 14X18	1	
21	BOLSAS DE ESTANQUEIZAR ZIPLOC 25X36	1	
22	BOLSAS DE ESTANQUEIZAR ASEO NEGRA	1	
23	BOLSO ELEMENTOS DE ASEO EN TELA	1	
24	BOLSO MULTIUSOS VERDE	1	
25	BOLSO PRESENTACIÓN	1	
26	BOLSO VERDE MEDIANO IMPORTADO	1	
27	BOTAS DELTA	1	
28	BOTAS LONA NACIONAL	1	
29	BOTAS NACIONALES TIPO TENIS	1	
30	BOTAS RAPEL	1	

31	BOTAS UNDER ARMOUR	1	
32	BOXER LICRA	1	
33	BRAZALETE DE IDENTIFICACIÓN PVC	1	
34	BRILLAMETAL BOWY	1	
35	CALL SIGN RELLENO	1	
36	CALL SIGN EN TELA RIPSTOP	1	
37	CAMBIO DE VELCRO DE PUÑOS	1	
38	CAMBIO DE VELCRO EN GUERRERA COMPLETA	1	
39	CAMBIO DE VELCROS EN PANTALÓN COMPLETO	1	
40	CAMBIO DE CREMALLERA EN PANTALÓN	1	
41	CAMBOYANA PROPER	1	
42	CAMBOYANA NACIONAL	1	
43	CAMBOYANA ROTHCO VERDE MANZANA	1	
44	CAMISA MANGA CORTA 3A	1	
45	CAMISA MANGA LARGA #3	1	
46	CAMISETA DE COLORES EN LICRA CORTA	1	
47	CAMISETA ESTAMPADA MANGA CORTA	1	
48	CAMISETA MANGA CORTA CON BORDADO	1	
49	CAMISETA MANGA LARGA COLORES LICRA	1	
50	CANDADO PEQUEÑO	1	
51	CANTIMPLORA CON FORRO ECONÓMICO	1	
52	CARTUCHOS DE SEGURIDAD	1	
53	CHALECO ARNES	1	
54	CHALECO VERDE REFLECTIVO	1	
55	CHANCLAS	1	
56	CHAPA DORADA IMPORTADA	1	
57	CHAPUZA PARA PISTOLA	1	
58	CHAPUZA PLASTICA PISTOLA	1	
59	CHULOS DINAE No. 5	1	
60	CINTURÓN DELGADO CON VELCRO	1	
61	CINTURÓN MULTIPROPÓSITO ANCHO	1	
62	CINTURÓN REFLECTIVO	1	
63	CINTURÓN TIPO PILOTO	1	
64	CINTURÓN TIPO PILOTO DELTA	1	
65	COLCHONES INFLABLES	1	
66	CORBATA	1	
67	CORDÓN .50 POR METROS	1	
68	CORDÓN DE MANDO	1	
69	CORDÓN NEGRO	1	
70	CORDÓN PARA GAFAS	1	
71	CORDÓN ESLINGA POR METROS	1	
72	CORREA BLACKHAWK ECONÓMICA	1	
73	CORREA CHAPA DORADA ECONÓMICA	1	
74	COSTURA DE 1 SOLA INSIGNIA	1	
75	COSTURA INSIGNIAS COMPLETA EN GUERRERA	1	
76	COSTURERO BOLSA	1	
77	CREMA DE MIMETIZAJE ECONÓMICA NACIONAL	1	
78	CREMA DE MIMETIZAJE IMPORTADA	1	
79	CREMA MIMETISMO TUBOS JUNGLA	1	
80	CUCHARAS METÁLICAS	1	
81	CUCHILLO DAGA	1	
82	CUELLEROS	1	
83	CUENTAPASOS	1	
84	DELTA METÁLICO	1	
85	DELTA METÁLICO LLAVERO	1	
86	DELTA PLÁSTICO	1	
87	DISTINCIÓN No. 4	1	
88	DISTINCIÓN No. 5	1	
89	ESCUDOS ESCUELA No. 4 PAR	1	
90	ESCUDOS METÁLICOS No. 3 PISTOLAS / CARABINAS ESJIM Y DINAE	1	
91	ESPADA DE LA VICTORIA METÁLICA	1	

92	ESPOSAS HANDCUFFS	1	
93	ESTERA ECONÓMICA	1	
94	ESTERA FORRADA	1	
95	EXTENSIONES ELÉCTRICAS	1	
96	EXTENSOR PISTOLA	1	
97	FORRO CANTIMPLORA	1	
98	FORRO SILLA TACTICA	1	
99	FORROS CANTIMPLORA ECONÓMICOS	1	
100	GAFAS DE NATACIÓN	1	
101	GAFAS OAKLEY	1	
102	GAFAS OAKLEY ECONÓMICAS	1	
103	GAFAS DE POLÍGONO	1	
104	GAFAS DE CICLISMO COLORES	1	
105	GAFAS DEPORTIVAS ECONÓMICAS	1	
106	GANCHO DELTA PEQUEÑO	1	
107	GANCHO METÁLICO CANTIMPLORA	1	
108	GANCHO PARA GRAPADORA	1	
109	GANCHO PLÁSTICO CANTIMPLORA	1	
110	GANCHO TIPO DELTA PARA COMODA	1	
111	GANCHOS LEGAJADORES PLÁSTICOS	1	
112	GANCHOS NODRIZA	1	
113	GANCHOS PARA ROPA	1	
114	GORRA BEISBOLERA OFICIAL	1	
115	GORRA ESMAD	1	
116	GORRA NEGRA Y COLORES ECONÓMICA	1	
117	GORRA POLICÍA NEGRA	1	
118	GORRAS BEISBOLERAS POLICÍA	1	
119	GORRAS ROTHCO (surtidas)	1	
120	GORRO PISCINA LICRA	1	
121	GORRO PISCINA SILICONA	1	
122	GUANTES BLANCOS EN ALGODÓN	1	
123	GUANTES BLANCOS EN LICRA	1	
124	GUANTES CABRETILLA NEGROS	1	
125	GUANTES CARNAZA IMPORTADO	1	
126	GUANTES DE LANA NEGRO CORTO	1	
127	GUANTES DE LANA VERDE COMPLETO	1	
128	GUANTES DE REQUISA	1	
129	GUANTES EN CAUCHO ASEO	1	
130	GUANTES MEDIO PUÑO	1	
131	HATA EN MALLA COLORES	1	
132	HATAS IMPORTADAS	1	
133	HATAS NACIONALES	1	
134	HERÁLDICA No. 4	1	
135	HERÁLDICA No. 5	1	
136	HIBRIDO LICRA	1	
137	HIBRIDO VERDE RIPSTOP	1	
138	IDENTIFICACIÓN COMPAÑÍA UNIFORME AZUL	1	
139	IGLU	1	
140	IMPERMEABLE	1	
141	IMPRESIONES	1	
142	JINETA No. 4	1	
143	JINETA No. 5	1	
144	JUEGO DE PLACAS NEGRAS	1	
145	JUEGO DE PLACAS PLATEADAS NACIONAL	1	
146	JUEGO SABANAS (colores)	1	
147	CAMELBAK PIXELADO	1	
148	CAMELBAK VERDE	1	
149	CAMELBAK BLACKHAWK 2 LITROS	1	
150	CAMELBAK IMPORTADO 2 LITROS	1	
151	KEPIS	1	
152	KIT DE ASEO PARA FUSIL EN CAJA DE LONA	1	
153	KIT DE LIMPIEZA PARA FUSIL EN BOLSA	1	

154	KIT DE PRESENTACIÓN	1	
155	LÁMPARA PARA CASCO LED	1	
156	LICRA DAMA	1	
157	LICRA NEGRA ECONÓMICA	1	
158	LIGAS ANCHAS (colores)	1	
159	LIGAS DELGADAS (colores)	1	
160	LINTERNA BENGALA	1	
161	LINTERNA LED TORCIA CAJA GRANDE VERDE	1	
162	LINTERNA PEQUEÑA DELGADA	1	
163	LINTERNA POWER STYLE CAJA NEGRA GR	1	
164	LINTERNA POWER STYLE CAJA VERDE PEQ	1	
165	LINTERNA SWAT	1	
166	LINTERNA SWAT MULTIFUNCION	1	
167	LINTERNA TASER	1	
168	LINTERNAS ECONÓMICAS	1	
169	LLAVE ESPOSAS	1	
170	LUZ QUIMICA	1	
171	MACHETE	1	
172	MANILLAS DE SUPERVIVENCIA	1	
173	MANILLAS PVC	1	
174	MARMITAS ALUMINIO	1	
175	MECHERA	1	
176	MEDIAS BLANCAS	1	
177	MEDIAS NEGRAS	1	
178	MENCIONES HONORÍFICAS	1	
179	MOÑAS CON MALLA	1	
180	MORRAL ASALTO	1	
181	MORRAL DE CAMPAÑA NACIONAL	1	
182	MORRAL NEGRO EQUIPO	1	
183	NAVAJA ECONÓMICA	1	
184	NAVAJA MULTIUSO PEQUEÑA	1	
185	NAVAJA TARJETA	1	
186	NAVAJAS IMPORTADAS	1	
187	NÚMERO PLACA UNIFORME AZUL	1	
188	OVEROL NEGRO	1	
189	PANTALÓN No. 5	1	
190	PANTALÓN DE TRAJE	1	
191	PANTALÓN USA COLORES	1	
192	PANTALÓNETA NEGRA	1	
193	PAÑOLETA BORDADA	1	
194	PAÑOLETA SIN BORDADO	1	
195	PAÑUELOS BLANCOS	1	
196	PARCHE REFLECTIVO	1	
197	PARCHES RELLENOS (GRADO Y HERÁLDICA) No. 5	1	
198	PASAMONTAÑAS LICRADO CON MALLA	1	
199	PASAMONTAÑAS EN LANA	1	
200	PASAMONTAÑAS CALAVERA	1	
201	PAVAS	1	
202	PECHERAS PARA PISTOLA	1	
203	PIERNERA VERDE Y NEGRA	1	
204	PILA PARA LINTERNA	1	
205	PINZA EN CAMBOYANA	1	
206	PIOCHA METÁLICA CARABINERO	1	
207	PIOCHAS METÁLICAS	1	
208	PISTOLA PITUFINA + PROVEEDOR	1	
209	PISTOLAS / CARABINAS DINAE Y ESGON No. 4 Y No. 5	1	
210	PITO ECONÓMICO BOLSA	1	
211	PITO ESTUCHE	1	
212	PLANTILLAS	1	
213	PLÁSTICO NEGRO 2X2	1	
214	POLICÍA NACIONAL No. 5	1	
215	POLO DE COLORES	1	

216	PONCHO VERDE	1	
217	PORTA CARNÉ SILICONA	1	
218	PORTA CARNÉ REGLAMENTO	1	
219	PORTA CELULAR	1	
220	PORTA CELULAR BOLSO BORDADO	1	
221	PORTA ESPOSAS PLÁSTICO	1	
222	PORTA FUSIL M 4	1	
223	PORTA GORRA PLÁSTICO	1	
224	PORTA GUANTES PLÁSTICO	1	
225	PORTA LINTERNA PLÁSTICO	1	
226	PORTA MACHETE	1	
227	PORTA MONEDAS	1	
228	PORTA PONCHO	1	
229	PORTA PROVEEDORES PISTOLA DOBLE NEGRO CON GANCHO	1	
230	PORTA PROVEEDORES PISTOLA DOBLE VERDE TIPO MOLLE	1	
231	PORTA PROVEEDORES PISTOLA TRIPLE NEGRO	1	
232	PORTA PROVEEDOR DOBLE	1	
233	PORTA PROVEEDOR FUSIL TRIPLE VERDE	1	
234	PORTA PROVEEDOR FUSIL Y PISTOLA PARA CHALECO MOLLE	1	
235	PORTA PROVEEDOR PISTOLA DOBLE BLACKHAWK VERDE	1	
236	PORTA PROVEEDOR PISTOLA TRIPLE BLACKHAWK VERDE	1	
237	PORTA PROVEEDOR PLÁSTICO	1	
238	PORTA TONFA EN LONA	1	
239	PORTA TONFA PLÁSTICO	1	
240	PORTA PROVEEDOR FUSIL PIERNERO	1	
241	PORTA PROVEEDOR FUSIL VERDE TIPO USA ECONÓMICO	1	
242	PORTA PROVEEDOR PITUFINA	1	
243	PRESILLA RELLENA No. 4	1	
244	PRESILLAS No. 4 SENCILLA	1	
245	PRESILLAS No. 5 SENCILLA	1	
246	PRESILLAS RELLENAS No. 5	1	
247	PRESILLAS UNIFORME AZUL	1	
248	PRESILLAS VERDE REFLECTIVA SENCILLA	1	
249	PUENTE BORDADO No. 3	1	
250	PUENTE BORDADO No. 4	1	
251	PUENTE BORDADO No. 5	1	
252	PULPOS	1	
253	PUNTILLONES	1	
254	RAPERAS ALGODÓN NEGRA ESTAMPADO	1	
255	RAPERAS ALGODÓN VERDE	1	
256	REATA TIPO AMERICANO ECONÓMICA	1	
257	REATA VERDE MANZANA	1	
258	REATA VERDE OSCURO	1	
259	REDUCCIÓN DE CINTURA	1	
260	REDUCCIÓN UNIFORME AUXILIARES	1	
261	REDUCCIÓN UNIFORME PROFESIONAL (SIN PINZAS NI TIRO)	1	
262	REDUCIR LARGO DE GUERRERA	1	
263	REFUERZO DE PANTALÓN	1	
264	RELOJ COMANDO	1	
265	RELOJES TÁCTICOS	1	
266	REPELENTE CREMA ULTRATHON	1	
267	RESORTE EN BOTA	1	
268	RIÑONERA MORRAL	1	
269	RIÑONERA VERDE ECONÓMICA	1	
270	SÁBANAS BLANCAS	1	
271	SÁBANAS NEGRAS	1	
272	SÁBANAS VERDES	1	
273	SILLAS TÁCTICAS	1	
274	SILLAS TÁCTICAS CON ESPALDAR	1	
275	SINTELA	1	
276	SOMBRILLAS	1	
277	SONAX	1	

278	TABLEROS CON ESPADA N5	1	
279	TALEGOS BLANCOS GRANDES	1	
280	TALEGOS BLANCOS PEQUEÑOS	1	
281	TAMBO	1	
282	TAPABOCAS EN TELA	1	
283	PROTECTOR AUDITIVO TIPO COPA	1	
284	PROTECTOR AUDITIVO ECONÓMICO DE ESPUMA	1	
285	PROTECTOR AUDITIVO EN CAJA	1	
286	TENIS DEPORTIVOS (COLORES)	1	
287	TERMINALES ELÉCTRICAS EN T	1	
288	TOALLA BORDADA	1	
289	TOALLA PEQUEÑA SIN BORDADO (COLORES)	1	
290	TOALLA VERDE	1	
291	TOLDILLO	1	
292	TONFA NEGRA	1	
293	TULA	1	
294	UNIFORME DEPORTIVO	1	
295	UNIFORME DRIL No. 5	1	
296	UNIFORME No. 4 AZUL	1	
297	UNIFORME No. 4 LAFAYETTE	1	

GS-2026-010810-CENOP

Pagina: 1 de 5	REALIZAR AVALÚOS A LOS BIENES INMUEBLES	POLICÍA NACIONAL
Código: 1LF-FR-0202		
Fecha: 22/12/2024	FORMATO DE AVALÚO PARA BIENES INMUEBLES	
Versión: 3		

1. INFORMACIÓN GENERAL

Objeto del Avalúo:	AVALÚO PARA EL ARRIENDO DE INMUEBLES	Tipo de Avalúo:	RURAL
Dirección (nomenclatura):	ESCUELA NACIONAL DE ENTRENAMIENTO POLICIAL CENOP	Nombre del Inmueble:	BLOQUE EDUCATIVO SASTRERIA
Barrio/vereda/sector/urb.:	SAN LUIS	Clase de Inmueble:	CONSTRUCCIÓN
Corregimiento:	LA LAGUNA	Propiedad Horizontal:	NO
Municipio:	SAN LUIS	Fecha de la visita:	03/07/2026
Departamento:	TOLIMA	Fecha Entrega Informe:	08/07/2026

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

Tipo de Título:	COMPRA	Modo de Adquisición:	TRADICIÓN
Documento del Título:	ESCRITURA PÚBLICA	Documento de Registro:	CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD
No. Documento título:	2403	No. Documento Registro:	360-13769
Fecha expedición ó firma:	8/12/2005	Fecha de Registro:	09/13/2005
Entidad que lo Expide:	NOTARIA 56 DE BOGOTA	Círculo Registral:	GUAMO - TOLIMA
Titular:	LA NACION POLICIA NACIONAL	Propietario:	LA NACION POLICIA NACIONAL
Documento de Catastro:	CERTIFICADO CATASTRAL Y/O ESPECIAL	Limitantes del Dominio:	NINGUNO
Fecha de Inscripción:		Fecha Ingreso UNIDAD:	9/17/2018
Entidad que lo Expide:	INSTITUTO COLOMBIANO AGUSTÍN CODAZZI	No.Registro SAP/SILOG:	800407000000000004536022.
Titular en Catastro:	LA NACION POLICIA NACIONAL	ID_Sistema Información:	**25035**
Código Catastral:	000100040018000	Número Predial Nacional:	73678000100000004001800000000.

3. INFORMACIÓN ECONÓMICA:

Clase de Plan O.Territorial:	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	Actividad Ppal.del Sector:	Zona de lotes de terreno para desarrollar (construir).
Documento del Plan:	ACUERDO MUNICIPAL	Estrato:	2
No. Documento POT :	012	Redes Serv. Públicos:	Energia, Acueducto, Alcantarillado, Aseo, GasNatural.
Fecha de Aprobación:	12/31/2021	Presenta frente con vía:	NO
Quien lo Expide:	ALCALDE MUNICIPAL	Tipo de Vía:	Sin Vía.
Clase Suelo Ubicación:	RURAL	Características Vía:	Sin vía.
Clase Suelo Destinación:	INSTITUCIONAL Ó DONACIONAL	Transporte Público:	Sin transporte Público.
Clasificación Destinación:	COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO	Último Avalúo Catastral:	**XXX**

4. INFORMACIÓN FÍSICA:

Área total de terreno:	**184,00**		Forma Geométrica:	POLÍGONO REGULAR	
Fuente Área de terreno:	MEDIDAS TOMADAS EN CAMPO		Ubicación en Manzana:	MEDIANERO	
En el caso que se presente invasiones, indicar el % aproximado	NO APLICA		Estado de Ocupación:	OCUPADO POR PARTE DE LA PONAL	
Topografía:	Plana (0% a 3%)	100% del terreno	Coordenadas MAGNA - SIRGAS: DATUM - BOGOTÁ:	LATITUD - NORTE	4°15'29,79"
	Ondulada (4% a 10%)	NO APLICA		LONGITUD - OESTE	75°00'58,24"
	Escarpada (11% a 45%)	NO APLICA	Fuente Coordenadas:	GOOGLE MAPS	
Colindantes del predio:	**NORTE:**	000100040045000, 000100004004400	**ESTE:**	000100040040000, 000100040009000.	
	SUR:	MUNICIPIO DE ESPINAL Y GUAMO	**OESTE:**	100040066000.	
Amenazas y Riesgos:	NO		Fuente de los linderos:	Geoportal del Gestor Catastral	
Afectaciones:	**NO**		Unidad Contable terreno:	**CENOP**	

GS-2026-010810-CENOP

OBSERVACIONES 1:

Se detalla la construcción de 184 m2, además está incluida en un área de terreno principal de 1.143 hectáreas con 560 m2, donde se funge las instalaciones de la escuela Nacional de entrenamiento Policial "CENOP", Considerando que el inmueble a arrendar presenta ciertas características negativas en la parte comercial, principalmente en el potencial de clientes, donde se puede observar una base límite superior de venta, la cual pueden disminuir de forma sustancial en cualquier momento debido al movimiento permanente del personal por nuestra dinámica Institucional, generando con ello una disminución significativa en el uso diario del local, por lo cual no se puede contar con un flujo constante y permanente de consumidores, cosa contraria le acontecería a un establecimiento abierto al público en el sector comercial el cual tiene un potencial más alto de clientela, de igual manera se debe tener en cuenta que el espacio físico para el funcionamiento del local, los potenciales clientes hacen parte de una población limitada y no existe la posibilidad que usuarios externos y/o ajenos a nuestra institución tengan acceso a los servicios del local en los horarios establecidos por la Dirección Nacional o el comandante de la unidad.

5. VALOR DEL TERRENO

Método Valuatorio:		Soporte Cálculos:	
Valor M2 adoptado de Terreno:	$ -	Valor Total de Terreno:	$ -

6. DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES Y ZONAS DURAS

Nota 1: Si el predio tiene construcciones a cargo de diferentes unidades policiales, relaciones primero las de la unidad policial que predomina y así sucesivamente.

6.1 RELACIÓN DE CONSTRUCCIONES Ó EDIFICACIONES: Fuente Área Construcción: MEDIDAS TOMADAS EN CAMPO

No.	NOMBRE EDIFICACIÓN	ÁREA CONST.	UNIDAD	No. PISOS	CONSERVACIÓN	VETUSTEZ	UNID.CONTA.
1	BLOQUE EDUCATIVO SASTRERIA	184,00	M2	1	BUENA (2)	12	CENOP
2							
3							
4							
5							
6							
7							

6.2 RELACIÓN DE ZONAS DURAS: Fuente Área Zonas Duras:

No.	NOMBRE ZONA DURA	ÁREA CONST.	UNIDAD	CONSERVACIÓN	VETUSTEZ	UNID. CONTA.
A						
B						
C						
D						
E						

6.3 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES Ó EDIFICACIONES:

No.	ESTRUCTURA				ACABADOS PRINCIPALES			
	ARMAZÓN	MUROS	CUBIERTA	CONSERVACIÓN	FACHADA	BRIMIENTOS MUR	PISOS	CONSERVACIÓN
1	BLOQUE Y/O LADRILLO	BLOQUE Y/O LADRILLO	TEJA DE ZINC (metálica)	BUENA	BUENA	SIN CUBRIMIENT	TRÁFICO PESAI	BUENA
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								

OBSERVACIONES 2:

6.4 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES Ó EDIFICACIONES:

No.	BAÑO				COCINA			
	TAMAÑO	ENCHAPES	MOBILIARIO	CONSERVACIÓN	TAMAÑO	ENCHAPES	MOBILIARIO	CONSERVACIÓN
1	NO APLICA				MEDIANO	BALDOSIN UNICOLOR	SENCILLO	BUENA
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								

6.5 CARACTERÍSTICAS DE LAS ZONAS DURAS:

No.	PISOS	CONSERVACIÓN
A		
B		
C		
D		
E		

OBSERVACIONES 3:

Se evidencia que dentro del local comercial no tiene baños para uso privado para los arrendatarios, por tal motivo podrán hacer uso de los baños ubicados en las instalaciones de la escuela Nacional de entrenamiento Policial "CENOP".

franky.lopezb

GS-2026-010810-CENOP

7. VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES Y/O EDIFICACIONES Y/O ZONAS DURAS

Nota 2: En este capítulo debe escoger un método de avalúo que más se ajuste al tipo de inmueble y hacer el cálculo por cada construcción y zona dura del Cap.6

Método Valuatorio:	COMPARACIÓN Y/O ESTUDIO DE MERCADO	Soporte Cálculos:	(VER ANEXO3)

8. RESULTADOS AVALÚO CONSTRUCCIONES Y ZONAS DURAS

Nota 3: En este capítulo relacione los precios de las construcciones y zonas duras, que fueron objeto de estudio en el presente avalúo.

8.1 RELACIÓN PRECIOS CONSTRUCCIONES:

No.	NOMBRE CONSTRUCCIÓN O EDIFICACIÓN	ÁREA CONST.	UNIDAD	# DE CONST.	VALOR FINAL	UNID.CONTAB.
1	BLOQUE EDUCATIVO SASTRERIA	184,00	M2	1	$ 1.957.500,00	CENOP
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						

8.2 RELACIÓN PRECIOS ZONAS DURAS:

No.	NOMBRE DE LA ZONA DURA	ÁREA CONST.	UNIDAD	# DE CONST.	PRECIO FINAL	UNID. CONTA.
A						
B						
C						
D						
E						

OBSERVACIONES 4:

9. RESULTADOS FINALES AVALÚO

Nota 4: En este capítulo relacione en resumen los valores finales del terreno, construcciones y zonas duras, agrupados pos unidad policial contable.

VARIABLE	PRECIO FINAL	PRECIO FINAL EN LETRAS	UNID. CONTA.
TERRENO:			
CONTRUCCIONES 1:	**$ 1.957.500,00**	UN MILLÓN NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS	**CENOP**
ZONAS DURAS 1:			
TOTAL:	**$ 1.957.500,00**	UN MILLÓN NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS	**CENOP**
CONTRUCCIONES 2:			
ZONAS DURAS 2:			
TOTAL:	**$ 0,00**		
CONTRUCCIONES 3:			
ZONAS DURAS 3:			
TOTAL:	**$ 0,00**		

OBSERVACIONES 5:

Es de tener en cuenta que la finalidad de la Policía Nacional no es el arrendamiento de inmuebles ni el lucro como resultado de esta actividad económica, el objeto de abrir estos espacios dentro de una unidad policial es con el fin de brindar seguridad y bienestar de los miembros de nuestra institución, se recomienda en el momento de suscribir un contrato de arrendamiento tener en cuenta el instructivo 024 DIPON-DIRAF-70.

FIRMA FUNCIONARIO AVALUADOR:	
GRADO Y POSFIRMA:	**Subintendente JAIME DIDIER ESTEBAN PARRA ALDANA**
IDENTIFICACIÓN Y LUGAR DE EXPEDICIÓN:	C.C. 11.686.365 expedida en Venadillo - Tolima
No. CELULAR:	3144303988
CORREO ELECTRÓNICO:	didier.esteban2010@correo.policia.gov.co
UNIDAD POLICIAL A LA QUE PERTENECE:	Metropolitana de Ibague
GRUPO Ú OFICINA A LA QUE PERTENECE:	Oficina de Bienes Raíces
CARGO ACTUAL SEGÚN EL SIATH:	Auxiliar de Conservación y Reparaciones

franky.lopezb

GS-2026-010810-CENOP

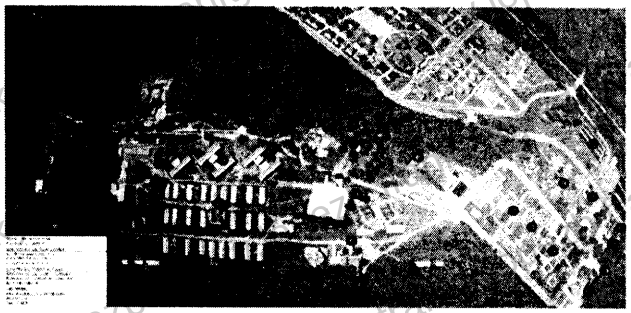
10. ANEXOS

Nota 5: Adjunte los documentos que relacionó en el presente informe valuatorio, principalmente donde se le solicito la "FUENTE DE LA INFORMACIÓN".

1	Álbum Fotográfico bien inmueble.	No. de Folios:	6
2	Certificado de Tradición y Libertad:	No. de Folios:	
3	Otros documentos (indique cuales)	No. de Folios:	

ANEXO 1. ÁLBUM FOTOGRÁFICO BIEN INMUEBLE

Nota 6: Para instalaciones del ambitó misional se deben agregar mínimo 12 de fotos (donde se inicuya panoramica del inmueble, fachada entrada principal, guadia y sala de radio, oficina principal, sala comedor o sal Star, patio o parqueadero descubierto, baño principal, cocina, alcoba o alojamientos, cubierta, cerramiento y garitas), los demás ambitos o instalaciones como lotes, garajes, bodegas y lotes funerarios, entre otros, anexar mínimo seis (6) fotos, agregando los campos que sean necesarios.



VISTA AÉREA CENOP



VISTA FRONTAL BLOQUE CAFETERIAS



VISTA POSTERIOR



INTERIOR SASTRERIA



INTERIOR SASTRERIA



INTERIOR SASTRERIA

GS-2026-010810-CENOP

ANEXO 2. CÁLCULOS VALOR TERRENO

Nota 7: Anexe el cuadro de cálculos del valor del terreno.

ANEXO 3. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ZONAS DURAS

Nota 8: Anexe el cuadro de cálculos del valor de las construcciones y zonas duras.

N°	DIRECCIÓN DE OFERTA	FUENTE	TELEFONO	VALOR CANON MENSUAL
1	RESTAURANTE DECAQ	S.I Edinson Santanilla	3102741863	$ 1.100.000,00
2	MINIMARKET COMPEJJO ACUATICO CENOP	I.T Rober Monsalve	3134848831	$ 805.000,00
3	LOCAL INTERNET ESGON	I.T Guzman Gustavo	3184650759	$ 685.000,00
4	RESTAURANTE DEPUY	S.I Oscar Yaqueno	3152279848	$ 555.000,00

1.CALCULOS VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO - BLOQUE EDUCATIVO SASTRERIA

No.	ESTUDIO DE MERCADO	AREA ARRENDADA	CANON MENSUAL	VALOR (M2)
1	RESTAURANTE DECAQ	116	$ 1.100.000,00	$9.483
2	MINIMARKET COMPEJJO ACUATICO CENOP	77,08	$ 805.000,00	$10.444
3	LOCAL INTERNET ESGON	58,40	$ 685.000,00	$11.832
4	RESTAURANTE DEPUY	50	$ 555.000,00	$11.100

No DE PRECIOS MERCADO INMOBILIARIO
4

CALCULOS			
S1	-$ 1.156,35	1338306,123	1156,981383
S2	-$ 195,00	38082,74259	195,9151413
S3	$ 892,32	796335,8681	892,3765282
S4	$ 440,39	211958,9468	460,3899962

MEDIA	
X	$ 10.839,61

DESVIACION ESTANDAR	
S	$ 772,17

COEFICIENTE DE VARIACION	
V	7,257497754

AREA CONSTRUIDA	VALOR CANON MENSUAL
184,00	$ 1.957.688,24
VALOR FINAL	$ 1.957.300,00

franky.lopezb franky.lopezb franky.lopezb

MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL
POLICÍA NACIONAL
METROPOLITANA DE IBAGUE
GRUPO BIENES RAICES
CEA.3.0-07
16-ECD-003
3028571470

AREAD-GUBIR - 20.1

Ibagué, 09 de julio de 2026

Señor coronel
GOSSER FREDDY RANGEL TORRES
Director Escuela de Entrenamiento Policial CENOP
Vereda la Laguna, Hacienda los Pijaos
San Luis

Asunto: Respuesta Comunicación oficial No GS-2026-006705-CENOP

En atención al comunicado del asunto, por medio del cual se solicitó el apoyo del funcionario idóneo para realizar un avaluó canon de arrendamiento a unos espacios ubicados dentro de la Escuela Internacional de Entrenamiento Policial CENOP, me permito informar al señor Oficial, que luego de realizada la visita ocular se anexa el documento correspondiente al código 1LF-FR-0202 *"Formato de avaluó para bienes inmuebles"* elaborado por el funcionario Avaluador de la oficina de Bienes Raíces METIB.

Atentamente,

Firmado digitalmente por:
Nombre: Edgar Fernando Lopez Gonzalez
Grado: Coronel
Cargo: Comandante Policia Metropolitana
Cédula: 10184380
Dependencia: Metropolitana De Ibague
Unidad: Metropolitana De Ibague
Correo: edgar.lopez@correo.policia.gov.co
13/07/2026 12:32:03 p. m.

Anexo: si

Carrera 48 Sur 157-199 Vía Picaleña
Teléfono: 2708401
metib.gubir@policia.gov.co
www.policia.gov.co

INFORMACIÓN PÚBLICA