

ANEXO 1— ANEXO TÉCNICO CONSULTORÍA

“CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.”

1. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE CONSULTORÍA:

Para el cumplimiento de su misión constitucional y legal, la Entidad cuenta con presencia institucional en el territorio nacional a través de treinta y cinco (35) seccionales y ocho (8) regionales, además de las dependencias que integran el Nivel Central y de las direcciones y áreas misionales, estratégicas, administrativas y de apoyo que conforman su estructura organizacional. Esta configuración institucional exige disponer de infraestructura física suficiente, segura, funcional, accesible y tecnológicamente adecuada, que permita soportar la operación articulada de sus dependencias misionales y administrativas, facilitar la atención a víctimas y usuarios y responder a los requerimientos derivados de la evolución de sus capacidades institucionales.

En este escenario institucional, el Direccionamiento Estratégico de la Fiscalía General de la Nación 2024-2028, denominado “Experiencia e innovación al servicio de la justicia”, adoptado mediante Resolución No. 0-0412 del 10 de septiembre de 2024, define las prioridades y líneas de acción mediante las cuales la Entidad busca fortalecer el ejercicio de sus funciones misionales y responder de manera más efectiva a las nuevas y cambiantes formas de criminalidad. Para ello, establece cinco pilares orientados a priorizar, entre otros aspectos, las investigaciones con enfoque territorial, fortalecer el análisis criminal mediante el uso de tecnologías avanzadas, consolidar rutas especiales de atención a las víctimas, optimizar la actuación institucional e implementar indicadores que permitan evaluar el desempeño y promover la mejora continua y el desarrollo humano y organizacional.

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

La materialización de estos propósitos requiere que las capacidades administrativas, tecnológicas y de soporte evolucionen de manera articulada con las necesidades de la Entidad. En materia de infraestructura, ello supone contar con espacios funcionales, seguros, accesibles y adaptables, que favorezcan la articulación entre dependencias, permitan incorporar y proteger tecnologías especializadas, faciliten la gestión segura de la información y ofrezcan condiciones adecuadas para la atención de víctimas y usuarios y el desarrollo de las actividades institucionales. Desde esta perspectiva, la infraestructura física constituye una condición habilitante para el fortalecimiento de las capacidades institucionales y el cumplimiento de los objetivos definidos en el Direccionamiento Estratégico.

Actualmente, la Fiscalía General de la Nación presenta una amplia dispersión geográfica de sedes y dependencias a nivel nacional, ubicadas en inmuebles con condiciones diversas de uso, antigüedad, ocupación, estado de conservación, capacidad y requerimientos funcionales. Esta heterogeneidad plantea desafíos para la gestión de la infraestructura institucional y para su capacidad de responder de manera homogénea y oportuna a las necesidades derivadas de la operación de la Entidad.

Para atender los requerimientos existentes, la Entidad adelanta ejercicios de identificación, priorización y programación de necesidades de infraestructura mediante una metodología de semaforización que permite valorar su urgencia, criticidad, relevancia e impacto operativo y orientar, a partir de ello, la planeación de las intervenciones correspondientes. Sin embargo, dadas las limitaciones presupuestales frente a la magnitud y diversidad de las necesidades existentes, dicha priorización se concentra principalmente en la atención de condiciones locativas de las sedes, requerimientos derivados de Seguridad y Salud en el Trabajo, exigencias del Sistema de Gestión Integral y del Subproceso de Protección y Asistencia, obligaciones relacionadas con la gestión ambiental, necesidades propias de la operación de las dependencias misionales y de apoyo y deberes de conservación asociados a la tenencia y administración de los inmuebles. En consecuencia, gran parte de las actividades e intervenciones en materia de infraestructura se orientan a atender necesidades inmediatas o de corto y mediano plazo, preservar las condiciones de funcionamiento de las sedes y garantizar la continuidad de la operación institucional.

Si bien estas actuaciones resultan indispensables para mantener la funcionalidad de la infraestructura existente y asegurar la continuidad de la operación institucional, por su naturaleza y alcance no permiten atender de manera integral los desafíos asociados a la dispersión de sedes, la modernización de los espacios, la incorporación de nuevas capacidades tecnológicas y la articulación funcional de las dependencias. Por esta razón, la gestión de la infraestructura

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

debe complementarse con iniciativas de mayor alcance y perspectiva de largo plazo, orientadas a racionalizar y modernizar la infraestructura institucional y a generar condiciones más adecuadas para el desarrollo articulado de las funciones misionales, administrativas y de apoyo de la Entidad.

En este contexto, paralelamente a las intervenciones requeridas para conservar, adecuar y mantener la infraestructura existente, la Fiscalía General de la Nación ha identificado la necesidad de avanzar en la formulación, estructuración y desarrollo de proyectos de sede única, sede unificada o soluciones integrales de infraestructura, cuando las condiciones técnicas, funcionales, económicas, financieras y territoriales así lo justifiquen. Estas iniciativas buscan trascender la atención aislada de necesidades locativas y abordar la infraestructura desde una perspectiva integral y de largo plazo, que permita optimizar el uso de los recursos disponibles, fortalecer la articulación institucional, incorporar adecuadamente los requerimientos tecnológicos y de seguridad y disponer de espacios con capacidad de adaptación frente a la evolución de las necesidades de la Entidad.

La formulación y desarrollo de este tipo de iniciativas exige identificar aquellos territorios, sedes y activos inmobiliarios en los que las condiciones de operación, el grado de dispersión institucional, las necesidades de modernización, las posibilidades de optimización de recursos y las características de los inmuebles hagan conveniente avanzar hacia soluciones integrales de infraestructura. Su estructuración no supone la aplicación uniforme de un mismo esquema, sino el análisis de las particularidades de cada proyecto para determinar la solución técnica, económica, financiera y jurídica que resulte más adecuada a las necesidades institucionales, las condiciones prediales y urbanísticas, la disponibilidad y sostenibilidad de las fuentes de financiación, la distribución de riesgos y el marco normativo aplicable.

Bajo esta perspectiva, la ciudad de Bogotá D. C. representa un escenario especialmente relevante para la Fiscalía General de la Nación, por cuanto concentra una parte significativa de la operación institucional y concurren dependencias del Nivel Central con estructuras de apoyo territorial, entre ellas la Subdirección Regional de Apoyo Central. Esta concentración funcional contrasta con una operación físicamente distribuida en diferentes sedes, ubicadas en inmuebles con condiciones diversas de uso, antigüedad, ocupación, estado de conservación, capacidad, características constructivas y requerimientos funcionales, situación que genera retos para la articulación entre dependencias, la movilidad de servidores y usuarios, la seguridad, la prestación de servicios comunes, la incorporación de soluciones tecnológicas y el aprovechamiento eficiente de los recursos institucionales.

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

A estas condiciones se suman las necesidades permanentes de mantenimiento, adecuación, actualización y modernización de la infraestructura, derivadas tanto del desgaste y obsolescencia de algunas edificaciones como de la evolución de los requerimientos misionales, administrativos, tecnológicos y de atención al ciudadano. Si bien la Entidad ha venido adelantando intervenciones orientadas a preservar las condiciones de funcionamiento de las sedes y atender requerimientos prioritarios, dichas actuaciones, por su naturaleza y alcance, no permiten resolver de manera integral los desafíos asociados a la dispersión física, la modernización de los espacios y la articulación institucional.

Por esta razón, la Fiscalía General de la Nación ha identificado la necesidad de avanzar hacia una solución integral y de largo plazo para su infraestructura en Bogotá D. C., orientada a integrar, racionalizar y modernizar la operación de aquellas dependencias cuya concentración resulte técnica y funcionalmente conveniente, considerando sus relaciones operativas, necesidades actuales y proyectadas, requerimientos de seguridad, capacidades tecnológicas y condiciones de atención a víctimas y usuarios, sin que ello implique necesariamente la concentración de la totalidad de las dependencias que funcionan en la ciudad.

Para la definición de esta solución, la Entidad ha avanzado en la identificación preliminar de dependencias y áreas susceptibles de integración, considerando sus relaciones funcionales y operativas y las necesidades de articulación institucional. Entre ellas se encuentran áreas misionales, administrativas y de apoyo vinculadas a la Subdirección Regional de Apoyo Central, algunos laboratorios que soportan actividades misionales de dicha regional y del Nivel Central, así como la Dirección Ejecutiva y sus dependencias adscritas, sin perjuicio de otras áreas cuya incorporación pueda resultar conveniente en función de las necesidades institucionales y de las relaciones funcionales que se identifiquen.

De esta manera, la iniciativa responde a una visión integral y de largo plazo que no se limita a atender las condiciones actuales de ocupación, sino que debe considerar el dimensionamiento requerido y la capacidad de adaptación de la infraestructura frente a la evolución de las necesidades institucionales, incluidas posibles variaciones en la organización, la distribución de funciones, la demanda de servicios y los requerimientos operativos y tecnológicos de la Entidad.

No obstante, para que esta solución pueda materializarse y sostenerse en el tiempo, resulta necesario considerar de manera articulada los costos asociados a su desarrollo, operación y mantenimiento, la disponibilidad y sostenibilidad de las fuentes de financiación, los riesgos que puedan afectar su ejecución y el marco jurídico y contractual aplicable. En consecuencia, la definición del

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

proyecto no responde únicamente a las necesidades físicas y funcionales de la Entidad, sino también a la necesidad de estructurar una solución económicamente conveniente, financieramente sostenible y jurídicamente viable, en correspondencia con las restricciones presupuestales y las condiciones particulares del proyecto.

1.1. Alcance

La identificación preliminar del Derecho Real Accesorio de Superficie —DRS— como la alternativa más adecuada para la estructuración y ejecución del proyecto, al obtener el mejor desempeño dentro del análisis comparativo realizado, no determina por sí sola su viabilidad ni las condiciones bajo las cuales podría implementarse. Su materialización depende de la validación integral de variables técnicas, económicas, financieras, jurídicas, prediales, arquitectónicas, urbanísticas, sociales, ambientales y de riesgos y, de manera particular, de la respuesta del mercado frente a las condiciones bajo las cuales se configure el proyecto.

En efecto, a partir de la identificación del DRS como la alternativa mejor valorada, se plantea la necesidad de avanzar en la formulación y estructuración integral del proyecto, mediante un proceso articulado que inicie con una fase de debida diligencia orientada a levantar, consolidar, verificar y complementar la información disponible, precisar las necesidades y condiciones de partida del proyecto e identificar las restricciones, condicionamientos y riesgos que puedan incidir en su desarrollo. Sobre esta base, deberán adelantarse los estudios y diseños, como mínimo a nivel de factibilidad, que permitan definir las características y dimensionamiento de la sede, reducir la incertidumbre sobre sus costos, determinar las condiciones técnicas, prediales, urbanísticas, ambientales, sociales y operativas para su desarrollo, evaluar la capacidad del aprovechamiento económico de los activos para contribuir a la retribución de las inversiones requeridas y establecer, de ser necesario, fuentes o mecanismos complementarios de financiación.

Los resultados obtenidos deberán integrarse en la estructuración técnica, económica, financiera, jurídica, urbanística, predial, ambiental y de riesgos del proyecto, con el propósito de definir su configuración, el esquema de financiación y retribución, la distribución de riesgos, el modelo de gobernanza y las condiciones técnicas, jurídicas y contractuales necesarias para su implementación. Esta estructuración deberá incorporar, asimismo, la validación de las condiciones propuestas mediante el relacionamiento con potenciales

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

participantes, inversionistas, financiadores y demás actores relevantes del mercado, a fin de identificar restricciones de bancabilidad, verificar el interés efectivo frente al proyecto y contrastar los supuestos técnicos, económicos, financieros y contractuales considerados.

Lo anterior guarda coherencia con lo previsto en el Decreto 1037 de 2026, mediante el cual se reglamentó el Derecho Real Accesorio de Superficie —DRS— y se adicionó el artículo 2.2.5.8.2.2 al Decreto 1077 de 2015. Esta disposición establece que, cuando la iniciativa para la constitución del DRS provenga de la entidad pública propietaria del inmueble, esta deberá realizar, además de los estudios previos exigidos conforme con su régimen de contratación, los estudios jurídicos, urbanísticos, técnicos y financieros que permitan determinar la viabilidad del proyecto, así como las condiciones y los beneficios económicos o funcionales derivados del otorgamiento de este derecho.

En este contexto, la estructuración integral deberá tomar como punto de partida el DRS, en atención a su valoración favorable en el análisis jurídico preliminar, sin que su propósito se limite a verificar la implementación de dicha figura. El objetivo consiste en determinar la estructura que permita materializar el proyecto en las condiciones más adecuadas para satisfacer las necesidades e intereses de la Fiscalía General de la Nación, a partir de la integración de los componentes técnicos, económicos, financieros, jurídicos, prediales, arquitectónicos, urbanísticos, sociales, ambientales y de riesgos, la definición del modelo económico y financiero, las fuentes y mecanismos de financiación y retribución y la contrastación de estas condiciones con la respuesta del mercado. En consecuencia, si los estudios de factibilidad y el relacionamiento con el mercado confirman la viabilidad del DRS, deberá desarrollarse su configuración para el proyecto; si se determina que esta figura requiere complementarse con otras fuentes o mecanismos de financiación, estos deberán estructurarse de manera articulada; y si se identifican condiciones técnicas, económicas, financieras, jurídicas o de mercado que impidan o hagan inconveniente su implementación, deberá determinarse y sustentarse el mecanismo jurídico y contractual que resulte más adecuado, con fundamento en los resultados de la estructuración integral y en el modelo económico y financiero definido.

Una vez definida la estructura del proyecto, deberán desarrollarse las condiciones técnicas, económicas, financieras, jurídicas, operativas y de asignación de riesgos que regirán su construcción, operación, mantenimiento y reversión, así como el modelo de gobernanza requerido para su adecuada implementación, coordinación, seguimiento y toma de decisiones. De igual

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

manera, deberán estructurarse los estudios, documentos e instrumentos técnicos, jurídicos, financieros y contractuales necesarios para adelantar los procesos de selección y contratación asociados al proyecto.

La estructuración comprenderá, además, el acompañamiento y soporte especializado a la Fiscalía General de la Nación durante el desarrollo de dichos procesos, incluida la atención y análisis de observaciones, la revisión y ajuste de los documentos de acuerdo con las decisiones que adopte la Entidad y el soporte requerido hasta la adjudicación y perfeccionamiento de los instrumentos contractuales correspondientes. Asimismo, deberá incluir el apoyo a la Entidad en el relacionamiento, coordinación y articulación con las entidades públicas, autoridades, curadurías urbanas, prestadores de servicios públicos y demás instancias cuya intervención, concepto, autorización, aprobación o participación resulte necesaria para la adecuada estructuración, contratación y posterior materialización del proyecto.

La formulación y estructuración deberán desarrollarse como un ejercicio integral y coordinado, de manera que exista correspondencia y trazabilidad entre las necesidades institucionales, los estudios y diseños, las condiciones prediales y urbanísticas, los costos de inversión, operación y mantenimiento, el modelo económico y financiero, las fuentes de financiación y retribución, la asignación de riesgos, el modelo de gobernanza y las obligaciones y condiciones que finalmente se incorporen en los documentos contractuales. Las decisiones que impliquen la definición o modificación de aspectos sustanciales de la configuración del proyecto deberán someterse a la revisión y aprobación de la Fiscalía General de la Nación en los hitos de decisión previstos para cada etapa de la consultoría.

El alcance de la consultoría comprende, además de las actividades expresamente previstas en el presente Anexo Técnico, aquellas actividades complementarias que resulten razonablemente necesarias y previsibles para alcanzar el nivel de factibilidad exigido, siempre que guarden relación directa con el objeto contractual. El Consultor deberá identificar oportunamente dichas actividades, justificar su necesidad y articularlas con los demás componentes y productos de la consultoría, sin que la falta de mención individual de una actividad complementaria que reúna estas condiciones constituya, por sí sola, fundamento para excluirla de sus obligaciones.

1.2. Localización

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

La Fiscalía General de la Nación cuenta en el sector de Paloquemao, en Bogotá D. C., con un polígono conformado mayoritariamente por predios de su propiedad, con un área aproximada de 21.119,50 m², localizado en inmediaciones del Complejo Judicial de Paloquemao y de los Juzgados Penales Municipales. De manera general, el área identificada se encuentra delimitada por un primer polígono delimitado por la Avenida Ciudad de Lima al costado norte y la calle 17 al costado sur, entre las Carreras 28 y 27, vía que limita el polígono de norte a sur. Y un segundo polígono que delimita con la Avenida Ciudad de Lima al costado norte y la calle 18 A al costado sur, entre carreras 28 y 28a. Dentro de este se encuentra actualmente ubicada y en operación una sede de la Fiscalía General de la Nación.



La mayoría de los predios que conforman el polígono se encuentran actualmente a nombre de la Fiscalía General de la Nación, conforme se relaciona en el cuadro general de predios que se presenta, a continuación:

Manzana Catastral	Lote Catastral	Dirección	Código Catastral CHIP	Matrícula Inmobiliaria	Área lote (m ²)
-------------------	----------------	-----------	-----------------------	------------------------	-----------------------------

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

011	lote 8	Avenida calle 19 No.27-09	AAA0072ZEJH	050C- 131129	800,00
011	lote 7	Avenida calle 19 No.27-23/27	AAA0072ZEHY	050C- 634082	596,60
011	lote 4	Carrera 28 No.18-64	AAA0072ZEDM	050C- 575249	13.780,80
011	lote 9	Avenida carrera 27 No.17-23	AAA0072ZEAF	050C-64910	1.492,00
011	lote 2	Calle 17 No.27- 20	AAA0072ZEBR	050C-61602	655,70
011	lote 3	Carrera 28 No.17-40	AAA0072ZECK	050C- 784051	827,50
012	lote 8	Carrera 28 No.18A-59	AAA0072ZETO	050C- 605621	793,40
012	lote 7	Avenida calle 19 No.28-25	AAA0072ZESK	050C- 605622	690,10
012	lote 1	Calle 18A No.28-08	AAA0072ZEKL	050C- 605623	793,20
012	lote 2	Calle 18A No.28-26	AAA0072ZELW	050C- 605624	690,20
				TOTAL	21.119,50

La localización, extensión, disponibilidad y concentración de estos inmuebles constituyen elementos relevantes para el desarrollo del proyecto, en la medida en que permiten articular las necesidades institucionales de infraestructura previamente identificadas con activos inmobiliarios con los que ya cuenta la Entidad. A ello se suma su ubicación en un sector urbano consolidado, próximo a equipamientos asociados a la administración de justicia y conectado con corredores de movilidad de importancia para la ciudad, condiciones que resultan relevantes para la accesibilidad, articulación funcional y operación de una infraestructura institucional de la escala proyectada.

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

Desde el punto de vista urbanístico, de acuerdo con el concepto expedido por la Curaduría Urbana respecto de los inmuebles que conforman el polígono identificado, estos cuentan con uso dotacional, circunstancia que constituye un antecedente favorable para el desarrollo de la infraestructura institucional proyectada. Esta condición, sin embargo, no agota el análisis urbanístico requerido para definir la intervención, pues aún deben precisarse las condiciones de edificabilidad, ocupación, implantación, accesibilidad, movilidad, espacio público, servicios públicos y las demás determinantes urbanísticas aplicables que inciden en la capacidad efectiva del polígono para soportar las necesidades actuales y proyectadas de la Fiscalía General de la Nación.

En consecuencia, la aptitud del sector para el desarrollo del proyecto no depende exclusivamente del uso permitido ni de la disponibilidad física de los inmuebles, sino de la articulación de las condiciones urbanísticas con los requerimientos funcionales, operativos y de seguridad propios de la Entidad, así como con la escala de la infraestructura que se proyecte. Por ello, la definición del proyecto requiere establecer cómo pueden aprovecharse de manera eficiente los predios disponibles y bajo qué condiciones puede desarrollarse una solución compatible con la normativa urbanística aplicable y con las necesidades institucionales de largo plazo.

Adicionalmente, dentro de la Manzana Catastral 011 se identifica el predio de propiedad de un tercero particular, ubicado sobre la Avenida Calle 19 No. 27-43, Código Catastral CHIP AAA0072ZEFT, Matrícula Inmobiliaria 50C-538989, con un área aproximada de seiscientos metros cuadrados (600 m²), en el cual se encuentra emplazada una edificación de una (1) planta. Esta circunstancia constituye una variable relevante para la configuración del proyecto, por cuanto debe analizarse la conveniencia y viabilidad de su eventual incorporación o, alternativamente, prever una solución que no dependa de la adquisición de dicho inmueble.

2. ANTECEDENTES

Como parte de la etapa inicial de maduración del proyecto, se tuvo en cuenta la experiencia adquirida en la estructuración y desarrollo de proyectos institucionales de infraestructura de largo plazo, particularmente los proyectos de sede única de la Fiscalía General de la Nación en las ciudades de **Cali y Popayán**. Ambas iniciativas estuvieron orientadas a atender necesidades asociadas a la dispersión de dependencias, las condiciones de la infraestructura existente y la necesidad de mejorar la operación institucional; sin embargo, correspondían a **escalas y complejidades operativas diferentes**, circunstancia que incidió en la definición de los esquemas adoptados para su

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

desarrollo. En Cali, el proyecto se articuló con el proceso de renovación urbana del sector de El Calvario y avanzó mediante un esquema de Asociación Público-Privada, mientras que Popayán se desarrolló principalmente con recursos públicos aportados por el Fondo Especial para la Administración de Bienes —FEAB— y **la Fiscalía General de la Nación**.

Estas experiencias evidenciaron que no existe un único modelo de estructuración y ejecución aplicable a este tipo de proyectos, en tanto su definición depende de las condiciones particulares de cada iniciativa, entre ellas su escala y complejidad operativa, la magnitud de la infraestructura requerida, la disponibilidad de recursos y las alternativas jurídicas y financieras susceptibles de implementación.

En ese contexto, para el proyecto de la nueva sede de la FGN en la ciudad de Bogotá, considerando tanto las dimensiones de la infraestructura requerida como las limitaciones presupuestales de la Entidad, se consideró conveniente adelantar, como etapa preliminar de maduración, un análisis de alternativas jurídicas y contractuales disponibles, con el propósito de identificar los mecanismos que podían resultar viables para su desarrollo y orientar, sobre esa base, la posterior estructuración integral del proyecto, incluida su modelación económica y financiera.

Para ello, se celebró el Contrato de Prestación de Servicios Profesionales No. FGN-RCE-0005-2026 con la firma DURÁN & OSORIO ABOGADOS ASOCIADOS S.A.S, a partir del cual efectuó una revisión del marco jurídico aplicable y se identificaron inicialmente distintas alternativas contractuales para la ejecución del proyecto, entre ellas: esquemas de Asociación Público-Privada —APP—, contratos de concesión y contratos de obra pública bajo diferentes modalidades. Posteriormente, durante el desarrollo del análisis, se incorporaron otras alternativas, entre ellas la posibilidad de estructurar el proyecto a través del Fondo Especial para la Administración de Bienes —FEAB— y mediante el Derecho Real Accesorio de Superficie —DRS—.

Las alternativas identificadas fueron objeto de evaluación comparativa mediante la metodología de **Proceso Analítico Jerárquico —AHP**, por sus siglas en inglés—, a partir de siete criterios previamente definidos y ponderados, a saber:

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

- (i) Flexibilidad contractual: evalúa el grado de libertad que ofrece cada alternativa para configurar las condiciones del contrato de acuerdo con las características y necesidades específicas del proyecto, especialmente en aspectos relevantes para su viabilidad y bancabilidad.
- (ii) Mitigación del riesgo de interfaz entre construcción y operación y mantenimiento: analiza en qué medida cada alternativa reduce los riesgos derivados de la falta de articulación entre quien construye la infraestructura y quien posteriormente debe operarla y mantenerla, favoreciendo incentivos para una mayor calidad y durabilidad de las obras.
- (iii) Aplicabilidad del esquema: considera el grado de desarrollo normativo, la existencia de precedentes y el nivel de conocimiento y experiencia institucional y del mercado respecto de cada alternativa, así como los riesgos derivados de utilizar mecanismos novedosos o con vacíos regulatorios.
- (iv) Mitigación del riesgo de interfaz entre financiación y construcción: evalúa la capacidad de cada esquema para reducir los riesgos que pueden presentarse cuando la obtención y disponibilidad de los recursos necesarios para financiar el proyecto no se encuentra adecuadamente articulada con el desarrollo de la construcción.
- (v) Posibilidad de repago con derechos reales: analiza si la alternativa permite utilizar derechos reales sobre una porción de los inmuebles de propiedad de la Entidad como mecanismo de retribución o fuente de repago del proyecto, con el propósito de aprovechar económicamente el activo y reducir la presión sobre los recursos presupuestales.
- (vi) Probabilidad de reconocimiento del restablecimiento del equilibrio económico del contrato: valora el riesgo de que, frente a hechos sobrevinientes, pueda reconocerse judicial o arbitralmente un restablecimiento económico a favor del contratista, y la capacidad de cada esquema para preservar la asignación contractual de riesgos inicialmente definida.
- (vii) Tiempo de contratación: considera el tiempo requerido para diseñar, estructurar, obtener las aprobaciones correspondientes y adjudicar el proyecto bajo cada alternativa, teniendo en cuenta que algunos esquemas exigen procesos de estructuración y autorización más complejos que otros.

A partir de la ponderación de estos criterios y de la valoración del grado en que cada alternativa los satisfacía, se obtuvo una puntuación comparativa que permitió identificar el mecanismo que ofrecía una mejor respuesta a las

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

condiciones particulares del proyecto, especialmente frente a la magnitud de la infraestructura requerida, las limitaciones presupuestales de la Entidad, la necesidad de articular adecuadamente la construcción con su operación y mantenimiento, la mitigación de los riesgos asociados a la financiación y la posibilidad de aprovechar económicamente una porción del predio destinado al desarrollo del proyecto, como fuente de retribución.

Como resultado del análisis efectuado, se concluyó preliminarmente que la alternativa que presentaba el mejor desempeño conjunto frente a los criterios evaluados es el **Derecho Real Accesorio de Superficie —DRS—** al ser la que mejor equilibraba la flexibilidad contractual, la mitigación de los riesgos de interfaz entre construcción, operación, mantenimiento y financiación, la aplicabilidad del esquema, la posibilidad de repago mediante derechos reales y los tiempos asociados a su contratación

El Derecho Real Accesorio de Superficie – DRS, previsto en el artículo 284 de la Ley 2294 de 2023 permite a una entidad pública otorgar a un tercero un derecho real sobre una porción de un inmueble de su propiedad para su aprovechamiento durante un plazo determinado, sin transferir la titularidad del suelo, siempre que el ejercicio de dicho derecho no afecte la destinación principal del bien ni contravenga el uso del suelo definido en los respectivos Planes de Ordenamiento Territorial —POT—. **En el caso del proyecto, su análisis resultó relevante por la posibilidad de aprovechar económicamente una parte del predio como fuente de retribución, manteniendo la FGN la propiedad del inmueble.**

A partir de esta alternativa, y considerando que la infraestructura institucional no necesariamente requeriría ocupar la totalidad del área disponible en Paloquemao, se planteó preliminarmente una configuración funcional del polígono en dos componentes: un primer componente —Lote 1— destinado al desarrollo de la infraestructura requerida por la FGN, y un segundo componente —Lote 2— con potencial de aprovechamiento económico, cuya explotación podría contribuir a la financiación del diseño, construcción, operación y mantenimiento de la infraestructura institucional. **Esta concepción responde precisamente a una de las características valoradas en el análisis del DRS: la posibilidad de utilizar el potencial económico de los activos inmobiliarios de la Entidad como fuente de retribución, sin transferir la titularidad del suelo.**

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

Adicionalmente, la Entidad ha identificado un máximo de tres (3) inmuebles adicionales de su titularidad, ubicados en Bogotá D. C. y en distintas zonas del país, que, por sus características y potencial de aprovechamiento, podrían igualmente ser considerados como activos susceptibles de vincularse a mecanismos de repago asociados al proyecto, incluida la eventual constitución de Derechos Reales Accesorios de Superficie —DRS— sobre aquellos en los que esta figura resulte aplicable. De esta manera, la posibilidad de financiación identificada no se circunscribe exclusivamente al área de aprovechamiento económico que pueda definirse dentro del polígono de Paloquemao, sino que comprende también otros activos inmobiliarios de la FGN, previamente identificados, que potencialmente podrían contribuir a la financiación de la nueva sede, y que deberán ser valorados.

3. INTERVENTORÍA PARA EL PROYECTO DE CONSULTORÍA

El presente Proyecto de Consultoría no cuenta con interventor.

4. PRINCIPALES ACTIVIDADES POR EJECUTAR A CARGO DEL CONSULTOR Y SU ALCANCE

Las actividades que deberá realizar el Consultor son las siguientes:

La identificación preliminar del Derecho Real Accesorio de Superficie —DRS— como la alternativa más adecuada para la estructuración y ejecución del proyecto, al obtener el mejor desempeño dentro del análisis comparativo realizado, no determina por sí sola su viabilidad ni las condiciones bajo las cuales podría implementarse. Su materialización depende de la validación integral de variables técnicas, económicas, financieras, jurídicas, prediales, arquitectónicas, urbanísticas, sociales, ambientales y de riesgos y, de manera particular, de la respuesta del mercado frente a las condiciones bajo las cuales se configure el proyecto.

En efecto, a partir de la identificación del DRS como la alternativa mejor valorada, se plantea la necesidad de avanzar en la formulación y estructuración integral del proyecto, mediante un proceso articulado que inicie con una fase de debida diligencia orientada a levantar, consolidar, verificar y complementar la información disponible, precisar las necesidades y condiciones de partida del proyecto e identificar las restricciones, condicionamientos y riesgos que puedan incidir en su desarrollo. Sobre esta base, deberán adelantarse los estudios y diseños, como mínimo a nivel de factibilidad, que permitan definir las características y dimensionamiento de la sede, reducir la incertidumbre sobre sus costos, determinar las condiciones técnicas, prediales, urbanísticas, ambientales, sociales y operativas para su desarrollo, evaluar la capacidad del

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

aprovechamiento económico de los activos para contribuir a la retribución de las inversiones requeridas y establecer, de ser necesario, fuentes o mecanismos complementarios de financiación.

Los resultados obtenidos deberán integrarse en la estructuración técnica, económica, financiera, jurídica, urbanística, predial, ambiental y de riesgos del proyecto, con el propósito de definir su configuración, el esquema de financiación y retribución, la distribución de riesgos, el modelo de gobernanza y las condiciones técnicas, jurídicas y contractuales necesarias para su implementación. Esta estructuración deberá incorporar, asimismo, la validación de las condiciones propuestas mediante el relacionamiento con potenciales participantes, inversionistas, financiadores y demás actores relevantes del mercado, a fin de identificar restricciones de bancabilidad, verificar el interés efectivo frente al proyecto y contrastar los supuestos técnicos, económicos, financieros y contractuales considerados.

Lo anterior guarda coherencia con lo previsto en el Decreto 1037 de 2026, mediante el cual se reglamentó el Derecho Real Accesorio de Superficie —DRS— y se adicionó el artículo 2.2.5.8.2.2 al Decreto 1077 de 2015. Esta disposición establece que, cuando la iniciativa para la constitución del DRS provenga de la entidad pública propietaria del inmueble, esta deberá realizar, además de los estudios previos exigidos conforme con su régimen de contratación, los estudios jurídicos, urbanísticos, técnicos y financieros que permitan determinar la viabilidad del proyecto, así como las condiciones y los beneficios económicos o funcionales derivados del otorgamiento de este derecho.

En este contexto, la estructuración integral deberá tomar como punto de partida el DRS, en atención a su valoración favorable en el análisis jurídico preliminar, sin que su propósito se limite a verificar la implementación de dicha figura. El objetivo consiste en determinar la estructura que permita materializar el proyecto en las condiciones más adecuadas para satisfacer las necesidades e intereses de la Fiscalía General de la Nación, a partir de la integración de los componentes técnicos, económicos, financieros, jurídicos, prediales, arquitectónicos, urbanísticos, sociales, ambientales y de riesgos, la definición del modelo económico y financiero, las fuentes y mecanismos de financiación y retribución y la contrastación de estas condiciones con la respuesta del mercado. En consecuencia, si los estudios de factibilidad y el relacionamiento con el mercado confirman la viabilidad del DRS, deberá desarrollarse su configuración para el proyecto; si se determina que esta figura requiere complementarse con otras fuentes o mecanismos de financiación, estos deberán estructurarse de manera articulada; y si se identifican condiciones técnicas, económicas, financieras, jurídicas o de mercado que impidan o hagan inconveniente su implementación, deberá determinarse y sustentarse el mecanismo jurídico y contractual que resulte más adecuado, con fundamento en los resultados de la estructuración integral y en el modelo económico y financiero definido.

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

Una vez definida la estructura del proyecto, deberán desarrollarse las condiciones técnicas, económicas, financieras, jurídicas, operativas y de asignación de riesgos que regirán su construcción, operación, mantenimiento y reversión, así como el modelo de gobernanza requerido para su adecuada implementación, coordinación, seguimiento y toma de decisiones. De igual manera, deberán estructurarse los estudios, documentos e instrumentos técnicos, jurídicos, financieros y contractuales necesarios para adelantar los procesos de selección y contratación asociados al proyecto.

La estructuración comprenderá, además, el acompañamiento y soporte especializado a la Fiscalía General de la Nación durante el desarrollo de dichos procesos, incluida la atención y análisis de observaciones, la revisión y ajuste de los documentos de acuerdo con las decisiones que adopte la Entidad y el soporte requerido hasta la adjudicación y perfeccionamiento de los instrumentos contractuales correspondientes. Asimismo, deberá incluir el apoyo a la Entidad en el relacionamiento, coordinación y articulación con las entidades públicas, autoridades, curadurías urbanas, prestadores de servicios públicos y demás instancias cuya intervención, concepto, autorización, aprobación o participación resulte necesaria para la adecuada estructuración, contratación y posterior materialización del proyecto.

La formulación y estructuración deberán desarrollarse como un ejercicio integral y coordinado, de manera que exista correspondencia y trazabilidad entre las necesidades institucionales, los estudios y diseños, las condiciones prediales y urbanísticas, los costos de inversión, operación y mantenimiento, el modelo económico y financiero, las fuentes de financiación y retribución, la asignación de riesgos, el modelo de gobernanza y las obligaciones y condiciones que finalmente se incorporen en los documentos contractuales. Las decisiones que impliquen la definición o modificación de aspectos sustanciales de la configuración del proyecto deberán someterse a la revisión y aprobación de la Fiscalía General de la Nación en los hitos de decisión previstos para cada etapa de la consultoría.

El alcance de la consultoría comprende, además de las actividades expresamente previstas en el presente Anexo Técnico, aquellas actividades complementarias que resulten razonablemente necesarias y previsibles para alcanzar el nivel de factibilidad exigido, siempre que guarden relación directa con el objeto contractual. El Consultor deberá identificar oportunamente dichas actividades, justificar su necesidad y articularlas con los demás componentes y productos de la consultoría, sin que la falta de mención individual de una actividad complementaria que reúna estas condiciones constituya, por sí sola, fundamento para excluirla de sus obligaciones.

5. PLAZO PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

La ejecución del contrato tendrá una duración de TRECE (13) MESES, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución y de las demás condiciones previstas en los Documentos del Proceso. Dentro de este término deberá garantizarse el acompañamiento requerido hasta la culminación de los procedimientos de selección, adjudicación, celebración y perfeccionamiento del contrato principal mediante el cual se materialice el proyecto y, cuando se determine necesario y procedente, del contrato destinado a su seguimiento contractual.

6. FORMA DE PAGO

La forma de pago del contrato se realizará bajo un esquema de remuneración mixta y concurrente, compuesto por: **(i) un componente fijo por Entregables** financiado por la Entidad y sujeto a la aprobación a satisfacción de los productos de las Fases 1, 2 y 3, y **(ii) Un componente variable por Prima de Éxito**, condicionada a la adjudicación del proyecto cuya estructuración integral se contrata y la celebración del modelo negocial propuesto, el cual será pagado directamente por el Adjudicatario seleccionado/contratista.

Componente Fijo – Pago por entregables

Se realizarán contra la entrega y aprobación a satisfacción de cada uno de los productos o entregables definidos para las Fases I, II y III de la consultoría, relacionados en la tabla siguiente. El pago de cada entregable estará condicionado a la verificación de su calidad y suficiencia por parte del supervisor del contrato.

El valor a reconocer por cada entregable, así como la distribución del valor total del contrato entre los mismos, se determinará con base en los resultados del sondeo de mercado y del proceso de cotización adelantado para la estimación del presupuesto oficial de esta contratación, sin perjuicio de los ajustes que la Entidad considere pertinentes durante la estructuración del proceso de selección.

Fase	No.	Entregable
Fase I – Debida diligencia y definición del marco de estructuración integral	1.1	Metodología de trabajo, cronograma de ejecución y esquema de gobierno de la Consultoría
	1.2	Informe de revisión, sistematización y evaluación de la

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

Fase	No.	Entregable
		información existente y debida diligencia inicial
	1.3	Validación y actualización de la debida diligencia jurídica
	1.4	Plan de Ejecución BIM (BEP) y gestión de la información mediante metodología BIM
	1.5	Propuesta de estructuración integral a nivel de prefactibilidad para el desarrollo de los estudios de factibilidad
Fase II – Estudios, diseños y estructuración integral a nivel de factibilidad	2.1	Topografía
	2.2	Estudios prediales
	2.3	Configuración predial y funcional del Proyecto
	2.4	Geotecnia, geología y geomorfología
	2.5	Interferencias con redes y estudios hidrológicos e hidráulicos
	2.6	Estudio de movilidad vehicular, peatonal y ciclista
	2.7	Estudios y análisis ambientales, sociales y de sostenibilidad
	2.8	Estudio de mercado y potencial de aprovechamiento económico de los activos
	2.9	Estudios urbanísticos
	2.10	Diseño arquitectónico a nivel de factibilidad
	2.11	Diseño geométrico
	2.12	Estudios y diseño estructural a nivel de factibilidad
	2.13	Modelo de operación y mantenimiento

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

Fase	No.	Entregable
	2.14	Estimación de CAPEX, OPEX y programación de las intervenciones
	2.15	Estructuración económica y financiera del Proyecto
	2.16	Identificación, valoración y asignación integral de riesgos
	2.17	Confirmación de la estructura jurídica, contractual y de financiación del Proyecto
	2.18	Evaluación socioeconómica
	2.19	Documentos para el proceso de selección y contratación del contrato principal del Proyecto
	2.20	Estructuración del modelo de seguimiento contractual y, cuando resulte necesario y procedente, documentos para su contratación
	2.21	Presentación y consolidación del Proyecto mediante metodología BIM
	2.22	Informe final de estudios, diseños y estructuración integral a nivel de factibilidad
Fase III – Interlocución con el mercado y acompañamiento a los procesos de selección y contratación	3.1	Informe de interlocución con el mercado y validación de las condiciones de estructuración
	3.2	Acompañamiento al proceso de selección y contratación del contrato principal del Proyecto
	3.3	Acompañamiento al proceso de selección y contratación del mecanismo especializado de seguimiento contractual, cuando resulte necesario y procedente

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

Fase	No.	Entregable
	3.4	Informe final de estructuración integral y acompañamiento a los procesos de selección y contratación

Componente Variable: Prima De Éxito

Como incentivo directo a la calidad, bancabilidad y efectiva atracción de inversionistas para el desarrollo del Proyecto de sede del la FGN en el sector de Paloquemao de la ciudad de Bogotá D.C., se establece una *Prima de Éxito* sujeta a las siguientes condiciones:

La Prima de Éxito se causará única y exclusivamente si el proceso de selección del futuro contratista para el desarrollo del proyecto culmina con un acto administrativo de adjudicación en firme y se realiza la celebración y perfeccionamiento efectivo del contrato que instrumente el modelo de negocio propuesto. Si el proceso de selección de contratista es declarado desierto o se cancela por motivos no imputables a la Entidad, o si el mismo no se perfecciona, no habrá lugar al nacimiento ni cobro de este derecho.

El valor de la prima de éxito corresponderá a un porcentaje del valor estimado como CAPEX del proyecto. Este porcentaje será calculado con base en el estudio de mercado que adelante la entidad para esta contratación.

El pago de la Prima de Éxito deberá ser efectuado por el Adjudicatario del Proyecto a favor del Consultor dentro del término que se establezca en las condiciones de contratación del proyecto o como condición previa para el inicio del contrato que materialice su ejecución, de acuerdo con el cronograma de empalme financiero que se defina en el marco de la estructuración integral objeto de este contrato.

En el evento de que se declare desierto el primer proceso de selección abierto por la Fiscalía General de la Nación para la contratación del proyecto objeto de estructuración integral, se podrá mantener vigente la expectativa y causar el derecho a obtener la Prima de Éxito por parte del Consultor, durante un plazo máximo de dos (2) años, contados a partir del acto administrativo que ordene

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

la apertura del primer proceso de selección, siempre y cuando se cumplan de forma concurrente las siguientes condiciones:

- a. Que sea de interés exclusivo y discrecional de la Fiscalía General de la Nación continuar con la promoción, convocatoria y contratación del proyecto.
- b. El Consultor participe activamente, de forma inmediata y a su entero costo y riesgo, en el análisis de las causas de la deserción y en el consecuente ajuste integral del proyecto. Esto incluye, pero no se limita a, las modificaciones técnicas, jurídicas, financieras, urbanísticas, sociales, ambientales, prediales, arquitectónicas, de asignación de riesgos, de mercado y demás áreas que la Entidad o el supervisor requieran para estructurar un nuevo proceso de selección, sin que estas actividades generen ningún costo, honorario o adición presupuestal para la Entidad.
- c. La participación del Consultor en la etapa de ajustes es facultativa; sin embargo, en el evento en que decida no participar o no atienda los requerimientos de ajuste en los tiempos fijados por la Entidad, **perderá de forma automática cualquier derecho o expectativa sobre la Prima de Éxito** en los procesos subsiguientes.
- d. El cumplimiento de las actividades de ajuste descritas en este numeral no generará por sí mismo el derecho al cobro de la Prima de Éxito. El nacimiento y la exigibilidad de dicha obligación se mantendrán estrictamente condicionados a que el nuevo proceso de selección culmine con la celebración, suscripción y perfeccionamiento efectivo del contrato que instrumente el modelo de negocio con el nuevo Adjudicatario seleccionado, dentro del plazo de los dos (2) años aquí previstos, aplicando en su totalidad las reglas de pago por parte del tercero obligado definidas en este apartado.

NOTA 1: La Entidad no asumirá, bajo ninguna circunstancia ni escenario, el costo financiero de esta Prima de Éxito, ni total ni parcialmente. El pago de este componente variable estará a cargo, de forma directa y exclusiva, de la persona natural, jurídica o estructura plural que resulte seleccionada y suscriba el contrato que instrumente El proyecto.

NOTA 2: El Consultor acepta desde la firma del presente contrato que la Entidad incluirá de forma obligatoria, dentro de los pliegos de condiciones y el contrato definitivo del proyecto de sede de la FGN en el sector de Paloquemao, una

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

cláusula de reembolso/pago obligatorio a favor del Consultor por concepto de honorarios de estructuración exitosa.

7. CONDICIONES PARTICULARES DEL PROYECTO

Las actividades que deberá realizar el Consultor son las siguientes:

La consultoría especializada para la formulación y estructuración integral del Proyecto a nivel de factibilidad está prevista para desarrollarse en tres (3) fases sucesivas y articuladas, que comprenden: (i) la debida diligencia y definición del marco de estructuración integral; (ii) el desarrollo de los estudios, diseños y demás análisis requeridos a nivel de factibilidad, junto con la estructuración integral del Proyecto; y (iii) la interlocución con el mercado y el acompañamiento a los procesos de selección y contratación necesarios para su materialización.

En desarrollo de estas fases se han previsto treinta y un (31) entregables, respecto de los cuales el presente numeral establece su objeto, alcance, contenido mínimo, condiciones de desarrollo y productos asociados.

Los plazos previstos para su elaboración corresponden a la programación inicial definida dentro del término total de **TRECE (13) MESES** de ejecución contractual. El Consultor deberá validar la secuencia, duración, interdependencias y ruta crítica de las actividades y someter a revisión y aprobación de la Fiscalía General de la Nación el cronograma definitivo de ejecución, sin que este pueda exceder el plazo contractual ni modificar los hitos de decisión y aprobación establecidos para cada fase.

FASE 1: DEBIDA DILIGENCIA Y PROPUESTA DE ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL

La Fase 1 tiene por objeto establecer y validar las condiciones de partida para la formulación y estructuración integral del Proyecto. Para ello, el Consultor deberá recopilar, consolidar, verificar y complementar la información disponible; identificar vacíos, restricciones, condicionamientos, riesgos y supuestos relevantes; y efectuar los análisis iniciales de carácter técnico, jurídico, predial, urbanístico, económico, financiero, ambiental, social y de mercado que permitan orientar el desarrollo de los estudios de factibilidad.

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

Esta fase tomará como punto de partida el Derecho Real Accesorio de Superficie —DRS—, en atención a su valoración favorable en el análisis jurídico preliminar adelantado por la Entidad. En consecuencia, su propósito no será reproducir el análisis comparativo previamente realizado, sino verificar y actualizar las condiciones necesarias para su implementación, identificar los aspectos que deban ser profundizados durante la Fase 2 y establecer, con fundamento en la información disponible, si dicha alternativa resulta viable en las condiciones inicialmente previstas, requiere ajustes o debe complementarse con otras fuentes o mecanismos de financiación. Cuando se identifiquen circunstancias objetivas que impidan o hagan inconveniente la implementación del DRS, la consultoría deberá determinar y sustentar el mecanismo jurídico, contractual y de financiación que resulte más adecuado para la materialización del Proyecto, de conformidad con los resultados de la debida diligencia, los estudios de factibilidad, el modelo económico y financiero y la respuesta del mercado.

Como resultado de esta fase, deberá quedar definido el marco de referencia que orientará el desarrollo de los estudios y diseños a nivel de factibilidad, incluyendo la metodología de trabajo, la programación de la consultoría, los supuestos de estructuración, las brechas de información que deban ser cerradas, los riesgos y restricciones identificados, así como las validaciones y decisiones requeridas para avanzar en la definición integral del Proyecto.

La aprobación de los productos de esta fase por parte de la Fiscalía General de la Nación no implicará una decisión definitiva sobre la viabilidad del Proyecto ni sobre el mecanismo jurídico, contractual o de financiación aplicable, en tanto tales determinaciones deberán sustentarse en los resultados integrados de los estudios y análisis que se desarrollen a nivel de factibilidad.

Entregable No 1.1 Metodología de trabajo, cronograma de ejecución y esquema de gobierno de la consultoría

El Consultor deberá presentar la metodología para el desarrollo integral de la consultoría, el cronograma detallado de ejecución y el esquema de organización, coordinación, seguimiento y control que regirá el desarrollo de las tres fases. Este entregable deberá establecer la línea base para la gestión del alcance, los tiempos, las interdependencias entre componentes, los productos y los hitos de decisión durante la ejecución contractual.

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

Específicamente, este entregable deberá

- Describir la metodología general y específica que se aplicará para el desarrollo de cada fase y componente de la consultoría, precisando la forma en que se articularán las distintas disciplinas y se garantizará la integración de sus resultados.
- Definir la organización interna del equipo de trabajo, indicando su conformación por componentes, la asignación de responsabilidades y dedicaciones, los mecanismos de coordinación interdisciplinaria y los procedimientos internos de revisión y control de los productos.
- Establecer el esquema de gobierno de la Consultoría, definiendo la estructura de interlocución entre el Consultor y la Fiscalía General de la Nación, los niveles de coordinación y seguimiento, los responsables de cada instancia, los mecanismos de escalamiento y resolución de asuntos y la forma en que se documentarán y tramitarán las decisiones, observaciones y compromisos durante la ejecución contractual.
- Definir el instrumento de programación (Microsoft Project) y la Estructura de Desglose de Trabajo —EDT/WBS— que se utilizarán durante la ejecución contractual, con el nivel de detalle suficiente para efectuar el seguimiento de las actividades, entregables, dependencias e hitos de control
- Estructurar el cronograma general y detallado de ejecución, identificando las actividades, relaciones de precedencia, duración, fechas de inicio y terminación, ruta crítica, holguras, hitos de control y decisión, así como las fechas previstas para la elaboración, revisión, ajuste y aprobación de los entregables.
- Establecer los mecanismos de seguimiento al avance físico y financiero, así como los indicadores que permitan identificar oportunamente desviaciones respecto de la programación aprobada y definir las acciones preventivas o correctivas correspondientes.
- Definir el protocolo de interacción con entidades y actores externos cuya participación, información, concepto, autorización, aprobación o actuación resulte necesaria para el desarrollo de los estudios y la estructuración del Proyecto.

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

- Establecer el procedimiento de control de cambios, incluyendo su identificación, justificación, evaluación de impactos, trámite de revisión y decisión por parte de la Fiscalía General de la Nación y, cuando corresponda, la formalización de la modificación contractual respectiva.
- Articular la metodología y el cronograma con el Plan de Calidad, la metodología BIM, el sistema de gestión de información y los demás instrumentos de coordinación que se definan para la Consultoría

Contenido mínimo:

a. Equipo de trabajo y dedicación:

Relación del personal asignado a cada uno de los componentes de la Consultoría —técnico, predial, arquitectónico, urbanístico, ambiental, social, económico, financiero, jurídico y de riesgos, entre otros que resulten aplicables—, indicando como mínimo:

- cargo o rol;
- perfil profesional;
- componente o disciplina a cargo;
- dedicación prevista;
- funciones y responsabilidades específicas;
- relaciones de coordinación con los demás integrantes del equipo.

La conformación del equipo deberá evidenciar la capacidad del Consultor para desarrollar de manera simultánea y articulada los distintos componentes y garantizar la consistencia e integración de los productos generados durante las tres fases.

b. Cronograma en Microsoft Project:

El Consultor deberá presentar el cronograma de ejecución en Microsoft Project, a partir de una estructura de desglose de trabajo- EDT/WBS de mínimo nivel 3 en el plan general y nivel 4 en el plan detallado (se acepta nivel 3 con justificación del consultor) que permita identificar y realizar seguimiento, como mínimo, a:

- fases;
- componentes;
- actividades y subactividades;

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

- relaciones de precedencia y dependencia;
- duración;
- fechas de inicio y terminación;
- responsables;
- entregables y subentregas;
- hitos de revisión, validación y decisión;
- ruta crítica;
- holguras;
- recursos asociados, cuando resulte aplicable.

En todo caso, la EDT/WBS deberá tener el nivel de desagregación necesario para evidenciar las interdependencias entre los diferentes estudios y componentes de la Consultoría y permitir el control efectivo del plazo contractual.

El cronograma deberá mostrar expresamente las relaciones entre actividades que condicionen el desarrollo de productos posteriores, de manera que puedan identificarse oportunamente las consecuencias derivadas de retrasos, modificaciones o restricciones en cualquiera de los componentes.

c. Ruta crítica, hitos y puntos de control

El Consultor deberá determinar y resaltar la ruta crítica de la Consultoría, identificando las actividades que la conforman, los hitos, eventos y puntos de control que condicionen la continuidad o el inicio de actividades posteriores. Las actividades que integren la ruta crítica deberán presentar holgura total igual a cero y la duración total de la programación deberá ser consistente con el plazo contractual de TRECE (13) MESES.

Los hitos deberán diferenciar, según corresponda:

- entregas de productos;
- revisiones técnicas;
- cierres de observaciones;
- validaciones de información;
- decisiones requeridas de la Fiscalía General de la Nación;
- autorizaciones para avanzar entre fases o componentes.

El cumplimiento de un hito de programación no implicará por sí mismo la aprobación automática de un producto ni la adopción de una decisión por parte de la Entidad.

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

d. Protocolo de interacción con entidades y actores externos:

El Consultor deberá definir el protocolo de interacción y coordinación entre su equipo, la Fiscalía General de la Nación, a través de la supervisión y de las dependencias que esta determine, y las entidades públicas, autoridades, prestadores de servicios públicos y demás actores externos cuya información, concepto, autorización, aprobación o intervención resulte necesaria para el desarrollo de los estudios y la estructuración integral del Proyecto.

El protocolo deberá establecer, para cada instancia, el objeto de la interacción, la información o documentación requerida, las actuaciones previstas, los responsables de su gestión, los insumos o estudios que deban estar disponibles previamente, los productos o actividades de la Consultoría que dependan de su resultado y los tiempos estimados para su atención.

Sin que la siguiente relación tenga carácter limitativo, deberán considerarse, entre otras, las siguientes entidades, autoridades, prestadores de servicios públicos e instancias institucionales, de acuerdo con las competencias que resulten aplicables al desarrollo del Proyecto:

- Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital —UAECD—: para consultas, verificaciones, actualización y demás actuaciones catastrales de su competencia.
- Secretaría Distrital de Planeación —SDP—: para la consulta, análisis e interpretación de las determinantes, normas e instrumentos de ordenamiento territorial aplicables al Proyecto y las demás actuaciones de su competencia.
- Curadurías Urbanas: para los conceptos, consultas y trámites urbanísticos de su competencia y, cuando corresponda, la expedición de las licencias urbanísticas requeridas.
- Autoridades ambientales competentes, incluida la Secretaría Distrital de Ambiente —SDA—, las Corporaciones Autónomas Regionales —CAR—, el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible —MinAmbiente— y, cuando corresponda, la Autoridad Nacional de Licencias Ambientales —ANLA—, de acuerdo con sus respectivas competencias. Secretaría Distrital de Movilidad: para los estudios, conceptos, autorizaciones y actuaciones relacionados con accesibilidad, tránsito, movilidad, manejo de tráfico, ocupación de vía y demás asuntos de su competencia.

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

- Instituto de Desarrollo Urbano —IDU—: para las actuaciones relacionadas con infraestructura vial, espacio público, afectaciones, intervenciones y demás asuntos de su competencia que incidan en el Proyecto.
- Prestadores de servicios públicos domiciliarios y de telecomunicaciones, entre ellos la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá —EAAB—, Enel Colombia, Vanti, ETB y los demás que resulten aplicables: para la obtención y validación de información sobre redes existentes, disponibilidad y factibilidad de servicios, definición de puntos de conexión, condiciones técnicas, protección o traslado de redes, acometidas y demás actuaciones necesarias para la estructuración del Proyecto.
- **Dirección de Protección y Asistencia de la Fiscalía General de la Nación:** para la identificación, definición y validación de los requerimientos de seguridad institucional que deban incorporarse en la estructuración y diseño de la nueva sede, incluidos los relacionados con control de accesos, segregación de flujos, protección de personas e instalaciones, áreas restringidas y demás condiciones de seguridad aplicables al Proyecto.

e. Plan de Calidad y Plan de Ejecución BIM (BEP):

El Consultor deberá presentar el **Plan de Calidad** aplicable al desarrollo de la Consultoría, orientado a garantizar el cumplimiento de los requisitos técnicos, normativos y contractuales, así como la consistencia e integración de los productos generados por las diferentes disciplinas.

Este Plan deberá articularse con el **Plan de Ejecución BIM —BEP—**, el sistema de información geográfica del Proyecto, el Entorno Común de Datos —CDE— y los demás instrumentos de gestión de información definidos para la Consultoría.

El BEP deberá desarrollarse de conformidad con los requerimientos de información establecidos para el Proyecto y vincularse con el cronograma general mediante el **Plan Maestro de Entrega de Información —MIDP—**, de manera que exista correspondencia entre las actividades programadas, los modelos por disciplina, los niveles de información requeridos y los hitos previstos para cada entrega.

f. Esquema de gobierno de la consultoría:

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

El Consultor deberá definir el **esquema de gobierno de la Consultoría**, estableciendo la estructura de organización, coordinación, interlocución, seguimiento y escalamiento que regirá la relación entre su equipo y la Fiscalía General de la Nación durante la ejecución contractual.

Este esquema deberá incluir, como mínimo:

- organigrama funcional de la Consultoría;
- niveles de dirección y coordinación;
- roles y responsabilidades;
- responsables e interlocutores por componente;
- periodicidad, participantes y finalidad de las reuniones de seguimiento;
- mecanismos para la gestión y documentación de decisiones, observaciones, acuerdos y compromisos;
- plan de gestión de interfaces internas que garantice la integración y coordinación entre las diferentes disciplinas y entregables.

Asimismo, deberá contemplar:

- Mecanismos de coordinación interdisciplinaria (reuniones semanales de integración, actas o registros de acuerdos, matrices de interfaces y dependencias críticas).
- Protocolo de escalamiento y resolución de conflictos técnicos entre especialidades, que defina los niveles de análisis, responsables y procedimientos para su tratamiento y cierre.

g. Protocolo de control de cambios:

El Consultor deberá definir el procedimiento para la gestión de los cambios que puedan afectar el alcance, la programación o la línea base de la Consultoría. Como mínimo, deberá contemplar la solicitud o identificación formal del cambio, su justificación, la evaluación de impactos, el concepto de la supervisión, la decisión de la Fiscalía General de la Nación, la actualización de la línea base y el control de versiones de los documentos afectados.

Cuando el cambio implique modificación de las condiciones contractuales, deberá tramitarse conforme al procedimiento previsto para tal efecto.

h. Hitos de control y seguimiento:

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

El Consultor deberá definir los hitos de control y los mecanismos de seguimiento al avance físico y financiero del contrato, reportados en vista Gantt de seguimiento (trabajo, costos, porcentaje de avance, comienzo y fin real), con indicadores de desempeño (CPI/SPI) para monitoreo temprano de desviaciones.

El seguimiento deberá reflejar, como mínimo, actividades programadas y ejecutadas, porcentaje de avance, fechas previstas y reales de inicio y terminación, ruta crítica, holguras y desviaciones identificadas.

i. Vinculación BIM con el cronograma:

El Consultor deberá establecer la correspondencia entre el cronograma general de la Consultoría y los hitos de generación, coordinación y entrega de la información BIM. Para ello, deberá presentar una matriz o instrumento equivalente que relacione los modelos por disciplina, los niveles de información requeridos, las fechas previstas de disponibilidad y los estudios o productos que dependan de dichos insumos, garantizando que la información necesaria se encuentre disponible oportunamente para el desarrollo de cada componente.

Sub-entregas:

- Plan de trabajo y cronograma general
 - Actividades previstas para el desarrollo de las tres fases de la Consultoría y su programación general en Microsoft Project, estructurada mediante una EDT/WBS de nivel 3, con identificación preliminar de la ruta crítica, los principales hitos y la relación de entregables.
- Plan de trabajo y cronograma detallado, metodología por fase y esquema de gobierno
 - Desarrollo detallado de las actividades, alcance, interacciones entre actores, enfoque metodológico, recursos y mecanismos de coordinación previstos para las tres fases de la Consultoría, mediante una EDT/WBS de nivel 4, con asignación de recursos, Plan de Calidad, Plan de Ejecución BIM —BEP—, protocolo de control de cambios y esquema de gobierno de la Consultoría. Una vez revisado y aprobado por la Fiscalía General de la Nación, este documento constituirá la línea base para el seguimiento de la ejecución contractual.

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

- Actualización del plan de trabajo y del cronograma para la estructuración integral y el acompañamiento a los procesos de selección y contratación
 - Actualización de la metodología y de la programación para incorporar los resultados y decisiones derivados del avance de la estructuración integral, así como las actividades de acompañamiento a la Fiscalía General de la Nación durante la interlocución con el mercado y los procesos de selección, adjudicación, celebración y perfeccionamiento del contrato principal mediante el cual se materialice el Proyecto y, cuando se determine necesario y procedente, del contrato asociado al mecanismo especializado de seguimiento contractual, que para el efecto se defina.

Entregable No 1.2 Informe de revisión de la información existente y Debida Diligencia inicial

Para el desarrollo de la debida diligencia, la Fiscalía General de la Nación pondrá a disposición del Consultor la información existente que resulte pertinente para la formulación y estructuración integral del Proyecto, sin perjuicio de aquella que este deba recopilar, verificar o complementar ante otras dependencias de la Entidad, entidades públicas, autoridades, prestadores de servicios públicos u otras fuentes competentes.

Entre la información inicialmente disponible se encuentra:

- El mapeo de las necesidades de infraestructura física de las áreas y dependencias identificadas por la Entidad para su posible incorporación en la nueva sede.
- Los resultados y productos derivados del Contrato No. FGN-CM-001-2017 NC, como antecedente técnico del proyecto, mediante el cual se contrató, la elaboración de los estudios y diseños orientados a establecer la viabilidad del proyecto de construcción de una Sede para la FGN en el sector de Paloquemao.
- Información disponible sobre los inmuebles de propiedad de la Fiscalía General de la Nación previamente identificados por la Entidad como potencialmente susceptibles de aprovechamiento económico para contribuir al esquema de financiación del Proyecto.
- Los resultados del estudio jurídico preliminar adelantado en desarrollo del Contrato No. FGN-RCE-0005-2026.

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

El Consultor deberá recopilar, inventariar, revisar, verificar y evaluar la información técnica, arquitectónica, jurídica, predial, urbanística, económica, financiera, ambiental, social y de mercado disponible respecto del polígono definido para el desarrollo del Proyecto en el sector de Paloquemao. **El análisis comprenderá los predios de propiedad de la Fiscalía General de la Nación que integran dicho polígono, así como el predio de propiedad de un tercero ubicado dentro de este, cuya incorporación al Proyecto deberá ser evaluada durante la estructuración. Igualmente, comprenderá la información correspondiente a los demás activos que la Entidad determine para el análisis de su potencial aprovechamiento económico.**

La revisión deberá permitir establecer la vigencia, calidad, suficiencia, consistencia y nivel de detalle de la información existente en cada uno de los componentes técnicos, arquitectónicos, jurídicos, prediales, urbanísticos, económicos, financieros, ambientales, sociales y de mercado; identificar los vacíos que deban ser cerrados durante los estudios de factibilidad; reconocer las restricciones, condicionamientos, supuestos y riesgos que puedan incidir en el desarrollo del Proyecto; y definir las acciones requeridas para completar, actualizar o validar los insumos necesarios para su estructuración integral. Específicamente, este entregable deberá:

- Revisar y analizar la documentación suministrada por la Fiscalía General de la Nación y la información disponible en fuentes oficiales, técnicas y sectoriales que resulten pertinentes para cada componente de la Consultoría (Catastro Distrital — IGAC, Secretaría Distrital de Planeación, curadurías urbanas, entre otras).
- Realizar un reconocimiento inicial de campo del polígono de Paloquemao, orientado a identificar las condiciones físicas, arquitectónicas, funcionales, prediales, de accesibilidad, infraestructura y redes existentes que deban ser consideradas en el desarrollo de los estudios posteriores.
- Revisar y contrastar la información arquitectónica disponible, incluyendo, cuando exista, levantamientos, planos, estudios, diseños, programas de áreas, diagnósticos de ocupación, antecedentes de distribución funcional y demás insumos relacionados con las necesidades de infraestructura de la Entidad, a fin de determinar su vigencia, suficiencia y utilidad para la formulación del programa arquitectónico y el desarrollo de los estudios de factibilidad.

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

- Verificar preliminarmente, respecto del polígono de Paloquemao y de los demás inmuebles que la Entidad determine analizar para su potencial aprovechamiento económico, las determinantes de ordenamiento territorial y demás condiciones urbanísticas aplicables en la respectiva jurisdicción, mediante la revisión de los instrumentos de ordenamiento territorial, la normativa urbanística vigente y las demás disposiciones pertinentes. Esta verificación deberá comprender, según corresponda, los usos del suelo, tratamientos urbanísticos, índices y condiciones de edificabilidad, afectaciones, áreas protegidas o de reserva, zonas de amenaza o riesgo, restricciones, cargas urbanísticas y demás limitaciones o condicionamientos que puedan incidir en la viabilidad, aprovechamiento o desarrollo de cada inmueble.
- Identificar las condiciones ambientales, sociales y de entorno que requieran validación o análisis más detallado durante los estudios de factibilidad.
- Revisar los antecedentes económicos y financieros disponibles, así como los supuestos iniciales relacionados con las fuentes y mecanismos de financiación, la retribución de las inversiones y el potencial aprovechamiento económico de los activos considerados para el Proyecto.
- Identificar restricciones, condicionamientos, alertas tempranas, vacíos de información y riesgos que puedan incidir en la configuración, viabilidad, financiación, contratación o desarrollo del Proyecto, diferenciando aquellos asociados al polígono de Paloquemao de los correspondientes a otros inmuebles cuyo potencial de aprovechamiento económico sea objeto de análisis en el marco de la Consultoría.
- **Elaborar un diagnóstico integral por componente que determine la información disponible, su vigencia, calidad, suficiencia y nivel de detalle; identifique los aspectos que requieran actualización, validación o complementación; y establezca las acciones necesarias para cerrar las brechas de información durante los estudios de factibilidad.**
- **Sistematizar y mantener organizada la información recopilada y analizada, garantizando su trazabilidad, actualización y relación con los estudios, decisiones y productos que se desarrollen posteriormente.**

Contenido mínimo:

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

a. Inventario, sistematización y evaluación de la calidad y suficiencia de la información existente

El Consultor deberá elaborar un inventario consolidado de la información suministrada por la Fiscalía General de la Nación y de aquella obtenida de fuentes externas, clasificada por componente técnico, arquitectónico, jurídico, predial, urbanístico, económico, financiero, ambiental, social y de mercado.

Para cada documento, estudio, plano, base de datos, concepto, antecedente o fuente de información deberá registrarse, como mínimo:

- identificación y descripción;
- fuente y responsable de origen, cuando resulte identificable;
- fecha de elaboración, emisión o consulta;
- componente al que corresponde;
- inmueble o ámbito territorial relacionado;
- vigencia;
- nivel de detalle;
- confiabilidad;
- estado de validación;
- consistencia con otros insumos;
- utilidad para la estructuración del Proyecto;
- necesidad de actualización, validación o complementación;
- estudios, productos o decisiones a los que sirve de insumo; y
- ubicación dentro del repositorio, Entorno Común de Datos —CDE— o sistema de gestión de información definido para la Consultoría.

La sistematización deberá permitir identificar expresamente la información que pueda utilizarse como insumo para los estudios posteriores, aquella que requiera verificación o actualización y los aspectos respecto de los cuales no exista información suficiente.

La información sistematizada deberá mantenerse actualizada durante la ejecución contractual y permitir la trazabilidad de las modificaciones, sustituciones, validaciones y complementaciones efectuadas sobre los insumos inicialmente recopilados.

b. Diagnóstico físico, arquitectónico, predial y urbanístico inicial

El Consultor deberá efectuar un diagnóstico preliminar de las condiciones existentes en el polígono de Paloquemao y, en lo que resulte aplicable, de los

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

demás inmuebles cuyo potencial de aprovechamiento económico sea objeto de análisis en el marco de la Consultoría.

Este diagnóstico deberá comprender, como mínimo:

- la información registral y catastral disponible;
- la titularidad de los inmuebles y las cargas, gravámenes, afectaciones o limitaciones identificables con la información existente;
- las posibles diferencias entre áreas, cabidas, linderos e información registral, catastral y física;
- las características generales y el estado aparente de las edificaciones existentes;
- las tipologías y condiciones constructivas que puedan incidir en las intervenciones futuras;
- los usos actuales de los inmuebles;
- las condiciones generales de ocupación y funcionamiento;
- los accesos, circulaciones y relaciones funcionales existentes;
- la infraestructura y las redes visibles o documentadas;
- los antecedentes arquitectónicos, planos, diseños o estudios disponibles;
- y
- las determinantes de ordenamiento territorial y demás condiciones urbanísticas aplicables en la respectiva jurisdicción, incluidos los usos del suelo, tratamientos urbanísticos, índices y condiciones de edificabilidad, afectaciones, áreas protegidas o de reserva, zonas de amenaza o riesgo, restricciones, cargas urbanísticas y demás condicionamientos que puedan incidir en su desarrollo o aprovechamiento.

Respecto del predio de propiedad de un tercero ubicado dentro del polígono de Paloquemao, deberá identificarse y analizarse la información disponible sobre su situación física, arquitectónica, predial, jurídica y urbanística, con el propósito de establecer los aspectos que deban profundizarse para evaluar su eventual incorporación al Proyecto. En todo caso, la estructuración deberá contemplar una alternativa de desarrollo que no dependa de su adquisición o incorporación.

c. Diagnóstico preliminar de necesidades y antecedentes arquitectónicos

El Consultor deberá revisar la información existente sobre las necesidades de infraestructura física de las áreas y dependencias identificadas por la Fiscalía General de la Nación para su posible incorporación en la nueva sede, así como los estudios, diseños y antecedentes arquitectónicos previamente desarrollados.

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

Este análisis deberá permitir:

- identificar las necesidades funcionales y espaciales preliminares;
- establecer la información disponible sobre áreas, capacidades, relaciones funcionales y requerimientos especiales;
- determinar la vigencia y utilidad de los estudios y diseños anteriores;
- identificar cambios institucionales, funcionales, tecnológicos o normativos que deban considerarse en su actualización; y
- definir las brechas de información que deberán atenderse para estructurar el programa arquitectónico y desarrollar los estudios y diseños a nivel de factibilidad.

Como resultado de este diagnóstico, el Consultor deberá indicar expresamente cuál es, a su juicio, la necesidad física real identificada para las diferentes áreas y dependencias comprometidas en la nueva sede, señalando las inconsistencias, vacíos o desactualizaciones detectadas frente al mapeo de necesidades suministrado por la Fiscalía, así como una delimitación preliminar, dentro del polígono de Paloquemao, del área que se destinaría a cubrir dicha necesidad, diferenciándola del área remanente que podría destinarse al Componente de Aprovechamiento Económico. Lo anterior no sustituye la elaboración del programa de necesidades y programa arquitectónico definitivo, que se desarrollará en la fase de factibilidad.

d. Diagnóstico económico y financiero preliminar

El Consultor deberá revisar los antecedentes económicos y financieros disponibles con el propósito de establecer una primera aproximación a las variables que incidirán en la estructuración del Proyecto.

Este análisis deberá comprender, como mínimo:

- la revisión de estimaciones y antecedentes de costos existentes;
- la identificación preliminar de los principales componentes de inversión;
- las fuentes y mecanismos de financiación inicialmente considerados;
- los supuestos asociados al aprovechamiento económico de activos;
- las restricciones presupuestales, fiscales o financieras identificables en esta etapa; y

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

- los análisis que deberán desarrollarse o profundizarse durante la fase de factibilidad para determinar la sostenibilidad financiera y la estructura de retribución del Proyecto.

El análisis deberá tomar como punto de partida el Derecho Real Accesorio de Superficie —DRS— como alternativa previamente priorizada, sin perjuicio de identificar condiciones que puedan requerir su ajuste, complementación o revisión conforme al avance la estructuración integral.

e. Diagnóstico preliminar del potencial de aprovechamiento económico

El Consultor deberá realizar una aproximación inicial a las condiciones de mercado aplicables a los inmuebles considerados para contribuir al esquema de financiación del Proyecto, con el propósito de identificar su potencial de aprovechamiento económico y los análisis que deban profundizarse durante la fase de factibilidad.

El diagnóstico deberá considerar, según corresponda:

- usos potencialmente compatibles;
- comportamiento general de la oferta y demanda;
- valores y condiciones comerciales de referencia;
- tendencias de ocupación, absorción y desarrollo inmobiliario;
- restricciones jurídicas, urbanísticas, técnicas, ambientales o de seguridad institucional que puedan afectar su aprovechamiento; y
- vacíos de información que deban ser desarrollados mediante los estudios de mercado y de viabilidad económica posteriores.

Este diagnóstico tendrá carácter preliminar y no sustituirá los análisis detallados de oferta, demanda, mejor y mayor uso, valoración y viabilidad económica que deban adelantarse a nivel de factibilidad.

f. Diagnóstico ambiental, social y de riesgos

El Consultor deberá efectuar una identificación preliminar de las condiciones ambientales y sociales que puedan incidir en el desarrollo del Proyecto y de los riesgos asociados a sus diferentes componentes.

Como mínimo, deberá considerar:

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

- condiciones ambientales relevantes del polígono de Paloquemao y, cuando corresponda, de los demás inmuebles analizados;
- posibles áreas, elementos o condiciones sujetas a protección o manejo especial;
- restricciones o determinantes ambientales identificables con la información disponible;
- actores institucionales, sociales y económicos relevantes;
- posibles afectaciones o impactos derivados de las intervenciones;
- necesidades asociadas a la continuidad operativa, traslado o reubicación de dependencias;
- interferencias con redes, servidumbres u otras infraestructuras;
- condiciones prediales o jurídicas que puedan afectar el desarrollo; y
- demás alertas tempranas que puedan comprometer la viabilidad, plazo, costos, financiación o configuración del Proyecto.

g. Plan de cierre de brechas de información

Con fundamento en los resultados de la debida diligencia inicial, el Consultor deberá formular un plan de cierre de brechas que identifique, para cada vacío, inconsistencia o insuficiencia detectada:

- la información, estudio o validación requerida;
- su finalidad dentro de la estructuración;
- el componente responsable;
- los insumos que deban estar disponibles previamente;
- los estudios, productos o decisiones que dependan de su resultado;
- la prioridad para su atención;
- el mecanismo previsto para su cierre; y
- la etapa en la cual deberá ser atendida.

El plan deberá incorporarse a la programación de los estudios de factibilidad y permitir la trazabilidad del cierre de las brechas identificadas.

h. Identificación preliminar de trámites, conceptos, permisos y autorizaciones

El Consultor deberá identificar preliminarmente los trámites, conceptos, licencias, permisos, autorizaciones, disponibilidades, factibilidades y demás actuaciones que puedan resultar necesarias para la estructuración y posterior materialización del Proyecto.

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

Para cada actuación deberá señalarse, como mínimo:

- la entidad, autoridad o instancia competente;
- el objeto del trámite o gestión;
- la información o estudios requeridos;
- el momento estimado para su adelantamiento;
- los tiempos de referencia para su atención; y
- los estudios, productos o decisiones de la Consultoría que dependan de su resultado.

Esta identificación deberá actualizarse progresivamente conforme avance la estructuración y se precisen las condiciones técnicas, arquitectónicas, prediales, urbanísticas, ambientales, jurídicas, económicas y financieras del Proyecto.

Entregable No 1.3 Validación y actualización de la Debida Diligencia Jurídica

El Consultor deberá adelantar la validación y actualización de la debida diligencia jurídica del Proyecto, con el propósito de establecer las condiciones legales, prediales, urbanísticas, institucionales y contractuales que deban considerarse para su estructuración integral y verificar las condiciones requeridas para la implementación del Derecho Real Accesorio de Superficie —DRS, identificado en el análisis jurídico preliminar como la alternativa mejor valorada para la estructuración y ejecución del Proyecto.

Este análisis no tendrá por objeto reproducir el estudio comparativo de alternativas jurídicas adelantado previamente por la Entidad, sino actualizarlo y complementarlo a partir de la información obtenida durante la debida diligencia inicial, las condiciones particulares del Proyecto, el marco normativo vigente y los demás elementos que puedan incidir en su estructuración.

Cuando de este análisis se identifiquen circunstancias objetivas que puedan impedir o hacer inconveniente la implementación del DRS, el Consultor deberá documentarlas, establecer los aspectos que requieran profundización durante los estudios de factibilidad y determinar los análisis adicionales necesarios para sustentar, según corresponda, su ajuste, complementación con otras fuentes o mecanismos de financiación o la adopción de una estructura jurídica y contractual distinta.

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

Contenido mínimo:

a. Análisis normativo, de política pública y jurídico del Proyecto

El Consultor deberá revisar, actualizar y complementar el marco jurídico, regulatorio, de política pública y de planeación contractual aplicable al Proyecto y a sus diferentes componentes, considerando, entre otros aspectos:

- las normas aplicables a la estructuración, contratación, construcción, operación, mantenimiento y reversión del Proyecto (si aplica);
- el régimen jurídico de los bienes involucrados;
- los cambios normativos o regulatorios que puedan afectar los análisis realizados previamente;
- las políticas públicas, lineamientos sectoriales, documentos CONPES, planes de desarrollo, planes sectoriales y demás instrumentos de planeación vigentes que puedan incidir en la formulación, financiación, estructuración, ejecución u operación del Proyecto;
- la consistencia del Proyecto con el nuevo Plan Nacional de Desarrollo, el Plan Distrital de Desarrollo y los demás instrumentos de planeación que resulten aplicables;
- las normas prediales, urbanísticas, ambientales, sociales, financieras y demás disposiciones que resulten relevantes;
- las competencias de la Fiscalía General de la Nación para desarrollar el Proyecto y celebrar los instrumentos jurídicos y contractuales que correspondan;
- las competencias y responsabilidades de las demás entidades o actores públicos cuya intervención resulte necesaria; y
- las modificaciones en prioridades institucionales, fiscales, presupuestales, de infraestructura, sostenibilidad, movilidad, ordenamiento territorial o participación privada que puedan afectar los supuestos de la estructuración;

El análisis deberá identificar expresamente los cambios normativos, regulatorios, de política pública o de planeación ocurridos con posterioridad a los estudios y antecedentes previamente elaborados por la Entidad, y establecer su incidencia sobre las conclusiones, supuestos, recomendaciones y condiciones allí planteadas.

b. Análisis jurídico de las condiciones urbanísticas y de implementación

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

El Consultor deberá identificar y analizar las disposiciones urbanísticas y los instrumentos jurídicos que puedan incidir en la implementación del Proyecto, en coordinación con los análisis técnicos y urbanísticos desarrollados por las demás componentes:

Este análisis deberá considerar, según corresponda:

- usos del suelo;
- tratamientos urbanísticos;
- edificabilidad;
- cargas y obligaciones urbanísticas;
- afectaciones y restricciones;
- instrumentos de gestión y financiación del suelo;
- requerimientos para la habilitación o aprovechamiento de los inmuebles;
- y
- demás condicionamientos normativos aplicables en la respectiva jurisdicción.

Respecto de los demás inmuebles cuyo potencial de aprovechamiento económico sea objeto de análisis en el marco de la Consultoría, deberá verificarse igualmente el régimen jurídico y urbanístico aplicable en cada jurisdicción.

c. Jurisprudencia, actuaciones administrativas y litigios

El Consultor deberá identificar y analizar la jurisprudencia, la doctrina administrativa y los demás antecedentes jurídicos relevantes para la estructuración del Proyecto, así como los procesos, actuaciones, decisiones, medidas cautelares, sanciones, investigaciones o trámites de naturaleza judicial o administrativa que puedan afectar los inmuebles involucrados, las condiciones para la implementación del mecanismo jurídico y contractual o el desarrollo del Proyecto.

El análisis deberá precisar su incidencia, nivel de riesgo y las medidas que deban adoptarse para su tratamiento.

d. Situación jurídica de los inmuebles

El Consultor deberá verificar y actualizar la situación jurídica de los inmuebles involucrados en el Proyecto y de aquellos cuyo potencial de aprovechamiento

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

económico sea objeto de análisis, de acuerdo con el alcance definido por la Entidad.

La revisión deberá comprender, como mínimo:

- titularidad;
- tradición;
- naturaleza jurídica;
- limitaciones al dominio;
- gravámenes;
- servidumbres;
- afectaciones;
- medidas cautelares;
- contratos o actos que incidan en su disponibilidad;
- procesos judiciales o administrativos;
- diferencias relevantes entre información registral, catastral y física; y
- condiciones o actuaciones requeridas para su eventual saneamiento.

Respecto del predio de propiedad de un tercero ubicado dentro del polígono de Paloquemao, el Consultor deberá determinar las implicaciones jurídicas de su eventual incorporación al Proyecto y los condicionamientos que ello pudiera generar, sin que la estructuración pueda depender exclusivamente de su adquisición o disponibilidad.

e. Competencias de la Fiscalía General de la Nación

El Consultor deberá analizar y sustentar las competencias legales de la Fiscalía General de la Nación para:

- disponer jurídicamente de los inmuebles involucrados;
- constituir los derechos que correspondan;
- estructurar y contratar el Proyecto;
- establecer mecanismos de aprovechamiento económico de activos;
- recibir o pactar las modalidades de retribución que resulten procedentes; y
- adelantar las demás actuaciones requeridas para la implementación de la estructura definida.

Asimismo, deberá identificar las competencias y responsabilidades de las demás entidades o instancias cuya participación resulte necesaria durante las etapas de estructuración, contratación y ejecución.

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

f. Validación jurídica del Derecho Real Accesorio de Superficie —DRS—

Tomando como punto de partida el Derecho Real Accesorio de Superficie —DRS—, en atención a su valoración favorable dentro del análisis jurídico preliminar adelantado por la Entidad, el Consultor deberá verificar, actualizar y complementar las condiciones jurídicas requeridas para su eventual implementación en el Proyecto, de conformidad con el marco normativo vigente y con las condiciones concretas que resulten de la debida diligencia.

El análisis deberá orientarse a establecer si el DRS puede estructurarse jurídicamente en las condiciones inicialmente consideradas, si requiere ajustes o complementaciones y cuáles son los condicionamientos que deberán ser validados durante los estudios de factibilidad. No tendrá por objeto reproducir el análisis comparativo previamente realizado, sino profundizar en la aplicabilidad concreta de esta figura al Proyecto.

Como mínimo, el Consultor deberá analizar y documentar:

- Naturaleza jurídica del inmueble base: determinación del régimen jurídico aplicable al inmueble o inmuebles sobre los cuales podría constituirse el DRS y verificación de la compatibilidad de la figura con dicha naturaleza.
- Identificación del inmueble base: individualización jurídica, registral y predial del inmueble o inmuebles que podrían soportar la constitución del DRS.
- Tradición, titularidad y saneamiento: revisión de títulos, antecedentes registrales, limitaciones al dominio, gravámenes, afectaciones y demás situaciones que puedan incidir en la constitución o ejercicio del derecho, así como identificación de las actuaciones de saneamiento que resulten necesarias.
- Procesos, actuaciones y decisiones administrativas o judiciales: identificación y análisis de procesos, actuaciones, medidas cautelares, decisiones, investigaciones, trámites o cualquier otra situación de naturaleza administrativa o judicial que pueda afectar el inmueble base, la constitución del DRS o su ejecución.
- Área susceptible de aprovechamiento económico: análisis jurídico de las condiciones requeridas para la delimitación del área que eventualmente pueda ser objeto del DRS, articulado con los resultados de los estudios técnicos, prediales, arquitectónicos, urbanísticos y financieros.
- Delimitación material del derecho: análisis de las condiciones jurídicas aplicables a la delimitación del DRS sobre suelo, subsuelo y/o vuelo, según la configuración que resulte técnica y jurídicamente procedente.

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

- Competencia de la Fiscalía General de la Nación: verificación de las facultades legales de la Entidad para constituir el DRS, definir sus condiciones, pactar la retribución correspondiente y adelantar las actuaciones requeridas para su implementación.
- Modalidad y procedimiento de selección: determinación del régimen, modalidad y procedimiento aplicables para la selección del eventual superficiario, de acuerdo con la normativa vigente y la estructura jurídica que se defina.
- Retribución: análisis jurídico de las modalidades de retribución que puedan pactarse a favor de la Fiscalía General de la Nación, en articulación con la estructuración económica y financiera del Proyecto.
- Instrumentación, escritura y registro: determinación de los requisitos jurídicos, notariales, registrales y catastrales necesarios para la constitución, formalización, publicidad y oponibilidad del DRS.
- Gravámenes y financiación: análisis de la posibilidad y condiciones para constituir garantías o gravámenes sobre los derechos derivados del DRS, su relación con la financiación del Proyecto y sus efectos frente a la Fiscalía General de la Nación.
- Plazo, terminación y reversión: análisis de las condiciones aplicables a la duración del DRS, sus causales de terminación, los efectos del incumplimiento y las condiciones de reversión o restitución de las construcciones, mejoras o derechos asociados.
- Riesgos y condicionamientos jurídicos: identificar los riesgos jurídicos y regulatorios específicos que puedan afectar la procedencia, constitución, ejecución, terminación o reversión del DRS, así como los condicionamientos que deban ser considerados en su estructuración. Estos riesgos deberán ser incorporados y desarrollados posteriormente en la matriz integral de riesgos del Proyecto, conforme con la política de riesgo contractual del Estado y los lineamientos aplicables para su tipificación, estimación, asignación y tratamiento.

g. Condicionamientos jurídicos para la estructuración

Con fundamento en los análisis anteriores, el Consultor deberá identificar:

- condiciones jurídicas que deban cumplirse antes de avanzar con la estructuración;
- restricciones que puedan afectar la implementación del DRS;
- aspectos que requieran validación mediante estudios técnicos, urbanísticos, financieros o de mercado;
- medidas de saneamiento o regularización necesarias;
- actuaciones ante entidades o autoridades competentes; y
- riesgos jurídicos que deban incorporarse a la matriz general del Proyecto.

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

h. Análisis de alternativas cuando resulte necesario

Cuando los resultados de la debida diligencia jurídica, analizados de manera conjunta con los demás componentes de la estructuración, evidencien circunstancias objetivas que impidan o hagan inconveniente la implementación del Derecho Real Accesorio de Superficie —DRS—, el Consultor deberá identificar y analizar el mecanismo jurídico y contractual que resulte más adecuado para la materialización y ejecución del Proyecto.

Este análisis deberá partir de los antecedentes y conclusiones del estudio jurídico previamente adelantado por la Entidad y concentrarse en las nuevas condiciones, restricciones o hallazgos identificados durante la Consultoría. **En consecuencia, no deberá repetirse el análisis de alternativas ya efectuado, salvo en aquellos aspectos cuya actualización o profundización resulte necesaria para sustentar la solución jurídica y contractual que se proponga.**

i. Matriz de riesgos jurídicos

El Consultor deberá identificar y documentar los riesgos jurídicos y regulatorios que puedan incidir en la estructuración, contratación, ejecución, operación, terminación o reversión del Proyecto, incluidos aquellos asociados a la eventual implementación del Derecho Real Accesorio de Superficie —DRS—.

Para cada riesgo deberá establecerse, como mínimo:

- la fuente o causa que puede originarlo;
- el evento de riesgo;
- sus posibles consecuencias sobre el Proyecto;
- la etapa en la cual puede materializarse;
- la probabilidad de ocurrencia;
- el impacto estimado;
- las medidas de prevención, mitigación, transferencia o tratamiento que resulten procedentes;
- la parte, entidad o instancia que, de acuerdo con la naturaleza del riesgo y su capacidad de gestión, se encuentre en mejores condiciones para asumirlo o administrarlo; y

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

- su relación con los demás riesgos técnicos, prediales, urbanísticos, ambientales, sociales, económicos, financieros, de construcción, operación o de mercado identificados durante la estructuración.

La identificación, valoración y tratamiento de estos riesgos deberá efectuarse de conformidad con la normativa vigente, la política de riesgo contractual del Estado y los lineamientos aplicables en materia de tipificación, estimación, asignación y tratamiento de riesgos previsible en la contratación estatal.

La matriz de riesgos jurídicos deberá constituir un insumo para la consolidación y posterior profundización de la **matriz integral de riesgos del Proyecto**, por lo que no deberá analizarse de manera aislada de los demás componentes de la estructuración ni implicará, en esta fase, una asignación contractual definitiva de los riesgos.

j. Hoja de ruta jurídica

El Consultor deberá elaborar una hoja de ruta jurídica que consolide las actuaciones requeridas para atender los hallazgos, restricciones y condicionamientos identificados durante la debida diligencia y que deban ser gestionados, profundizados o resueltos para continuar con la estructuración integral del Proyecto.

La hoja de ruta deberá identificar, como mínimo:

- las actuaciones jurídicas, administrativas, notariales o registrales que deban adelantarse;
- los saneamientos prediales o jurídicos requeridos;
- los trámites, conceptos, permisos, autorizaciones o pronunciamientos que deban obtenerse;
- las verificaciones o validaciones jurídicas pendientes;
- la entidad, dependencia, autoridad o actor competente para cada actuación;
- los insumos o estudios que deban estar disponibles previamente;
- las relaciones de dependencia con los componentes técnicos, prediales, urbanísticos, ambientales, sociales, económicos, financieros o de mercado;
- los productos, actividades o decisiones de la estructuración que dependan de su resultado;
- la prioridad y secuencia prevista para su gestión;

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

- los tiempos estimados para su adelantamiento, cuando puedan determinarse;
- los hitos o decisiones que condicionen la continuidad de la estructuración; y
- los aspectos que deban ser desarrollados, actualizados o confirmados durante los estudios de factibilidad.

La hoja de ruta deberá articularse con el cronograma general de la Consultoría y actualizarse cuando los resultados de los estudios posteriores modifiquen, adicionen o permitan cerrar las actuaciones inicialmente identificadas.

Entregable No 1.4 Aplicación de la metodología BIM (BEP)

El consultor implementará la metodología BIM (Building Information Modeling) del proyecto, elaborando y manteniendo actualizado el Plan de Ejecución BIM (BEP) en respuesta a los Requerimientos de Información del Empleador (EIR) que defina la Fiscalía, conforme a las normas técnicas colombianas NTC-ISO 19650-1 y 19650-2, la Estrategia Nacional BIM 2020-2026 (CONPES 3975) y los lineamientos de BIM Forum Colombia. Específicamente, este entregable debe:

- Elaborar el BEP conforme al EIR / Anexo BIM que suministre la Fiscalía, alineado con el nivel de madurez BIM esperado para la etapa de factibilidad.
- Verificar que el EIR/Anexo BIM de la Fiscalía esté definido, validado y disponible como parte del presente proceso de estructuración; si a la fecha de inicio de este entregable la Fiscalía no cuenta con un EIR/Anexo BIM formalizado, el Consultor deberá elaborar su propuesta y someterla a validación de la Fiscalía, de manera que el documento definitivo quede disponible antes de su incorporación a los documentos del proceso de selección de los procesos de selección y contratación que resulten de la estructuración.
- Definir el Entorno Común de Datos (CDE) del proyecto y los protocolos de nomenclatura, control de versiones y flujos de aprobación de la información.
- Establecer los Usos BIM aplicables al proyecto (con base en la Matriz de Usos BIM de BIM Forum Colombia) y los Niveles de Información Necesaria (LOIN — LOG/LOI) exigidos por disciplina y por fase.
- Articular el BEP con el cronograma general del proyecto (Plan Maestro de Entrega de Información — MIDP) y con el Sistema de Información Geográfica del proyecto.

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

Contenido mínimo:

Marco normativo y de referencia

El BEP se fundamentará en las normas NTC-ISO 19650-1 y 19650-2 (adopción colombiana de la ISO 19650 para la gestión de la información mediante BIM), en la Estrategia Nacional BIM 2020-2026 derivada del CONPES 3975, y en las guías técnicas de BIM Forum Colombia (Guía de aplicación BIM, Guía de estándares, métodos y procedimientos, y Matriz de Usos BIM), sin perjuicio del Anexo BIM (ATB-EIR) específico que la Fiscalía suministre para el proyecto.

Información general del proyecto y objetivos BIM

- **Objetivos BIM:** Alineación de los objetivos BIM con los objetivos estratégicos del proyecto: calidad y coordinación del diseño, control de cantidades y presupuesto (CAPEX/OPEX), apoyo a la gestión predial y soporte a la toma de decisiones sobre el polígono de Paloquemao y sus componentes funcionales.
- **Usos BIM:** Selección y priorización de los Usos BIM aplicables a la etapa de factibilidad (modelado de condiciones existentes, coordinación 3D, detección de interferencias, estimación de cantidades y costos, análisis y comparación de alternativas de diseño), con base en la Matriz de Usos BIM de BIM Forum Colombia.
- **Roles y responsabilidades:** Definición del BIM Manager, los coordinadores BIM por disciplina y los modeladores del equipo consultor, con una matriz de responsabilidades (tipo RACI) frente al equipo de la Fiscalía General de la Nación.

Estándares, métodos y procedimientos

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

- *LOIN*: Definición del Nivel de Información Necesaria (LOIN), desagregado en nivel geométrico (LOG) y nivel alfanumérico (LOI), requerido por elemento, disciplina y fase (prediseño y factibilidad).
- *Nomenclatura y organización*: Convención de nombres de archivos y modelos, estructura de carpetas y estrategia de federación de modelos por disciplina.
- *Control de calidad*: Protocolo de detección y resolución de interferencias (clash detection) y listas de chequeo de calidad del modelo, previas a cada entrega.

Entorno Común de Datos (CDE) y flujos de aprobación

Definición del Entorno Común de Datos (CDE) del proyecto y de las reglas de gestión de la información que lo rigen, incluyendo como mínimo:

- *Propiedad y administración*: definición de la propiedad de la información alojada en el CDE, del administrador de la plataforma durante la consultoría y del mecanismo de transferencia de dicha administración a la Fiscalía o a quien esta designe al cierre de cada fase del proyecto.
- *Licencias*: identificación de las licencias de software requeridas para la producción, visualización y gestión de la información BIM, y definición de a cargo de quién estarán durante la consultoría y en la etapa de ejecución posterior.
- *Formatos abiertos y nativos*: exigencia de entrega de la información tanto en el formato propietario/nativo del software de autoría empleado como en formato abierto interoperable (IFC), incluyendo las reglas de correspondencia entre ambos.
- *Coordenadas*: definición del sistema de coordenadas y del origen de proyecto (georreferenciación) que deberán usar de manera unificada todos los modelos.
- *Nomenclatura*: estandarización de la convención de nombres de archivos, modelos y carpetas conforme a lo indicado en el numeral de estándares, métodos y procedimientos.
- *Entregas IFC*: definición de la periodicidad, alcance por disciplina y validación de calidad de las entregas en formato IFC, incluyendo el uso previsto de dichas entregas por la Fiscalía.
- *Reglas de seguridad y reserva*: definición de los niveles de acceso, permisos y trazabilidad dentro del CDE, y tratamiento diferenciado de la

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

información de carácter reservado o sensible (zonificación de seguridad, EMP/EF, entre otra) que no deba ser objeto de publicación íntegra.

- *Respaldo*: definición de la periodicidad, responsable y mecanismo de copias de seguridad (*backup*) de la información alojada en el CDE.
- *Migración final y uso posterior por la FGN*: definición del proceso de migración de la información del CDE al cierre de la consultoría (o de cada fase, según corresponda) hacia la plataforma o repositorio que designe la Fiscalía, incluyendo formatos de entrega, validación de integridad de la información migrada y condiciones de uso, actualización y mantenimiento posterior por parte de la FGN.
- Definición de la plataforma que hará las veces de Entorno Común de Datos (CDE) del proyecto, sus contenedores y estados de información (En curso, Compartido, Publicado y Archivado), y los flujos de revisión y aprobación de la información entre el Consultor y la Fiscalía General de la Nación, a través de la supervisión y las instancias que esta determine.

Plan Maestro de Entrega de Información (MIDP)

Cronograma de entregas de información BIM (MIDP), articulado con el cronograma general del contrato y con el nivel de desagregación de la EDT, indicando los hitos de entrega de modelos e información por disciplina y por fase del proyecto.

Entregable No 1.5 Propuesta de estructuración integral a nivel de prefactibilidad para el desarrollo de los estudios de factibilidad

El Consultor deberá presentar la propuesta de estructuración integral que consolide los resultados de la debida diligencia desarrollada durante la Fase 1 y establezca el marco de referencia para el desarrollo de los estudios, diseños y análisis a nivel de factibilidad. La propuesta deberá integrar los componentes técnico, arquitectónico, predial, urbanístico, ambiental, social, económico, financiero, jurídico, de mercado y de riesgos, identificando los supuestos, restricciones, brechas de información, condicionamientos y decisiones que deban ser considerados en la Fase 2.

La propuesta tomará como punto de partida el Derecho Real Accesorio de Superficie —DRS—, en atención a su valoración favorable en el análisis jurídico

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

preliminar adelantado por la Entidad. Su aprobación por parte de la Fiscalía General de la Nación no implicará una decisión definitiva sobre la viabilidad del Proyecto ni sobre el mecanismo jurídico, contractual o de financiación, los cuales deberán confirmarse o ajustarse con fundamento en los resultados integrados de los estudios de factibilidad, el modelo económico y financiero y la respuesta del mercado.

Contenido mínimo:

Consolidación de los resultados de la debida diligencia

Síntesis integrada de los principales hallazgos, oportunidades, restricciones, condicionamientos, riesgos y brechas de información identificados durante la Fase 1, con indicación de su incidencia en la estructuración y de las acciones requeridas para su atención durante los estudios de factibilidad.

Configuración preliminar del Proyecto

Definición preliminar de la configuración física, funcional, predial y urbanística del Proyecto en el polígono de Paloquemao, incluyendo los requerimientos institucionales que deberán ser validados y desarrollados durante la factibilidad. Esta definición no implicará, por sí misma, la adopción de una subdivisión, englobe, desenglobe u otra actuación predial o urbanística específica, cuya necesidad y procedencia deberán establecerse con fundamento en los estudios correspondientes.

Marco preliminar de financiación y aprovechamiento económico

Identificación de los supuestos iniciales de inversión, operación, mantenimiento, fuentes de financiación, mecanismos de retribución y potencial de aprovechamiento económico de los activos analizados. El DRS deberá considerarse como punto de partida, identificando las condiciones que deban confirmarse, ajustarse o complementarse durante la factibilidad.

Marco jurídico y contractual de referencia

Consolidación de las condiciones jurídicas y contractuales identificadas para continuar la estructuración del DRS y de los aspectos que requieran validación posterior. Cuando existan circunstancias objetivas que puedan impedir o hacer

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

inconveniente su implementación, deberán identificarse los análisis adicionales necesarios para determinar el mecanismo jurídico, contractual y de financiación que resulte más adecuado para la materialización del Proyecto.

Matriz preliminar integrada de riesgos

Consolidación de los riesgos identificados en la Fase 1, diferenciados por componente, con sus causas, posibles consecuencias, medidas iniciales de tratamiento y relaciones de dependencia. Esta matriz constituirá la línea base para su posterior profundización, valoración y asignación durante la Fase 2, de conformidad con la política de riesgo contractual del Estado y los lineamientos aplicables.

Supuestos, validaciones y puntos de decisión para la Fase 2

Identificación de los supuestos de estructuración, rangos de referencia, validaciones técnicas, jurídicas, prediales, urbanísticas, ambientales, sociales, económicas, financieras y de mercado que deban ser confirmadas durante la factibilidad, así como de los hallazgos que, de presentarse, hagan necesario ajustar la configuración o revisar el mecanismo inicialmente considerado. La verificación de un supuesto o condición no producirá por sí sola una decisión automática, la cual corresponderá a la Fiscalía General de la Nación en los hitos previstos para la Consultoría.

Plan de acción para la Fase 2

Hoja de ruta que precise las actividades, estudios, insumos, dependencias, productos, responsables por componente, hitos y decisiones requeridas para desarrollar la estructuración integral a nivel de factibilidad, articulada con el cronograma general de la Consultoría y con el plan de cierre de brechas de información.

Resumen ejecutivo y presentación para la Fiscalía General de la Nación

Documento ejecutivo y presentación que sinteticen los resultados de la Fase 1, el marco de referencia propuesto para la factibilidad, las principales restricciones

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

y riesgos, las decisiones requeridas y la hoja de ruta para continuar con la estructuración integral del Proyecto.

Fase 2: Estudios, diseños y estructuración integral a nivel de factibilidad

La Fase 2 tiene por objeto desarrollar, de manera coordinada e integrada, los estudios, diseños y análisis requeridos a nivel de factibilidad para determinar la viabilidad integral del Proyecto y definir su configuración técnica, arquitectónica, predial, urbanística, ambiental, social, económica, financiera, jurídica, contractual y de riesgos.

Los resultados de los diferentes componentes deberán guardar correspondencia y trazabilidad entre sí y servir de fundamento para la definición del modelo económico y financiero, las fuentes y mecanismos de financiación y retribución, la estructura jurídica y contractual, el modelo de gobernanza, la asignación de riesgos y los documentos necesarios para adelantar los procesos de selección y contratación que permitan materializar el Proyecto.

Entregable No 2.1 Topografía

El Consultor realizará el levantamiento topográfico detallado del polígono definido para el desarrollo del Proyecto en el sector de Paloquemao, incluyendo los predios de propiedad de la Fiscalía General de la Nación y el predio de tercero ubicado dentro de este. Respecto de otros inmuebles cuyo potencial de aprovechamiento económico sea objeto de análisis, únicamente se efectuarán las verificaciones topográficas que resulten necesarias de acuerdo con el nivel de evaluación requerido y previa definición de su alcance por parte de la Fiscalía General de la Nación.

Contenido mínimo:

Estudio y análisis de información primaria y secundaria:

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

- Revisión de la información cartográfica y topográfica existente entregada por la Fiscalía y disponible en entidades distritales (UAECD, IDU, SDP, IGAC).
- Verificación y actualización de la información con trabajo de campo.
- Obtención de coordenadas certificadas por el IGAC (planimétricas y altimétricas).

Levantamiento topográfico detallado:

Levantamiento planimétrico y altimétrico del polígono con equipos de precisión (estación total, GPS diferencial), con identificación de linderos, mojones, cerramientos, edificaciones existentes, andenes, sardineles, vías internas y externas, postes, cámaras de inspección, sumideros, hidrantes, y demás elementos de infraestructura visible.

- Curvas de nivel cada 0,50 metros (o cada 0,25 metros en zonas de pendiente pronunciada), referidas al nivel medio del mar y al datum vertical oficial.
- Modelo digital del terreno (MDT) con resolución suficiente para los fines de los estudios hidrológicos, urbanísticos y estructurales.
- Identificación y acotamiento de cotas de referencia: nivel de la vía pública, niveles de acceso de las edificaciones existentes, cotas de fondo de cámaras y sumideros.
- Coordenadas planimétricas referidas al sistema de referencia geográfica oficial (MAGNA-SIRGAS).

Levantamiento de redes de servicios públicos existentes:

- Identificación y localización de redes de acueducto, alcantarillado, gas, energía eléctrica, telecomunicaciones, dentro y en el entorno inmediato del polígono.
- Registro de diámetros, profundidades y material (cuando sea visible o esté documentado) de las redes principales.
- Ubicación de acometidas y puntos de conexión existentes para cada uno de los servicios.
- Inclusión de la información de redes disponible en las entidades prestadoras (EAAB, Enel-Codensa, ETB, Vanti, etc.).
- Levantamiento y caracterización de las redes hidrosanitarias asociadas a los laboratorios: considerando que la nueva sede contará con áreas destinadas a laboratorios, la consultoría deberá identificar y caracterizar las

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

redes de abastecimiento de agua y de evacuación de aguas residuales requeridas para estas áreas, diferenciando los sistemas de tuberías de aguas residuales domésticas de aquellas que puedan corresponder a aguas residuales no domésticas generadas en los procesos propios de los laboratorios. Se deberá establecer, de acuerdo con las actividades previstas, los puntos de generación, conducción, manejo, tratamiento y disposición, evitando su mezcla cuando técnicamente o normativamente no resulte procedente y determinando los requerimientos de infraestructura necesarios para su adecuada gestión y conexión a los sistemas correspondientes.

Inventario forestal y caracterización de la vegetación existente:

La consultoría realizará la identificación y evaluación preliminar de los individuos arbóreos presentes en el área de influencia del proyecto, particularmente aquellos potencialmente afectados por las alternativas de implantación o los diseños desarrollados a nivel de factibilidad, mediante su localización y georreferenciación, identificación taxonómica, caracterización dasométrica y evaluación de su estado físico y fitosanitario, cuando aplique.

Para cada individuo se establecerá su relación con las áreas de intervención del proyecto y se emitirá una recomendación técnica preliminar respecto de su conservación, manejo o tratamiento silvicultural, incluyendo, cuando corresponda, poda, traslado o eventual aprovechamiento, de acuerdo con sus características, las alternativas de implantación, los diseños desarrollados y la normativa ambiental vigente.

La consultoría deberá identificar adicionalmente los individuos o especies que se encuentren bajo categorías de amenaza, veda, endemismo, protección normativa o cualquier otro régimen especial aplicable, así como establecer las restricciones, condicionantes y consideraciones ambientales que deberán ser tenidas en cuenta e incorporadas en los diseños y en las posteriores etapas del proyecto.

Como resultado de esta actividad, la consultoría deberá entregar como mínimo:

Base de datos y fichas de los individuos arbóreos identificados, con la información técnica y dasométrica obtenida.

Registro fotográfico georreferenciado de los individuos identificados.

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

Cartografía temática del componente arbóreo, con la localización y georreferenciación de los individuos y su clasificación, compatible con la información y sistemas de representación general del proyecto.

Matriz de manejo preliminar, que permita clasificar los individuos de acuerdo con su recomendación técnica de conservación, manejo o tratamiento silvicultural, incluyendo aquellos que eventualmente puedan requerir poda, traslado o aprovechamiento.

Identificación de individuos o especies sujetos a condiciones especiales de protección, indicando las restricciones y consideraciones aplicables al proyecto.

Identificación preliminar de los permisos, autorizaciones y trámites ambientales que podrían requerirse ante la autoridad ambiental competente, de acuerdo con las condiciones identificadas y la normativa vigente.

El alcance de esta actividad corresponde exclusivamente a la identificación, caracterización y evaluación técnica preliminar del componente de flora, como insumo para la estructuración y desarrollo de los diseños a nivel de factibilidad. En consecuencia, no comprende la ejecución de actividades de aprovechamiento, tala, poda, traslado, tratamiento silvicultural o manejo de individuos arbóreos, ni la gestión o trámite de permisos y autorizaciones ambientales, los cuales deberán ser definidos y asignados para las etapas posteriores del proyecto, según corresponda.

La información resultante deberá constituirse en insumo para los diseños y para la definición de las obligaciones, medidas de manejo y requerimientos ambientales aplicables en las siguientes etapas del proyecto.

Georreferenciación y SIG:

Georreferenciación bajo el sistema de referencia geodésico oficial MAGNA-SIRGAS, con el origen adoptado para Bogotá D. C., conforme a los estándares técnicos de IDECA, las especificaciones catastrales de la UAECN y las especificaciones técnicas del IGAC que resulten aplicables, garantizando la trazabilidad de los puntos de amarre y control, y la consistencia espacial de la información generada.

Entrega de los metadatos y parámetros de referencia utilizados en el levantamiento.

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

Archivo RINEX y coordenadas planas de los puntos de amarre.

Elaboración de la cartografía base en formatos vectoriales editables (DWG, DXF, SHP), con la estructura de capas definida en el BEP.

Georreferenciación de todos los elementos con precisión submétrica.

Fotogrametría y registro audiovisual:

Toma de fotografías georreferenciadas de todos los frentes del polígono, accesos, edificaciones, redes visibles y elementos de interés.

Registro fotográfico del trabajo de campo y de las condiciones actuales del polígono.

Planos topográficos:

Plano topográfico general del polígono a escala 1:500 o superior, con curvas de nivel, cotas, linderos, edificaciones y redes.

Planos de detalle de sectores críticos (accesos, intersecciones, zonas con edificaciones a demoler, áreas de especial restricción) a escala 1:200 o superior.

Secciones transversales y longitudinales de vías existentes dentro y en el entorno inmediato del polígono, con indicación de pendientes y cotas.

Plano de ubicación de los puntos de control y de los sondeos geotécnicos.

Compatibilidad con BIM y SIG:

La información topográfica, así como la correspondiente a los componentes ambientales y territoriales levantados en el marco de este Entregable (vegetación, redes de servicios públicos y demás elementos de infraestructura), se entregará en formatos compatibles con el Entorno Común de Datos (CDE) definido en el BEP y con el sistema de información geográfica (SIG) del proyecto, garantizando su interoperabilidad, georreferenciación y trazabilidad, e incluyendo los metadatos y atributos correspondientes, de manera que puedan integrarse y consultarse en los modelos BIM, SIG y CDE definidos para el Proyecto.

El modelo digital del terreno (MDT) se entregará como insumo para los modelos BIM de urbanismo, estructuras e instalaciones, conforme a los estándares de interoperabilidad (IFC, LandXML, etc.).

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

Memoria técnica y metodológica:

Descripción detallada de la metodología empleada para el levantamiento (equipos utilizados, precisiones, sistemas de referencia, procesamiento de datos).

Certificación de calibración de equipos y de la precisión del levantamiento, indicando los errores máximos permitidos y los controles de calidad realizados.

Carteras de campo crudas y cálculo del levantamiento topográfico.

Informe con los análisis de riesgos identificados para cada uno de los predios.

Evaluación comparativa de la cabida y linderos legalizada en el plano urbanístico aprobado por la Secretaría de Planeación y Catastro, contra documentos jurídicos (escrituras y matrícula inmobiliaria).

Conclusiones y recomendaciones generales y específicas del proyecto.

Entregable No 2.2 Estudios prediales

El Consultor realizará el diagnóstico y consolidación de la información predial correspondiente al polígono de Paloquemao, incluido el predio de tercero ubicado dentro de este, y la caracterización del universo delimitado de inmuebles que la Fiscalía General de la Nación determine analizar por su potencial de aprovechamiento económico. El nivel de profundización respecto de estos últimos deberá ser consistente con su finalidad dentro de la estructuración y con los resultados de la evaluación progresiva de su viabilidad.

Contenido mínimo:

Diagnóstico y análisis predial y de usos del suelo:

- Verificación de la consistencia catastral y de folios de matrícula inmobiliaria de todos los predios de la FGN y del predio de tercero, conforme al cuadro general de predios del Anexo Técnico.
- Identificación de cargas, gravámenes, afectaciones o diferencias entre el área registrada y la real.

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

- Análisis de los usos del suelo actuales y potenciales conforme al POT y la normativa aplicable.
- Elaboración de fichas prediales por cada predio (área, linderos, titularidad, cargas, gravámenes, estado físico, uso actual).

Franja de afectación predial, valoración de riesgos e impactos prediales:

- Identificación de afectaciones por infraestructura de servicios públicos, vías, espacio público, servidumbres, cesiones obligatorias.
- Valoración de riesgos prediales (situación jurídica irregular, procesos judiciales, ocupaciones de hecho, conflictos de titularidad).
- Zonas homogéneas físicas y geoeconómicas: clasificación del suelo por características físicas y valores comerciales.

Inventario e investigación catastral:

- Consulta y verificación en el Catastro Distrital (UAECD), IGAC y oficinas de registro de instrumentos públicos.
- Investigación de la normativa urbanística aplicable (usos permitidos, restricciones, cargas urbanísticas).
- Elaboración de un estudio detallado de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas.

Estudio definitivo y consolidado predial:

- Informe consolidado de todos los predios, con planos prediales detallados, cuadro de áreas, y recomendaciones para el saneamiento y gestión predial.
- Inventario nacional de predios FGN: identificación, localización (departamento, municipio, dirección), área, régimen de propiedad, cargas y gravámenes, estado de las edificaciones, usos actuales y potenciales.

Criterios de preselección de los inmuebles nacionales candidatos, en función de su potencial de aprovechamiento económico, su situación jurídica, su compatibilidad con la destinación y el uso institucional, su localización y el valor estimado del aprovechamiento. La Entidad suministrará el inventario inmobiliario y el número máximo de inmuebles sobre los cuales el consultor deberá adelantar el análisis detallado.

- Plan de gestión predial para los inmuebles nacionales seleccionados, incluyendo los trámites de saneamiento y las condiciones jurídicas requeridas para la constitución de los derechos que correspondan al mecanismo recomendado.
- Hoja de ruta predial: revisión de documentos y análisis previamente realizados, revisión y confirmación de titularidad, limitaciones al dominio, análisis urbanístico y normativo (usos permitidos, restricciones, cargas urbanísticas), análisis de afectaciones por infraestructura de transporte

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

público (Línea 2 del Metro, afectaciones viales, entre otras), concepto sobre viabilidad de los predios para el desarrollo del proyecto.

- Inclusión de una alternativa de desarrollo que no dependa de la adquisición del predio de tercero.

Planos prediales:

- Plano general de ubicación y linderos del polígono.
- Plano de la configuración predial y funcional definida para el Proyecto.
- Cuadro de áreas detallado por predio.

Entregable No 2.3 Configuración predial y funcional del Proyecto

El Consultor deberá definir, con fundamento en los estudios prediales, topográficos, urbanísticos, arquitectónicos, jurídicos y financieros, la configuración predial y funcional requerida para el desarrollo del Proyecto en el polígono de Paloquemao, determinando la forma en que deberán organizarse y relacionarse las áreas destinadas a la infraestructura institucional y aquellas que, de acuerdo con los resultados de la estructuración, puedan destinarse a aprovechamiento económico.

La configuración propuesta deberá responder a criterios de funcionalidad, seguridad institucional, aprovechamiento del suelo, viabilidad urbanística y predial, eficiencia económica y compatibilidad con el mecanismo jurídico y de financiación que se estructure. No deberá asumirse de manera anticipada que la solución exige una subdivisión jurídica de los predios.

Contenido mínimo:

a. Análisis de alternativas de configuración

Formulación y comparación de las alternativas técnicamente viables de configuración física, funcional y predial del polígono, considerando los requerimientos de la sede, las condiciones de acceso y circulación, las determinantes urbanísticas, las redes e infraestructuras existentes y el potencial de aprovechamiento económico.

b. Definición de la configuración recomendada

Determinación de la configuración recomendada y de las áreas, relaciones funcionales, accesos, servidumbres, zonas comunes, áreas de soporte y demás elementos requeridos para su implementación.

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

c. Actuaciones prediales y urbanísticas requeridas

Identificación y sustentación de las actuaciones que resulten necesarias para implementar la configuración definida, tales como englobes, desenglobes, subdivisiones, ajustes de cabida y linderos, constitución o modificación de servidumbres u otras actuaciones prediales, catastrales, registrales o urbanísticas, únicamente cuando los estudios determinen su necesidad y procedencia.

d. Predio de tercero

Evaluación de la incidencia del predio de propiedad de un tercero ubicado dentro del polígono y de las alternativas para su eventual incorporación. En todo caso, deberá mantenerse una alternativa técnicamente viable que no dependa de su adquisición o incorporación.

e. Planos, cuadros y soportes

Entrega de los planos, cuadros de áreas, memorias, esquemas de delimitación y soportes técnicos y jurídicos que permitan identificar y sustentar la configuración definida y las actuaciones necesarias para su materialización.

Entregable No 2.4 Geotecnia, geología y geomorfología

El consultor realizará los estudios de suelos y geotecnia necesarios para sustentar los diseños estructurales y de cimentación de la nueva sede, incluyendo la caracterización geológica, geomorfológica y geotécnica del polígono, con el nivel de detalle requerido para la etapa de factibilidad.

Contenido mínimo:

Exploración geotécnica y ensayos de campo/laboratorio:

- Realización de sondeos y perforaciones en el polígono (número y profundidad según las características del terreno y la normativa aplicable).
- Registros de perforación y ubicación de apiques (planos de ubicación).
- Ensayos de campo: SPT, penetrómetro, veleta, medición de nivel freático.
- Muestreo y ensayos de laboratorio: granulometría, límites de Atterberg, compresión simple, consolidación, permeabilidad, corte directo, triaxiales.
- Registro fotográfico de perforaciones y trabajo de campo.

Geología, geomorfología y aspectos sísmicos:

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

- Análisis de estratigrafía y condiciones geotécnicas del subsuelo.
- Informe de fallas geológicas y potencial sismicidad localizada o inducida.
- Identificación de fenómenos de licuación, suelos colapsables o expansivos.
- Determinación de la zona de amenaza sísmica y de la zona de respuesta sísmica aplicable conforme a la microzonificación sísmica de Bogotá D.C., con los espectros de diseño correspondientes al sitio.
- Aplicación de estudios de microzonificación sísmica de Bogotá D.C.
- Aspectos sísmicos del subsuelo y su incidencia en la cimentación.

Presencia del nivel freático y/o aguas subterráneas:

- Identificación de profundidades de aguas detectadas en los sondeos, con acotación de fechas y condiciones meteorológicas.
- Recomendaciones de diseño y construcción de los sistemas de fundación y medidas de protección.
- Identificación de posibles patrones de licuación y su efecto en la capacidad portante.
- Evaluación de la interacción del Proyecto con las aguas subterráneas, en particular cuando se contemplen excavaciones profundas, sótanos, cimentaciones o actividades que impliquen abatimiento, bombeo o extracción de agua, determinando el manejo requerido para las aguas extraídas y los permisos, autorizaciones o demás trámites ambientales que resulten aplicables.

Análisis de resultados de campo y laboratorio:

- Análisis cuantitativo y cualitativo para construir una matriz del comportamiento geotécnico del sitio.
- Evaluación de la capacidad portante del terreno en función del sistema de fundación seleccionado (diseño por resistencia): estimado de cargas de la edificación, selección del sistema de fundación más adecuado (zapatas, pilotes, losa de cimentación, etc.), tabla de opciones geométricas y de profundidad para el rango de cargas actuantes.
- Cálculos de asentamientos esperados (diseño por rigidez) y su incidencia en la estabilidad estructural.

Diagnóstico y recomendaciones de cimentación:

- Informe general del estudio de suelos.
- Conclusiones de cada aspecto observado, destacando prohibiciones que apliquen (uso de un sistema de fundación en particular, profundidad límite para excavaciones).
- Recomendaciones de excavaciones y métodos constructivos, incluyendo sistemas de contención para excavaciones profundas en medio urbano.

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

- Evaluación de afectaciones a edificaciones y redes vecinas por las excavaciones y la cimentación.
- Recomendaciones para el manejo del nivel freático durante la construcción.

Estudio, análisis y complementación del análisis de riesgos:

- Plan de gestión de riesgos que determine si la localización cumple con las condiciones de seguridad.
- Identificación de riesgos para la cimentación y la estabilidad estructural.
- Recomendaciones de mitigación para los riesgos identificados.

Entregable No 2.5 Interferencias con redes y estudios hidrológicos e hidráulicos

El consultor realizará la identificación de interferencias con redes de servicios públicos existentes y los estudios hidrológicos e hidráulicos necesarios para el drenaje y manejo de aguas del proyecto, incluyendo la gestión de conceptos y aprobaciones ante las empresas prestadoras de servicios públicos.

Contenido mínimo:

Diagnóstico de redes de servicios públicos existentes en el polígono:

- Planta de levantamiento de redes de alcantarillado (aguas lluvias, aguas residuales domésticas (ARD) y aguas residuales no domésticas (ARnD)) en el polígono y su área de influencia, incluyendo la identificación de puntos de vertimiento, conexiones erradas y posibles interconexiones entre las redes sanitarias y pluviales, cuando aplique.
- Obtención y análisis de planos de redes de EAAB, Enel-Codensa, ETB, Vanti y demás empresas prestadoras.
- Planta de levantamiento de redes de acueducto y gas.
- Planta de levantamiento de redes eléctricas y telefónicas.
- Identificación de diámetros, profundidades, material y estado de las redes principales.
- Registro de acometidas y puntos de conexión existentes.

Plan de traslado o protección de redes:

- Identificación de interferencias entre las redes existentes y las nuevas edificaciones.

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

- Diseño a nivel de factibilidad del traslado, protección o reposición de redes afectadas.
- Gestión de conceptos y aprobaciones ante las empresas prestadoras (EAAB, Enel-Codensa, ETB, Vanti, etc.).
- Estimación de costos y programación de las actividades de traslado.
- Aprobación del proyecto de redes por parte de las empresas prestadoras (cuando aplique).

Estudio hidrológico e hidráulico del predio:

- Evaluación de obras de drenaje y subdrenaje.
- Análisis de drenaje de aguas negras y aguas pluviales conforme al perfil del terreno.
- Diseño de redes de alcantarillado pluvial interno de conducción hasta los vertimientos finales.
- Prediseño de sistemas de drenaje urbano sostenible (SUDS), incluyendo captación, almacenamiento, tratamiento y reutilización de aguas lluvias (sistemas de aprovechamiento de aguas lluvias y grises).
- Evaluación del consumo y gasto de agua potable, con base en los manuales de diseño y los consumos para los diferentes bloques o edificios.
- Diseño y cálculo de acometidas de red principal hidráulica y distribución interior por cada bloque.
- Diseño y cálculo de acometidas a red principal, ventilación y reventilación interior, colectores finales de aguas negras y lluvias.
- Diseño preliminar de tanques de agua y especificación básica de equipos de presión o de bombeo.
- Especificación básica de la planta de tratamiento de agua potable y/o residual, si se requiere (PTAR).
- Diseño de la red de impulsión de agua cruda y agua tratada hasta el reservorio de tanques altos y bajos.
- Aplicación del Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico contenido en la Resolución 0330 de 2017 del MVCT y las normas que la modifiquen o sustituyan, y de la NTC 1500 – Código Colombiano de Fontanería. Para el diseño de la red contra incendio se aplicarán los Títulos J y K de la NSR-10 y los estándares NFPA aplicables, en el marco de la Ley 1575 de 2012.
- Planos de redes (hidráulica, sanitaria, pluvial, contra incendio) con sus respectivas memorias de cálculo y especificaciones de equipos e instalación.

Entregable No 2.6 Estudio de movilidad vehicular, peatonal y ciclista

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

El consultor realizará el análisis de las condiciones de accesibilidad y movilidad vehicular, peatonal y ciclista del polígono y su entorno inmediato (Avenida Ciudad de Lima, Carrera 28A, Calles 16 a 18), articulado con el diseño urbanístico propuesto, con el fin de determinar los impactos en la movilidad y definir las acciones para reducirlos.

Contenido mínimo:

Diagnóstico de movilidad actual del entorno:

- Análisis de la malla vial existente: aforos vehiculares, capacidad de las intersecciones cercanas, clasificación vial.
- Identificación de rutas de transporte público, paraderos, ciclorrutas y andenes.
- Evaluación de la accesibilidad peatonal y ciclo-inclusiva en el entorno del polígono.
- Identificación de barreras de movilidad y puntos críticos de congestión.

Proyección de demanda generada por la nueva sede:

- Estimación de viajes generados y atraídos por la nueva sede (número de usuarios, empleados, visitantes, contratistas).
- Análisis de la incidencia del proyecto en la movilidad de su área de influencia, teniendo en cuenta la atención de la demanda y los impactos en el tránsito.
- Establecimiento de los análisis bajo los lineamientos establecidos en el POT (accesibilidad) y la normativa vigente aplicable a la infraestructura institucional.

Propuesta de accesos y conexiones peatonales y ciclo-inclusivas:

- Diseño de accesos vehiculares y peatonales, zonas de carga y descarga, y parqueaderos.
- Propuesta de articulación del proyecto con el espacio público: accesos vehiculares según vías locales, movilidad al interior del proyecto, accesos peatonales.
- Propuesta de cupos de estacionamientos privados y públicos de acuerdo con las normas y requerimientos de capacidades de la infraestructura a construir, definiendo su disposición física en concordancia con los costos en su ejecución.
- Estudios y diseños de seguridad humana y movilidad para la discapacidad (accesibilidad universal conforme a la Ley 1618 de 2013 y NTC 6047).
- Plan de manejo de tránsito durante la construcción (desvíos, señalización, control de material particulado, seguridad peatonal).

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

- Suministro de todos los insumos necesarios para que la entidad pueda gestionar, proponer y tramitar los instrumentos de planeación e implementación urbana, teniendo en cuenta los instrumentos de planeación urbana contenidos en la Ley 388 de 1997.

Entregable No 2.7 Estudios y análisis ambientales, sociales y de sostenibilidad

E El consultor realizará la actualización y/o elaboración de los estudios ambientales y sociales del Proyecto, considerando los impactos y riesgos asociados a sus diferentes etapas —diseño, demolición, construcción, puesta en operación, y operación y mantenimiento—, e identificando las medidas de manejo y seguimiento, así como las obligaciones, permisos y autorizaciones ambientales y sociales que resulten aplicables en cada una de dichas etapas. Lo anterior incluye, en el componente social, la afectación a las dependencias actuales de la FGN, a la comunidad vecina y a los comerciantes del sector, así como el diseño e implementación de la estrategia de relacionamiento con actores clave.

Contenido mínimo

Desde la fase de consultoría deberán identificarse las medidas de manejo ambiental requeridas para la ejecución del proyecto, incluyendo, cuando aplique, las medidas y programas de compensación ambiental.

Cuando su estructuración detallada no haga parte del alcance de la consultoría, deberá establecerse expresamente como obligación del futuro contratista de obra o constructor, según corresponda.

En ningún caso podrá omitirse la previsión de estas medidas y obligaciones

Ambiental:

La consultoría deberá desarrollar, como mínimo y de acuerdo con las características de localización, magnitud y condiciones particulares del proyecto, los estudios, análisis y documentos técnicos necesarios para identificar las condiciones ambientales y sociales, determinar la viabilidad ambiental del proyecto y establecer los requerimientos que deberán considerarse en las etapas posteriores de diseño, construcción, operación y mantenimiento. El componente deberá contemplar, según aplique:

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

- Diagnóstico y caracterización ambiental del área de influencia del proyecto.
- Identificación de determinantes, restricciones y condicionantes ambientales, incluyendo instrumentos de ordenamiento territorial y normativa ambiental aplicable que puedan generar interferencia o restricciones con el desarrollo de la futura obra teniendo en cuenta su localización.
- Identificación cartográfica con relación de elementos de la estructura ecológica principal que puedan presentar traslape o cercanía con los polígonos de la obra.
- Identificación y caracterización preliminar del componente de flora y fauna existente de acuerdo con lo definido en el título: Entregable No 2.1 Topografía subtema: Inventario Forestal de vegetación existente.
- Identificación preliminar de los permisos, autorizaciones, concesiones y demás trámites ambientales requeridos para el desarrollo del proyecto, indicando, para cada uno, la autoridad competente, los requisitos aplicables, la fase del proyecto en la que deberá gestionarse, el responsable de su trámite y una estimación del tiempo requerido para su obtención. Asimismo, la consultoría deberá establecer un cronograma y presupuesto preliminar asociados a las obligaciones y medidas ambientales y sociales que deban incorporarse al proyecto.
- Identificación y evaluación de aspectos e impactos ambientales asociados al proyecto con la definición de medidas de manejo ambiental aplicables a las fases de construcción, operación y mantenimiento.
- Identificar e incluir criterios de sostenibilidad aplicables al diseño de la obra, incluyendo eficiencia energética, uso eficiente del agua, manejo de residuos, economía circular, movilidad sostenible, adaptación y mitigación frente al cambio climático, según corresponda.
- Análisis de riesgos y vulnerabilidad ambiental y climática, cuando resulte pertinente.
- Matriz de obligaciones y requerimientos ambientales y sociales, con identificación de responsables y momento de gestión.

Social:

- Identificación de potenciales conflictos o restricciones sociales asociados al proyecto.
- Identificación de posibles requerimientos de participación, consulta previa u otros mecanismos de relacionamiento, cuando sean aplicables.

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

- Diagnóstico y caracterización social inicial: caracterización socioeconómica e identificación de impactos sobre el área de influencia y la población beneficiada.
- Mapeo inicial de actores y comunidades del entorno, identificación de posibles conflictos de uso o percepción negativa del proyecto.
- Diagnóstico socioeconómico del área de influencia: identificación de unidades sociales, comerciantes, vendedores informales, juntas de acción comunal, autoridades locales.
- Matriz de actores relacionados (stakeholders) con criterios de poder e interés.
- Estrategia de relacionamiento con actores y partes interesadas, con tres momentos: (i) acercamiento para poner en contexto los avances del proyecto; (ii) retroalimentación de los elementos definidos del esquema de transacción; (iii) presentación de resultados y conclusiones. Se podrán utilizar técnicas como encuestas, formularios, grupos focales, reuniones uno a uno o reuniones generales.
- Matriz de impactos y medidas de manejo social: identificación de impactos sobre las unidades sociales y actividades económicas afectadas por la intervención (incluyendo la desocupación y traslado de las dependencias de la Fiscalía).
- Estudio social definitivo y consolidado, con plan de gestión social para las fases de construcción y operación.
- Estimación de los beneficios y costos del proyecto para desarrollar su evaluación socioeconómica conforme las metodologías internacionalmente aceptadas para ello.

Entregable No 2.8 Estudio de mercado y potencial de aprovechamiento económico de los activos

El consultor determinará, mediante estudio de mercado, los usos con mayor potencial de generación de valor para el Componente de Aprovechamiento Económico, en cada uno de los escenarios de localización previstos en el capítulo de descripción del Proyecto, y establecerá la capacidad de dicho aprovechamiento para financiar el diseño, la construcción, la operación y el mantenimiento de la infraestructura del Lote 1. El estudio deberá pronunciarse expresamente sobre la compatibilidad del uso propuesto con la destinación y el uso institucional del inmueble base y con los requisitos exigidos por el mecanismo jurídico que se recomiende.

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

Contenido mínimo:

El presente estudio se desarrollará sobre el sector de Paloquemao, salvo que la Fiscalía determine que el Componente de Aprovechamiento Económico (componente de aprovechamiento económico del polígono de Paloquemao) se ubique, total o parcialmente, en uno o varios inmuebles de su propiedad en otras zonas o ciudades del país. En dicho evento, el consultor deberá:

- Desarrollar el presente análisis de manera independiente para cada inmueble identificado como alternativa viable, delimitando expresamente su propia área de influencia, mercado de referencia y comparables.
- Contar con la definición previa, por parte de la Fiscalía, de los límites de alcance del estudio (número máximo de inmuebles alternativos a evaluar, nivel de profundidad del análisis por inmueble y criterios de priorización), de manera que la obligación del consultor sea objetivamente estimable y no quede abierta a un número indeterminado de inmuebles.

Análisis del contexto urbano y económico

- Caracterización del sector de Paloquemao y su área de influencia: dinámicas urbanas, usos del suelo predominantes, estratificación socioeconómica y tendencias de desarrollo inmobiliario.
- Análisis de la infraestructura existente: vías, transporte público, equipamientos, servicios públicos, conectividad y accesibilidad.
- Identificación de proyectos inmobiliarios en desarrollo o planeados en el entorno (competencia directa e indirecta).

Metodología y estándares de soporte del estudio:

- Fuentes verificables: uso de fuentes de información identificables y verificables (bases de datos inmobiliarias reconocidas, escrituras públicas, avalúos catastrales, portales especializados), con referencia expresa a la fuente y fecha de consulta de cada dato.
- Trabajo de campo: visitas e inspecciones directas a los inmuebles y a los comparables identificados, documentadas con registro fotográfico y fichas de campo.
- Comparables: un número mínimo de comparables por tipo de uso analizado, con homologación de variables (área, ubicación, antigüedad, estado y condiciones de la transacción).
- Absorción y vacancia: series históricas y proyecciones de absorción y vacancia, con la fuente y metodología de cálculo.

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

- Escenarios: construcción de al menos tres (3) escenarios (base, optimista y conservador) para las proyecciones de demanda, oferta y rentabilidad.
- Costos de comercialización: estimación de los costos asociados a la comercialización del componente (comisiones, publicidad, sala de ventas, entre otros).
- Tributación: identificación de los tributos aplicables al componente (predial, renta, IVA, delineación urbana, valorización, entre otros) y su incidencia en la rentabilidad del proyecto.
- Valor residual: aplicación de la metodología de valor residual (estático y/o dinámico) para la estimación del valor del suelo o del componente.
- Análisis de mejor y mayor uso (highest and best use): evaluación de los usos alternativos física, legal y financieramente viables, e identificación del uso financieramente más productivo para el componente de aprovechamiento económico del polígono de Paloquemao o el inmueble analizado.
- Validación independiente de avalúos: los avalúos comerciales que soporten el estudio deberán ser elaborados o validados por un evaluador independiente inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores —RAA— (RNA) o quien haga sus veces, distinto del equipo que elabora el estudio de demanda y oferta, con el fin de garantizar la independencia del resultado.

Análisis de la oferta inmobiliaria y comercial

- Inventario y caracterización de la oferta existente en el área de influencia: oficinas (clases A, B, C), comercio, servicios, hotelería, usos mixtos, entre otros.
- Análisis de precios: valores de renta y venta por metro cuadrado, precios de parqueaderos y condiciones de comercialización.
- Análisis de vacancia y absorción: tasas de vacancia actuales, ritmo de absorción histórica y tendencias de ocupación.
- Identificación de la oferta futura (proyectos en ejecución o planeados) y su impacto potencial en el mercado.

Análisis de la demanda potencial

- Identificación y caracterización de los demandantes potenciales: empresas, comercios, entidades públicas y usuarios finales.
- Estimación de la demanda actual y proyectada a 5, 10 y 20 años, con base en variables macro y microeconómicas.
- Análisis de la demanda insatisfecha o con necesidades específicas no cubiertas por la oferta actual.

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

- Segmentación de la demanda por tipo de uso (oficinas, comercio, servicios, entre otros).

Análisis de competencia y posicionamiento

- Evaluación de los principales competidores y sus ventajas competitivas (ubicación, precios, servicios, calidades).
- Determinación del posicionamiento recomendado para el componente de aprovechamiento económico del polígono de Paloquemao: segmento de mercado objetivo y propuesta de valor diferencial.
- Análisis de la capacidad de absorción del mercado para el tipo de desarrollo propuesto.

Programa de áreas y usos recomendado

- Definición del programa de áreas y usos del componente de aprovechamiento económico del polígono de Paloquemao, con base en el análisis de demanda y oferta y en las restricciones normativas y técnicas del suelo.
- Proyección de áreas por tipo de uso (oficinas por clase, comercio, servicios, parqueaderos, áreas comunes, entre otros).
- Estimación de la capacidad de ocupación y de la demanda esperada (usuarios diarios, empleados, visitantes).
- Análisis de la integración funcional y urbanística del componente de aprovechamiento económico del polígono de Paloquemao con la infraestructura institucional proyectada y con el entorno urbano.

Análisis de rentabilidad y viabilidad económica

- Estimación de los ingresos potenciales por rentas, ventas o explotación del componente de aprovechamiento económico del polígono de Paloquemao, con base en los precios de mercado identificados.
- Estimación de los costos de desarrollo: construcción, adecuación, comercialización, operación y mantenimiento.
- Proyección de flujos de caja a 10, 20 y 30 años, y cálculo de indicadores de rentabilidad (TIR, VAN, retorno de la inversión).
- Análisis de sensibilidad ante variaciones en variables clave (precios de renta, costos de construcción, tasa de ocupación, entre otras).

Estrategia de comercialización y operación

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

- Recomendaciones sobre la estrategia de comercialización: momento óptimo de entrada al mercado, segmentos objetivo y canales de promoción.
- Propuesta de estrategia de operación y administración del componente de aprovechamiento económico del polígono de Paloquemao: modelo de gestión (propietario, operador externo, concesión) y perfiles de operador recomendados.
- Identificación de riesgos de mercado y plan de mitigación.

Articulación con la norma urbana y la seguridad institucional

- Verificación de la consistencia del programa de áreas y usos propuesto con el tratamiento urbanístico y la normativa aplicable (POT, UPZ, índices de ocupación y construcción) desarrollados en el numeral 2.9 (Urbanismo).
- Análisis de las restricciones y condiciones de seguridad institucional aplicables a la Fiscalía General de la Nación (perímetros de seguridad, control de accesos, compatibilidad de usos colindantes y restricciones de proximidad) y su incidencia en la viabilidad, el diseño y la operación del Componente de Aprovechamiento Económico, en coordinación con el área de seguridad de la Fiscalía.

Consistencia con el modelo de ejecución

- Análisis de cómo el estudio de demanda y oferta soporta y valida el modelo de vinculación de capital privado recomendado (APP, concesión, entre otros).
- Evaluación de la viabilidad de la explotación comercial del componente de aprovechamiento económico del polígono de Paloquemao como fuente de ingresos para la financiación del proyecto.
- Análisis de la transferencia de riesgos de mercado al sector privado y su valoración.

Entregable No 2.9 Urbanismo

El consultor formulará la propuesta urbanística integral del polígono, articulada con el POT de Bogotá D.C. y la normativa aplicable al sector de Paloquemao, incluyendo la determinación y análisis del tratamiento urbanístico aplicable, la articulación de usos entre el Lote 1 y el Componente de Aprovechamiento

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

Económico cuando este se localice en el mismo polígono, y la integración con el espacio público y el entorno urbano. Cuando dicho componente se estructure total o parcialmente sobre otros inmuebles de titularidad de la FGN ubicados a nivel nacional, el consultor deberá determinar el régimen urbanístico aplicable a cada inmueble candidato, con sus usos permitidos, edificabilidad, restricciones, afectaciones y eventuales declaratorias de interés cultural.

Contenido mínimo:

Análisis normativo urbanístico vigente:

- Revisión del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Bogotá D.C. vigente —adoptado mediante el Decreto Distrital 555 de 2021 o el instrumento que lo modifique o sustituya—, con verificación de su estado y de los procesos judiciales en curso que puedan afectarlo, y de la normatividad técnica aplicable y verificación de la existencia de áreas protegidas, de reserva, de riesgo u otras limitaciones al uso del suelo.
- Análisis de las normas urbanas aplicables al polígono: uso del suelo, tratamiento urbanístico, afectaciones ambientales, afectaciones por infraestructura de servicios públicos y restricciones por amenazas y riesgos.
- Análisis de la normativa de accesibilidad universal, espacio público y sostenibilidad aplicable.

Propuesta de tratamiento urbanístico y articulación de usos entre el polígono de Paloquemao y sus componentes funcionales:

- Definición del tratamiento urbanístico aplicable al polígono (desarrollo, renovación urbana, consolidación, etc.).
- Articulación entre las áreas destinadas a la infraestructura institucional y aquellas que se definan para aprovechamiento económico, garantizando la integración funcional, la compatibilidad de usos y la separación de flujos que resulte requerida.
- Propuesta de espacio público y equipamientos: diseño de andenes, plazas, zonas verdes, mobiliario urbano, iluminación, arborización (paisajismo).
- Integración del proyecto con el entorno urbano: accesos, conectividad, espacio público.
- Propuesta de cesiones obligatorias al Distrito (vías, parques, equipamientos) según el POT y la normativa urbanística aplicable.

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

- Identificación de los instrumentos de planeación e implementación urbana necesarios (planes parciales, actuaciones urbanas integrales, licencias urbanísticas).
- Análisis de la viabilidad de implementar cada instrumento y los plazos requeridos.
- Diseño urbano–paisajístico a nivel de factibilidad: circulaciones duras/blandas, plazas, mobiliario, iluminación, arborización, especificación de especies, distancias, alturas, coberturas, plan de mitigación e integración con el entorno urbano.

Entregable No 2.10 Diseño arquitectónico

El consultor levantará, recopilará, consolidará y proyectará las necesidades de infraestructura física de la Fiscalía General de la Nación – áreas y dependencias identificadas por la Fiscalía General de la Nación para su posible integración, y formulará el programa arquitectónico de la nueva sede, que constituye el insumo obligatorio del diseño arquitectónico, del predimensionamiento estructural y de la estimación de costos. El programa arquitectónico deberá ser aprobado por la Entidad antes del desarrollo del entregable 2.11.

Contenido mínimo:

Diagnóstico de la situación actual

- Inventario de las dependencias, direcciones y unidades del áreas y dependencias identificadas por la Fiscalía General de la Nación para su posible integración, con su localización actual, área ocupada, régimen de tenencia (propia o arrendada) y costo anual asociado.
- Inventario de los inmuebles arrendados que se pretende sustituir, con sus condiciones contractuales, plazos de terminación y costos de salida.
- Diagnóstico de las condiciones actuales de ocupación: densidad, áreas por servidor, condiciones de accesibilidad, seguridad, archivo y atención al ciudadano.

Proyección de necesidades

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

- Planta de personal actual y su proyección para el horizonte del Proyecto, desagregada por dependencia y por tipo de servidor (fiscales delegados, servidores judiciales, personal administrativo, de apoyo y de unidades especializadas).
- Proyección de la demanda del servicio (usuarios, víctimas, apoderados, visitantes y contratistas) y de sus requerimientos de atención.
- Proyección de los volúmenes de archivo y de custodia de elementos materiales probatorios y evidencia física.
- Escenarios de crecimiento y criterios de flexibilidad y expansión de la sede durante el plazo del Proyecto.

Estándares y criterios de diseño

- Estándares de área por tipo de puesto de trabajo, de despacho y de espacio de apoyo, validados con la Entidad.
- Criterios de zonificación por niveles de seguridad y de segregación de flujos (servidores, público, víctimas y testigos, personas privadas de la libertad si aplica, custodia de evidencia, carga y suministros).
- Criterios de accesibilidad universal, seguridad humana y evacuación aplicables a cada tipo de espacio.

Programa arquitectónico

- Cuadro de áreas del programa, desagregado por dependencia, tipo de espacio y nivel de seguridad, con áreas útiles, de circulación, técnicas y totales, y determinación del área construida requerida.
- Definición de las áreas de dirección y de despachos de fiscales, administrativas y de apoyo, de atención al ciudadano y a víctimas, salas de entrevista y de audiencias, espacios de trabajo colaborativo y de capacitación, archivo y gestión documental, centro de datos e infraestructura tecnológica, áreas técnicas y de investigación, áreas de custodia de elementos materiales probatorios y evidencia física, áreas de acceso restringido y de seguridad, estacionamientos y áreas operativas, y áreas de bienestar y servicios.
- Requerimientos particulares del archivo y de la gestión documental conforme a la Ley 594 de 2000 y a la normativa del Archivo General de la Nación sobre depósitos de archivo, con sus implicaciones de carga, condiciones ambientales y seguridad, que deberán ser trasladadas al entregable 2.12.
- Requerimientos particulares de las áreas de custodia de elementos materiales probatorios y evidencia física, con sus condiciones de cadena de custodia, control de acceso y trazabilidad.

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

- Matriz de relaciones funcionales y de adyacencias entre componentes del programa.

Entrega y reserva

- La información relativa a esquemas de seguridad, áreas de acceso restringido y custodia de evidencia se entregará en anexo separado y con acceso restringido, conforme a los protocolos de reserva que determine la Entidad.

Entregable No 2.11 Diseño Geométrico de Accesos, Rampas y Circulaciones Vehiculares

Elaborar el diseño geométrico a nivel de factibilidad de los accesos vehiculares, peatonales y de servicio de la nueva sede, incluyendo rampas, descensos, circulaciones internas, sótanos y zonas de cargue y descargue, articulando los perfiles viales y las cesiones definidas en el numeral 2.9 (Urbanismo) con las necesidades funcionales y de seguridad del programa arquitectónico definido en el numeral 2.11, de manera que constituya el insumo técnico obligatorio para el diseño estructural (numeral 2.12) y para la estimación de costos (numeral 2.14).

Contenido mínimo:

Diagnóstico de accesibilidad vehicular y peatonal

- Análisis de los accesos existentes al polígono, la jerarquía vial del entorno (perfiles viales, sentidos de circulación, intersecciones semaforizadas) y su capacidad para soportar los flujos proyectados de la nueva sede.
- Identificación de las restricciones de acceso derivadas de las condiciones de seguridad institucional de la Fiscalía (numeral 2.7 y demás disposiciones de seguridad aplicables), en coordinación con el área de seguridad de la Entidad.
- Verificación de la consistencia entre los accesos propuestos y los perfiles viales, cesiones y andenes definidos en el numeral 2.9 (Urbanismo).

Diseño geométrico de accesos vehiculares

- Diseño geométrico de los accesos vehiculares principal, de servicio y de emergencia, incluyendo radios de giro, anchos de carril, visibilidad y distancias de frenado, conforme a la normativa técnica aplicable (Manual

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

de diseño geométrico vigente del INVÍAS y normativa distrital de tránsito y transporte, en lo que resulte aplicable a vías urbanas y accesos privados).

- Diseño de los carriles de aceleración, desaceleración y de espera al interior del predio, cuando se requieran para no generar congestión sobre la vía pública.
- Diseño geométrico de las circulaciones vehiculares internas del predio, incluyendo sentidos de circulación, señalización horizontal y vertical, y control de acceso vehicular (casetas de control, talanqueras, sistemas de identificación).

Rampas y circulaciones de sótano

- Diseño geométrico de las rampas de acceso a sótanos y niveles subterráneos, incluyendo pendientes máximas y de transición, anchos, radios de giro, visibilidad en curvas y alturas libres, conforme a la normativa técnica aplicable y a las mejores prácticas de diseño de estacionamientos.
- Diseño de las circulaciones vehiculares y peatonales al interior de los niveles de parqueadero, incluyendo módulos de parqueo, pasillos de circulación, señalización y sistemas de ventilación mecánica cuando se requieran por las pendientes o profundidad de los sótanos.
- Coordinación con el diseño estructural (numeral 2.12) de las alturas libres, luces entre columnas y cargas asociadas a las rampas y sótanos.

Zonas de cargue, descargue y áreas de servicio

- Diseño geométrico de las zonas de cargue y descargue (bahías, radios de maniobra para vehículos de servicio y de emergencia, alturas libres), dimensionadas conforme a la proyección de necesidades definida en el programa arquitectónico (numeral 2.11).
- Diseño de las áreas de maniobra para vehículos de custodia de elementos materiales probatorios y evidencia física, con sus condiciones específicas de seguridad, control de acceso y cadena de custodia.
- Localización y diseño geométrico de las zonas de parqueo de bicicletas y de acceso para personas con movilidad reducida, conforme a los criterios de accesibilidad universal aplicables.

Accesibilidad universal

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

- Verificación del cumplimiento de las condiciones de accesibilidad universal (pendientes máximas, anchos mínimos, señalización táctil, rampas peatonales) en todos los accesos, circulaciones y rampas diseñados, conforme a la normativa nacional y distrital vigente en la materia.

Señalización y elementos de control

- Propuesta de señalización horizontal y vertical, y de los elementos de control de acceso (barreras, casetas, sistemas de identificación vehicular) requeridos para la operación segura de los accesos y circulaciones diseñados.

Articulación con otros entregables

- Entrega de la información geométrica de accesos, rampas y circulaciones en el modelo BIM del proyecto, conforme a los estándares y niveles de desarrollo (LOD) definidos en el numeral 1.4.
- Entrega de las cantidades de obra asociadas al diseño geométrico (área de pavimentos, señalización, elementos de control) como insumo para el CAPEX/OPEX del numeral 2.13.
- Verificación de consistencia entre el diseño geométrico y las condiciones de seguridad institucional aplicables a los accesos, en coordinación con el numeral 2.7.

Entregable No 2.12 Estructuras

El consultor realizará el estudio y diseño estructural a nivel de factibilidad de la nueva sede y de las obras especiales requeridas, conforme al Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10) y demás normativa aplicable, garantizando la seguridad, funcionalidad y eficiencia de la estructura.

Contenido mínimo:

Diseño preliminar de estructuras e información de resultados:

- Análisis sísmico y de cargas.
- Análisis y evaluación de cargas (muertas, vivas, sísmicas, de viento, etc.).

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

- Modelación de la estructura frente a diferentes cargas, como indica la norma NSR-10.
- Definición y justificación del grupo de uso de la edificación conforme al Título A de la NSR-10 y determinación del coeficiente de importancia aplicable, con pronunciamiento expreso sobre los requerimientos de continuidad operativa de la sede ante evento sísmico y sobre su incidencia en el costo de la estructura. Esta definición deberá ser aprobada por la Entidad antes de continuar con el diseño.
- Incorporación de las cargas y condiciones derivadas de los depósitos de archivo y de las áreas de custodia de elementos materiales probatorios definidas en el entregable 2.10.
- Estudios de capacidad de disipación de energía y deriva.
- Propuesta de sistemas estructurales: concreto reforzado, acero, mixto, etc.
- Predimensionamiento de elementos estructurales (columnas, vigas, losas, muros de contención).

Diseño estructural definitivo a nivel de factibilidad:

- Diseños de cimentación a nivel de factibilidad, con base en el estudio geotécnico, incluyendo opciones para el rango de cargas actuantes.
- Diseños de estructura en concreto reforzado, antepechos, dinteles, como elementos no estructurales.
- Planos estructurales: plantas estructurales, cortes, despieces, cuadro de concretos y cuantías de refuerzo por tipos de estructuras, áreas.
- Detalles estructurales y planos no estructurales.
- Memoria de cálculo, incluyendo: descripción del proyecto, índice de contenido de cálculos, cálculos requeridos por el diseño de la estructura, códigos y reglamentos tomados como base (NSR-10, Ley 400 de 1997, Decreto 926 de 2010 y sus decretos modificatorios, NTC 5205, NTC 5204, NTC 4611, NTC 5043, NTC 5660, NTC 5661, NTC 5662, NTC 5798), especificaciones de materiales, criterio para el análisis de cargas, análisis sísmico.
- Diseño de muros de contención y obras civiles especiales.
- Estudio de sismo-resistencia de las instalaciones.
- Diseño de reforzamiento para cumplimiento de la NSR-10 (de ser necesario).

Demolición de edificaciones existentes (si aplica):

- Propuesta de metodología para la demolición de edificaciones existentes, con base en inspección visual y pruebas de patología de estructuras.

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

- Identificación de la zona de influencia, edificaciones cercanas existentes, tamaño de la demolición, tipo de infraestructura a demoler, uso del suelo, condiciones de seguridad.
- Inspección visual de la edificación a demoler y pruebas necesarias para caracterizarla.
- Estimación de costos y programación de las actividades de demolición (preparación, ejecución y logística de disposición de material).
- Inspección visual de edificaciones adicionales en caso de requerirse.

Entregable No 2.13 Operación y mantenimiento

El Consultor definirá el esquema de operación y mantenimiento de largo plazo de la infraestructura institucional y, cuando resulte aplicable de acuerdo con la configuración final del Proyecto, de los componentes asociados al aprovechamiento económico, incluyendo los estándares de servicio exigibles, los indicadores de desempeño, los mecanismos de seguimiento y los costos asociados, garantizando la sostenibilidad operativa del Proyecto.

Contenido mínimo:

a. Matriz de activos y estrategia de mantenimiento:

- Matriz de activos: inventario estructurado de los activos por sistema y componente (arquitectónico, estructural, eléctrico, hidrosanitario, mecánico, TIC, seguridad y custodia), indicando vida útil estimada, valor de reposición y nivel de criticidad.
- Estrategia de mantenimiento diferenciada: asignación de la estrategia de mantenimiento —preventivo, predictivo (monitoreo de condición) o correctivo— a cada activo o grupo de activos de la matriz, según su criticidad.
- Vida útil y obsolescencia: estimación de la vida útil técnica y económica de los activos relevantes, y análisis de su curva de obsolescencia tecnológica y funcional.

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

- Repuestos críticos: identificación de repuestos y componentes críticos, su disponibilidad en el mercado, tiempos de suministro (lead time) y estrategia de aprovisionamiento (existencias mínimas, contratos marco con proveedores).
- Reposiciones mayores: cronograma estimado de reposiciones mayores de activos durante el horizonte del proyecto, con su costo asociado, articulado con el plan de mantenimiento a largo plazo ya previsto en este numeral.

b. Parámetros y metas de desempeño para la operación y mantenimiento:

- Definición de indicadores de disponibilidad y niveles de servicio para cada componente de la infraestructura (edificaciones, instalaciones, equipos, espacio público).
- Estándares de calidad y desempeño durante la fase de explotación (KPI).
- Niveles de servicio exigibles al contratista o concesionario.
- Especificaciones y manual de mantenimiento para cada componente.

c. Plan de operación y mantenimiento y costos asociados:

- Plan de mantenimiento de la planta física: preventivo, predictivo y correctivo.
- Especificación de frecuencias, responsables y procedimientos para cada actividad de mantenimiento.
- Estimación de los costos de operación y mantenimiento (OPEX) anuales, incluyendo servicios públicos, administración, conservación, seguridad, aseo, jardinería, mantenimiento de equipos y sistemas.
- Definición del modelo de gestión: operación directa por la Fiscalía, operación por el contratista/concesionario, o esquema mixto.
- Evaluación expresa de la alternativa de reversión anticipada de la operación y el mantenimiento de la infraestructura institucional a la Fiscalía General de la Nación, con su oportunidad, condiciones, requisitos de transferencia de conocimiento e información, capacidad institucional

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

requerida, efectos sobre el flujo del Proyecto y sobre la asignación de riesgos, e impacto en el gasto de la Entidad durante el término restante.

- Plan de mantenimiento a largo plazo (ciclo de vida de los activos).
- Propuesta de programa integral de dotación (adquisición, mantenimiento y gestión): equipos técnicos y de investigación, mobiliario especializado, mobiliario general, equipos de custodia y seguridad, y equipos TIC requeridos para la prestación de los servicios identificados.
- Estrategia de desocupación, reubicación temporal, continuidad operativa y traslado definitivo a la nueva sede: alternativas, disponibilidad, costos, condiciones de uso o arrendamiento, cronograma, riesgos e impactos asociados.

d. Niveles de servicio, tiempos de respuesta y régimen de deducciones

- Tiempos de respuesta: definición de los tiempos máximos de respuesta y de solución por tipo y criticidad de falla (emergencia, urgente, programable).
- Indisponibilidad: metodología de cálculo de la indisponibilidad de cada componente o sistema y su umbral máximo aceptable.
- Régimen de deducciones: mecanismo de deducciones o descuentos sobre la retribución del contratista o concesionario por incumplimiento de los niveles de servicio, tiempos de respuesta o umbrales de indisponibilidad definidos, articulado con la matriz de riesgos (numeral 2.15) y la estructuración financiera (numeral 2.14).

e. Consumos y sistema de gestión de mantenimiento (CAFM/CMMS)

- Consumos: estimación de los consumos de servicios públicos por componente y su relación con los indicadores de eficiencia y sostenibilidad exigidos al proyecto.
- CAFM/CMMS: exigencia de implementación de un sistema de Gestión de Instalaciones Asistida por Computador (CAFM) y/o un Sistema de Gestión de Mantenimiento Computarizado (CMMS), con sus requisitos funcionales

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

mínimos (registro de activos, órdenes de trabajo, historial de mantenimiento, indicadores de gestión), su interoperabilidad con el modelo BIM y las condiciones de transferencia de dicha información a la Fiscalía al término del contrato o en caso de reversión anticipada.

f. Servicios incluidos y excluidos

Definición expresa y exhaustiva de los servicios de operación y mantenimiento incluidos dentro del alcance del contrato, y de los servicios excluidos y la entidad o parte a cuyo cargo quedan.

g. Costo de ciclo de vida (Life Cycle Cost)"

Estimación del costo de ciclo de vida (LCC) de los activos principales de la infraestructura, considerando costos de inversión, operación, mantenimiento, reposición y disposición final, expresados a valor presente, como insumo para la evaluación de alternativas técnicas y para la estructuración financiera del numeral 2.14.

Entregable No 2.14 CAPEX, OPEX y programación de obra

El consultor determinará los costos de inversión (CAPEX) y operación (OPEX) del proyecto, así como la programación general de obra, como insumo del modelo financiero y de los procesos de selección, con el nivel de detalle requerido para la etapa de factibilidad.

Contenido mínimo:

a. Costos de todas las intervenciones (demolición, construcción, dotación) a nivel de ítem:

- Desagregación de costos por tipo de intervención: demolición, excavación, cimentación, estructura, acabados, instalaciones (eléctricas, hidrosanitarias, mecánicas, TIC, protección contra incendios), redes exteriores, espacio público, dotación y mobiliario.
- Identificación de cantidades de obra y análisis de precios unitarios (APU) de mercado.

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

- Inclusión de costos de construcción sostenible y eficiencia energética.

b. Cantidades y precios unitarios de mercado:

- APU desagregados por ítem, con mano de obra, materiales, equipos y transporte.
- Cotizaciones de los insumos actualizadas a la fecha de presentación.
- Referentes de costo por metro cuadrado de proyectos similares (CAMACOL, bases de datos de la FGN).

c. Programación de adquisiciones y costos de operación anual:

- Cronograma de adquisiciones de equipos, materiales y servicios, articulado con el cronograma de obra.
- Estimación de los costos de operación anuales (OPEX) para el horizonte de tiempo estimado (10, 20 o 30 años).
- Curva de inversión (CAPEX) en el horizonte de tiempo estimado para su desarrollo.
- Programación de obra detallada: actividades, duraciones, predecesoras y sucesoras, hitos, ruta crítica, en software Microsoft Project o similar.
- Programación de las obras por fases constructivas, articulada con la estrategia de desocupación, reubicación temporal, continuidad operativa y traslado definitivo definida en el entregable 2.14, garantizando en todo momento la continuidad de las funciones misionales de la Fiscalía.
- Inclusión de los costos de demolición, si aplica, con desagregación por ítem y programación de actividades.
- Informe con soportes de programación: cuadro de rendimientos, maquinaria, costos, personal, etc.

Entregable No 2.15 Estructuración económica y financiera del Proyecto

El Consultor elaborará el modelo económico y financiero integral del Proyecto, incorporando la infraestructura institucional, el componente de aprovechamiento económico que resulte definido y los demás activos que, de acuerdo con la estructuración, puedan contribuir a su financiación o retribución. El modelo deberá sustentar la viabilidad y sostenibilidad financiera del Proyecto, evaluar las fuentes y mecanismos de financiación, la estructura de retribución, los costos

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

de inversión, operación y mantenimiento, y, cuando resulte aplicable, las condiciones de bancabilidad y participación privada.

Contenido mínimo:

a. Modelo financiero en hoja de cálculo Excel (totalmente integrado):

- El modelo se desarrollará bajo las normas contables aplicables según el diseño de la transacción, se entregará en un archivo en Excel abierto, formulado y sin contraseñas ni celdas, hojas o pestañas protegidas o bloqueadas, totalmente integrado, auditable y con controles internos de consistencia (cuadre de fuentes y usos, validaciones automáticas, señalización de inconsistencias o errores y con periodicidad mensual).
- Módulo de ingresos detallado de acuerdo con las fuentes identificadas (explotación comercial del componente de aprovechamiento económico: rentas, ventas, explotación de parqueaderos, etc.).
- Módulo de inversiones (CAPEX y OPEX) a partir de la información técnica (presupuesto y plan de inversiones).
- Módulo de impuestos: Realizar el análisis tributario aplicable a cada proyecto de acuerdo con la normatividad vigente (incluyendo impacto fiscal).
- Módulo de deuda que incluya necesidades de financiación del proyecto, plazo, tasa, tipo de financiación y estructura de capital (deuda – capital).
- Módulo de evaluación del proyecto: indicadores de rentabilidad de la inversión (TIR, VAN, retorno de la inversión).
- Módulo de fórmulas de terminación anticipada del proyecto: en función de las causales que lleguen a establecerse en la minuta del contrato y los costos derivados que se originen de ella en sus diferentes escenarios.
- Calcular el costo promedio ponderado de capital (WACC) idónea del proyecto teniendo en cuenta la metodología vigente establecida por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.
- Efectuar otros análisis complementarios que resulten necesarios para evaluar la viabilidad financiera del proyecto, cuando la Fiscalía, lo determine.
- Calcular la rentabilidad esperadas del proyecto y del inversionista.
- Realizar las proyecciones anuales que incluyan los siguientes componentes y los demás requeridos por la Fiscalía: balance general, flujo de caja, estado de resultados, estado de fuentes y usos anuales, indicadores financieros aplicables a este tipo de proyecto, servicio de

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

deuda, impuestos, seguros inversiones, costos y gastos, análisis de fuentes y usos, flujos de caja libre del proyecto, financiación, regulación tributaria y normas Niff, tasas de interés además de las que considere aplicables, hoja resumen de las cifras descritas para llevar a la minuta del contrato, ficha financiera, presentaciones y graficas requeridas en el marco del trámite de las aprobaciones de ley, convenientes y oportunas para este tipo de proyectos.

- Es importante resaltar que el modelo financiero debe ser formulados en pesos corrientes y el análisis de los resultados se deberá presentar en pesos constantes del año de referencia..
- Análisis de sensibilidad y construcción de escenarios a partir de variables clave: (i) demanda, (ii) tarifas, (iii) ingresos por desarrollo comercial, (iv) costos de construcción, (v) gastos de operación, entre otros.
- Cuantificación de la necesidad de recursos públicos para el cierre financiero del proyecto, teniendo en cuenta la estructura deuda-capital, las condiciones de la deuda, las variables macroeconómicas, el cronograma de inversión y las demás variables que podrían afectar la rentabilidad y/o bancabilidad del proyecto.
- Acompañar y apoyar a la Fiscalía en mesas de trabajo, reuniones o trámites internos o ante otras entidades que puedan derivarse de la estructuración financiera, para la aprobación del proyecto de conformidad con la regulación, metodología aplicable, lineamientos y/o normatividad vigente, así como dar respuestas a los requerimientos, aclaraciones, ajustes o modificaciones que se generen.

b. Informe económico-financiero y manual de uso del modelo:

- Informe que explique la estructura del modelo, con trazabilidad de cada supuesto utilizado a su fuente, fecha y responsable de origen, las fuentes de información y los resultados de las proyecciones.
- Manual de uso del modelo financiero, que permita a la Fiscalía revisar el modelo de manera autónoma.

c. Análisis de explotación comercial del componente de aprovechamiento económico:

- Evaluación de la viabilidad de la explotación comercial del componente de aprovechamiento económico como fuente de ingresos para la financiación del proyecto.
- Los resultados del estudio de mercado, oferta y demanda, precios, vacancia y absorción se tomarán del entregable 2.8, sin repetir su desarrollo.

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

- Estimación de ingresos potenciales por rentas, ventas o explotación del componente de aprovechamiento económico.
- Incorporación en el modelo financiero del Componente de Aprovechamiento Económico determinado en el entregable 2.8.
- Mecanismos de recuperación de la inversión (rentas, ventas, explotación de parqueaderos, etc.).

d. Análisis de escenarios y de sensibilidad:

- Escenario optimista, escenario pesimista y escenario esperado, para evaluar la robustez del modelo financiero.
- Análisis de sensibilidad ante variaciones en variables clave: precios de renta, costos de construcción, tasa de ocupación, inflación, tasa de descuento, etc.
- Evaluación de la sostenibilidad financiera de largo plazo del proyecto.
- Análisis de fuentes y usos y análisis de la sostenibilidad financiera de largo plazo.

e. Consideraciones específicas del modelo financiero para el Derecho Real Accesorio de Superficie (DRS)

En caso de que la alternativa jurídica recomendada corresponda al DRS conforme al Decreto 1037 de 2026, el modelo financiero deberá incorporar, adicionalmente:

- Tasas de descuento: definición y justificación de la tasa de descuento aplicable a los flujos del proyecto, diferenciando, si corresponde, la tasa relevante para la Fiscalía como entidad superficiante y la del superficiario.
- Presupuesto integral: incorporación del presupuesto integral de inversión del área objeto del DRS
- Avalúo del área libre aprovechable y de las unidades: incorporación al modelo de los avalúos comerciales del área libre aprovechable y de cada unidad resultante del DRS, validados de forma independiente conforme a lo definido en el numeral 2.8.
- Retribución a la FGN: modelación de la retribución a favor de la Fiscalía como entidad superficiante (canon periódico, participación en resultados, pago único u otra modalidad), incluyendo su periodicidad.
- Indexación: definición del índice y la metodología de indexación aplicable a los flujos del modelo (retribución, cánones, costos de operación y mantenimiento).

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

- Plazo: modelación del flujo conforme al plazo del DRS recomendado y a las condiciones de terminación previstas en el Decreto 1037 de 2026.
- Valor de salvamento y reversión: estimación del valor de salvamento de las construcciones y del efecto financiero de la reversión del DRS al término del plazo, incluyendo su tratamiento en el modelo.

Entregable No 2.16 Asignación y Valoración de Riesgos

Identificar, valorar y asignar los riesgos previsibles del proyecto entre la Fiscalía y el sector privado, conforme al Documento CONPES 4117 de 2023 o la política que lo modifique, sustituya o actualice, de manera que la matriz de riesgos resultante sea consistente con el mecanismo de ejecución y financiación recomendado y sirva de insumo para la estructuración financiera y contractual del proyecto.

Contenido mínimo:

a. Política de gestión de riesgos

El consultor deberá identificar, registrar, categorizar, tipificar, evaluar cualitativa y cuantitativamente, asignar, mitigar e incorporar contractualmente los riesgos del proyecto, tomando como referente principal el Documento CONPES 4117 de 2023, Política de Riesgo Contractual del Estado para Proyectos de Infraestructura con Participación Privada, o la política que lo modifique, sustituya o actualice.

La metodología deberá aplicarse de manera consistente con el mecanismo de ejecución y financiación recomendado. Cuando el modelo seleccionado corresponda a una Asociación Público-Privada o a otro esquema comprendido en el ámbito del CONPES 4117 de 2023, se aplicarán integralmente sus lineamientos y la Metodología de valoración de riesgos del Ministerio de Hacienda y Crédito Público. Cuando se recomiende el Derecho Real Accesorio de Superficie u otra modalidad contractual, el documento se utilizará como referente

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

metodológico, sin perjuicio de las disposiciones especiales que regulen el mecanismo seleccionado. El consultor deberá verificar la vigencia del CONPES 4117 de 2023 al momento de la elaboración del entregable, así como la existencia de otros documentos CONPES aplicables al proyecto o al sector, e incorporar sus lineamientos cuando corresponda.

La matriz deberá identificar, para cada riesgo, su causa, evento, consecuencia, categoría, etapa, probabilidad, impacto, valoración económica, asignación, responsable, medidas de mitigación, costo de tratamiento, riesgo residual, disparadores, indicadores de seguimiento, tratamiento contractual y eventual incidencia fiscal.

b. Metodología de identificación y valoración de riesgos

- Descripción de la metodología empleada para la identificación, análisis, cuantificación y asignación de riesgos (entrevistas, talleres, juicio de expertos, análisis de datos históricos, benchmarking).
- Definición de los criterios de probabilidad e impacto (escalas y umbrales) utilizados en la valoración.
- Identificación de las fuentes de información y referentes utilizados.

c. Estructura de la matriz de riesgos

Los riesgos se organizarán en las siguientes categorías: técnicos (geotecnia, suelos, interferencias con redes, condiciones hidrológicas, complejidad constructiva, disponibilidad de materiales); prediales (situación jurídica, procesos de adquisición, afectaciones y gravámenes, conflictos de titularidad); ambientales (impactos, licencias, contingencias, gestión de residuos); sociales (conflictos con comunidades, afectaciones a terceros, percepción negativa, gestión de grupos de interés); legales y regulatorios (cambios normativos, procesos judiciales, incumplimientos, conflictos contractuales); financieros (variación de costos y financiación, fluctuaciones cambiarias y de tasas, insuficiencia de ingresos); de construcción (retrasos, accidentes, sobrecostos, calidad, cadena de suministro); de operación y mantenimiento (fallas operativas, ineficiencias, obsolescencia tecnológica, disponibilidad de repuestos); de fuerza mayor (desastres naturales, fenómenos climáticos, emergencias sanitarias); de mercado (competencia, cambio de preferencias, variación de precios de renta);

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

y de reversión (condiciones de entrega, estado de las instalaciones, cumplimiento de obligaciones).

d. Identificación y descripción de riesgos

- Descripción clara y específica del evento o condición que genera cada riesgo identificado.
- Identificación de las causas y consecuencias de cada riesgo.
- Relación de cada riesgo con las actividades, fases o componentes del proyecto que afecta.

e. Valoración cualitativa y cuantitativa

- *Cualitativa*: asignación de niveles de probabilidad e impacto (bajo, medio, alto, muy alto) para cada riesgo, y determinación de su criticidad (bajo, moderado, alto, extremo).
- *Cuantitativa*: estimación del impacto económico de cada riesgo (rango de valores en pesos) y de su probabilidad de ocurrencia (en porcentaje); para los riesgos más críticos se realizará un análisis de sensibilidad; cálculo del valor esperado del riesgo (probabilidad x impacto) y de la exposición total por categoría y por etapa del proyecto.

f. Asignación de riesgos

- Asignación de cada riesgo a la parte con mejor capacidad de gestionarlo (Fiscalía —público—, contratista/concesionario —privado—, o compartido), bajo el principio de eficiencia en la asignación de riesgos.
- Justificación de la asignación propuesta para cada riesgo, con base en el modelo de ejecución recomendado.
- Identificación de los riesgos objeto de cobertura mediante seguros, garantías o mecanismos de mitigación específicos.

g. Plan de mitigación y respuesta a riesgos

- Definición de las medidas de mitigación o respuesta recomendadas para cada riesgo (evitar, reducir, transferir, compartir o aceptar).
- Identificación de las acciones concretas, responsables y plazos para implementar cada medida.

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

- Definición de los indicadores de seguimiento para monitorear la evolución de los riesgos durante la ejecución del proyecto.

h. Análisis de riesgos residuales

- Identificación y valoración de los riesgos residuales que persisten después de aplicar las medidas de mitigación.
- Estimación del impacto financiero de los riesgos residuales y su tratamiento en la estructuración del proyecto.

i. Mapa de riesgos consolidado

- Matriz de riesgos completa, en formato editable (Excel) y en formato de informe (PDF).
- Mapa de calor (*heat map*) que visualice la criticidad de los riesgos y permita priorizar la atención.

j. Articulación con la estructuración financiera y contractual

- Análisis de cómo los riesgos identificados y asignados impactan la estructuración financiera del proyecto (costos, ingresos, flujos de caja) y la definición de los mecanismos de pago en los documentos contractuales.
- Identificación de las cláusulas contractuales y garantías necesarias para gestionar los riesgos asignados al sector privado y proteger a la Fiscalía de riesgos públicos o residuales.
- Incorporación de los riesgos específicos asociados al DRS cuando esta figura forme parte de la estructura jurídica y contractual definida para el Proyecto.
- Acompañar y apoyar a la Fiscalía en mesas de trabajo, reuniones o trámites internos o ante otras entidades que puedan derivarse de la asignación y valoración de riesgos del proyecto, para la aprobación del proyecto de conformidad con la regulación, metodología aplicable, lineamientos y/o normatividad vigente, así como dar respuestas a los requerimientos, aclaraciones, ajustes o modificaciones que se generen.

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

Entregable No 2.17 Confirmación de la estructura jurídica, contractual y de financiación del Proyecto

El Consultor deberá integrar los resultados de los estudios de factibilidad, la estructuración económica y financiera, el análisis de riesgos y las validaciones jurídicas y de mercado disponibles, con el propósito de confirmar o ajustar la estructura jurídica, contractual y de financiación mediante la cual resulte viable materializar el Proyecto.

El análisis tomará como punto de partida el Derecho Real Accesorio de Superficie —DRS—, en atención a su valoración favorable en el análisis jurídico preliminar. Si los estudios confirman su viabilidad, deberá desarrollarse su configuración para el Proyecto; si se determina que requiere fuentes o mecanismos complementarios de financiación, estos deberán estructurarse de manera articulada; y si se identifican circunstancias objetivas que impidan o hagan inconveniente su implementación, deberá determinarse y sustentarse el mecanismo jurídico, contractual y de financiación que resulte más adecuado.

Contenido mínimo:

a. Integración de resultados

Consolidación de los hallazgos técnicos, prediales, urbanísticos, ambientales, sociales, económicos, financieros, jurídicos, de mercado y de riesgos que incidan en la definición de la estructura del Proyecto.

b. Validación del DRS

Confirmación de las condiciones requeridas para su implementación, incluyendo inmueble base, ámbito material del derecho, plazo, retribución, financiación, garantías, terminación, reversión, distribución de responsabilidades y demás elementos necesarios para su estructuración.

c. Fuentes y mecanismos complementarios

Cuando los resultados financieros evidencien que el aprovechamiento económico asociado al DRS no cubre la totalidad de las necesidades de financiación o retribución del Proyecto, deberán identificarse, analizarse y estructurarse las fuentes o mecanismos complementarios que resulten jurídica, fiscal y financieramente procedentes.

d. Mecanismo alternativo, cuando resulte necesario

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

Cuando existan circunstancias objetivas que impidan o hagan inconveniente la implementación del DRS, el Consultor deberá determinar y sustentar el mecanismo jurídico y contractual que resulte más adecuado, aprovechando los antecedentes del análisis jurídico previo y concentrando la evaluación en las condiciones nuevas o específicas acreditadas durante la factibilidad. Si el mecanismo considerado corresponde a una Asociación Público-Privada —APP—, deberán elaborarse las justificaciones, evaluaciones y análisis exigidos por la normativa vigente para establecer su procedencia.

e. Estructura contractual y asignación de responsabilidades

Definición de las partes, objeto, alcance, plazo, mecanismos de retribución, obligaciones principales, régimen de desempeño, garantías, seguros, condiciones precedentes, mecanismos de solución de controversias, terminación, reversión y demás elementos contractuales relevantes, articulados con la matriz integral de riesgos.

f. Concepto integral y recomendación

Documento motivado que exponga la estructura jurídica, contractual y de financiación que se recomienda para el Proyecto, los fundamentos que la sustentan, sus condiciones de implementación, las aprobaciones o actuaciones requeridas y los aspectos que deban reflejarse en los documentos del proceso de selección.

Entregable No 2.18 Evaluación Socio-Económica

Determinar la rentabilidad social del proyecto mediante la identificación, cuantificación y valoración de sus costos y beneficios socioeconómicos, conforme a:

Contenido mínimo:

a. Metodología de evaluación

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

- El Consultor deberá analizar y desarrollar los beneficios y costos económicos generados mediante la utilización de Metodologías usadas localmente o en otros países para la evaluación de este tipo de proyectos.
- Definición del horizonte de evaluación (ciclo de vida completo del proyecto), la tasa social de descuento a utilizar y el enfoque de evaluación (costo-beneficio, costo-efectividad, o combinación).

b. Identificación y cuantificación de costos socioeconómicos

- Costos de inversión asociados a la construcción, dotación y demás componentes del Proyecto, expresados en precios sociales.
- Costos de operación y mantenimiento: costos anuales de operación, mantenimiento, servicios públicos, administración y conservación.
- Costos de oportunidad del suelo, con base en su mejor uso alternativo.
- Costos de externalidades: emisiones, ruido, afectaciones a la movilidad, desplazamientos temporales, entre otros, con su valoración económica en la medida de lo posible.
- Costos de reversión: puesta a punto y entrega de las instalaciones al final del contrato.
- Identificación y cuantificación de beneficios socioeconómicos
- Beneficios directos: mejora en las condiciones de trabajo, eficiencia y productividad de la Fiscalía, reducción de costos operativos y mejora en la atención al ciudadano.
- Beneficios indirectos: generación de empleo, dinamización del comercio y los servicios, mejora del espacio público y aumento de la plusvalía del suelo en el sector.
- Beneficios ambientales: reducción del consumo de energía y agua, mejora en la gestión de residuos y adopción de tecnologías limpias.
- Beneficios derivados del componente de aprovechamiento económico, cuando aplique: generación de empleo, oferta de servicios, dinamización económica y demás efectos identificables.
- Beneficios por reducción de riesgos: reducción de costos por contingencias, retrasos y sobrecostos derivada de la transferencia de riesgos al privado en el escenario APP.

c. Estimación de la rentabilidad social

- Cálculo del Valor Presente Neto Social (VPNS), comparando beneficios y costos socioeconómicos.
- Cálculo de la Tasa Interna de Retorno Social (TIRS), comparada con la tasa social de descuento.

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

- Análisis de los principales indicadores de rentabilidad social (VPN, TIR, relación beneficio-coste).

d. Análisis de sensibilidad y escenarios

- Evaluación de la sensibilidad de los resultados ante cambios en tasas de descuento, costos de inversión, costos de operación y beneficios esperados.
- Análisis de escenarios optimista, pesimista y esperado, para evaluar la robustez de la rentabilidad social.

e. Análisis de distribución de beneficios y costos

- Identificación de los grupos, sectores y actores que se benefician o se perjudican con el proyecto.
- Análisis de equidad y distribución de los impactos, con especial atención a las comunidades de Paloquemao y a los usuarios de la Fiscalía.
- Identificación de medidas de mitigación o compensación para los grupos afectados negativamente.

f. Análisis de impacto social

- Evaluación de los impactos sociales del proyecto: acceso a la justicia, fortalecimiento institucional de la Fiscalía, cohesión social y percepción de seguridad del sector.
- Identificación de oportunidades y desafíos para la integración del proyecto con el entorno social y urbano.

Entregable No 2.19 Documentos para el proceso de selección y contratación del contrato principal del Proyecto

Elaborar los documentos previos, los pliegos de condiciones o términos de referencia y la Minuta del contrato requeridos para adelantar el proceso de selección del contratista, adaptados al mecanismo de ejecución aprobado definido como resultado de la estructuración, e incorporando las condiciones jurídicas, técnicas, financieras y de riesgos definidas en los estudios de la Fase

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

2. Todos los documentos que se generen serán sometidos a la aprobación de la Fiscalía.

Contenido mínimo:

El contenido y la estructura de los documentos que se describen a continuación dependerán del mecanismo de ejecución aprobado que resulte de la estructuración. El consultor deberá adaptar cada uno de los apartados siguientes a las particularidades jurídicas, financieras y de riesgo del mecanismo seleccionado, sin perjuicio de las condiciones contractuales específicas para el DRS previstas al final del presente numeral. Es de aclarar que el siguiente contenido no corresponden a listas exhaustivas.

a. Documentos previos y de soporte

- Estudios de factibilidad y de estructuración: todos los estudios y documentos de soporte generados en las Fases 1 y 2, que servirán de referencia para el proceso de selección del contratista a excepción del modelo financiero.
- Resumen ejecutivo del proyecto: síntesis del alcance, modelo de ejecución, retribución, riesgos y cronograma, para facilitar la comprensión de los oferentes.

b. Pliegos de condiciones

- Condiciones generales: Condiciones de participación, requisitos habilitantes (jurídicos, financieros, técnicos), régimen de inhabilidades e incompatibilidades, plazos del proceso, forma de presentación de ofertas y garantías requeridas.
- Criterios de evaluación y selección: Criterios de evaluación de las ofertas, ponderación, requisitos mínimos de puntuación y metodología de evaluación y adjudicación.

c. Minuta del contrato

- Definiciones y alcance detallado de las obligaciones del contratista.
- Obligaciones de las partes, responsabilidades, garantías y seguros.

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

- Plazos, hitos clave, entregables y procedimientos de recepción y aprobación.
- Mecanismos de retribución ~~page~~.
- Asignación de riesgos, garantías requeridas y seguros.
- Causales de terminación, liquidación y resolución de controversias.
- Cláusulas de reversión: obligaciones, estado de entrega y procedimientos de verificación.
- *Condiciones precedentes*: identificación de los requisitos previos al inicio de la ejecución.
- Cierre financiero: cuando el mecanismo lo requiera, definición de las condiciones, plazo y documentos exigidos para acreditar el cierre financiero del proyecto.
- Régimen de deducciones: mecanismo de deducciones sobre la retribución del contratista o concesionario por incumplimiento de indicadores de desempeño, niveles de servicio o tiempos de respuesta, consistente con lo definido en la estructuración del proyecto.
- Solución de controversias: mecanismos de solución de controversias aplicables, con sus reglas de activación y efectos.
- Condiciones de reversión: Condiciones y procedimientos para la reversión de los activos a la Fiscalía al final del contrato y obligaciones de mantenimiento preventivo y correctivo.

d. Anexos técnicos de la Minuta del Contrato

- En ellos se encontrará contenido las obligaciones y requerimientos que debe desarrollar el Contratista.

Entregable No 2.20 Estructuración del modelo de seguimiento contractual y, cuando resulte necesario y procedente, documentos para su contratación

El Consultor deberá definir el modelo de gobernanza, seguimiento y control requerido para la ejecución del contrato principal, considerando su naturaleza, complejidad, duración, distribución de riesgos, fuentes de financiación y obligaciones asociadas a las etapas de construcción, operación, mantenimiento y reversión.

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

A partir de este análisis deberá determinarse si, además de la supervisión que corresponda a la Fiscalía General de la Nación, resulta necesario y jurídicamente procedente contratar un mecanismo especializado de seguimiento contractual. La Consultoría no deberá presuponer la existencia de una interventoría ni una modalidad específica de seguimiento antes de efectuar dicho análisis.

Contenido mínimo:

a. Modelo de gobernanza, seguimiento y control

Definición de las instancias, roles, responsabilidades, mecanismos de coordinación, reporte, escalamiento, toma de decisiones, seguimiento al desempeño, administración de riesgos y control de obligaciones durante la ejecución del contrato principal.

b. Necesidad y procedencia de un mecanismo especializado de seguimiento contractual

Análisis técnico, jurídico, administrativo y financiero que determine si la naturaleza y condiciones del contrato principal requieren la contratación de un tercero especializado para apoyar o ejercer las funciones de seguimiento que legalmente correspondan, precisando el alcance, etapa de cobertura, independencia requerida y articulación con la supervisión y demás instancias de la Entidad.

c. Estructura del mecanismo especializado, cuando aplique

Cuando se determine su necesidad y procedencia, definición del alcance, componentes de seguimiento, productos, informes, perfiles, dedicaciones, plazo, mecanismos de coordinación, obligaciones de independencia, criterios de desempeño y demás condiciones necesarias para su contratación.

d. Documentos del proceso, cuando aplique

Elaboración de los estudios, documentos previos, anexos técnicos, condiciones de selección, minuta contractual, matriz de riesgos y demás documentos necesarios para adelantar el proceso de selección y contratación del mecanismo especializado de seguimiento contractual que se haya definido.

e. Articulación temporal con el contrato principal

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

Definición de la secuencia y oportunidad con la que deberá adelantarse el proceso de contratación del mecanismo especializado, cuando aplique, de modo que su disponibilidad sea consistente con las etapas del contrato principal que requieran dicho acompañamiento, sin establecer de manera anticipada una fecha de inicio o cobertura que no esté sustentada en la estructura final del Proyecto.

Entregable No 2.21 Presentación del proyecto con la utilización de la metodología BIM

Consolidación y presentación final del modelo BIM del proyecto, desarrollado de manera integrada a lo largo de toda la Fase 2, y verificación de consistencia de los documentos contractuales con la metodología BIM aplicada, conforme a los requisitos del EIR/Anexo BIM (ATB-EIR) definido para la gestión BIM del Proyecto.

Contenido mínimo:

a. Verificación de los usos BIM ejecutados

- Modelado de condiciones existentes del predio, con la entrega del modelo topográfico y de las edificaciones existentes a demoler (cuando aplique), incluyendo la documentación del levantamiento y su articulación con los estudios prediales.
- Modelado de las soluciones arquitectónicas y de ingeniería, con el modelo BIM federado final que integre todas las especialidades del proyecto, conforme a la estructura definida en el EIR/Anexo BIM (ATB-EIR).
- Estimación de cantidades de los componentes modelados (5D), con la generación de cálculos métricos a partir del modelo BIM, que hayan servido de insumo para el presupuesto (CAPEX) y la programación de obra, y que se articulen con la matriz de trazabilidad integral.
- Coordinación de interfaces de diseño y coordinación 3D entre disciplinas, con la documentación del proceso de detección y resolución de interferencias.
- Análisis de desempeño estructural y sismo-resistente, con la verificación de la estructura mediante modelos de cálculo BIM, conforme a los requisitos de la NSR-10.

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

- Validación normativa, con la verificación del cumplimiento de la normativa urbanística de Bogotá D.C., de la NSR-10, de las normas de accesibilidad universal y de los requisitos de seguridad institucional aplicables a la sede de la Fiscalía General de la Nación.
- Lista de chequeo de calidad del modelo.

Para cada uso BIM ejecutado, el informe deberá incluir: (i) la descripción de la metodología y herramientas empleadas; (ii) los resultados obtenidos; (iii) la evidencia documental (capturas de pantalla, listados, informes generados por el software); y (iv) las lecciones aprendidas y propuestas de mejora.

b. Verificación de niveles de información y desarrollo (LOIN/LOD)

El Consultor deberá certificar que el modelo BIM federado final cumple con los niveles de información y desarrollo establecidos en el EIR/Anexo BIM (ATB-EIR). Específicamente:

- LOD 300 para la totalidad de los elementos del proyecto, con objeto específico, cantidades, tamaños, ubicación y orientación reales, función y material definidos.
- LOD 350 para los elementos de coordinación crítica (estructura, fachada, redes técnicas, ductos de HVAC), con conexiones verificables entre disciplinas e información de especificaciones y resistencia/desempeño.

Esta verificación deberá presentarse mediante un acta de verificación de niveles BIM, suscrita por el BIM Manager del Consultor, en la que se declare que el modelo federado cumple con los niveles exigidos y se relacionen las excepciones o elementos que, por su naturaleza, no hayan alcanzado el nivel requerido, con la debida justificación y revisión de la Fiscalía General de la Nación, a través de la supervisión.

c. Listado maestro de clasificación Omniclass

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

El Consultor deberá presentar el listado maestro de clasificación de todos los elementos modelados conforme al sistema Omniclass adoptado en el EIR/Anexo BIM (ATB-EIR). Este listado deberá incluir, para cada elemento o familia de elementos:

- La identificación del elemento (nombre y ubicación en el modelo).
- El código de clasificación en la Tabla 21 – Elementos de construcción.
- El código de clasificación en la Tabla 22 – Resultados de trabajo.
- El código de clasificación en la Tabla 23 – Productos de construcción.

El listado deberá entregarse en formato editable (Excel) y en formato PDF, y deberá evidenciar que la clasificación es consistente en todos los modelos segregados y en el modelo federado. La Fiscalía General de la Nación, a través de la supervisión podrán solicitar la verificación aleatoria de la clasificación de elementos específicos.

d. Informe de coordinación y resolución de interferencias

El Consultor deberá presentar un informe consolidado que documente el proceso de coordinación entre disciplinas y la resolución de interferencias detectadas durante el desarrollo de la Fase 2. Este informe deberá incluir:

- Un registro completo de todas las interferencias detectadas, clasificadas por tipo: duras (*Hard*) —dos elementos comparten el mismo espacio geométrico—; de tolerancia (*Soft*) —se infringe la zona de amortiguamiento o mantenimiento—; logísticas (4D) —conflictos con la programación de obra—; y duplicados —elementos repetidos en la misma localización—.
- La priorización de cada interferencia: Nivel 1 – Crítico (máxima prioridad, rectificación inmediata); Nivel 2 – Intermedio (mayor prioridad, rectificación en reuniones del proyecto); y Nivel 3 – No crítico (prioridad inferior, rectificación antes de la presentación final).
- El estado de cada interferencia (detectada, en proceso de resolución, resuelta, verificada), con indicación del responsable y la fecha de cierre.
- Las actas de las reuniones de coordinación BIM, con las decisiones adoptadas, los acuerdos entre disciplinas y los compromisos adquiridos.

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

- Una certificación de que el modelo BIM federado se encuentra 100 % libre de interferencias críticas (Nivel 1), suscrita por el BIM Manager y el Coordinador BIM del Consultor, y sometida a revisión de la Fiscalía General de la Nación, a través de la supervisión.

e. Transferencia del Entorno Común de Datos (CDE)

El Consultor deberá realizar la transferencia formal del CDE del proyecto a la Fiscalía, conforme a lo establecido para la gestión BIM del Proyecto y en el EIR/Anexo BIM (ATB-EIR). Esta transferencia deberá incluir:

- La entrega de la estructura de carpetas y la nomenclatura final de archivos, conforme a los campos definidos en el EIR/Anexo BIM, con la documentación de su organización y contenido.
- La evidencia de que todos los modelos y documentos han pasado por los estados de gestión de la información (En curso → Compartido → Publicado → Archivado), conforme al flujo de aprobación definido para la gestión BIM del Proyecto.
- Un inventario completo de todos los archivos alojados en el CDE, organizado por especialidad, fase y tipo de documento, con indicación de la versión final y la fecha de publicación.
- Un manual de usuario del CDE que permita a la Fiscalía General de la Nación gestionar, consultar y actualizar la información de manera autónoma en el futuro, incluyendo reglas de acceso, permisos y trazabilidad.
- El estado de las licencias de software utilizadas durante la consultoría y su tratamiento al cierre del contrato, y la constancia de que la información cuenta con respaldo (backup) vigente al momento de la transferencia, conforme a lo definido para la gestión BIM del Proyecto.
- La designación del administrador del CDE para la etapa posterior al cierre de la consultoría, y los mecanismos de soporte y mantenimiento durante el período de transición.

La transferencia del CDE deberá certificarse mediante un acta de entrega, suscrita por el Consultor y la Fiscalía General de la Nación, a través de la supervisión, en la que se declare que la información entregada es completa, íntegra y accesible.

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

f. Informe de seguridad de la información BIM

Dada la naturaleza sensible del proyecto (sede judicial, custodia de evidencias, seguridad perimetral), el Consultor deberá presentar un informe específico sobre la seguridad de la información gestionada a través de la metodología BIM, conforme al enfoque de seguridad de la NTC-ISO 19650-5:2020. Este informe deberá incluir:

- La implementación del sistema de gestión de la seguridad de la información, con la identificación de los riesgos de seguridad asociados a la información BIM y las medidas de mitigación adoptadas.
- La trazabilidad de accesos a los modelos y documentos sensibles, con el registro de quién, cuándo, desde dónde y por qué accedió a información clasificada como reservada o confidencial (planos de seguridad, control de acceso, áreas de custodia).
- La definición de los niveles de acceso y permisos dentro del CDE, diferenciando la información pública de la restringida, y la verificación de que los perfiles no autorizados no hayan tenido acceso a esta última.
- Un acta de destrucción o devolución de la información confidencial que se encuentre en equipos locales del Consultor, conforme a los protocolos de seguridad de la información definidos por la Fiscalía.

g. Certificación de exportación IFC y formatos abiertos

El Consultor deberá certificar que los modelos BIM han sido exportados a formatos abiertos interoperables (IFC) sin pérdida de información geométrica o alfanumérica. Esta certificación deberá incluir:

- La entrega de los modelos en formato nativo (propietario de la herramienta de autoría) y en formato IFC, conforme a las versiones y MVD exigidos: IFC 2x3 TC1 – Coordination View (CV 2.0) como mínimo para coordinación entre disciplinas; e IFC 4 ADD2 TC1 – Design Transfer View (DTV 1.1) y Reference View para la entrega de diseños arquitectónicos y de ingeniería.
- Un informe de validación de los archivos IFC, generado mediante una herramienta de chequeo de calidad de uso común en el mercado (p. ej., el validador de buildingSMART u otra de funcionalidad equivalente, a elección del Consultor), que certifique que la exportación no ha producido errores de geometría, pérdida de parámetros o clasificación incorrecta de elementos.

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

- La verificación de que todos los elementos exportados a IFC portan el parámetro IfcName y su IfcClass correspondiente, conforme a la estructura de representación IFC definida en el EIR/Anexo BIM (ATB-EIR).

h. Indicadores de cumplimiento de gestión y calidad de información (KPI)

Informe de evaluación de los indicadores de cumplimiento de gestión y calidad de información (KPI) definidos para el desarrollo de la metodología BIM durante la Fase 2.

i. Declaración de Cumplimiento del EIR/Anexo BIM (ATB-EIR)

Como cierre de este entregable, el Consultor deberá suscribir una Declaración de Cumplimiento del EIR/Anexo BIM (ATB-EIR), en la que certifique, bajo su responsabilidad, que todos los requisitos allí establecidos han sido cumplidos a cabalidad durante el desarrollo de la Fase 2. Esta declaración deberá ser sometida a revisión y aprobación de la Fiscalía General de la Nación, y su suscripción constituirá un requisito indispensable para la aprobación del Informe Final de la Fase 2 y la autorización para dar inicio a la Fase 3.

La Declaración de Cumplimiento deberá incluir, como mínimo, la certificación de:

1. La entrega y aprobación del Plan de Ejecución BIM (BEP) en su versión final.
2. La ejecución de todos los usos BIM obligatorios definidos en el EIR/Anexo BIM.
3. El cumplimiento de los niveles de desarrollo e información (LOD/LOIN) exigidos para la etapa de factibilidad.
4. La correcta clasificación de todos los elementos conforme al sistema Omniclass.
5. La resolución de todas las interferencias críticas (Nivel 1) y la documentación del proceso de coordinación.
6. La transferencia formal y completa del Entorno Común de Datos (CDE) a la Fiscalía.
7. El cumplimiento de las medidas de seguridad de la información BIM.

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

8. La entrega de todos los modelos en formato nativo y en formato IFC, con su correspondiente validación.

Entregable No 2.22 Informe Final de Estudios y Diseños y de Estructuración Fase II

Consolidar, integrar y verificar la consistencia de la totalidad de los estudios, diseños y productos desarrollados durante la Fase 2, y presentar el concepto expreso de factibilidad o no factibilidad del proyecto, como documento de cierre que sustenta la aprobación de la Fase 2 y la autorización para dar inicio a la Fase 3.

Contenido mínimo:

a. Resumen ejecutivo

- Síntesis de los objetivos, alcance, metodología y principales resultados de la Fase 2.
- Conclusiones sobre la viabilidad técnica, económica, financiera, legal, ambiental y social del proyecto.
- Recomendaciones estratégicas para la ejecución del proyecto y para la Fase 3 (selección y contratación).

b. Consolidación de estudios y diseños:

- Estudios de contexto y base física: Consolidación de la topografía, los estudios prediales, la geotecnia, las interferencias con redes, la movilidad y los estudios ambientales y sociales.
- Estudios de planeación urbana: Consolidación de la configuración predial y funcional del Proyecto, el estudio de demanda y oferta, el urbanismo y el diseño geométrico.
- Estudios de ingeniería y arquitectura: Consolidación de los diseños estructurales, el plan de operación y mantenimiento, y el CAPEX/OPEX y la programación de obra.
- Estudios financieros y de riesgos: Consolidación de la estructuración financiera, la asignación y valoración de riesgos, la confirmación de la estructura jurídica, contractual y de financiación y la evaluación socioeconómica.

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

c. Integración y articulación de componentes

- Análisis de la consistencia y coherencia de todos los estudios y diseños entre sí, garantizando que no existan contradicciones o incompatibilidades.
- Identificación de los supuestos y condiciones que deben cumplirse para la ejecución exitosa del proyecto.
- Análisis de las interdependencias entre componentes y de la necesidad de ajustes o complementaciones.

d. Conclusiones y recomendaciones

- Viabilidad técnica: Confirmación de la viabilidad técnica del proyecto, con base en los estudios geotécnicos, estructurales, de redes y de movilidad.
- Viabilidad económica y financiera: Confirmación de la viabilidad económica y financiera, con base en el CAPEX, el OPEX, la estructuración financiera, el análisis de riesgos y la evaluación socioeconómica.
- Viabilidad legal y predial: Confirmación de la viabilidad legal y predial, con base en la debida diligencia legal, la configuración predial y funcional y los instrumentos de gestión del suelo.
- Viabilidad ambiental y social: Confirmación de la viabilidad ambiental y social, con base en los estudios ambientales, sociales y el plan de manejo ambiental y social.
- Recomendación sobre el modelo de ejecución: Recomendación final sobre el modelo de ejecución del proyecto (mecanismo jurídico, contractual y de financiación definido), con base en el análisis de justificación de la APP y la evaluación socioeconómica.

Aprobación de la Fase 2:

- El cierre de la Fase 2 y la autorización para dar inicio a la Fase 3 (interlocución con el mercado y selección y contratación) deberán someterse a la aprobación expresa de la Fiscalía General de la Nación, a través de la Supervisión del Contrato, con base en el presente Informe Final y sus anexos.
- Matriz de cierre de observaciones
- Matriz que relacione todas las observaciones, comentarios y solicitudes de ajuste formuladas por la Fiscalía y, por la supervisión de la Consultoría,

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

durante el desarrollo de la Fase 2, indicando su estado (abierta/cerrada), la respuesta o el ajuste incorporado, el responsable y la fecha de cierre, como condición para dar por concluida la Fase 2.

Certificaciones de responsables

- Certificación suscrita por cada uno de los profesionales responsables de las disciplinas técnicas, financieras, legales, ambientales y sociales del proyecto, en la que declaren la exactitud, suficiencia y consistencia de la información y los resultados presentados en los estudios a su cargo.

Matriz de trazabilidad integral

- Matriz que garantice la trazabilidad y consistencia entre los diseños, las cantidades de obra, el presupuesto (CAPEX/OPEX), el modelo financiero, la matriz de riesgos y los documentos contractuales, de manera que cualquier cifra o supuesto contenido en estos últimos sea verificable frente a su fuente técnica de origen.

Supuestos abiertos y condiciones precedentes

Listado consolidado de los supuestos que, a la fecha de cierre de la Fase 2, permanezcan abiertos o pendientes de validación, y de las condiciones precedentes que deban cumplirse antes de dar inicio a la Fase 3 o a la ejecución del contrato, con indicación del responsable y el plazo estimado para su resolución.

Concepto de factibilidad

Concepto expreso y motivado del consultor sobre la factibilidad o no factibilidad del proyecto, en el que se pronuncie de manera concluyente sobre la viabilidad integral (técnica, económica, financiera, legal, predial, ambiental y social) del proyecto bajo el mecanismo recomendado, como conclusión general que sintetiza —sin reemplazar— las confirmaciones de viabilidad por componente ya incluidas en "Conclusiones y recomendaciones".

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

Plan de acción para la Fase 3

- Actualización del plan de acción para la Fase 3 (Interlocución con el mercado, promoción y selección y contratación), con base en los resultados de la Fase 2.
- Identificación de las actividades clave, plazos y responsables para la Fase 3.
- Recomendaciones para la gestión de riesgos y la comunicación con los oferentes durante la Fase 3.
- Anexos y documentos de soporte
- Todos los estudios, planos, modelos BIM, matrices, bases de datos y documentos generados durante la Fase 2, organizados por entregable y en formatos editables y abiertos, incluidos, las matrices de riesgos y los documentos contractuales (borradores).

Fase 3: Interlocución con el mercado y acompañamiento a los procesos de selección y contratación

La Fase 3 tiene por objeto acompañar a la Fiscalía General de la Nación en la interlocución con el mercado y en los procesos de selección y contratación requeridos para la materialización del Proyecto, preservando la consistencia entre los estudios de factibilidad, el modelo económico y financiero, la estructura jurídica y contractual, la matriz de riesgos y los documentos del proceso.

El acompañamiento comprenderá, dentro del plazo contractual de la Consultoría, las actuaciones requeridas hasta la adjudicación, celebración y perfeccionamiento del contrato principal y, cuando se haya determinado necesario y procedente, del contrato correspondiente al mecanismo especializado de seguimiento contractual, sin sustituir las competencias decisorias de la Entidad.

Entregable No 3.1 Informe de interlocución con el mercado

Identificación y acercamiento con potenciales inversionistas y contratistas interesados en el proyecto, para validar el esquema contractual propuesto antes de la apertura del proceso de selección.

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

Contenido mínimo:

a. Naturaleza y alcance de la interlocución

La interlocución con el mercado tiene carácter exploratorio y no constituye validación jurídica del esquema contractual, ni aprobación, aval o compromiso alguno por parte de los inversionistas, proponentes u organismos de control consultados. Sus resultados constituyen un insumo para la Fiscalía, que conserva la facultad exclusiva de decidir sobre los ajustes al esquema contractual y al proyecto.

b. Mapeo de interesados potenciales

- Identificación de inversionistas, proponentes y demás actores del mercado con interés potencial en el proyecto.
- La identificación de interesados se ajustará al mecanismo de ejecución aprobado en la estructura jurídica, contractual y de financiación definida (los actores que correspondan al mecanismo definido como resultado de la estructuración).

c. Reglamento de interlocución con el mercado

- Definición de las reglas de igualdad de trato y libre concurrencia aplicables a todos los interesados.
- Definición de los mecanismos de trazabilidad de la interlocución (registro de solicitudes, respuestas y compromisos).
- Definición del procedimiento de identificación y manejo de conflictos de interés del Consultor, sus profesionales y demás personas que intervengan en el proceso.
- Definición del tratamiento de la confidencialidad aplicable a la información suministrada por los interesados.

d. Registro y publicidad de la interlocución

- *Registro de reuniones:* registro de todas las reuniones, sesiones o intercambios sostenidos con los interesados (fecha, participantes, temas tratados y compromisos, cuando existan).

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

- *Publicación de información común:* publicación, en condiciones de igualdad para todos los interesados, de la información resultante de la interlocución que no tenga carácter confidencial o reservado.
- *Tratamiento de información reservada:* definición del tratamiento aplicable a la información de carácter reservado o confidencial suministrada por los interesados o por la Fiscalía durante la interlocución, incluidos los acuerdos de confidencialidad a que haya lugar.

e. Resultados de la interlocución y ajustes al esquema contractual

- Resultados de la ronda de mercado y ajustes al esquema contractual derivados de la interlocución, cada uno de ellos debidamente justificado, con indicación expresa de su fundamento, y su reflejo verificable en el modelo financiero y en los documentos contractuales ajustados.
- Revisión de supuestos y condiciones de estructuración: cuando los resultados de la interlocución con el mercado evidencien condiciones sustancialmente distintas de las consideradas durante la factibilidad — tales como ausencia de interés, restricciones de financiación, distribución de riesgos no aceptada o condiciones de retribución incompatibles con la respuesta del mercado—, el Consultor deberá documentarlas, evaluar su incidencia y proponer los ajustes que correspondan, los cuales deberán someterse a decisión de la Fiscalía General de la Nación antes de continuar con el proceso de selección.

f. Análisis de lecciones aprendidas

- Documentación de las lecciones aprendidas durante la fase de interlocución, incluyendo la identificación de posibles barreras de entrada, la percepción del mercado sobre los riesgos del proyecto y las sugerencias de los interesados que, aunque no se implementen, pueden ser útiles para futuros procesos.
- Vínculo con la Metodología y el Cronograma
- Las actividades de interlocución se ejecutarán conforme al cronograma y la metodología de trabajo aprobados en el entregable 1.1, el cual deberá ser actualizado al inicio de esta Fase para reflejar las fechas definitivas de los procesos de selección.

Entregable No 3.2 Acompañamiento al proceso de selección y contratación del contrato principal

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

El Consultor deberá brindar acompañamiento técnico, jurídico, financiero y de estructuración a la Fiscalía General de la Nación durante el proceso de promoción, socialización, selección, adjudicación, celebración y perfeccionamiento del contrato principal mediante el cual se materialice el Proyecto, dentro del plazo de ejecución de la Consultoría.

Contenido mínimo:

a. Promoción y socialización

Apoyo en la implementación de la estrategia de promoción y divulgación del Proyecto, bajo condiciones de transparencia, igualdad de trato y libre concurrencia.

b. Gestión de documentos del proceso

Apoyo en la publicación, revisión y ajuste de los documentos del proceso y sus anexos, verificando su consistencia con los estudios de factibilidad, el modelo económico y financiero, la matriz de riesgos y la estructura jurídica y contractual aprobada por la Entidad.

c. Observaciones, audiencias y adendas

Análisis y proyección de respuestas a las observaciones y preguntas de los interesados; apoyo en las audiencias y demás actuaciones del proceso; y elaboración de los ajustes y adendas que resulten procedentes, debidamente sustentados.

d. Evaluación de ofertas

Apoyo técnico, jurídico y financiero a la Fiscalía General de la Nación en la evaluación de las ofertas, aclaraciones y subsanaciones, sin sustituir las competencias de los comités evaluadores, del ordenador del gasto ni de las demás instancias competentes.

e. Adjudicación

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

Apoyo en la preparación y desarrollo de las actuaciones necesarias para la adjudicación, incluida la atención de observaciones o actuaciones posteriores que deban resolverse dentro del proceso.

f. Celebración y perfeccionamiento

Apoyo en la revisión final de la minuta y sus anexos, incorporación de los ajustes derivados del proceso de selección y verificación de la consistencia de los documentos requeridos para la celebración y perfeccionamiento del contrato principal, sin asumir funciones que correspondan a la Entidad o al adjudicatario.

g. Declaratoria de desierto, cuando se presente

Si el proceso se declara desierto dentro del plazo contractual, el Consultor deberá apoyar el análisis de sus causas y formular las recomendaciones y ajustes que correspondan para la toma de decisiones de la Fiscalía General de la Nación.

h. Informe del proceso

Informe consolidado con la trazabilidad de observaciones, respuestas, modificaciones, adendas, decisiones y ajustes efectuados durante el proceso, incluyendo su incidencia en la estructuración y en los documentos contractuales finales.

Entregable No 3.3 Acompañamiento al proceso de selección y contratación del mecanismo especializado de seguimiento contractual, cuando resulte necesario y procedente

Cuando como resultado de la estructuración se haya determinado la necesidad y procedencia de contratar un mecanismo especializado de seguimiento contractual, el Consultor deberá acompañar a la Fiscalía General de la Nación durante el respectivo proceso de selección y contratación, dentro del plazo de ejecución de la Consultoría.

Contenido mínimo:

a. Preparación y publicación del proceso

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

Revisión final de los estudios, documentos previos, anexos técnicos, condiciones de selección, minuta y demás documentos estructurados para el proceso, así como apoyo en su publicación y gestión.

b. Observaciones, aclaraciones y modificaciones

Análisis y proyección de respuestas a observaciones y solicitudes de aclaración, y apoyo en la elaboración de los ajustes o adendas que resulten procedentes.

c. Evaluación y adjudicación

Apoyo técnico, jurídico, administrativo y financiero durante la evaluación de propuestas y las actuaciones necesarias para la adjudicación, sin sustituir las competencias de la Fiscalía General de la Nación.

d. Celebración y perfeccionamiento

Apoyo en la revisión final de los documentos requeridos para la celebración y perfeccionamiento del contrato correspondiente al mecanismo especializado de seguimiento contractual.

e. Coordinación con el contrato principal

Verificación de la adecuada articulación temporal y funcional entre el mecanismo de seguimiento definido y las etapas del contrato principal que requieran su cobertura.

f. Informe final del proceso

Informe consolidado de las actuaciones adelantadas, observaciones atendidas, ajustes efectuados y resultado del proceso de selección y contratación.

Entregable No 3.4 Informe Final de Estructuración Integral y Acompañamiento a los Procesos de Selección y Contratación

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

El Consultor deberá presentar un informe final que consolide la formulación y estructuración integral desarrollada durante las tres fases de la Consultoría y documente el acompañamiento efectuado a los procesos de selección y contratación requeridos para la materialización del Proyecto.

Contenido mínimo:

a. Resumen ejecutivo de la estructuración integral

Síntesis de las principales decisiones, resultados, estudios, modelos, riesgos, estructura jurídica y contractual, fuentes y mecanismos de financiación, modelo de gobernanza y demás elementos que definan la configuración final del Proyecto.

b. Trazabilidad de la estructuración

Consolidación de las matrices de trazabilidad, cierre de observaciones, cambios y decisiones adoptadas durante las Fases 1, 2 y 3, identificando la correspondencia entre los estudios de factibilidad y los documentos contractuales finales.

c. Resultado de los procesos de selección y contratación

Relación de las actuaciones adelantadas, resultado del proceso correspondiente al contrato principal y, cuando aplique, del mecanismo especializado de seguimiento contractual, incluyendo la situación de su adjudicación, celebración y perfeccionamiento dentro del plazo de la Consultoría.

d. Condiciones pendientes y actuaciones posteriores

Identificación de las condiciones, obligaciones, trámites, permisos, validaciones o actuaciones que permanezcan pendientes al cierre de la Consultoría y deban ser atendidos por la Fiscalía General de la Nación, el contratista principal u otros actores durante la etapa de ejecución.

e. Gestión y transferencia del conocimiento

Consolidación de las lecciones aprendidas, buenas prácticas, activos de información, bases de datos, modelos BIM, metodologías y demás productos de

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

conocimiento generados, con indicación de las condiciones para su consulta, actualización y utilización posterior por la Entidad.

f. Transferencia final de información

Entrega organizada, íntegra y trazable de los estudios, modelos, bases de datos, documentos editables, soportes, archivos BIM y demás información generada durante la Consultoría, de acuerdo con los protocolos de gestión, seguridad, propiedad intelectual y transferencia definidos para el Proyecto.

7.1. ASPECTOS AMBIENTALES Y DE SOSTENIBILIDAD

Durante la ejecución del Contrato, el Consultor deberá dar cumplimiento a los siguientes aspectos ambientales y de sostenibilidad:

- Presentar sus entregables (comunicaciones, informes, memorias de cálculo, diseños por componentes, entre otros), siempre que aplique, en impresión a doble cara, utilizando papel que cuente con (i) el certificado del Sello Ambiental Colombiano y/o cualquier otra etiqueta ambiental, o (ii) sea papel con contenido reciclado o procedente de fuentes forestales sostenibles o naturales y esté libre de cloro elemental. Durante la ejecución del Contrato, el Consultor adjuntará la ficha técnica del papel a utilizar. El supervisor o interventor verificará el cumplimiento de esta condición de manera periódica durante la ejecución del contrato, con base en la ficha técnica aportada y en la revisión de los entregables físicos y/o digitales generados, dejando constancia de dicha verificación en los informes de supervisión o interventoría.
- Cuando el documento lo permita, se reutilizarán hojas ya usadas por una cara, por ejemplo, para evidencias de trabajo de campo, y, en el evento en que los entregables no se requieran en medio físico, se garantizará que los documentos sean digitalizados y se establecerá una política de archivo digital.
- Contar con un programa de reciclaje y gestión integral de residuos (ordinarios, aprovechables, orgánicos y residuos de aparatos eléctricos y electrónicos – RAEE), en el que se establezcan, de manera evidenciable a través de metas e indicadores, las medidas implementadas de reciclaje y/o reutilización de residuos y su adecuada gestión. Durante la ejecución del proyecto, el Consultor deberá presentar el documento "Programa de reciclaje y gestión integral de residuos", donde se evidencien las metas e indicadores, principalmente de reciclaje. Dicho documento debe estar

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

avalado y revisado por el supervisor o interventor. Esta verificación deberá realizarse de manera periódica durante la ejecución del contrato, dejando constancia en los informes de supervisión o interventoría correspondientes. Lo anterior en el marco de lo dispuesto en el Decreto 1076 de 2015, la Resolución 754 de 2014 (metodología para la formulación de los Planes de Gestión Integral de Residuos Sólidos – PGIRS) y la Resolución 2184 de 2019 (código de colores para la separación de residuos en la fuente), o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

- Asegurar la gestión adecuada de los residuos (ordinarios, aprovechables, residuos de aparatos eléctricos y electrónicos – RAEE) generados durante la prestación del servicio de consultoría, en el marco de la normatividad vigente y aplicable, así como de aquella que la modifique o sustituya. Durante la ejecución del proyecto, el Consultor deberá entregar los certificados, actas o documentos que evidencien la gestión de residuos efectuada durante la ejecución del contrato. Dicho documento debe estar avalado y revisado por el supervisor o interventor.
- Contar con un programa que asegure que los equipos tecnológicos a utilizar (computadores, impresoras, fotocopadoras, tabletas, entre otros) cumplen con las normas aplicables relacionadas con la eficiencia energética. Durante la ejecución del proyecto, el Consultor entregará el programa respectivo o la ficha técnica de los equipos en donde se evidencie el cumplimiento de la etiqueta energética (p. ej., EnergyStar o su equivalente), buscando fomentar el uso, alquiler y/o compra de dispositivos más eficientes en consumo de energía. Dichos soportes deberán ser entregados y verificados por parte del supervisor o interventor.

Adicionalmente, se debe garantizar en la etapa de consultoría lo siguiente:

- Desde la etapa de diseño de los proyectos, para la etapa de ejecución se favorecerá el uso de materiales con características ambientales, como lo son (i) materiales con contenido reciclado, (ii) materiales de bajo impacto, (iii) materiales certificados con etiquetas ambientales, como el Sello Ambiental Colombiano, o (iv) nuevas tecnologías de bajo costo. El supervisor o interventor deberá revisar que los entregables que se generen como resultado de la presente contratación cuenten con dichas características.

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

El incumplimiento de los compromisos ofrecidos por el Consultor en el marco del Factor de Sostenibilidad, y que hayan sido objeto de calificación dentro del proceso de selección, deberá ser reportado por el supervisor o interventor a la Entidad y dará lugar a la aplicación de las consecuencias contractuales previstas para el incumplimiento de las obligaciones del Consultor conforme al clausulado del Contrato, sin perjuicio de las demás acciones a que haya lugar.

7.2. APLICACIÓN DE METODOLOGÍA BIM

Este aspecto se desarrolla en el Entregable No. 1.4 (Aplicación de la metodología BIM (BEP)) y en el Entregable No. 2.21 (Presentación del proyecto con la utilización de la metodología BIM) del numeral 7 del presente Anexo Técnico.

7.3. PLAN O PROGRAMA DE CALIDAD

El Plan de Calidad aplicable a la Consultoría se desarrolla en el literal e) (Plan de Calidad y Plan de Ejecución BIM (BEP)) del Entregable No. 1.1 (Metodología de trabajo, cronograma de ejecución y esquema de gobierno de la consultoría) del numeral 7 del presente Anexo Técnico.

7.4. PLAN O PROGRAMA DE GESTIÓN DE RIESGOS

Se Adjunta la Matriz de riesgo Como anexo.

8. DOCUMENTOS O INSUMOS QUE ENTREGARÁ LA ENTIDAD PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

Para el desarrollo de la debida diligencia y de la estructuración integral del Proyecto, la Fiscalía General de la Nación pondrá a disposición del Consultor la información existente que resulte pertinente, sin perjuicio de aquella que este deba recopilar, verificar o complementar ante otras dependencias de la Entidad, entidades públicas, autoridades, prestadores de servicios públicos u otras fuentes competentes. Entre la información inicialmente disponible se encuentra:

- El mapeo de las necesidades de infraestructura física de las áreas y dependencias identificadas por la Entidad para su posible incorporación en la nueva sede.
- Los resultados y productos derivados del Contrato No. FGN-CM-001-2017 NC, mediante el cual se contrató la elaboración de los estudios y diseños orientados a establecer la viabilidad del proyecto de construcción de una sede para la FGN en el sector de Paloquemao.
- La información disponible sobre los inmuebles de propiedad de la Fiscalía General de la Nación previamente identificados por la Entidad como

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

potencialmente susceptibles de aprovechamiento económico para contribuir al esquema de financiación del Proyecto.

- Los resultados del estudio jurídico preliminar adelantado en desarrollo del Contrato No. FGN-RCE-0005-2026.

El detalle de la revisión, verificación y complementación de esta información a cargo del Consultor se desarrolla en el Entregable No. 1.2 (Informe de revisión de la información existente y Debida Diligencia inicial) del numeral 7 del presente Anexo Técnico.

9. INFORMACIÓN SOBRE EL PERSONAL PROFESIONAL DEL CONSULTOR

Para analizar la información del personal del Consultor, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) Los soportes académicos y de experiencia de los perfiles que están descritos en el Anexo Técnico serán verificados por la Entidad
- b) Si el Consultor ofrece dos (2) o más profesionales para realizar actividades de un mismo cargo, cada uno de ellos deberá cumplir los requisitos exigidos en los documentos del Proceso de Contratación para el respectivo cargo. Un mismo profesional no puede ser ofrecido para dos o más cargos diferentes en los cuales supere el 100 % de la dedicación requerida para este Proceso de Contratación.
- c) El Consultor deberá informar la fecha a partir de la cual los profesionales ofrecidos ejercen legalmente la profesión, de conformidad con lo señalado en el Pliego de Condiciones. El requisito de la tarjeta profesional se puede suplir con lo regulado en el artículo 18 del Decreto- Ley 2106 de 2019.
- d) Las certificaciones de experiencia de los profesionales deben ser expedidas por la persona natural o jurídica con quien se haya establecido la relación laboral o de prestación de servicios.
- e) En la determinación de la experiencia y la formación académica de los profesionales se aplicará la equivalencia detallada en la Matriz 4 y los lineamientos contenidos en esta.
- f) La Entidad aplicará las equivalencias mencionadas en la **Matriz 4** para verificar el grupo de profesionales que el Consultor relacione, específicamente para acreditar las exigencias mínimas previstas en la sección de "Exigencias mínimas de la experiencia del proponente y la experiencia y formación académica del equipo de trabajo (Personal Clave Evaluable)".

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

- g) La Entidad podrá solicitar en cualquier momento al Consultor los documentos que permitan acreditar el valor y el pago correspondiente de cada uno de los profesionales empleados para desarrollar el negocio jurídico pactado y que estén acorde con el valor de los honorarios definidos a la fecha de ejecución del Contrato, en el caso de que sea establecido un valor de honorarios de referencia.
- h) El Consultor es responsable de verificar que los profesionales propuestos que se vincularán al proyecto tengan la disponibilidad real para ejecutarlo.
- i) El Consultor garantizará que los profesionales estén disponibles según su porcentaje de dedicación (físicamente o a través de medios digitales), cada vez que la Entidad los requiera para dar cumplimiento al objeto del proyecto de consultoría.
- j) La Entidad se reserva el derecho de exigir el reemplazo o retiro de cualquier contratista o trabajador vinculado al contrato, sin que ello conlleve costos para ella, detallando las razones debidamente que justifican la solicitud de dicho cambio.

El personal relacionado será contratado por el Consultor y su costo debe incluirse dentro de la estructura de costos de la oferta, que fue definida al presentar la propuesta en el Formulario 1 – Propuesta Económica del Contrato. Se aclara que los perfiles que hacen parte del Personal Clave Evaluable deben cubrir todo el plazo de ejecución del proyecto indistintamente de su porcentaje de dedicación. Para los demás perfiles profesionales, en caso de que la Entidad los requiera deberán estar disponibles, según su porcentaje de dedicación, con el fin de lograr el cumplimiento del objeto contractual y las obligaciones derivadas del Consultor, para lo cual se podrá hacer uso de medios virtuales.

Se aclara que los perfiles relacionados deben cubrir todo el plazo de ejecución del proyecto, según su porcentaje de dedicación, hasta que se logre la aprobación del producto de su competencia por parte de la Entidad.

El Personal Clave Evaluable:

Es el definido en el Pliego de Condiciones y es el que se describe a continuación:

- Un (1) Director de Consultoría
- Un (1) Subdirector técnico
- Un (1) Subdirector legal
- Un (1) Subdirector financiero

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

Las condiciones de formación académica y experiencia de los perfiles del personal integrante del equipo de trabajo que se denomina como Personal Clave Evaluable en el documento denominado "Anexo 1 – Anexo Técnico" del presente Proceso de Contratación serán verificados dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma del acta de inicio y en todo caso como condición para el recibo a satisfacción del entregable <1.1. Metodología de trabajo, cronograma de ejecución y esquema de gobierno de la Consultoría>.

El personal requerido, **distinto al Personal Clave Evaluable**, es el siguiente:

- Un (1) Especialista en Arquitectura
- Un (1) Abogado
- Un (1) Especialista en Urbanismo
- Un (1) Director BIM (BIM Manager)
- Un (1) Especialista Topografía
- Un (1) Especialista Predial
- Un (1) Especialista en Suelos y Geotecnia
- Un (1) Especialista Redes e Hidráulica Urbana
- Un (1) Especialista Redes Secas
- Un (1) Especialista Tránsito y Transporte
- Un (1) Especialista Ambiental Urbano
- Un (1) Especialista Social
- Un (1) Especialista en Presupuesto
- Un (1) Especialista en Ciencias Económicas
- Un (1) Especialista Diseño Geométrico
- Un (1) Especialista Estructuras
- Un (1) Especialista en Riesgos
- Un (1) Especialista Eléctrico
- Un (1) Especialista Hidrosanitario
- Un (1) Especialista Mecánico
- Un (1) Especialista Comercial
- Un (1) Auxiliar Predial
- Un (1) Profesional Financiero de apoyo
- Un (1) Profesional Ambiental

a. Requisitos del personal del Consultor

El Personal Clave Evaluable debe cumplir y acreditar, como mínimo, los siguientes requisitos de formación y experiencia:

Personal Clave

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

Perfil No.	# de profesionales	Cargo	Título Profesional	Título de Posgrado	% Dedicación (mensual)	Experiencia general (años mínimos)	Experiencia específica (años mínimos)
1	1	Director de consultoría	Título profesional entre alguna de las siguientes alternativas: Ingeniero Civil, Arquitecto.	Posgrado entre alguna de las siguientes alternativas: gerencia, gestión, administración, evaluación o estructuración de proyectos, gerencia de la construcción o áreas afines relacionadas con el diseño, construcción, coordinación o gestión técnica de proyectos de edificación.	100%	Mínimo ciento veinte (120) meses contados a partir de la fecha en la cual ejerce legalmente la profesión.	Mínimo ochenta y cuatro (84) meses de experiencia específica acumulada, dentro del período comprendido entre la fecha de grado de especialista y la fecha de cierre del plazo del presente concurso público, en cualquiera de las siguientes opciones o mediante la suma de las dos: Ejercicio profesional en el sector privado como director de consultoría de estudios y/o diseños para construcción y/o rehabilitación y/o mejoramiento y/o mantenimiento y operación de infraestructura. Ejercicio Profesional en entidades públicas, como funcionario del nivel ejecutivo o profesional o de prestación de servicios, desempeñando actividades relacionadas en diseños de proyectos de infraestructura. De lo anterior deberá acreditar experiencia específica mínima en dos (2) proyectos y máxima en cuatro (4) proyectos como Director de consultoría de diseños y/o estructuración, así: Proyectos de diseño y/o consultoría de edificaciones institucionales o públicas relevantes (sedes judiciales, administrativas, de seguridad o defensa, u otras de complejidad y área similar); o Proyectos de estructuración técnica, financiera o legal bajo esquemas de Asociación Público Privada (APP) y/o de vinculación de capital privado para infraestructura o desarrollo inmobiliario. En Colombia y/o a nivel internacional, que a su vez se haya ejecutado en los últimos veinte (20) años.
2	1	Subdirector Técnico	Título profesional entre alguna de las siguientes alternativas: Ingeniero Civil o Arquitecto.	Posgrado entre alguna de las siguientes alternativas: construcción, Gerencia de proyectos de Infraestructura, estructuras, diseño arquitectónico o urbanismo o áreas afines relacionadas con el diseño, construcción o gestión técnica de proyectos de edificación.	100%	Mínimo noventa y seis (96) meses contados a partir de la fecha en la cual ejerce legalmente la profesión.	Mínimo setenta y dos (72) meses de experiencia específica acumulada, dentro del período comprendido entre la fecha de grado de especialista y la fecha de cierre del plazo del presente concurso público, en cualquiera de las siguientes opciones o mediante la suma de las dos: Ejercicio profesional en el sector privado como director, subdirector, gerente o coordinador técnico de consultoría de estudios y diseños de edificaciones. Ejercicio profesional en entidades públicas, como funcionario del nivel ejecutivo o profesional o de prestación de servicios, desempeñando actividades de coordinación o supervisión técnica de diseños de edificaciones públicas. De lo anterior deberá acreditar, en mínimo un (1) y máximo cuatro (4) proyectos, su participación como coordinador o director técnico de consultoría de diseños de edificación institucional o pública relevante (sedes judiciales, administrativas, de seguridad o defensa, u otras de complejidad y área similar), en Colombia y/o a nivel internacional, ejecutados en los últimos veinte (20) años

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

Perfil No.	# de profesionales	Cargo	Título Profesional	Título de Posgrado	% Dedicación (mensual)	Experiencia general (años mínimos)	Experiencia específica (años mínimos)
3	1	Subdirector Jurídico	Título profesional entre alguna de las siguientes alternativas: Abogado	Posgrado entre alguna de las siguientes alternativas: Contratación, Derecho público, Derecho Administrativo, Gestión pública, Derecho de la Infraestructura o Contratación estatal o en programas afines	100%	Mínimo ciento veinte (120) meses contados a partir de la fecha en la cual ejerce legalmente la profesión.	Mínimo setenta y dos (72) meses contados a partir de la fecha en la cual ejerce legalmente la profesión de asesoría legal en estructuración de proyectos bajo esquemas de Asociación Público Privada o de vinculación de capital privado en infraestructura pública, en Colombia y/o a nivel internacional, Para efectos de acreditar la experiencia específica, se deberá certificar, a través de la presentación de certificaciones en las que conste el desarrollo de actividades o funciones relacionadas con asesoría legal para la estructuración de proyectos con inversión privada
4	1	Subdirector Financiero	Título profesional entre alguna de las siguientes alternativas: Administración de Empresas, Contaduría, Economía, Ingeniería Industrial, Finanzas o programas afines al área del conocimiento.	Posgrado entre alguna de las siguientes alternativas: Finanzas, Economía, Evaluación y Desarrollo de Proyectos, Administración Financiera, Evaluación de Proyectos o en programas afines	100%	Mínimo noventa y seis (96) meses contados a partir de la fecha en la cual ejerce legalmente la profesión.	Mínimo ochenta y cuatro (84) meses de experiencia específica acumulada, acreditada en dos (2) proyectos como coordinador financiero de consultoría, en estructuración financiera y de riesgos o Project finance y experiencia en Modelación financiera de Estructuración de Proyectos APP.

El personal requerido, **distinto al Personal Clave Evaluable**, es el siguiente:

Perfil No.	# de profesionales	Cargo	Título Profesional	Título de Posgrado	% Dedicación (mensual)	Experiencia general (años mínimos)	Experiencia específica (años mínimos)
5	1	Especialista en Arquitectura	Título profesional entre alguna de las siguientes alternativas: Arquitecto	Posgrado entre alguna de las siguientes alternativas: Diseño arquitectónico, arquitectura, urbanismo, edificación sostenible o en programas afines	100%	Mínimo ciento veinte (120) meses contados a partir de la fecha en la cual ejerce legalmente la profesión.	Mínimo ochenta y cuatro (84) meses de experiencia específica acumulada, en cualquiera de las siguientes opciones o mediante la suma de las dos: Ejercicio profesional en el sector privado como arquitecto coordinador, director de diseño o autor del diseño arquitectónico de edificaciones. Ejercicio profesional en entidades públicas desempeñando actividades de diseño o coordinación arquitectónica de proyectos de edificación pública. Deberá acreditar, en mínimo un (1) y máximo tres (3) proyectos, su participación como coordinador o autor del diseño arquitectónico de edificación institucional o pública relevante, en Colombia y/o a nivel internacional, ejecutados en los últimos veinte (20) años. Se valorará experiencia en edificaciones con requerimientos diferenciados de flujos, control de acceso, custodia,

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

Perfil No.	# de profesionales	Cargo	Título Profesional	Título de Posgrado	% Dedicación (mensual)	Experiencia general (años mínimos)	Experiencia específica (años mínimos)
							archivo o atención al ciudadano (sedes judiciales, administrativas, de investigación, seguridad o defensa), y en accesibilidad universal
6	1	Abogado	Título profesional entre alguna de las siguientes alternativas: Abogado	Posgrado entre alguna de las siguientes alternativas: Contractual, Gestión Contractual, Derecho Comercial, Derecho Financiero, Derecho de los negocios, Gestión de Proyectos o áreas afines	50%	Mínimo noventa y seis (96) meses contados a partir de la fecha en la cual ejerce legalmente la profesión.	Mínimo setenta y dos (72) meses de experiencia específica acumulada, en cualquiera de las siguientes opciones o mediante la suma de las dos: Ejercicio profesional en el sector privado en la elaboración de documentos precontractuales y contractuales de proyectos de Asociación Público Privada (APP) o de concesión: minutas de contrato, pliegos de condiciones, apéndices, matrices de riesgo y documentos de procesos de selección. Ejercicio profesional en entidades públicas desempeñando actividades de apoyo a la estructuración jurídica de proyectos de infraestructura, contratación estatal, gestión predial o asuntos inmobiliarios, incluyendo estudios de títulos y conceptos jurídicos. Deberá acreditar mínimo dos (2) proyectos, en Colombia y/o a nivel internacional, ejecutados en los últimos veinte (20) años
7	1	Especialista en Urbanismo	Título profesional entre alguna de las siguientes alternativas: Arquitectura, Urbanismo, Ingeniero Civil, Ingeniero Catastral y geodesia	Posgrado entre alguna de las siguientes alternativas: Urbanismo, Planeación urbana y regional, Derecho urbano, Ordenamiento territorial, Desarrollo territorial o áreas afines al componente Urbano y territorial.	30%	No menor de noventa y seis (96) meses contados a partir de la fecha en la cual el profesional ejerce legalmente la profesión.	No menor de setenta y dos (72) meses, en mínimo cuatro (4) proyectos como coordinador de consultoría en formulación o revisión de Planes de Ordenamiento Territorial, Planes Parciales, formulación de normas urbanísticas o instrumentos de gestión y financiación territorial.
8	1	Director BIM (BIM Manager)	Título profesional entre alguna de las siguientes alternativas: Arquitecto, Ingeniero Civil, Ingeniero Industrial	Posgrado entre alguna de las siguientes alternativas: gerencia BIM (Building Information	50%	Mínimo setenta y dos (72) meses contados a partir de la fecha en la cual ejerce	Mínimo Cuarenta y ocho (48) meses de experiencia específica acumulada, contados a partir de la fecha en la cual el profesional ejerce legalmente la profesión y la fecha de cierre del plazo del presente proceso, en como BIM "Manager", coordinador BIM o

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

Perfil No.	# de profesionales	Cargo	Título Profesional	Título de Posgrado	% Dedicación (mensual)	Experiencia general (años mínimos)	Experiencia específica (años mínimos)
				Modeling), gestión de la información en construcción, gerencia de proyectos de construcción digital, o áreas afines.		legalmente la profesión.	especialista BIM en Contratos de consultoría u obra o interventoría para Proyectos de infraestructura ya sean públicos o privados.
9	1	Especialista Topografía	Título profesional entre alguna de las siguientes alternativas: Topografía, Ingeniería topográfica, Ingeniería Civil, Ingeniería Catastral y Geodesia, Ingeniería Geomática o áreas afines	Posgrado entre alguna de las siguientes alternativas: topografía, Geomática, Ingeniería Catastral y Geodesia, Cartografía, Sistemas de Información geográfica (SIG/ GIS) o en áreas afines.	30%	Mínimo setenta y dos (72) meses contados a partir de la fecha en la cual ejerce legalmente la profesión.	Mínimo cuarenta y ocho (48) meses como especialista o líder de topografía en proyectos de infraestructura o edificación institucional o pública, incluyendo levantamientos topográficos georreferenciados con amarre a la red geodésica nacional, levantamiento y verificación de linderos, y elaboración de planos para subdivisión, englobe o desenglobe de predios urbanos.
10	1	Especialista Predial	Título profesional entre alguna de las siguientes alternativas: Ingeniero Civil, Ingeniero Geotécnico, Ingeniero Catastral y Geodesta, Ingeniero Topográfico o Arquitecto, Abogado.	Posgrado entre alguna de las siguientes alternativas: Gestión predial, Catastro, Ordenamiento Territorial, Derecho Urbano, Gestión Territorial y Avalúos o áreas afines	50%	No menor de setenta y dos (72) meses contados a partir de la fecha en la cual el profesional ejerce legalmente la profesión.	No menor de cuarenta y ocho (48) meses. Para efectos de acreditar la experiencia específica acumulada, se deberá certificar, a través de la presentación de certificaciones laborales en las que conste el desarrollo de actividades o funciones relacionadas con gestión y adquisición predial de proyectos de infraestructura.
11	1	Especialista en Suelos y Geotecnia	Título profesional entre alguna de las siguientes alternativas: Ingeniería Civil o Ingeniería Geotecnia, Geología, Ingeniería Geológica	Posgrado entre alguna de las siguientes alternativas: Geotecnia, Mecánica de Suelos y Rocas, Ingeniería Geotécnica, Ingeniería de Suelos, Ingeniería Geológica o áreas afines	30%	Mínimo noventa y seis (96) meses contados a partir de la fecha en la cual ejerce legalmente la profesión.	Mínimo setenta y dos (72) meses de experiencia específica acumulada, dentro del periodo comprendido entre la fecha de grado de la especialización y la fecha de cierre del plazo del presente Concurso de Méritos, en cualquiera de las siguientes opciones o mediante la suma de las dos: Ejercicio profesional en el sector privado, en actividades como consultor o especialista en diseño de geotecnia o suelos o en geotécnico para fundaciones. Ejercicio profesional en entidades públicas, como funcionario del nivel ejecutivo o profesional de planta o de prestación de servicios, desempeñando actividades relacionadas con el diseño de geotecnia o suelos o en geotécnico para fundaciones.

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

Perfil No.	# de profesionales	Cargo	Título Profesional	Título de Posgrado	% Dedicación (mensual)	Experiencia general (años mínimos)	Experiencia específica (años mínimos)
12	1	Especialista Redes e Hidráulica Urbana	Título profesional entre alguna de las siguientes alternativas: Ingeniería Civil, Ingeniería Sanitaria, Ingeniería Ambiental, Ingeniería Hidráulica o afines.	Posgrado entre alguna de las siguientes alternativas: Ingeniería Hidráulica, Ingeniería Sanitaria, Ingeniería Hidráulica, Recursos Hídricos, Gestión de recursos Hídricos o áreas afines	30%	Mínimo noventa y seis (96) meses contados a partir de la fecha en la cual ejerce legalmente la profesión.	Mínimo setenta y dos (72) meses de experiencia específica acumulada, dentro del período comprendido entre la fecha de grado y la fecha de cierre del plazo del presente concurso público, en cualquiera de las siguientes opciones o mediante la suma de las dos: Ejercicio profesional en el sector privado en actividades como consultor o especialista en el diseño hidráulico e hidrológico relacionado con redes de acueducto, alcantarillado y drenaje pluvial en suelo urbano. Ejercicio profesional en entidades públicas, como funcionario del nivel ejecutivo o profesional o de prestación de servicios, desempeñando actividades relacionadas con diseños de redes hidráulicas y sanitarias en proyectos de infraestructura urbana.
13	1	Especialista Redes Secas	Título profesional entre alguna de las siguientes alternativas: Ingeniería Civil o Ingeniero Eléctrico, Electricista, Electrónico o de Telecomunicaciones, Ingeniería de sistemas.	Posgrado entre alguna de las siguientes alternativas: Ingeniería Eléctrica, Redes de distribución, Sistemas de Información, Sistemas de potencia, Telecomunicaciones o Infraestructura de Servicios públicos, Energías Renovables o afines.	30%	Mínimo noventa y seis (96) meses contados a partir de la fecha en la cual ejerce legalmente la profesión.	Mínimo setenta y dos (72) meses de experiencia específica acumulada, dentro del período comprendido entre la fecha de grado y la fecha de cierre del plazo del presente Concurso de Méritos, en cualquiera de las siguientes opciones o mediante la suma de las dos: Ejercicio profesional en el sector privado, en actividades como consultor o especialista en diseño de redes eléctricas y de telecomunicaciones internas (media y baja tensión, alumbrado, cableado estructurado y voz y datos) de proyectos de edificación. Ejercicio profesional en entidades públicas, como funcionario del nivel ejecutivo o profesional o de prestación de servicios, desempeñando actividades de diseño de redes eléctricas y de telecomunicaciones internas de proyectos de edificación.
14	1	Especialista Tránsito y Transporte	Título profesional entre alguna de las siguientes alternativas: Ingeniería Civil o en Ingeniería en Transportes y Vías, Ingeniería de Vías.	Posgrado entre alguna de las siguientes alternativas: Ingeniería de tránsito, transporte, movilidad urbana, planificación del transporte, gestión de la movilidad o áreas afines.	30%	Mínimo setenta y dos (72) meses contados a partir de la fecha en la cual ejerce legalmente la profesión	Mínimo cuarenta y ocho (48) meses de experiencia específica acumulada, dentro del período comprendido entre la fecha de grado y la fecha de cierre del plazo del presente concurso público, en cualquiera de las siguientes opciones o mediante la suma de las dos: Ejercicio profesional en el sector privado en actividades como consultor o especialista en tránsito y transporte, en el diseño de accesos vehiculares, rampas y parqueaderos de proyectos de edificación. Ejercicio profesional en entidades públicas, como funcionario del nivel

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

Perfil No.	# de profesionales	Cargo	Título Profesional	Título de Posgrado	% Dedicación (mensual)	Experiencia general (años mínimos)	Experiencia específica (años mínimos)
							ejecutivo o profesional o de prestación de servicios, desempeñando actividades relacionadas con el diseño de accesos vehiculares, rampas y parqueaderos en proyectos de edificación.
15	1	Especialista Ambiental Urbano	Título profesional entre alguna de las siguientes alternativas: Ingeniería Forestal, Ingeniería Ambiental, Ingeniería Sanitaria, Ecología, Biología, Administración Ambiental	Posgrado entre alguna de las siguientes alternativas: Gestión ambiental, Ingeniería ambiental, Evaluación de impacto ambiental, Gestión de recursos, Gestión ambiental Urbana, Planeación Ambiental, Ordenamiento ambiental del Territorio, Planeación ambiental y manejo de recursos ambientales o áreas afines.	30%	No menor de setenta y dos (72) meses contados a partir de la fecha en la cual el profesional ejerce legalmente la profesión.	No menor de cuarenta y ocho (48) meses de experiencia en estructuración integral del componente ambiental de proyectos de infraestructura y/o edificaciones, incluyendo la identificación de determinantes y restricciones ambientales, evaluación de impactos, formulación de medidas de manejo y Planes de Manejo Ambiental, definición de requerimientos para diseños, identificación de permisos y autorizaciones, y estructuración de obligaciones ambientales para las etapas posteriores de construcción y operación.
16	1	Especialista Social	Título profesional entre alguna de las siguientes alternativas: Trabajo social, Sociología, Antropología, Ciencia política, Psicología o áreas afines	Posgrado entre alguna de las siguientes alternativas: Sociología, Antropología, Desarrollo Social y comunitario, Gestión Social, Gerencia Social, Psicología Social, Trabajo social, Responsabilidad social, Procesos de intervención social o en áreas afines.	30%	No menor de setenta y dos (72) meses contados a partir de la fecha en la cual el profesional ejerce legalmente la profesión.	Mínimo cuarenta y ocho (48) meses de experiencia específica acumulada, contados a partir de la fecha en la cual el profesional ejerce legalmente la profesión, ejercida en proyectos de interventoría, consultoría o construcción de proyectos de infraestructura que hayan requerido la elaboración de estudios sociales.
17	1	Especialista en Presupuesto	Título profesional entre alguna de las siguientes alternativas: Ingeniería Civil, Ingeniería Industrial, Finanzas, Economía, Administración de Empresas, Ingeniería Financiera o áreas afines	Posgrado entre alguna de las siguientes alternativas: Presupuestos y Costos de construcción, gerencia de obras, gerencia de la construcción, Ingeniería de Costos, Planeación, Gerencia	30%	Mínimo noventa y seis (96) meses contados a partir de la fecha en la cual ejerce legalmente la profesión y la fecha de cierre del plazo del presente proceso.	Mínimo setenta y dos (72) meses de experiencia específica acumulada, contados a partir de la fecha en la cual el profesional ejerce legalmente la profesión y la fecha de cierre del plazo del presente proceso, en cualquiera de las siguientes opciones o mediante la suma de las dos: Ejercicio profesional en el sector privado en actividades como consultor o especialista en la elaboración de presupuestos, análisis de precios unitarios (APU),

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

Perfil No.	# de profesionales	Cargo	Título Profesional	Título de Posgrado	% Dedicación (mensual)	Experiencia general (años mínimos)	Experiencia específica (años mínimos)
				estratégica de costos, Finanzas, Gestión de Proyectos o áreas afines			cantidades de obra y AIU para proyectos de edificación. Ejercicio profesional en entidades públicas, como funcionario del nivel ejecutivo o profesional o de prestación de servicios, desempeñando actividades de elaboración, revisión o control de presupuestos de obra o consultoría de edificación.
18	1	Especialista en Ciencias Económicas	Título profesional entre alguna de las siguientes alternativas: Administración de Empresas, Economía, Finanzas, Administración pública, Ingeniería Industrial, Ingeniería Financiera o áreas afines	Posgrado entre alguna de las siguientes alternativas: Economía, Evaluación de proyectos, Evaluación y Desarrollo de Proyectos, Finanzas, Economía Urbana, Desarrollo económico, Evaluación económica y social de proyectos o áreas afines	30%	Mínimo setenta y dos (72) meses contados a partir de la fecha en la cual el profesional ejerce legalmente la profesión y la fecha de cierre del plazo del presente proceso.	Mínimo cuarenta y ocho (48) meses de experiencia específica acumulada, contados a partir de la fecha en la cual el profesional ejerce legalmente la profesión y la fecha de cierre del plazo del presente proceso, en proyectos de edificación institucional o pública y/o de estructuración de esquemas de Asociación Público Privada (APP) o de vinculación de capital privado.
19	1	Especialista Diseño Geométrico	Título profesional entre alguna de las siguientes alternativas: Ingeniería Civil, o en Ingeniería en Transportes y Vías, Ingeniería de Transporte, Ingeniería de vías, Infraestructura vial, Ingeniería de Tránsito y Transporte o en áreas afines.	Posgrado entre alguna de las siguientes alternativas: Diseño Geométrico de vías, Ingeniería de transporte, Ingeniería de vías, Infraestructura vial, Ingeniería de Tránsito y Transporte o en áreas afines.	20%	Mínimo setenta y dos (72) meses contados a partir de la fecha en la cual ejerce legalmente la profesión y la fecha de cierre del plazo del presente proceso.	Mínimo cuarenta y ocho (48) meses de experiencia específica acumulada, contados a partir de la fecha en la cual el profesional ejerce legalmente la profesión y la fecha de cierre del plazo del presente proceso, en cualquiera de las siguientes opciones o mediante la suma de las dos: Ejercicio profesional en el sector privado, en actividades como consultor o especialista en diseño geométrico de accesos vehiculares, vías internas y espacio público de proyectos de edificación. Ejercicio profesional en entidades públicas, como funcionario del nivel ejecutivo o profesional o de prestación de servicios, desempeñando actividades relacionadas con el diseño geométrico de accesos vehiculares, vías internas y espacio público de proyectos de edificación.

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

Perfil No.	# de profesionales	Cargo	Título Profesional	Título de Posgrado	% Dedicación (mensual)	Experiencia general (años mínimos)	Experiencia específica (años mínimos)
20	1	Especialista Estructuras	Título profesional entre alguna de las siguientes alternativas: Ingeniería Civil	Posgrado entre alguna de las siguientes alternativas: Ingeniería Estructural, Estructuras, Ingeniería Sísmo-resistente, Estructuras de Concreto, o áreas afines.	50%	Mínimo ciento veinte (120) meses contados a partir de la fecha en la cual ejerce legalmente la profesión y la fecha de cierre del plazo del presente proceso.	Mínimo ochenta y cuatro (84) meses de experiencia específica acumulada, contados a partir de la fecha en la cual el profesional ejerce legalmente la profesión y la fecha de cierre del plazo del presente proceso, en cualquiera de las siguientes opciones o mediante la suma de las dos: Ejercicio profesional en el sector privado, en actividades como consultor o especialista en diseño estructural de edificaciones. Ejercicio profesional en entidades públicas, como funcionario del nivel ejecutivo o profesional o de prestación de servicios, desempeñando actividades relacionadas con el diseño estructural de edificaciones. Deberá acreditar mínimo dos (2) proyectos de diseño estructural de edificación institucional o pública relevante y/o con dos (2) o más niveles de sótano, en Colombia y/o a nivel internacional, ejecutados en los últimos veinte (20) años.
21	1	Especialista en Riesgos	Título profesional entre alguna de las siguientes alternativas: Ingeniería Civil, Ingeniería Industrial, Administración de Empresas, Economía, Derecho, Matemática, Estadística o áreas afines	Posgrado entre alguna de las siguientes alternativas: Gestión de Riesgos, Evaluación y Desarrollo de Proyectos, Administración Financiera, Finanzas Cuantitativas, Economía, Evaluación de Proyectos, Valoración y Asignación de Riesgos o en áreas afines.	30%	Mínimo noventa y seis (96) meses contados a partir de la fecha en la cual ejerce legalmente la profesión y la fecha de cierre del plazo del presente proceso.	Mínimo setenta y dos (72) meses de experiencia específica acumulada, contados a partir de la fecha en la cual el profesional ejerce legalmente la profesión y la fecha de cierre del plazo del presente proceso, en cualquiera de las siguientes opciones o mediante la suma de las dos: Ejercicio profesional en el sector privado, en actividades como consultor o especialista en valoración, asignación y/o gestión de riesgos para proyectos de Asociación Público Privada (APP) o de vinculación de capital privado. Ejercicio profesional en entidades públicas, como funcionario del nivel ejecutivo o profesional o de prestación de servicios, desempeñando actividades relacionadas con valoración, asignación y/o gestión de riesgos para proyectos de Asociación Público Privada (APP) o de vinculación de capital privado.
22	1	Especialista Eléctrico	Título profesional entre alguna de las siguientes alternativas: Ingeniería Eléctrica	Posgrado entre alguna de las siguientes alternativas: Ingeniería Eléctrica, Instalaciones Eléctricas, Sistemas de potencia o áreas afines	20%	Mínimo noventa y seis (96) meses contados a partir de la fecha en la cual el profesional ejerce legalmente la profesión y la fecha de cierre del plazo del	Mínimo setenta y dos (72) meses de experiencia específica acumulada, contados a partir de la fecha en la cual el profesional ejerce legalmente la profesión y la fecha de cierre del plazo del presente proceso, en proyectos de diseño de instalaciones eléctricas internas de media y baja tensión para edificaciones institucionales o públicas.

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

Perfil No.	# de profesionales	Cargo	Título Profesional	Título de Posgrado	% Dedicación (mensual)	Experiencia general (años mínimos)	Experiencia específica (años mínimos)
						presente proceso.	
23	1	Especialista Hidrosanitario	Título profesional entre alguna de las siguientes alternativas: Ingeniería Civil, Ingeniería Sanitaria, Ingeniería Ambiental	Posgrado entre alguna de las siguientes alternativas: Ingeniería Sanitaria, Ingeniería hidráulica, Recursos hídricos, Hidráulica, Sistemas Hidrosanitarios, Gestión del recurso hídrico o áreas afines	20%	Mínimo setenta y dos (72) meses contados a partir de la fecha en la cual el profesional ejerce legalmente la profesión y la fecha de cierre del plazo del presente proceso.	Mínimo cuarenta y ocho (48) meses de experiencia específica acumulada, contados a partir de la fecha en la cual el profesional ejerce legalmente la profesión y la fecha de cierre del plazo del presente proceso, en proyectos de diseño de redes hidrosanitarias internas para edificaciones institucionales o públicas.
24	1	Especialista Mecánico	Título profesional entre alguna de las siguientes alternativas: Ingeniería Mecánica o Ingeniería Electromecánica.	Posgrado entre alguna de las siguientes alternativas: Ingeniería Mecánica, Eficiencia energética, Instalaciones mecánicas, Ingeniería Electromecánica o áreas afines.	20%	Mínimo noventa y seis (96) meses contados a partir de la fecha en la cual el profesional ejerce legalmente la profesión y la fecha de cierre del plazo del presente proceso.	Mínimo setenta y dos (72) meses de experiencia específica acumulada, contados a partir de la fecha en la cual el profesional ejerce legalmente la profesión y la fecha de cierre del plazo del presente proceso, en proyectos de diseño de sistemas de climatización y ventilación mecánica (HVAC) y transporte vertical para edificaciones institucionales o públicas.
25	1	Especialista Comercial	Título profesional entre alguna de las siguientes alternativas: Economista, Administrador de Empresas, Ingeniero Industrial, Mercadeo, Finanzas, Comercio o áreas afines	Posgrado entre alguna de las siguientes alternativas: Mercadeo, Gestión Comercial, Gerencia Comercial, Finanzas, Economía, Estructuración de proyectos, Gerencia de Proyectos Inmobiliarios, Desarrollo de proyectos, Gestión empresarial o áreas afines	30%	Mínimo noventa y seis (96) meses contados a partir de la fecha en la cual ejerce legalmente la profesión.	Mínimo setenta y dos (72) meses en la elaboración de estudios de oferta y demanda, estudios de mercado inmobiliario, análisis de mejor y mayor uso y/o prefactibilidad y factibilidad comercial de proyectos inmobiliarios de uso comercial, oficinas, hotelero, vivienda o mixto, incluyendo esquemas de aprovechamiento económico de bienes fiscales o inmuebles de entidades públicas. Deberá acreditar mínimo dos (2) proyectos, de los cuales al menos uno (1) en Bogotá D.C. o en una ciudad de más de un millón de habitantes, en Colombia y/o a nivel internacional, ejecutados en los últimos veinte (20) años.
26	1	Auxiliar Predial	Título profesional entre alguna de las siguientes alternativas: Ingeniero Civil, Ingeniería Catastral y Geodesta, Topografía, Gestión Catastral, Derecho o áreas afines	N.A	50%	No menor de Veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha en la cual el profesional ejerce legalmente la profesión.	No menor a doce (12) meses en el apoyo a la gestión y adquisición predial de proyectos de infraestructura.

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

Perfil No.	# de profesionales	Cargo	Título Profesional	Título de Posgrado	% Dedicación (mensual)	Experiencia general (años mínimos)	Experiencia específica (años mínimos)
27	1	Profesional Financiero de apoyo	Título profesional entre alguna de las siguientes alternativas: Economía, Administración de Empresas, Finanzas, Contaduría, Ingeniería Industrial, Ingeniería Financiera o áreas afines	N.A	30%	Mínimo veinticuatro (24) meses de experiencia general en estructuración de proyectos y elaboración o soporte de modelos financieros para proyectos de APP, concesiones o proyectos inmobiliarios.	No se exige experiencia específica adicional a la experiencia general.
28	1	Profesional Ambiental	Título profesional entre alguna de las siguientes alternativas: Ingeniero Ambiental, Ingeniero Forestal, Ingeniería Sanitaria, Ecología, Biología, Administración Ambiental o áreas afines	N.A	30%	Mínimo veinticuatro (24) meses de experiencia general en la elaboración de estudios ambientales o en la gestión de permisos y autorizaciones ambientales para proyectos de edificación o infraestructura, preferiblemente en suelo urbano.	No se exige experiencia específica adicional a la experiencia general.

El personal relacionado anteriormente es el personal operacional y profesional mínimo necesario para la ejecución del proyecto. Si el Consultor contrata persona adicional, este correrá por su cuenta, por lo que no habrá lugar a pago alguno por parte de la Entidad frente al personal extra que el Consultor utilice en la ejecución del contrato, ya que la Entidad en la etapa de planeación estableció el personal profesional y operacional mínimo requerido para el cumplimiento del contrato y fue objeto de observaciones por los interesados en el Proceso de Contratación.

Para cada uno de los profesionales mencionados se deberá anexar fotocopia de la tarjeta profesional y certificado de vigencia y antecedentes expedido por el consejo profesional competente. El requisito de la tarjeta profesional se puede suplir con el requisito de que trata el artículo 18 del Decreto – Ley 2106 de 2019. Los estudios de posgrado que se exijan como requisito mínimo se acreditarán mediante copia de los diplomas respectivos o certificado de obtención del título correspondiente. Además, la Entidad podrá solicitar las certificaciones laborales

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

que permitan verificar la información relacionada en los Anexos. Para cada uno de los profesionales se debe aportar la información solicitada.

10. EXAMEN DEL SITIO O ÁREA DE INFLUENCIA DEL PROYECTO DE CONSULTORÍA

10.1. EXAMEN DEL SITIO DEL PROYECTO DE CONSULTORÍA

Es responsabilidad del Proponente inspeccionar y examinar el sitio y los alrededores del área de influencia e informarse sobre la forma y características del lugar, localización y naturaleza de la zona y la de los espacios necesarios para su ejecución, transporte, mano de obra, equipos y vías de acceso al sitio y a las instalaciones que se puedan requerir, las condiciones ambientales y sociales del área de influencia del proyecto, las cuales debe considerar para el desarrollo y manejo ambiental del proyecto; en especial cuando se establezca presencia de minorías étnicas, caso en el cual debe asegurarse de cumplir con la normativa especial que rija en jurisdicción de los territorios legalmente constituidos a su favor, o evitar su intervención, y en general sobre todas las circunstancias que puedan afectar o influir en el cálculo del valor de su propuesta.

Asimismo, es responsabilidad del Proponente familiarizarse con los detalles y condiciones bajo los cuales serán ejecutados los trabajos, así como de los posibles riesgos previsibles de la consultoría, pues su desconocimiento o falta de información no se considerará como excusa válida para posteriores reclamaciones a la Entidad.

10.2. ÁREA DE INFLUENCIA DEL PROYECTO DE CONSULTORÍA

El Proyecto se localiza en el polígono conformado mayoritariamente por predios de propiedad de la Fiscalía General de la Nación, con un área aproximada de 21.119,50 m², localizado en el sector de Paloquemao de la ciudad de Bogotá D. C., en inmediaciones del Complejo Judicial de Paloquemao y de los Juzgados Penales Municipales, y en adicional los predios adicionales que la fiscalía disponga para el análisis del consultor.

11. SEÑALIZACIÓN Y MANUAL DE IMAGEN APLICABLE POR EL CONSULTOR

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

Dado que el objeto de la presente Consultoría corresponde a la estructuración integral del Proyecto a nivel de factibilidad, y no a la ejecución de obras de construcción, no resulta aplicable, para efectos de este Contrato, la instalación de señalización de obra ni de dispositivos de seguridad vial en campo. No obstante, el Consultor deberá dar cumplimiento a los lineamientos de imagen institucional que la Fiscalía General de la Nación establezca para la identificación de sus actividades de reconocimiento de campo, socialización y demás gestiones que impliquen presencia o interacción con la comunidad, así como a las condiciones de señalización y manejo de tránsito peatonal y vehicular que resulten aplicables durante las visitas técnicas de campo previstas en los distintos entregables del numeral 7 (topografía, geotecnia, redes, movilidad, entre otros).

12. PERMISOS, LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

No aplica

13. NOTAS TÉCNICAS ESPECÍFICAS PARA EL PROYECTO DE CONSULTORÍA

De conformidad con lo señalado en los distintos entregables del numeral 7 del presente Anexo Técnico, entre las normas técnicas específicas mencionadas para el desarrollo del Proyecto se encuentran:

- Resolución 0330 de 2017 del MVCT (Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico – RAS) y NTC 1500, así como la Ley 1575 de 2012 y los estándares NFPA, en materia de protección contra incendios (Entregable No. 2.5 – Interferencias con redes y estudios hidrológicos e hidráulicos).
- Ley 1618 de 2013 y NTC 6047, en materia de accesibilidad universal, y Ley 388 de 1997, en materia de instrumentos de planeación urbana (Entregable No. 2.6 – Estudio de movilidad vehicular, peatonal y ciclista).
- Ley 1968 de 2019, en lo relativo al manejo de materiales peligrosos en las edificaciones a demoler, si aplica (Entregable No. 2.7 – Estudios ambientales y sociales).
- Ley 594 de 2000 y normativa del Archivo General de la Nación, en materia de requerimientos de archivo y gestión documental (Entregable No. 2.10 – Diseño arquitectónico).
- Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente – NSR-10, Ley 400 de 1997, Decreto 926 de 2010 y sus decretos modificatorios, y Normas Técnicas Colombianas NTC 5205, NTC 5204, NTC 4611, NTC 5043, NTC 5660, NTC 5661 y NTC 5662 (Entregable No. 2.12 – Estructuras).

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025

- ISO 19650, para la implementación de la metodología BIM (Entregables No. 1.4 y 2.21).

14. DOCUMENTOS TÉCNICOS ADICIONALES

No aplica

En constancia, se firma en Bogotá D.C., a los once días del mes de septiembre de 2026.

Elaboró	David Leonardo Jiménez Téllez- Contratista Subdirección de Bienes	11/09/2026	
Revisó	Adriana Ospitia Ferrer – Profesional Subdirección de Bienes – Líder del Sistema de Gestión Ambiental y Sanitario – Componente Ambiental	11/09/2026	
	Carlos Bonilla Hernández- Contratista Subdirección de Bienes.	11/09/2026	
Aprobó	Ricardo Rincón Almanza – Jefe DCAS	11/09/2026	

CONSULTORÍA ESPECIALIZADA PARA REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN INTEGRAL, A NIVEL DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ECONÓMICA, FINANCIERA, JURÍDICA, PREDIAL, ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y DE RIESGOS, ASÍ COMO DEL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y REVERSIÓN DE LA NUEVA SEDE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, EN EL SECTOR DE PALOQUEMAO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Fiscalía General de la Nación

Versión: 1 del 15 de diciembre de 2025