1 ANTECEDENTES

La Subdirección Regional de Apoyo Centro Sur de la fiscalía general de la Nación, han realizado a lo largo de las diferentes vigencias la contratación de las sedes en arrendamiento en el municipio de Ibagué - Tolima así:

Contrato	FGN-RCS-0034-2022
Objeto	Contratar el arrendamiento del inmueble ubicado CARRERA 5ª No. 19 - 73/79, del municipio de Ibagué (Tolima) para el funcionamiento de las Unidades Especializadas y Archivo Central de la Fiscalía General de la Nación.
Contratista	Jairo Ortíz López
Valor	$433.192.362,00
Vigencia	01/10/2022 al 29/02/2024

Contrato	FGN-RCS-0016-2024
Objeto	Contratar el arrendamiento del inmueble ubicado CARRERA 5ª No. 19 - 73/79, del municipio de Ibagué (Tolima) para el funcionamiento de las Unidades Especializadas y Archivo Central de la Fiscalía General de la Nación.
Contratista	Jairo Ortíz López
Valor	$268.072.956,00
Vigencia	01/03/2024 al 30/11/2024

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

Contrato	FGN-RCS-0036-2025
Objeto	Contratar el arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 45 sur No. 153- 140 Lote 2 Barrio Picaleña Ibagué -Tolima para el funcionamiento de la Fiscalía General de la Nación en el municipio de Ibagué- Tolima.
Contratista	Multiconstrucciones JP SAS
link	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.8533759&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=tru
Vigencia	01/08/2025 al 31/10/2025

2	OBJETO DEL CONTRATO
Contratar el arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 45 sur No. 153- 140 Lote 2 Barrio Picaleña Ibagué Tolima para el funcionamiento de la Fiscalía General de la Nación en el municipio de Ibagué– Tolima.	

3	OBJETIVO DEL ESTUDIO
El presente estudio de sector se realiza con el objetivo de analizar técnica, económica y regulatoriamente, la contratación del servicio de arrendamiento de inmuebles en el municipio de Ibagué– Tolima.	

4	FICHA RESUMEN					
Dependencia solicitante						
Fecha de Inicio del Estudio del Sector		21	10	2025		
Fecha de finalización del Estudio del Sector		22	10	2025		
Número de modificación		**Fecha entrega de la modificación**	DD	MM	AAAA	
Valor del Presupuesto Asignado Según Estudio del Sector		$203.490.000,00				
Inicio Estimado de la Ejecución		01	11	2025		
Plazo de la Ejecución		Nueve (09) meses				

5	RECURSOS UTILIZADOS
5.1	**Cotizaciones** *(Descripción de cómo se utilizó este recurso).*

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

Para el presente proceso, no se cuenta con cotizaciones dado varios factores:

- La modalidad de contratación que es Contratación Directa
- La antigüedad y antecedentes de contratación del inmueble específico.

5.2	**HISTÓRICOS DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN** *(Escoger con "X" una opción)*	
Existen históricos, pero no serán tenidos en cuenta.		Existen antecedentes históricos para esta modalidad de selección en la Subdirección Regional de Apoyo Centro Sur, teniendo en cuenta que el inmueble cuenta con las características de infraestructura requeridas por la entidad para el debido funcionamiento y cumplimiento de la misión institucional.
Existen históricos, y serán tenidos en cuenta.		N/A
No existen históricos		N/A

Tabla 1

(Si en el cuadro anterior la opción escogida es No existen históricos, el cuadro que sigue se debe diligenciar con N/A en cada casilla).

Número de Proceso	FGN-RCS-0015-2024
Fecha de Inicio del Proceso	01/03/2024
Modalidad de Selección	Contratación Directa
Objeto Contratado	Contratar el arrendamiento del inmueble ubicado Calle 3 No 7 - 39, del municipio de Fresno (Tolima) para el funcionamiento de la Unidad Local, Unidad Seccional y Unidad del Cuerpo Técnico de Investigación de la Fiscalía General de la Nación General de la Nación.
Cuantía del Contrato	$28.959.422,00
Nombre o Razón Social del Contratista	Gustavo Castaño Montoya
Plazo de Ejecución	09 meses
Plataforma de Publicación	SECOP II
Link de Publicación	https://www.secop.gov.co/CO1ContractsManagement/Tendering/ProcurementContractEdit/View?docUniqueIdentifier=CO1.PCCNTR.5950115&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1ContractsManagement%2fTendering%2fProcurementContractManagement%2fIndex&prevCtxLbl=Contratos+

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

Estado del Contrato	Celebrado

Esta tabla número 1, podrá ser replicado tanta veces como procesos encontrados en los históricos, y que sean necesarios para hacer el análisis del sector del presente proceso

5.3	**HISTÓRICOS DE OTRAS ENTIDADES DEL ESTADO** *(Escoger con "X" una opción)*	
Existen históricos, pero no serán tenidos en cuenta.	x	Existen antecedentes históricos para esta modalidad de selección en otras entidades del estado, sin embargo no serán tenidos en cuenta puesto que no cuentan con las características que se requieren dentro del ejercicio de la acción penal.
Existen históricos, y serán tenidos en cuenta.		N/A
No existen históricos		N/A

Tabla 2

(Si en el cuadro anterior la opción escogida es No existen históricos, el cuadro que sigue se debe diligenciar con N/A en cada casilla

Entidad Contratante	GOBIERNO DEPARTAMENTAL
Número de Proceso	COA-452-2024
Fecha de Inicio del Proceso	04/09/2024
Modalidad de Selección	Contratación Directa
Objeto Contratado	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE URBANO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA ADMINISTRATIVA DE MEDICINA LEGAL EN EL MUNICIPIO DE SAN GIL.
Cuantía del Contrato	$11.400.000,00 COP
Nombre o Razón Social del Contratista	INVERSIONES, SERVICIOSY ASESORIAS LTDA
Plazo de Ejecución	Hasta el 31 de diciembre de 2024.
Link de Publicación	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?prevCtxLbl=Buscar+procesos&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1BusinessLine%2fTendering%2fContractNoticeManagement%2fIndex&notice=CO1.NTC.6664580
Estado del Contrato	Celebrado.

Esta tabla número 2, podrá ser replicado tanta veces como procesos encontrados en los históricos, y que sean necesarios para hacer el análisis del sector del presente proceso

6	**ANÁLISIS DEL SECTOR**
6.1	**ASPECTOS GENERALES** *(Escoger la o las opciones que apliquen y explicar, caso contrario colocar N/A)*
6.1.1	**Técnicos**

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

Contrato de Arrendamiento

El contrato de **arrendamiento** de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un **inmueble** urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.

Diferencia entre Arrendador y Arrendatario

El **arrendador** es el dueño del inmueble, y el **arrendatario** es el inquilino, quien paga el arriendo por el derecho a gozar o disfrutar de él.

Características del Contrato de Arrendamiento

- Es consensual. Para su perfeccionamiento sólo se requiere el consentimiento de las partes.
- Es oneroso.
- Es bilateral.
- En el **contrato** debe haber una descripción detallada del bien en cuestión.

Elementos de un acuerdo de Arrendamiento

- Nombres de las partes
- Fecha de comienzo y duración del acuerdo
- Descripción de la propiedad
- Renta
- Derechos de posesión y uso
- Mantenimiento de la tierra
- Situación de la tierra en el momento de su devolución
- Introducción de mejoras o cambios de uso
- Disposiciones sobre indemnización
- Responsabilidad del pago de los impuestos y otros cargos
- Solución de disputas
- Registro del acuerdo

6.1.2	Económicos

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

Según los datos más recientes del DANE, los arriendos aumentarán hasta un máximo de 5,20% en 2025. Este incremento refleja la tendencia de inflación registrada en 2024 y afecta tanto a arrendadores como a arrendatarios.

En abril de 2025 las mayores contribuciones a la variación mensual en las doce divisiones del IPC Total se registraron en las siguientes subclases: arriendo imputado con 0,08 puntos porcentuales, arriendo efectivo con 0,06 puntos porcentuales y comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio con 0,05 puntos porcentuales. Las subclases con las menores contribuciones fueron: plátanos con 0,01 puntos porcentuales, otros productos para el aseo personal con 0,01 puntos porcentuales y quesos y productos afines con 0,01 puntos porcentuales.

En 2025, el aumento máximo legal de los arriendos en Colombia es del 5.20%, determinado por el Índice de Precios al Consumidor (IPC) de 2024. Este incremento se aplica al momento de la renovación o prórroga del contrato de arrendamiento.

En abril de 2025 la variación anual del IPC fue 5,16%. El comportamiento anual del IPC total en abril de 2025 (5,16%) se explicó principalmente por la variación anual de las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Alimentos y bebidas no alcohólicas.

Aumento máximo permitido: El DANE informó que el IPC de 2024 fue del 5.20%, lo que define el máximo aumento legal de los arriendos en 2025.

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

DÓLAR EN COLOMBIA



El dólar estadounidense cotizaba con tendencias dispares el lunes, luego de una remontada de seis días frente al yen y una racha de tres días de pérdidas frente al euro, mientras los inversionistas se preparan para una semana repleta de reuniones de los bancos centrales y negociaciones comerciales.

En Colombia, la divisa cerró la jornada a la baja en $3.844,19, lo que representó una caída de $14,44 frente a la Tasa Representativa del Mercado, TRM, que para hoy se ubica en $3,858.63. Además, la moneda registra un precio mínimo de $3.830 y un máximo de $3.860,10 con 1.094 transacciones por un monto de US$979 millones.

La Reserva Federal de Estados Unidos concluye su reunión de política monetaria de dos días el miércoles, mientras que las decisiones sobre tasas del Banco Central Europeo y el Banco de Japón se conocerán el jueves.

El presidente de Estados Unidos, Donald Trump, dijo que Washington y Pekín estaban listos para alcanzar un acuerdo comercial, mientras se espera que se reúna con el presidente de China, Xi Jinping, a finales de esta semana en Corea del Sur.

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

En tanto, el BCE mantendría su política monetaria y sus mensajes sin cambios esta semana, por lo que es probable que la atención del mercado se centre en la reunión del Banco de Japón del jueves.

El mercado espera que la Fed recorte sus tasas en 25 puntos básicos y vigilará de cerca cualquier señal de que el banco central pueda estar preparándose para reducir su programa de ajuste cuantitativo.

El índice dólar, que mide la cotización del billete verde frente a seis divisas pares, apenas variaba y se situaba en 98,90 puntos.

Entre las criptodivisas, el Bitcoin subía 1,8%, a US$115.441,69, y el Ether trepaba 4%, a US$4.227,56.

Fuente: https://www.larepublica.co/finanzas/precio-del-dolar-y-petroleo-hoy-27-de-octubre-de-2025-4256784

INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (IPC)

Variación mensual, año corrido y anual
Total nacional
2024 - 2025 (septiembre)

IPC	Septiembre					
	Variación Mensual		Variación Año corrido		Variación Anual	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025
IPC total	0,24	**0,32**	4,58	**4,55**	5,81	**5,18**

En septiembre de 2025 la variación mensual del IPC fue 0,32%, la variación año corrido fue 4,55% y la anual 5,18%.

En septiembre de 2025 la variación anual del IPC fue 5,18%, es decir, 0,63 puntos porcentuales menor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 5,81%.

El comportamiento mensual del IPC total en septiembre de 2025 (0,32%) se explicó principalmente por la variación mensual de las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Educación.

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

Las mayores variaciones se presentaron en las divisiones Información y comunicación (1,43%) y Educación (1,39%).

Fuente: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica

SALARIO MÍNIMO

Mediante los Decretos 1572 y 1573 de 2024, el 24 de diciembre de 2024, el presidente de Colombia anunció el aumento del salario mínimo legal mensual vigente (SMLMV) y del auxilio de transporte.

A partir del 1 de enero de 2025, el SMLMV será de COP$1.423.500, lo que representa un incremento del 9,54 por ciento en comparación con el salario mínimo establecido para 2024. Por su parte, el auxilio de transporte para 2025 se fijará en COP$200.000.

Cuadro de equivalencias SMLMV – 2025
A continuación, presentamos el cuadro de equivalencias para el año 2025:

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

Concepto	Valor (COP)
SMLMV	$1.423.500
Auxilio Legal de Transporte (AT)	$200.000
Total (SMLMV + AT)	$1.623.500
Salario Mínimo Diario	$47.450
Salario Mínimo Integral (13 SMLMV)	$18.505.500
Valor Mínimo Hora Ordinaria	$6.189
Valor Mínimo Hora Extra Diurna	$7.736
Valor Mínimo Hora Extra Nocturna	$10.831
Valor Mínimo Recargo Nocturno Por Hora	$4.642

6.1.3 Regulatorios

Dentro del marco regulatorio aplicable al sector económico inmobiliario, y con relación al arrendamiento de vivienda urbana, se encuentran los siguientes decretos y leyes:

- Decreto 1599 de 1998 Generación de plusvalía.
- Decreto 418 de 2000 Política de vivienda de interés social.
- Decreto 422 de 2000 Reglamentación de avalúos.
- Decreto 2620 de 2000 Subsidio familiar para vivienda VIS.
- Decreto 3130 de 2003 "Por medio del cual se reglamenta el artículo 15 de la Ley 820 de 2003" Decreto 777 de 2003 Leasing habitacional.

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

- Decreto 779 de 2003 Tratamiento tributario del leasing.
- Decreto 3130 de 2003 Regula contrato de arrendamiento.
- Decreto 1887 de 2004 Leasing habitacional.
- Decreto 051 de 2004 Reglamentación del arrendador.
- Decreto 1143 de 2009 Financiación de vivienda.
- Resolución IGAC 00149 de 2002 Estimación de valor de predio.
- Resolución Número 620 DE 2008 Metodología valuatoria.
- Ley 80 de 1993. Contratación con el Estado.
- Ley 9 de 1989. Compra venta y expropiación.
- LEY 820 DE 2003: por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones.

Para la selección del contratista la entidad aplicará los principios de economía, transparencia y responsabilidad definidos en la Ley 80 de 1993 y los postulados que rigen la función administrativa.

Información principal:
https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=113819

6.1.4	Otros

¿Cuánto subirá el canon de arrendamiento de 2025?

Para el canon de arrendamiento en 2025 el aumento, regulado por la ley 820 de 2003, que establece que lo máximo que el propietario o arrendador del inmueble arrendado puede aumentar es el porcentaje del Índice de Precios al Consumidor (IPC) del año 2024, es decir, 5.2%.

¿Cómo se hace el incremento del canon de arrendamiento en 2025?

El cálculo para incrementar el canon de arrendamiento en 2025 es multiplicar el valor del canon de arrendamiento mensual por el 5.2% (IPC 2024) y ese es el monto del valor a incrementar en el 2025 que sumado al valor total del arriendo a pagar en el nuevo año o periodo de aumento, previa comunicación por escrito del arrendador o propietario al arrendatario.

¿Qué otros aspectos son importantes al momento de establecer el canon de arrendamiento?

- El canon de arrendamiento mensual no puede ser superior al 1% del valor del inmueble arrendado.

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

- Se debe estipular claramente en el contrato de arrendamiento de vivienda la fecha de renovación del mismo, señalar si el contrato es por 6, 12 meses o más, lo cual define la fecha en la que se deberá hacer el incremento.
- En caso que una de las partes no desee renovar el contrato debe avisar a la otra con una anterioridad de 3 meses para no pagar ninguna penalidad.
- El arrendador o propietario de la vivienda es libre de realizar el aumento en el canon o no, respetando los topes determinados por la ley.
- La notificación por escrito del incremento del canon de arrendamiento debe incluir la fecha desde la que se empieza a aplicar.
- En el evento en que el arrendador no notifique el arrendatario con el debito tiempo sobre la renovación del contrato, el arrendatario puede ir antes de control de cada ciudad o municipio para solicitar que le realice el incremento de acuerdo a lo señalado por la ley y que penalice al arrendador por su conducta.
- Para evitar problemas es mejor hacer el contrato de arrendamiento por escrito con las cláusulas bien definidas.
- El incremento del canon de arrendamiento de 2025 solo es para los inmuebles residenciales, pues los otros tipos de inmuebles como locales comerciales, oficinas, bodegas, etc, se ciñen a los establecido en el Código de Comercio.

Codificación del bien o servicio en el sistema UNSPSC

http://www.colombiacompra.gov.co/es/Clasificacion

ITEM	CLASIFIC. UNSPC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE
1	80131500	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

¿CUÁLES SON LOS REQUISITOS Y DOCUMENTOS QUE EXIGEN A LOS INQUILINOS PARA UN ARRIENDO?

Para que una aseguradora o afianzadora estudie una solicitud de arriendo, los interesados deben contar con el aval de por lo menos un codeudor y presentar los certificados de ingresos, entre otras condiciones.

Es importante tener claro que estas compañías cuentan con departamentos técnicos e investigativos especializados en el estudio de la capacidad de pago de los clientes y su historia crediticia, con el propósito de garantizar el cumplimiento de los inquilinos en todos los aspectos relacionados con el inmueble.

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

Por eso, tanto afianzadoras como aseguradoras les exigen un mínimo de requisitos, los cuales varían según el monto del arriendo y las condiciones laborales de los interesados.

Requisitos

En términos generales estas son las condiciones. Aplican solo para los inquilinos y el trámite lo deben hacer directamente con la empresa:

• Diligenciar la solicitud de arrendamiento y cancelar -por su cuenta- el costo del estudio. En algunos casos hay que consignar en un banco.

• La solicitud debe estar firmada por el interesado y su(s) codeudor(es) para lo cual se debe tener en cuenta que:

1. El interesado debe acreditar ingresos certificados que por lo menos equivalga al doble del canon de arriendo.

2. Si el canon de arriendo es inferior a 500.000 pesos (este valor promedio varía según la afianzadora o aseguradora) deben presentar un codeudor que tenga finca raíz e ingresos certificados equivalentes al doble del canon de arriendo.

3. Si el canon de arriendo oscila entre 501.000 y un 1 millón de pesos (este valor promedio varía según la afianzadora o aseguradora) debe acreditar dos codeudores. Uno debe tener finca raíz y el otro debe ser empleado con ingresos certificados equivalentes al doble del canon de arriendo, por lo menos.

4. Si el canon de arriendo es mayor a 1 millón de pesos (este valor promedio varía según la afianzadora o aseguradora), los dos fiadores deben tener finca raíz.

En todos los casos se deben presentar las cédulas del interesado y el (los) codeudor(es) más los documentos que enunciamos a continuación:

Empleados: certificación laboral original, en la que se relacione el sueldo, el cargo y el tiempo que lleva trabajando en la empresa. Además, los tres últimos extractos de pago de nómina.

Pensionados: acreditar los ingresos de la pensión y los tres últimos extractos bancarios.
Personas jurídicas: certificado de constitución y gerencia, estados financieros recientes -certificados por contador público-, fotocopia de los tres últimos extractos bancarios y fotocopia de la última declaración de renta. Además, si la

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

sociedad está recientemente constituida debe presentar documentación de los socios, que demuestre y certifique los ingresos y capacidad de pago.

Fuente: https://www.notaria19bogota.com/canon-de-arrendamiento-en-2025/

6.2	**ESTUDIO DE LA OFERTA** *(Se debe contemplar aspectos como: Quien vende el producto o servicio, cual es la dinámica)*

Que, ante la problemática mencionada, la Subdirección Regional adelantó diversas gestiones para la ubicación de un nuevo inmueble, teniendo en cuenta la poca demanda inmobiliaria, se identificó que solo una opción cumplía con los requisitos técnicos, de ubicación y disponibilidad inmediata, y lo más importante destacar que el nuevo inmueble representa una mejora en términos de eficiencia presupuestal, ya que el canon de arrendamiento es inferior al actual, lo que contribuye a la política de austeridad en el gasto público sin comprometer la calidad del servicio.

La oferta económica presentada:

Que el señor Jorge Wilmer Sandoval Rodríguez Gerente General MULTICONSTRUCCIONES JP S.A.S ha presentado a la Fiscalía General de la Nación una propuesta de arrendamiento de un local comercial ubicado en la Carrera 45 sur No. 153 -140 Lote 2 Barrio Picaleña - Tolima, para el funcionamiento de la sede de la Fiscalía, con un valor del canon de arrendamiento mensual de **VEINTIDOS MILLONES SEISCIETOS DIEZ MIL PESOS MCTE (22.610.000,00) incluido IVA,** Igualmente, ha manifestado la voluntad de realizar las adecuaciones que el departamento de construcciones ha sugerido en la visita técnica y de acuerdo con el informe técnico de la ARL y Seguridad.

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

MULTI CONSTRUCCIONES
DESDE 1984 COMPAÑÍAS BIEN CUIDADAS

Ibagué, 15 de octubre de 2025

Señores:
Fiscalía General de la Nación.
At. Miguel Antonio Jiménez
Correo electrónico: camila.rodriguez@fiscalia.gov.co
Ciudad,

Asunto: Oferta comercial para el arrendamiento de un bien inmueble tipo Bodega en la ciudad de Ibagué - Tolima

Estimados señores,

En atención a su solicitud, **MULTICONSTRUCCIONES JP S.A.S.**, legalmente constituida y debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá, con número de identificación tributaria Nit. **860.523.122-5** se permite presentar la siguiente propuesta para el arrendamiento de la bodega denominada **"Lote Dos (2)"**, inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **350-248405** de la Oficina de Registro de Instrumentos de Ibagué.

El inmueble cuenta con un área construida aproximada de 1.509,48 m^2, desarrollada en un área de terreno útil de 652,32 m^2 tal y como consta en la escritura pública número dos mil setecientos ochenta y uno (2.781) del veintinueve (29) de diciembre de dos mil diecisiete (2017) otorgada en la Notaria Segunda de Ibagué. De acuerdo con la documentación asociada, el inmueble objeto de esta propuesta se encuentra ubicado según escritura pública, en la Carrera 45 Sur No. 153-140, Fracción Picaleña; según certificado de nomenclatura en la Carrera 19 Sur No. 156-116; según certificado de paz y salvo de impuesto predial en la K 19S 156 42 Lo 2 Br

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

El inmueble cuenta con un área construida aproximada de 1.509,48 m^2, desarrollada en un área de terreno útil de 652,32 m^2 tal y como consta en la escritura pública número dos mil setecientos ochenta y uno (2.781) del veintinueve (29) de diciembre de dos mil diecisiete (2017) otorgada en la Notaria Segunda de Ibagué. De acuerdo con la documentación asociada, el inmueble objeto de esta propuesta se encuentra ubicado según escritura pública, en la Carrera 45 Sur No. 153-140, Fracción Picaleña; según certificado de nomenclatura en la Carrera 19 Sur No. 156-116; según certificado de paz y salvo de impuesto predial en la K 19S 156 42 Lo 2 Br PICALENA; y como LOTE DOS LOTE 2, sin dirección asignada, en el certificado de tradición.

Las condiciones propuestas para permitir el uso, goce y disfrute de los aludidos previamente, son las que se indican a continuación:

OFICINA BOGOTÁ
Av. El Dorado 68C 61 Ofi. 419- 420
601 427 1960
www.multiconstrucciones.com

OFICINA IBAGUÉ
Cra. 6 # 53 -29 Piso 12 Edif. Torre Empresarial
608 278 0505
www.grupotorreon.com.co

Torreón
Grupo Empresarial

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

DESCRIPCION DEL ACTIVO OBJETO DE ARRENDAMIENTO:

- **Área del lote:** 652,32 m^2 (aproximadamente)
- **Área construida:** 1.509,48 m^2 (aproximadamente)
- **Número de Pisos:** Tres (3)
- **Altura Libre:** 3.10 ml en cada piso.
- **Capacidad Portante:** cumple NSR 2010.

CONDICIONES ECONÓMICAS:

Canon de arrendamiento mensual: Desde el **primero (1) de noviembre del dos mil veinticinco (2.025)** hasta el **treinta y uno (31) de julio del dos mil veintiséis (2.026)** será la suma mensual de **DIECINUEVE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($19.000.000.oo M/CTE)** más IVA, pagaderos dentro de los **cinco (05) días** siguientes a la radicación de la factura con el cumplimiento de los requisitos legales establecidos.

Incremento periódico del canon: A partir del primero (01) de septiembre del año 2026, el valor del canon arrendamiento podrá ajustarse anualmente con base en el índice de precios al consumidor (IPC) certificado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), correspondiente al 30 de diciembre del año calendario inmediatamente anterior a aquel en que deba efectuarse el reajuste.

CONDICIONES DE ENTREGA:

El inmueble actualmente se encuentra bajo su disfrute, goce y uso, el cual, continuará en las mismas condiciones:

- Sistema de iluminación actual renovado.
- Sistema de cubiertas y de aguas lluvias en operación (La cubierta tipo sándwich de la zona posterior será reemplazada en caso de que se produzca la primera renovación del contrato).
- Control de Iluminación por fachada con lamina de control sobre vidrio.
- Renovación de baterías de baños existentes.
- Pintura Impermeable en fachas exteriores.
- Pintura tipo 1 en fachadas interiores.
- Cielo Razo en Drywall bajo cubierta.

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

- Muros divisorios en Drywall una cara (según plano aportado por FGN).
- Elevador montacargas en operación.
- Sistema de detección de incendio inalámbrica interconectado.
- Las especificaciones antes mencionadas deben ser avaladas por el ARRENDATARIO.

VIGENCIA DE LA PROPUESTA:
La presente propuesta tiene una vigencia de **treinta (30) días calendario** a partir de la fecha.

Esta oferta comercial es de carácter confidencial, por lo que sus receptores se obligan a adoptar todas las medidas tendientes a conservar en total confidencialidad su contenido, así como los términos de negociación.

En constancia de todo lo anterior, se suscribe la presente oferta comercial en la ciudad de Ibagué, a **los quince (15) días del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025).**

Atentamente,

JORGE WILBER SANDOVAL RODRIGUEZ
GERENTE
MULTICONSTRUCCIONES JP. SAS

7	**CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DEL SECTOR** *(Desde el punto de vista estadístico y que plasme el resultado final*

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

- Se evidencia que, para el presente proceso, por tratarse de arrendamiento de bienes inmuebles, es posible la modalidad de Contratación Directa.

- Adicionalmente, se destaca que hay antecedentes de contratación en este municipio para la prestación de los servicios de tipo penal de la fiscalía general de la Nación.

- Que, para el caso del municipio de Fresno, Tolima, la oferta de inmuebles para arrendamiento, no es muy amplia, dada la extensión geográfica del caso urbano del municipio.

- Dicho esto, el valor del canon mensual que se determinó para el arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle 5 No. 5-43/49 del municipio de Ibagué (Tolima), es de **VEINTIDOS MILLONES SEISCIETOS DIEZ MIL PESOS MCTE (22.610.000,00)**, **Incluido IVA**, para un total en los nueve (09) meses de **DOSCIENTOS TRES MILLONES CUATROSCIENTOS NOVENTA PESOS MCTE**. **($203.490.000,00) que** tiene como objeto el funcionamiento de la Fiscalía General de la nación así:

VIGENCIA 2025 NOV y DIC	VIGENCIA 2026 ENERO a JULIO	TOTAL CONTRATO
$ 45.220.000,00	**158.270.000,00**	**$203.490.000,00**

8	**FUENTES DE INFORMACIÓN** *(Listar las fuentes oficiales de las cuales se hizo uso para al Estudio del sector)*

Para el desarrollo del presente estudio del sector, fue necesario el acceso a diferentes fuentes de información digital que se relacionan a continuación,

https://www.dolar-colombia.com/ano/2025

https://www.larepublica.co/finanzas/precio-de-dolar-y-petroleo-hoy-2-de-junio-4147511

https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/mercado-laboral/empleo-y-desempleo

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

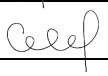
https://www.bancolombia.com/empresas/capital-inteligente/actualidad-economica-sectorial/salario-minimo-colombia-2025

https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=113819

http://www.colombiacompra.gov.co/es/Clasificacion

https://www.notaria19bogota.com/canon-de-arrendamiento-en-2025/

EL VALOR DEL ESTUDIO DEL SECTOR ES	**$203.490.000,00**
INCLUIDOS TODOS LOS COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS	
EL CUAL SERVIRA COMO PRESUPUESTO OFICIAL DEL PROCESO	

Elaboró	Edna Johana Peña Matallana	22/10/2025	
Aprobó	Camila Rodríguez Vargas	22/10/2025	

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.