1.	NECESIDAD. POR QUÉ O PARA QUÉ SE REQUIERE EL BIEN O SERVICIO Y CUÁLES SON LOS RESULTADOS ESPERADOS

Necesidad de contratar un espacio en arrendamiento para el Funcionamiento de la Fiscalía en el municipio de Pensilvania - Caldas.

Actualmente la sede de la FGN – está ubicada en la inmueble en mención está ubicado en la KR 6 # 4 - 28 EDIF O G B UDAD TRES PISO DOS, en el municipio de Pensilvania, con un área de 88 M2., los espacios donde están ubicados los funcionarios cumplen con las necesidades y requerimientos de la entidad. Estos espacios cuentan con espacios para archivos y espacios para las dos Fiscalías y sus respectivos asistentes, espacios que son requisitos mínimos para el bienestar de servidores y de los usuarios.

Aunado a lo anterior el Congreso de la República expidió la Ley 361 de 1997. En el título IV de la mencionada Ley se desarrollan las normas y criterios básicos para facilitar la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad.

Es por todo lo anterior que la Subdirección Regional de Apoyo Eje Cafetero teniendo que dentro de sus funciones está, apoyar el cumplimiento y la ejecución de los planes y programas señalados desde el nivel central y teniendo en cuenta que dentro de los bienes patrimoniales no cuenta con un inmueble con las condiciones físicas requeridas para la implementación, se hace necesario tomar nuevamente en calidad de arrendamiento, el inmueble ofertado por el Sr. JOSE ORLANDO GARCIA OSPINA, identificado con cc 4.483.262, el inmueble en mención está ubicado en la carrera 6 # 4 24, en el municipio de Pensilvania, con un área de 88 M2.

1.1.	ANTECEDENTES CONTRACTUALES

Teniendo en cuenta que en el Departamento de Caldas la Entidad sólo tiene dos sedes propias en la ciudad Manizales y, para el funcionamiento y desarrollo de los procesos estratégicos y misionales en las sedes de los demás municipios del Departamento la FGN ha tenido que recurrir a inmuebles en calidad de arrendamiento.

Actualmente se cuenta con contrato de arrendamiento con un particular, el Sr. JOSE ORLANDO GARCIA OSPINA, identificado con cc 4.483.262, el inmueble en mención está ubicado en la carrera 6 # 4 28, en el municipio de Pensilvania, con un área de 88 M2 - FGN-REC-0035-2025 con un canon de $1.800.000 mensuales.

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

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

El ARRENDADOR se obliga para con LA FISCALÍA a entregarle a título de arrendamiento un inmueble ubicado en la Carrera 6 N° 4-28 del municipio de Pensilvania Caldas. Este inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria 114-18712 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pensilvania Calda, cuyos linderos se describen en la escritura pública N° 093 del 06/04/2010 de la Notaría Única del Círculo de Pensilvania Caldas, la cual forma parte integral de este contrato.

3. OBJETIVO DEL ESTUDIO

Para celebrar contrato de arrendamiento de bien inmueble para el funcionamiento de la sede municipio de Pensilvania - Caldas, Grupo Seccional Caldas, Fiscalía General de la Nación Regional Eje Cafetero, se hace necesario realizar el respectivo análisis para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación directa, de acuerdo a lo establecido por el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, el cual dispone el deber que tiene la Entidad Estatal de hacerlo, durante la etapa de planeación del mismo, disposición que motiva el presente análisis atendiendo lo establecido por la norma.

Igualmente se atiende lo reglado por el Manual de Contratación de la Entidad, en el Capítulo II, numeral 2.2 Así como los lineamientos de Colombia Compra eficiente.

En virtud del objeto contractual que se enmarca en el sector de servicios en los aspectos relacionados con la celebración de contrato de arrendamiento de bien inmueble, se evidencia que de acuerdo a las obligaciones que se desarrollaran en la ejecución, éstas pueden ser ejecutadas por una persona natural o jurídica que cumpla con los requerimientos técnicos requeridos por la entidad, idoneidad y experiencia en el desarrollo del objeto contractual, así como que las instalaciones se adecuen a las necesidades de la entidad.

Teniendo en cuenta que con la contratación pública se busca el cumplimiento de los fines estatales, es imperioso que las entidades públicas cuenten con instrumentos que les faculten lograr la selección adecuada de los contratistas que les permitirán la consecución de los mismos. Por ello, el propio Estado ha expedido diferentes normas buscando dotar a las entidades con herramientas que permitan dicha selección idónea. Con la Ley 80 de 1993 se dotó a las entidades de la estructura general y los principios de la contratación estatal. Ahora, con la modificación a la Ley 80 de 1993, a través de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, se pretende la reducción de costos del proceso contractual y con ello el procedimiento de selección elaborado sobre la base de los principios que rigen la contratación pública, en búsqueda del cumplimiento de los fines estatales.

El artículo **2.2.1.2.1.4.11.** Arrendamiento de bienes inmuebles**,** prevé: Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

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

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.
2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

4.	**FICHA RESUMEN**					
Número del Estudio del Sector						
Dependencia solicitante	SECCION DE BIENES					
Fecha de Inicio del Estudio del Sector		2025	12	22		
Fecha de finalización del Estudio del Sector		2025	12	22		
Número de modificación		Fecha entrega de la modificación	AAAA	MM	DD	
Valor del Presupuesto Asignado Según Estudio del Sector		$21.600.000				
Inicio Estimado de la Ejecución		2026	01	01		
Plazo de la Ejecución		12 meses				
Lugar de Ejecución		PENSILVANIA - CALDAS				

5.	**RECURSOS UTILIZADOS**
5.1.	**Cotizaciones** *(Descripción de cómo se utilizó este recurso).*
Cotización de JOSE ORLANDO GARCIA OSPINA, identificado con cc 4.483.262	

5.2.	**HISTÓRICOS DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN** *(Escoger con "X" una opción)*	
Existen históricos, pero no serán tenidos en cuenta.		Explique
Existen históricos, y serán tenidos en cuenta.	X	*Existen históricos y se tendrán en cuenta como referencia para el análisis del precio de mercados del sector inmobiliario de Colombia*
No existen históricos		Explique

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-REC-0035-2025
Fecha de Inicio del Proceso	01/06/2025
Modalidad de Selección	CONTRATACIÓN DIRECTA
Objeto Contratado	El ARRENDADOR se obliga para con LA FISCALÍA a entregarle a título de arrendamiento un inmueble ubicado en la Carrera 6 N°

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

	4-28 del municipio de Pensilvania Caldas. Este inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria 114-18712 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pensilvania Calda, cuyos linderos se describen en la escritura pública N° 093 del 06/04/2010 de la Notaría Única del Círculo de Pensilvania Caldas, la cual forma parte integral de este contrato,
Cuantía del Contrato	$14.400.000
Nombre o Razón Social del Contratista	José Orlando García Ospina
Plazo de Ejecución	6 meses
Plataforma de Publicación	SECOP II
Link de Publicación	community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.8110155&isFromPublicArea=True&isModal=False
Estado del Contrato	En ejecución

Esta tabla número 1, podrá ser replicada tantas 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.		
Existen históricos, y serán tenidos en cuenta.		
No existen históricos	X	

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	N/A
Número de Proceso	N/A
Fecha de Inicio del Proceso	N/A
Modalidad de Selección	N/A
Objeto Contratado	N/A
Cuantía del Contrato	N/A
Nombre o Razón Social del Contratista	N/A
Plazo de Ejecución	N/A
Link de Publicación	N/A
Estado del Contrato	N/A

Esta tabla número 2, podrá ser replicada tantas 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)*

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

6.1.1.	Técnicos

Con respecto al análisis técnico se precisan las especificaciones que se requieren para cada contratación en los respectivos estudios y análisis previos conforme al Artículo **2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015** *Arrendamiento de bienes inmuebles.* Es por ello, que la Fiscalía General de la Nación Regional Eje Cafetero ha considerado que necesita contar con Bienes Inmuebles aptos y adecuados a las necesidades como apoyo institucional, funcional, administrativo, para desarrollar su misión institucional.

6.1.2.	Económicos

SALARIO MÍNIMO 2025

De conformidad con lo establecido en el Decreto 1572 del 24 de diciembre de 2024, el salario mínimo legal para el año 2025 se fijó en $1.423.500 pesos mensuales a partir del 1 enero de 2025, lo que representa un aumento del 9.5% por ciento comparado con el año anterior.

Igualmente, el auxilio de transporte es de $200.000 pesos mensuales. Sólo tienen derecho al auxilio de transporte quienes devenguen hasta dos salarios mínimos legales mensuales.

INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

Información noviembre 2025

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

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

IPC	Noviembre					
	Variación Mensual		Variación Año corrido		Variación Anual	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025
IPC total	0,27	**0,07**	4,72	**4,82**	5,20	**5,30**

En noviembre de 2025 la variación mensual del IPC fue 0,07%, la variación año corrido fue 4,82% y la anual 5,30%.

En noviembre de 2025 la variación anual del IPC fue 5,30%, es decir, 0,10 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 5,20%.

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

El comportamiento mensual del IPC total en noviembre de 2025 (0,07%) se explicó principalmente por la variación mensual de las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Restaurantes y hoteles. Las mayores variaciones se presentaron en las divisiones Salud (0,71%) y Bebidas alcohólicas y tabaco (0,44%). Fuente DANE IPC.

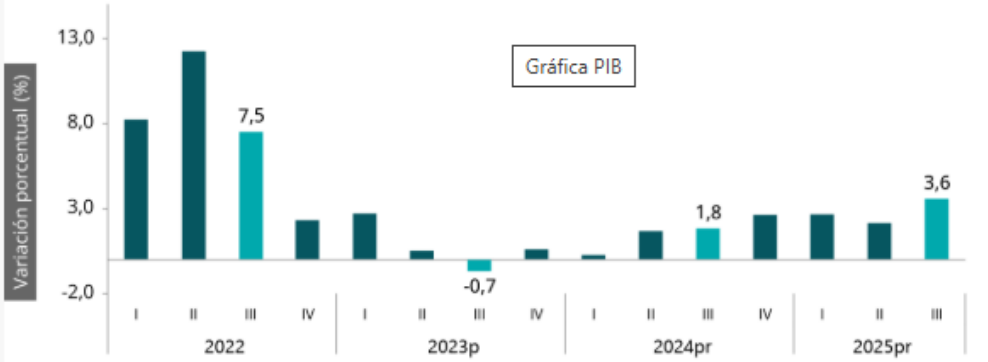
PRODUCTO INTERNO BRUTO

Información tercer trimestre 2025pr

En el tercer trimestre de 2025pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 3,6% respecto al mismo periodo de 2024pr.

Producto Interno Bruto (PIB)

Tasas de crecimiento anual en volumen[1]
2022-I / 2025pr - III



Fuente: DANE, PIB_T
[1]: Series originales encadenadas de volumen con año de referencia 2015
pr: preliminar
p: provisional

ACTIVIDADES INMOBILIARIAS.

En el tercer trimestre de 2025pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,1% en su serie original, respecto al mismo período de 2024pr. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,5%, respecto al trimestre inmediatamente anterior (ver tabla 10).

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

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Tercer trimestre 2025[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025[pr]-III / 2024[pr]-III	2025[pr]/ 2024[pr]	2025[pr]-III / 2025[pr]-II
Actividades inmobiliarias	2,1	2,0	0,5

Fuente: DANE, PIB_T
[Pr]preliminar
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

ACUERDOS COMERCIALES EN CONTRATACIÓN DIRECTA

La no aplicación de los acuerdos comerciales en la contratación directa, fueron los propios tratados de libre comercio los que excluyeron el ámbito de aplicación de los Acuerdos a la modalidad de selección de contratación directa, al establecer las reservas en dicho tratado.

Así mismo, estos Acuerdos establecieron excepciones tanto en sus disciplinas como en su aplicación, razón por la cual no aplica en los procesos de contratación directa.

6.1.3.	Regulatorios

LEGAL

El presente proceso de contratación directa, se regirá por el ordenamiento constitucional, el régimen jurídico previsto en las Ley 80 de 1883, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, y el Decreto 1082 de 2015, sus normas reglamentarias y demás normas civiles y comerciales que la complementan, adicionan y reglamentan, así como por las disposiciones que regulen la materia.

DECRETO 1376 DE 1986

Por el cual se dictan normas sobre control de arrendamientos de bienes inmuebles ubicados en áreas urbanas.

6.1.4.	Otros

ANALISIS DE LA DEMANDA:

El inmueble se encuentra ubicado en el municipio de Pensilvania Caldas, y es requerido para la ubicación de la Sede Fiscalías, que faciliten la prestación eficiente del servicio y el cumplimiento de la misión y objetivos institucionales.

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

De otro lado, son muchas las entidades públicas y privadas que requieren adquirir este tipo de servicio inmobiliario.

Consultada la página del Sistema Electrónico para la Contratación Pública, se pueden observar las entidades que requieren este tipo de servicio tal como se muestra a continuación:

País	Entidad Estatal	Referencia	Descripción	Fase actual	Fecha de publicación	Fecha de presentación de ofertas	Cuantía		Estado	
	INDUSTRIA LICORERA DEL CAUCA	ILC-RE-CD-184-2025	ARRENDAMIENTO INMUEBLES CONSISTENTE EN BODEGA UBICADA EN EL PARQUE LOGISTICO DEL CAUCA EN POPAYAN BODEGA No55 CON UN AREA APROXIMADA 502.45 MTS CUADRADOS PARA ALMACENAMIENTO DE MATERIA PRIMA ENVA	Fase de ofertas	16/12/2025 10:32 AM (UTC -5 horas)	-		4.313.220 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle
	MUNICIPIO DE SOACHA..	2640-2025	ARRENDAMIENTO INMUEBLE	Presentación de oferta	15/12/2025 3:17 PM (UTC -5 horas)	-		8.125.000 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle
	MUNICIPIO DE SOACHA..	2630-2025	ARRENDAMIENTO INMUEBLE	Presentación de oferta	9/12/2025 3:39 PM (UTC -5 horas)	-		351.594.734 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle
	AGENCIA PARA LA REINCORPORACIÓN Y LA NORMALIZACIÓN	CD-ARN-1257-2025	Arrendamiento inmueble ARN Huila - Sede Neiva	Presentación de oferta	27/11/2025 2:18 PM (UTC -5 horas)	-		88.494.240 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle
	AGENCIA PARA LA REINCORPORACIÓN Y LA NORMALIZACIÓN	CD-ARN-1253-2025	Arrendamiento inmueble ARN Santander - Magdalena Medio - Sede Barrancabermeja	Presentación de oferta	20/11/2025 3:55 PM (UTC -5 horas)	-		79.719.880 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle
	AGENCIA PARA LA REINCORPORACIÓN Y LA NORMALIZACIÓN	CD-ARN-1256-2025	Arrendamiento inmueble ARN Bogotá - Sede Kennedy	Presentación de oferta	20/11/2025 3:41 PM (UTC -5 horas)	-		170.255.680 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle
	AGENCIA PARA LA REINCORPORACIÓN Y LA NORMALIZACIÓN	CD-ARN-1254-2025	Arrendamiento inmueble ARN Valle del Cauca-Eje Cafetero -sede Cali	Presentación de oferta	20/11/2025 6:45 AM (UTC -5 horas)	-		50.905.904 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle
	AGENCIA PARA LA REINCORPORACIÓN Y LA NORMALIZACIÓN	CD-ARN-1255-2025	Arrendamiento inmueble ARN Norte de Santander- Sede Cúcuta	Presentación de oferta	19/11/2025 2:15 PM (UTC -5 horas)	-		98.477.048 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle
	AGENCIA PARA LA REINCORPORACIÓN Y LA NORMALIZACIÓN	CD-ARN-1252-2025	Arrendamiento inmueble ARN Urabá- Sede Apartadó	Fase de ofertas	19/11/2025 12:10 PM (UTC -5 horas)	-		50.727.088 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle
	AGENCIA PARA LA REINCORPORACIÓN Y LA	CD-ARN-1251-2025	Arrendamiento inmueble ARN Cesar- La Guajira	Presentación de oferta	14/11/2025 4:50 PM (UTC -5 horas)	-		116.572.120 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle

CANTIDADES TOTALES QUE REQUIERE LA ENTIDAD PARA SATISFACER LA NECESIDAD REAL

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DEL BIEN O SERVICIO	UNIDAD DE MEDIDA	NECESIDAD REAL	CANTIDAD A ADQUIRIR SEGÚN ESTUDIO DE MERCADO	CANTIDAD PENDIENTE POR ADQUIRIR
1	***ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE UNIDAD DE FISCALÍAS EN EL MUNICIPIO DE PENSILVANIA - CALDAS***	**MES**	**12**	**12**	**0**

TIPO DE CONTRATO: Arrendamiento
PLAZO DE EJECUCION: **12** meses
LUGAR DE EJECUCIÓN: Pensilvania - Caldas
PRESUPUESTO

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

Efectuado el análisis económico se estableció que el valor estimado para la celebración del contrato de arrendamiento del bien inmueble, ubicado en el municipio de Pensilvania Caldas, para el funcionamiento de la **FISCALIA PENSILVANIA CALDAS** Grupo Seccional Caldas de la Fiscalía General de la Nación Regional Eje Cafetero desde el 1 de enero al 31 de diciembre de 2026, corresponde a la suma de **VEINTIUN MILLONES SEICIENTOS MIL PESOS ($21.600.000)** Incluido IVA, para la sede Fiscalías de Pensilvania respaldados en el certificado de disponibilidad presupuestal que será expedido el primer día hábil del año 2026 por el Jefe del Grupo de Presupuesto de la Subdirección Regional Eje Cafetero.

FORMA DE PAGO

La **FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN** pagará al contratista el valor del contrato de la siguiente manera: Doce (12) pagos mediante mensualidades anticipadas correspondientes al canon de arrendamiento, cada uno por la suma de **UN MILLÓN OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($1.800.000=),** incluido IVA, previo recibido a satisfacción suscrito por el supervisor del contrato. Para un total de **VEINTIUN MILLONES SEICIENTOS MIL PESOS ($21.600.000)** Incluido IVA y todos los costos directos e indirectos a que haya lugar.

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

Las inmobiliarias empresas dedicadas a la compra-venta y arrendamiento de inmuebles de acuerdo con las necesidades de las Entidades, estas se encuentran reguladas por la Superintendencia de Industria y Comercio. No obstante, lo anterior, y por ser Pensilvania un municipio pequeño, la oferta de inmuebles con las condiciones requeridas por la entidad por parte de las inmobiliarias es escasa, por lo que, para celebrar contrato de arrendamiento, la Regional Eje Cafetero se concluye lo puede realizar con persona natural o jurídica que posea el inmueble que cumpla con los requerimientos de la entidad y de esta manera atender a la necesidad presentada en la entidad.

Consultadas las páginas web e internet, existen posibles oferentes constituidos legalmente, con la experiencia necesaria según los requerimientos de la entidad, entre los que se encuentran:

No.	RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	EMAIL / SITIO WEB	TELÉFONO
1	CASTRO PINARES INMOBILIARIA	Calle 62 No. 23-61 Ed. Torre Plaza 62 Of. 802	gerencia@castrorosero.com	606 886 2161 / 314 653 9556
2	INMOBILIARIA GRUPO REPÚBLICA	Calle 62 No. 23 - 61 Edificio Torre Plaza 62 Of. 305	contactosgruporepublica@yahoo.com	606 8858253 / 3017977527
3	DIVISA INMOBILIARIA	Cl 22 23 23 of 701	https://divisainmobiliaria.com/	606 8915858
4	EJE INMOBILIARIO MANIZALES	Cr 23 # 20-29	https://ejeinmobiliariomanizales.com	3116457633
5	GUZMAN GRUPO INMOBILIARIO	Carrera 11 #17-16 Campohermoso Edf. lumiere local 101	https://guzmangrupoinmobiliario.com/	|3107887096

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

6	INMOBILIARIA TORREÓN	Carrera 24 No. 22 - 02 Local 4 Plaza centro	https://inmobiliariatorreon.com.co/	606 8840400/ 3128344082
7	INMOBILIARIA LUCIA PRADA	Cra 21 64A 33 Of 1410 Ed Multiplaza El Cable.	https://inmobiliarialuciaprada.com.co/	606 8933260/ 3122092858
8	VISTA INMOBILIARIA	Calle 65a # 23b -133 Guayacanes	https://vistainmobiliariasas.co/	606 8912030 312 733 8964
9	STAR INMOBILIARIA	Calle 22 No. 22-26 oficina 902	https://www.starinmobiliaria.com/	606 8806959
10	**T**ROVIT		https://casas.trovit.com.co/	

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

FISCALIA GENERAL DE LA NACION

ANÁLISIS DE COTIZACIONES 2025

ARRENDAMIENTO SEDE FISCALIA PENSILVANIA CALDAS

ITEM	NECESIDAD 2024	UNIDAD DE MEDIDA	CANT.	TIEMPO	COTIZACIÓN 1 VALOR POR M2				COTIZACIÓN 2 VALOR POR M2				COTIZACIÓN 3 VALOR POR M2				MEDIA ARITMETICA O PROMEDIO SIMPLE PRECIO FINAL			
					VALOR UNITARIO SIN IVA	IVA UNIT.	VALOR UNITARIO INCLUIDO	VALOR TOTAL INCLUIDO IVA	VALOR UNITARIO SIN IVA	IVA UNIT.	VALOR UNITARIO INCLUIDO	VALOR TOTAL INCLUIDO	VALOR UNITARIO SIN IVA	IVA UNIT.	VALOR UNIT. INCLUIDO	VALOR TOTAL INCLUIDO	VALOR UNIT. SIN IVA	IVA UNITARIO	VALOR UNIT. INCLUIDO	VALOR TOTAL INCLUIDO IVA
1	ARRENDAMIENTO SEDE FISCALIA PENSILVANIA CALDAS	M2	88	12	$ 26.079	$ 4.955	$ 31.034	$ 2.730.992	$ 17.188	$ 3.266	$ 20.454	$ 1.799.952	$ 31.896	$ 6.060	$ 37.956	$ 3.340.128	$ 25.054	$ 4.760	$ 29.815	$ 2.623.691
	TOTAL																			$ 31.484.288

NOTAS:

1) Para establecer el valor promedio del mercado se utilizó el MEDIA ARITMETICA SIMPLE, formula sencible a los datos atipicos. (item x item).

2) Se anexan (3) CONSULTAS REALIZADAS POR INTERNET, para el municipio de Pensilvania la oferta en arrendamiento de inmuebles publicados por la web, la cual es escasa.

3) Se aclara que la información obtenida, no incluye el mobiliario ni las instalaciones de red que requiere la entidad.

LOS VALORES ARROJADOS EN EL ANALISIS DE COTIZACIONES SERVIRÁN COMO PUNTO DE REFERENCIA DEL ESTUDIO DE MERCADO

En el proceso de búsqueda no se encontraron ofertas de bienes inmuebles que presentaran condiciones similares en cuanto a área, ubicación, instalaciones y adecuaciones. En términos generales los arrendamientos en el municipio de Pensilvania oscilan entre $20.454 y $37.500 incluido IVA por metro cuadro con un promedio de $18.889. Cabe resaltar que por ser Pensilvania un municipio pequeño, con escasa oferta de inmuebles en arrendamiento de acuerdo a los requerimientos necesidades de la entidad, sin embargo, del análisis de precios realizado se concluye que para el alquiler del bien inmueble requerido para el funcionamiento de la sede de la Fiscalía del municipio de Pensilvania Caldas. Se requiere un presupuesto aproximado de hasta **TREINTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO DÍAS PESOS M/CTE. ($31.484.288)** incluido IVA y todos los costos para cubrir los 12 de arrendamiento.

CONCLUSIONES:

Efectuado el análisis económico, realizado teniendo en cuenta las ofertas que tienen las inmobiliarias, personas naturales y jurídicas se concluye:

- Que, en la Región Eje Cafetero, especialmente en el departamento de Caldas, existen empresas de servicio inmobiliario, así como personas jurídicas y personas

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

naturales que desarrollan este tipo de actividad comercial, pero por requerirse de espacios que se adapten a las necesidades de la entidad, se opta por emplear la modalidad de contratación directa con el proveedor. Para el caso del municipio de Pensilvania Caldas, la oferta inmobiliaria es escasa.

- El inmueble ofrecido por el oferente se ajusta a la necesidad y requerimiento de la entidad, toda vez que el mismo ofrece precio competitivo y favorable para los intereses de la FGN ($20.454 M2). Garantiza el espacio adecuado para la ubicación de la sede de la Fiscalía General de la Nación de Pensilvania Caldas.
- El presupuesto oficial disponible corresponde a la suma de **VEINTIUN MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS ($21.600.000)** Incluido IVA para cubrir la necesidad planteada en la solicitud de elaboración de estudio de sector para un término de 12 meses, acorde con lo cotizado por el posible oferente.

8.	**FUENTES DE INFORMACIÓN** *(Listar las fuentes oficiales de las cuales se hizo uso para al Estudio del Sector)*
Fuente de Consulta: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PIB/bol-PIB-IIItrim2025.pdf Página SECOP II Colombia Compra Eficiente Metro cuadrado Rentar inmobiliaria SAS	
EL VALOR DEL ESTUDIO DEL SECTOR ES	**$ 21.600.000**
INCLUIDOS TODOS LOS COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS	
EL CUAL SERVIRÁ COMO PRESUPUESTO OFICIAL DEL PROCESO	

Elaboró	Luz Edith Henao García Profesional de Gestión II	22/12/2025	
Aprobó	Esteban Delgado Castaño	Fecha	

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







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