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

La Fiscalía General de la Nación en virtud de lo consagrado en el artículo 250 de la Constitución Política de Colombia, modificado por el artículo 2 del Acto Legislativo No. 3 de 2002, tiene entre sus funciones adelantar el ejercicio de la acción penal y realizar la investigación de los hechos que revistan las características de un delito que lleguen a su conocimiento por medio de denuncia, petición especial, querella o de oficio, siempre y cuando medien suficientes motivos y circunstancias fácticas que indiquen la posible existencia del mismo.

De manera que, la Fiscalía General de la Nación en cumplimiento del mandato constitucional que le ha sido otorgado garantiza el ejercicio del derecho de acceso a la administración de justicia en todo el territorio Nacional, así como la búsqueda de la verdad, justicia, reparación y no repetición en desarrollo del proceso penal, igualmente, brinda atención a la ciudadanía en los principios de igualdad, enfoque diferencial y perspectiva de género, lo anterior, a través de una estructura institucional sólida y capital humano adscrito a las distintas dependencias que tienen a su cargo la ejecución de los procesos de la Entidad.

En atención a lo anteriormente expuesto, la Subdirección regional de Apoyo Orinoquia, requiere tomar en arrendamiento el inmueble ubicado en la Calle 9 A # 12 – 21 29 Barrio La Unión de la ciudad de Mitú - Vaupés, con el fin de desarrollar las actividades de manera ágil y oportuna razón por la cual se ha previsto contratar el inmueble para el funcionamiento de la «Unidad de Policía Judicial – Cuerpo Técnico de Investigación - CTI con sede en la ciudad de Mitú y con el aumento de planta de personal.

Es importante indicar que, la entidad no cuenta con inmuebles patrimoniales donde pueda funcionar Unidad de Policía Judicial – Cuerpo Técnico de Investigación - CTI con sede en la ciudad de Mitú. Adicional a ello, el aumento significativo del personal de talento humano para el cumplimiento cabal de la Misionalidad de la Fiscalía General de la Nación, en relación a las actividades desarrolladas por el por el Cuerpo Técnico de Investigación en la Región del Vaupés, con ocasión a ello se creó la Seccional Vaupés mediante la Resolución No. 0-0234 de fecha 31 de Julio de 2025.

1.1. ANTECEDENTES CONTRACTUALES

PROCESO	OBJETO	CUANTIA
FGN-RO-0048-2024	El Arrendador (Luz Dary Rodríguez) Entrega Al Arrendatario (Subdirección Regional De Apoyo Orinoquia De La Fiscalía General De La Nación) A Título De Arrendamiento el uso y goce De Un Inmueble Con Destino A Sedes De La Fiscalía General De La Nación, Ubicado En Carrera 14 # 10 - 199 Centro del Municipio de Mitú De La Ciudad De Mitú - Vaupés, Identificado Con La Matrícula Inmobiliaria No. 520-54541, Con Linderos Definidos En La Escritura Pública 078 Del 29 De Octubre De 2007 De La Notaria Única de Mitú - Vaupés.	$ 99.977.493
CONTRATO FGN-RO-0024-2022	El ARRENDADOR entrega al ARRENDATARIO a título de ARRENDAMIENTO el uso y goce de un inmueble ubicado en la Carrera 14 No.10-199 centro del municipio de Mitú Vaupés, identificado con la matricula inmobiliaria 520-54541, con linderos definidos en la Escritura Pública 078 del 29 de octubre de 2007 de la Notaria Única de Mitú, con destino a sede para el funcionamiento de la Fiscalía General de La Nación.	$98.931.888

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

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

El Arrendador (CLARA INEZ VELASQUEZ MENDOZA) entrega al arrendatario (SUBDIRECCIÓN REGIONAL DE APOYO ORINOQUIA DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN) a título de arrendamiento el uso y goce de un inmueble con destino a sedes de la Fiscalía General de la Nación, ubicado en la Calle 9 A # 12 – 21 29 barrio La Unión de la ciudad de Mitú - Vaupés, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 520-48593, con linderos definidos en la escritura pública 072 del 12 de Diciembre de 2025 de la Notaria Única de Mitú – Vaupés.

3.	OBJETIVO DEL ESTUDIO

Establecer el análisis de precios de la oferta de M2 disponibles en el municipio de Mitú Departamento del Vaupés, teniendo en cuenta los requerimientos y procedimientos establecidos en para el estudio de viabilidad técnica para uso de inmuebles en calidad de arrendamiento así mismo conforme al valor del M2 de inmueble arrendado por la entidad en el municipio de Mitú; analizar la pertinencia del inmueble donde funcionaria la Fiscalía General de la Nación.

4.	FICHA RESUMEN					
Número del Estudio del Sector	002					
Dependencia solicitante	Sección de Bienes, Soporte y Apoyo Administrativo					
Fecha de Inicio del Estudio del Sector	2026	01	19			
Fecha de finalización del Estudio del Sector	2026	01	20			
Número de modificación	N/A	Fecha entrega de la modificación	AAAA	MM	DD	
Valor del Presupuesto Asignado Según Estudio del Sector	$ 70.933.333,33					
Inicio Estimado de la Ejecución	2026	01	28			
Plazo de la Ejecución	Del 28 de Enero de 2026 hasta el 30 de noviembre de 2026					
Lugar de Ejecución	Mitú-Vaupés					

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

1. Propuesta presentada por Clara Ines Velasquez Mendoza
2. Se consultaron las siguientes páginas Web, sin encontrar ninguna oferta :
   - https://www.properati.com.co
   - https://casas.mitula.com.co.
   - www.metrocuadrado.co
   - www.century21colombia.com

3. El área técnica realizó una verificación en el municipio de Mitú – Vaupés, sin que se encontraran inmuebles que cumplieran con los requisitos legales para ser tomados en arrendamiento por la Entidad. Lo anterior obedece a que, en los Certificados de Tradición y Libertad revisados, no se registra el área construida de los bienes; dicho documento únicamente indica el área del lote.

   En consecuencia, la oferta inmobiliaria disponible es limitada, debido a las condiciones especiales que requiere la Entidad en cuanto a adecuaciones físicas y ubicación geográfica para el adecuado cumplimiento misional.

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

5.2.	HISTÓRICOS DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN *(Escoger con "X" una opción)*	
Existen históricos, pero no serán tenidos en cuenta.	X	No serán tenidos en cuenta porque la edificación es moderna, presentado diferencias en las especificaciones técnicas.
Existen históricos, y serán tenidos en cuenta.		
No existen históricos		

Tabla 1

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

Número de Proceso	FGN-RO-0048-2024
Fecha de Inicio del Proceso	15/10/2024
Modalidad de Selección	Contratación Directa
Objeto Contratado	El Arrendador (Luz Dary Rodriguez) Entrega Al Arrendatario (Subdirección Regional De Apoyo Orinoquia de La Fiscalía General De La Nación) a Título de Arrendamiento el uso y goce de un Inmueble con destino a sedes de la Fiscalía General de la Nación, ubicado en Carrera 14 No.10-199 centro del municipio de Mitú Vaupés, identificado con la matricula inmobiliaria 520-54541, con linderos definidos en la Escritura Pública 078 del 29 de octubre de 2007 de la Notaría Única de Mitú Vaupés.
Cuantía del Contrato	$99.017.638
Nombre o Razón Social del Contratista	LUZ DARY RODRIGUEZ MARQUEZ
Plazo de Ejecución	Del 16 de octubre de 2024 al 31 de julio de 2026
Plataforma de Publicación	Secop II
Link de Publicación	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticePhases/View?PPI=CO1.PPI.34967739&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.	X	El área del inmueble y las condiciones del mismo son diferentes a las requeridas en el presente proceso.
Existen históricos, y serán tenidos en cuenta.		
No existen históricos		

Tabla 2

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

Entidad Contratante	Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Quibdó
Número de Proceso	CD-DESAJQ072-2024
Fecha de Inicio del Proceso	
Modalidad de Selección	CONTRATACIÓN DIRECTA
Objeto Contratado	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN VIA PRINCIPAL AL TERMINAL, FRENTE AL

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

	PARQUE, EN EL MUNICIPIO DE MEDIO BAUDO DEL DEPARTAMENTO DE CHOCÓ, CON UN ÁREA DE 177 MT2, CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N°186-8000 PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DEL CITADO MUNICIPIO.
Cuantía del Contrato	$61.320.000
Nombre o Razón Social del Contratista	FELIX EMILIO ROMAÑA MINA
Plazo de Ejecución	31/5/2026
Link de Publicación	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE
Estado del Contrato	Proceso Adjudicado y Celebrado

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)*
6.1.1.	**Técnicos**
N/A	
6.1.2.	**Económicos**

A continuación, se relaciona algunos aspectos importantes relacionados con el sector y la actividad económica objeto del presente proceso.

El arrendamiento de inmuebles se encuentra clasificado dentro del sector Terciario, el cual según el Banco de la República, comprende todas aquellas actividades en las que el resultado del proceso de producción no es un bien tangible sino un servicio intangible. Entre estas actividades encontramos el turismo, la educación, el transporte y los servicios financieros, por ejemplo.

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 periodo de 2024pr. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,5%, respecto al trimestre inmediatamente anterior:

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

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Primer trimestre 2025[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)	
	Serie original	Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Trimestral
	2025[pr]-I / 2024[pr]-I	2025[pr]-I / 2024[pr]-IV
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	7.1	-0.2
Explotación de minas y canteras	5.0	0.2
Industrias manufactureras	1.4	0.2
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	-1.2	0.3
Construcción	3.5	-1.8
Comercio al por mayor y al por menor[3]	3.9	0.4
Información y comunicaciones	0.7	-1.0
Actividades financieras y de seguros	3.3	1.0
Actividades inmobiliarias	2.1	0.5
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	1.0	0.6
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	3.5	0.6
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	15.5	4.1
Valor agregado bruto	**2,7**	**0,6**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	2.2	-0.3
Producto Interno Bruto	**2,7**	**0,8**

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

De otra parte, el Índice de Precios al Consumidor IPC, que permite medir la variación porcentual promedio de los precios al por menor de un conjunto de bienes y servicios de consumo final que demandan los consumidores; al cierre de la vigencia 2025, se situó en 5.1%.

IPC	Diciembre			
	Variación anual		Variación mensual	
	2024	2025	2024	2025
IPC total	5,20	5,10	0,46	0,27

HISTORICOS DE SALARIOS MINIMOS LEGAL MENSUAL EN COLOMBIA

Año	SALARIO MÍNIMO MENSUAL			AUXILIO DE TRANSPORTE	TOTAL ($) (Salario + Auxilio Transporte	Decreto que determino el salario mínimo
	Valor mensual ($)	Variación con respecto al año anterior ($)	Variación con respecto al año anterior (%)	Valor mensual ($)		
2026	1,750,905	327,405	23.00%	249,095	2,000,000	Decreto 1469 de 2025
2025	1,423,500	123,500	9.50%	200,000	1,623,500	Decreto 1572 y 1573 de 2024
2024	1,300,000	140,000	12.07%	162,000	1,462,000	Decreto 2292 y 2293 de 2023
2023	1,160,000	160,000	16.00%	140,606	1,300,606	Decreto 2613 de 2022
2022	1,000,000	91,474	10.07%	117,172	1,117,172	Decreto 1724 de 2021
2021	908,526	30,723	3.50%	106,454	1,014,980	Decreto 1785 de 2020
2020	877,803	49,687	6.00%	102,854	980,657	Decreto 2360 de 2019

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

6.1.3.	**Regulatorios**
El contrato se rige por la ley 80, ley 1150 de 2007, 1882 de 2019, 1082 de 2015 y demás normas que rigen la contratación estatal.	

6.1.4.	**Otros**
N/A	

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

Se efectuaron consultas mediante páginas web de inmobiliarias dedicadas al arrendamiento de inmuebles en Mitú con el fin de encontrar ofertas de inmuebles con características similares a las requeridas por la entidad, sin encontrar ofertas de arrendamiento, debido a que Mitú es una población con acceso principalmente aéreo (desde Bogotá/Villavicencio) y fluvial (por el río Vaupés), y cuenta con aproximadamente 35,000 habitantes según proyecciones recientes, siendo una región selvática y con su cultura indígena.
De acuerdo a las consultas el Valor estimado por m², el promedio nacional en oferta se sitúa cerca de los $50,000 COP/m², en Mitú los precios pueden ser superiores debido a la escasez de construcciones con especificaciones técnicas para oficinas.

Frente a la oferta presenta por señora CLARA INES VELASQUEZ MENDOZA, el valor del m², asciende aproximadamente a $ 59.993,14, siendo una oferta aceptable, frente al promedio nacional teniendo en en cuenta las condiciones geográficas del inmueble.

La oferta presenta por señora CLARA INES VELASQUEZ MENDOZA corresponde a una casa adaptada para oficinas, ubicada en el centro de municipio de Mitú-Vaupés

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

Se consultaron las siguientes páginas Web, sin encontrar ninguna oferta inmobiliaria de arrendamiento :

https://www.properati.com.co
https://casas.mitula.com.co.
www.metrocuadrado.co
www.century21colombia.com

Igualmente el área técnica realizó una verificación en el municipio de Mitú – Vaupés, sin que se encontraran inmuebles que cumplieran con los requisitos legales para ser tomados en arrendamiento por la Entidad. Lo anterior obedece a que, en los Certificados de Tradición y Libertad revisados, no se registra el área construida de los bienes; dicho documento únicamente indica el área del lote.

En consecuencia, la oferta inmobiliaria disponible es limitada, debido a las condiciones especiales que requiere la Entidad en cuanto a adecuaciones físicas y ubicación geográfica para el adecuado cumplimiento misional.

Por lo anterior al verificar la oferta recibida por la señora CLARA INEZ VELASQUEZ MENDOZA y verificado el inmueble por el área técnica, su ubicación

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

y características de inmueble son los adecuados para el funcionamiento de la Unidad del Policía Judicial del CTI. Cumple con los requerimientos de la Fiscalía.

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

1. Propuesta presentada por Clara Ines Velasquez Mendoza
2. Se consultaron las siguientes páginas Web, sin encontrar ninguna oferta :

- https://www.properati.com.co
- https://casas.mitula.com.co.
- www.metrocuadrado.co
- www.century21colombia.com

EL VALOR DEL ESTUDIO DEL SECTOR ES	$ 70.933.333,33
INCLUIDOS TODOS LOS COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS	
EL CUAL SERVIRÁ COMO PRESUPUESTO OFICIAL DEL PROCESO	

Elaboró	Isabel Adriana Rojas Henao- Profesional de Gestión II	20/1/2025	
Aprobó	Liliana Rocío Bohórquez Hernández – Subdirectora Regional de Apoyo Orinoquía	20/1/2025	

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