FISCALÍA
GENERAL DE LA NACIÓN

2026350000809093

Radicado No: 2026350000809093
29/07/2026 04:52 PM

Barranquilla, 29 de Julio de 2026

Doctora
ELIANA M. RODRIGUEZ URBINA
Coordinadora Secciòn Gestiòn Contractual
Ciudad

ASUNTO: ESTUDIO PREVIO ARRENDAMIENTO SEDE SABANALARGA MATRICULA INMOBILIARIA No. 045-41040 CARRERA 19B No. 12-74

Cordial Saludo,

Mediante la presente me permito remitir el estudio previo debidamente firmado, con el objeto "El arrendamiento del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 045-41040, el cual se encuentra ubicado en la carrera 19B No. 12- 74 del municipio de Sabanalarga - Atlántico, para el funcionamiento de las Unidades Seccionales y Locales de Fiscalías y CTI de la Fiscalía General de la Naciòn", para lo pertinente.

Cordialmente,

HEIDY CRISTINA HENAO OROZCO
Firmado electrónicamente por Heidy Cristina Henao Orozco
Fecha: 2026.07.29 16:49:16 -05'00'

HEIDY CRISTINA HENAO OROZCO
Tècnico III

Proyectrò; Heidy C. Henao Orozco

El presente formato no debe ser diligenciado sin leer las instrucciones y verificar los documentos que se deben adjuntar al momento de radicar.

1.	**DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN**
1.1.	**Necesidad - por qué o para que se requiere el bien o servicio y cuáles son los resultados esperados -** *(Cuando se requiera la coordinación con otras áreas para la no afectación de la ejecución contractual, se deberá incluir las actividades y las áreas involucradas).*

La Fiscalía General de la Nación, es una entidad pública que forma parte de la Rama Judicial del poder público. Fue creada en el año 1991 con la promulgación de la nueva Constitución Política, iniciando su operación el 1 de julio de 1992 y goza de plena autonomía administrativa y presupuestal. En el marco constitucional, su función principal consiste en 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 de este.

La Fiscalía General de la Nación, tiene como misión garantizar el derecho al acceso a la justicia de los habitantes del territorio nacional, por medio de la investigación de las conductas punibles, el ejercicio de la acción penal y de la acción de extinción del derecho de dominio, en el marco del debido proceso. Así mismo, protege los derechos a la verdad y a la reparación de las víctimas de los delitos y participa activamente en el diseño y la ejecución de la política criminal del Estado.

Mediante el Decreto Ley 898 de 2017 se crearon las Subdirecciones Regionales de Apoyo al interior de la Entidad. En el parágrafo del artículo 25 de dicha norma, se faculto al Fiscal General de la Nación, para que, mediante resolución, determine el número de Subdirecciones Regionales de Apoyo, su ubicación, Sede y jurisdicción, de acuerdo con las necesidades e intereses de la entidad." de igual manera el mencionado decreto le asigna a las Subdirecciones de Apoyo entre otras, las siguientes funciones (…) "5. Adelantar las acciones requeridas para que las Direcciones Seccionales respectivas cuenten con los recursos, tanto humanos como físicos, para el cumplimiento de sus funciones. (…) y "11. Dirigir y controlar las actividades y procesos de contratación administrativa y suscribir los actos y contratos requeridos para el buen funcionamiento de las direcciones seccionales respectivas, de conformidad con la delegación".

En cumplimiento de lo anterior, a través de Resolución No. 2353 del 29 de junio de 2017, el Fiscal General de la Nación determinó en ocho (8) el número de Subdirecciones Regionales de Apoyo, señalando en el numeral 1.1 del artículo primero, la Ubicación, Sede y Jurisdicción de la Subdirección Regional de Apoyo – Caribe, quedando bajo la Jurisdicción de ésta las Seccionales Atlántico, La Guajira, Magdalena, Cesar, Bolívar y San Andrés Islas.

Para el adecuado funcionamiento de las dependencias que conforman su estructura organizacional, la Subdirección Regional de Apoyo Caribe, requiere de una infraestructura física óptima, que permita la ubicación y organización de los espacios y puestos de trabajo necesario para el desempeño de las funciones a cargo de los servidores, funcionarios y demás colaboradores de la Entidad.

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

En este sentido, es menester que la Entidad realice un nuevo contrato de arrendamiento en busca de satisfacer la necesidad de funcionamiento de las unidades seccionales y locales de la Fiscalía y CTI de Sabanalarga Atlántico, por el termino de ejecución que acuerdan las partes. Previo el lleno de todos los requisitos exigidos por la ley.

Precisado lo anterior, las características mínimas con que debe contar el inmueble son:

Características	Descripción
Capacidad	El inmueble deberá albergar los servidores adscritos a las Unidades seccionales y Locales de Fiscalías y CTI, del municipio de Sabanalarga, estarán ubicados en el inmueble aproximadamente (26) servidores.
Áreas	Se requiere que los servidores cuenten con por lo menos 12 m2 en sus áreas de trabajo, baños para usuarios internos y externos. El inmueble cuenta con 577,95 mts2.
Necesidades arquitectónicas y constructivas	Se requiere un inmueble que cuente con los espacios e infraestructura adecuada para la prestación del servicio en óptimas condiciones, esto es, que cuente con muros en buen estado, pintura, techos y pisos, que permita realizar las adecuaciones en sistemas de oficina abierta y cableado estructurado que requiera la entidad. Este debe contar con áreas de trabajo y de atención a usuarios externos con condiciones de funcionalidad, buena iluminación, ventilación natural y mecánica, espacios adecuados para el desempeño de labores. Disponibilidad de servicios públicos como energía, agua potable, alcantarillado, aseo, telefonía fija. Contar con puntos eléctricos y fuentes de potencia eléctrica primaria.
Localización	Ubicación cerca de juzgados para permitir la accesibilidad y quedar próximo a vías de acceso en distintos medios de transporte público.
Normatividad	La localización del inmueble debe cumplir con la norma vigente del plan de ordenamiento territorial del municipio de Sabanalarga.

La presente necesidad está incluida dentro del plan anual de adquisiciones de la entidad, vigencia 2026, y será atendida con cargo al rubro de: "servicios de alquiler o arrendamiento con o sin opción de compra relativos a bienes inmuebles propios o arrendados".

De acuerdo con el punto 2.4 *Arrendamiento de Sedes* de la Directiva Presidencial No. 08 del 17 de septiembre de 2022, la cual dispone que ; "***Arrendamientos de sedes.*** *Antes de tomar un inmueble en arriendo, o de renovar contratos de arriendo, cada entidad pública deberá verificar si existen inmuebles de otras entidades que pueda ser viables para su funcionamiento a fin de celebrar un contrato de comodato, o un contrato de arrendamiento, con otra entidad pública. Igualmente, para disminuir los gastos por arrendamientos de áreas se avanzará en los planes de acción para la implementación del trabajo remoto, conforme a las directrices del Ministerio del Trabajo, el Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones y el Departamento Administrativo de la Función Pública. La agencia inmobiliaria Virgilio Barco pondrá en marcha un plan de acción a fin de identificar predios de propiedad de entidades públicas e identificar opciones para el desarrollo en esos predios para la construcción de sedes propias".* Se tiene que a la fecha de recibo de la Directiva Presidencial no se tiene conocimiento de inmuebles de otras entidades en donde la FISCALIA GENERAL DE LA NACION cumpla con los requisitos de áreas, infraestructura física y conceptos de viabilidad y salud en el trabajo para esta sede.

Toda vez que el contrato anterior vence el 31 de Julio de 2026, y el inmueble en el que actualmente se encuentra la sede de la Fiscalía en Sabanalarga, cambió de propietarios, se hace necesario contratar el mismo realizando los trámites pertinentes para actualizar los datos del nuevo propietario del inmueble, para que siga funcionando la Unidad Local de Fiscalías en el Municipio de Sabanalarga - Seccional Atlántico.

La Fiscalía General de la Nación, en atención a las directrices de austeridad en el gasto público expedidas por el gobierno nacional a través de Decreto 0199 del 20 de febrero de *2024 "Por el cual se establece el Plan de Austeridad del Gasto 2024 para los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación"*, requiere del arrendamiento de un inmueble, para el funcionamiento del Unidad Local de Fiscalía en el Municipio de Sabanalarga, debido a que es necesario para el cumplimiento del objeto misional, en razón a que las funciones desempeñadas por dicha Dirección se realizan de manera presencial.

ESTUDIOS DE TÍTULOS

De acuerdo con el Certificado de Libertad y Tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga (Atlántico) de fecha 07 de julio de 2026, se evidencia que el inmueble urbano identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 045-41040, el cual es objeto de arriendo, se encuentra ubicado en la carrera 19B No 12-74 y calle 13 No 19B-04 del municipio de Sabanalarga - Atlántico, figurando como propietarios el señor Jesús María Gòmez Rámirez la señora Blanca Adela López Vargas y el menor Jesús David Gómez López.

De acuerdo a lo anterior, los propietarios del bien inmueble, el señor Jesús María Gòmez Ramírez con C.C. No.70.693.189, la señora, Blanca Adela López Vargas con cédula de ciudadanía No.43.786.207 y el menor Jesús David Gòmez Lòpez con RC # 1.043.595.298, quienes en calidad de Padres del menor acreditan la custodia de los bienes del menor.
El Señor Jesús María Gòmez Ramírez, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 70.693.189, concede poder especial amplio y suficiente a la señora Blanca Adela López Vargas, identificada

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

con la C.C. No. 43.786.207 para negociar condiciones contractuales, firmar contrato de arrendamiento, recibir cánones de arrendamiento, realizar renovaciones o terminaciones de los contratos y adelantar cualquier diligencia relacionada con el contrato de arrendamiento.

De igual manera, se evidencia que el inmueble no se encuentra sujeto a medidas cautelares, por lo cual podemos concluir que no existe ninguna limitación en el ejercicio del dominio sobre inmueble.

DOCUMENTOS QUE SOPORTAN LA CONTRATACIÓN

- Concepto del Departamento de Construcciones de la FGN respecto de la viabilidad para el funcionamiento de la Entidad en el inmueble.
- Estudio de Seguridad Vigente.
- Estudio de ARL.
- Certificado de Libertad y Tradición del Inmueble.
- Propuesta Económica.
- Cedula del Propietario del Inmueble.
- Cedula del Representante Legal.
- RUT.
- Formato de Compromiso Anticorrupción.
- Carta de Presentación de la Oferta.
- Formato de Participación Independiente.
- Declaración de Origen de Fondos.
- Certificado de Aportes al Sistema de Seguridad Social Integral Actualizado.
- Certificación Bancaria.
- Antecedentes Judiciales.
- Antecedentes Fiscales.
- Antecedentes Disciplinarios.
- Consulta Registro Nacional de Medidas Correctivas.
- Certificado REDAM.
- Poder

1.1.1.	**Estado del Proyecto** *(Aplica solo para la construcción, mantenimiento, instalación o cualquier otro trabajo material sobre bienes inmuebles, en caso contrario colocar N/A)*

N/A

1.2.	**Antecedentes Contractuales**

Año	No. de contrato	Objeto	Contratista	Plazo de Ejecución	Valor
2024	FGN-RCA-0130-2024	El arrendamiento del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 045-41040, el cual se encuentra ubicado en la carrera 19B No. 12-74 del municipio de Sabanalarga -	MARINA JUDITH GOMEZ DE AHUMADA	31/07/2026	$ 107.332.384

		Atlántico, para el funcionamiento de las Unidades Seccionales y Locales de Fiscalías y CTI de la Fiscalía General de la Nación.			
2024	FGN-RCA-0015-2024	El arrendamiento del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 045-41040, el cual se encuentra ubicado en la carrera 19B No. 12-74 del municipio de Sabanalarga - Atlántico, para el funcionamiento de las Unidades Seccionales y Locales de Fiscalías y CTI de la Fiscalía General de la Nación.	MARINA JUDITH GOMEZ DE AHUMADA	30/11/2024	$ 46.472.508
2022	FGN-RCA-0089-2022	El arrendamiento del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 045-41040, el cual se encuentra ubicado en la carrera 19B No. 12-74 del municipio de Sabanalarga - Atlántico, para el funcionamiento de las Unidades Seccionales y Locales de Fiscalías y CTI de la Fiscalía General de la Nación.	MARINA JUDITH GOMEZ DE AHUMADA	29/02/2024	$ 79.455.468
2020	FGN-RCA-0046-2020	El arrendamiento del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 045-41040, el cual se encuentra ubicado en la carrera 19B No. 12-74 del municipio de Sabanalarga - Atlántico, para el funcionamiento de las Unidades Seccionales y Locales de Fiscalías y CTI de la Fiscalía General de la Nación.	MARINA JUDITH GOMEZ DE AHUMADA	31/10/2022	$ 108.690.750

1.3	Por qué es el único que satisface la necesidad

El inmueble ofrecido por el señor Jesús María Gómez Ramírez, la señora Blanca Adela López Vargas y el menor Jesús David Gómez López, se ajusta a los requerimientos técnicos mínimos exigidos por la entidad. Las instalaciones no solo proveen un espacio seguro, digno y adecuado para las labores de los servidores, sino que también optimizan el acceso de los ciudadanos a la verdad y la justicia.

Que el precio ofrecido por el inmueble mencionado es favorable para el interés de la entidad, esto teniendo en cuenta que es acorde con el mercado inmobiliario del municipio de Sabanalarga y cumple con las necesidades requeridas por la Fiscalía.

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

El inmueble está ubicado en la zona urbana del mencionado municipio. Su cercanía con el Palacio de Justicia municipal, facilitará el desplazamiento de fiscales, asistentes, investigadores y usuarios para sus actividades judiciales. Asimismo, estas instalaciones permitirán ofrecer un servicio óptimo, garantizando el confort de los servidores públicos y de la ciudadanía

1.4	**Por qué se debe usar la modalidad de Contratación Directa**

La modalidad de selección aplicable para el presente proceso es la de contratación directa por la causal del literal i) del Numeral 4 del Artículo 2º de la Ley 1150 del 2007, reglamentado por el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, el cual establece que:

*"**Arrendamiento de bienes inmuebles**. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir siguientes reglas:*

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en que la Entidad 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 compra y contratación pública."

1.5.	**Cantidades totales que requiere la entidad para satisfacer la necesidad real**

Tabla 1. Cantidades

Ítem	Descripción del Bien o Servicio	Unidad de Medida	Necesidad Real	Cantidad a Adquirir (*Según Estudio de Mercado*)	Cantidad Pendiente por Adquirir
NA	NA	NA	NA	NA	NA
NA	NA	NA	NA	NA	NA
NA	NA	NA	NA	NA	NA

(Adicionar cuantas filas sean necesarias)

1.6.	**Explicación del escenario que se presentaría si "NO" se realiza la adquisición del bien o servicio solicitado**

En el evento en que no se realice la contratación del inmueble objeto del presente estudio, la Fiscalía General de la Nación no contaría con un espacio adecuado para el funcionamiento de las Unidades Seccionales y Locales de Fiscalía y CTI en el municipio de Sabanalarga, lo cual ocasionaría traumatismos en el cumplimiento de la actividad misional de la misma.

1.7.	**Definición de donde se van a distribuir los bienes o servicios a adquirir**

N/A

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, ESPECIFICACIONES TÉCNICAS, E IDENTIFICACIÓN DEL TIPO DE CONTRATO A CELEBRAR
2.1.	Objeto

El arrendamiento del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 045-41040, el cual se encuentra ubicado en la carrera 19B No. 12- 74 del municipio de Sabanalarga - Atlántico, para el funcionamiento de las Unidades Seccionales y Locales de Fiscalías y CTI de la Fiscalía General de la Nación.

2.2.	Tipo de Contrato a Celebrar

De acuerdo con la naturaleza del objeto y las obligaciones contractuales, el tipo de contrato que se celebrará es el siguiente (marcar con una X el tipo que corresponda):

Prestación de servicios		Compraventa		Suministro		Obra	
Consultoría		Arrendamiento	x	Otro, cuál			

2.3.	Especificaciones Técnicas *(Si aplica)*

N/A

2.3.1.	Requisitos ambientales y sanitarios aplicables *(Si aplica)*

N/A

2.4.	Obligaciones Específicas del Contratista

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

Estarán a cargo del Arrendador, además de las consagradas en la ley por la naturaleza del presente contrato, el cumplimiento de las obligaciones generales y específicas que a continuación se relacionan:

A. Obligaciones Generales

1. Presentar los documentos necesarios para la ejecución del contrato.
2. Suministrar al supervisor del contrato toda la información que le sea solicitada para verificar el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones que contrae, de acuerdo con los artículos 4° y 5° de la Ley 80 de 1993.
3. Acatar y aplicar de manera diligente las observaciones y recomendaciones impartidas por el supervisor del contrato.
4. Asistir a las reuniones que sean convocadas por el supervisor del contrato, para revisar el estado de ejecución del mismo, el cumplimiento de las obligaciones a cargo del ARRENDADOR o cualquier aspecto técnico referentes al mismo.

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

5. Presentar oportunamente las cuentas de cobro, junto con los soportes y documentos necesarios para el pago.
6. Responder ante las autoridades competentes por los actos u omisiones que ejecute en desarrollo del contrato, cuando con ellos se cause perjuicio a la administración o a terceros, en los términos del artículo 52 de la Ley 80 de 1993.
7. Reparar los daños e indemnizar los perjuicios que cause al ARRENDATARIO por el incumplimiento del contrato.
8. Proveer la información cuando tenga ocurrencia una situación que implique una modificación del estado de los riesgos existente al momento de proponer o de celebrar el contrato, como sería el caso de la existencia de investigaciones, medidas de aseguramiento o condenas proferidas en Colombia o en el extranjero.
9. Presentar denuncia cuando tenga conocimiento de la comisión de una conducta punible que pueda ser constitutiva de actos de corrupción. La omisión de este deber, constituye un incumplimiento grave de las obligaciones por parte del contratista, que puede dar lugar a la declaratoria de incumplimiento o al ejercicio de acciones contractuales por el perjuicio o el daño que este tipo de conductas lesivas causan al patrimonio económico de la nación, y que bien pueden exceder el valor de la contratación.
10. Las demás inherentes al objeto y la naturaleza del contrato y aquellas indicadas por el supervisor para el cabal cumplimiento del objeto del contrato.

PARÁGRAFO: En cualquiera de los eventos anteriores el **ARRENDADOR** autoriza al **ARRENDATARIO** a deducir los valores resultantes por estos conceptos de cualquier suma que éste le adeude al **ARRENDADOR**. En todo caso el **ARRENDATARIO** podrá realizar los actos procesales que sean indispensables para defender sus derechos.

B. Obligaciones Especificas

1. Cumplir con las obligaciones señaladas expresamente en el artículo 1982 del Código Civil.
2. Realizar al inmueble las reparaciones necesarias y que le correspondan, con el objeto de tener en perfectas condiciones de funcionamiento el inmueble objeto de arrendamiento.
3. Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de la Entidad Estatal.
4. Entregar el inmueble con los servicios públicos, impuestos y demás cargos o pagos al día.
5. Efectuar el pago de impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble.
6. Permitir la instalación de avisos internos y externos que identifiquen a la Entidad Estatal.
7. Realizar el mantenimiento preventivo y correctivo de la estructura de la edificación, con el objeto de evitar y corregir fisuras y grietas, humedades e inundaciones. De igual manera, efectuar las reparaciones y sustituciones que sean necesarias cuando las mismas no sean atribuibles al arrendatario o corresponda al uso indebido del inmueble.
8. Realizar el mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones internas del inmueble, sean de redes de agua potable e instalaciones eléctricas.
9. Mantener el valor del canon del arrendamiento ofrecido en la propuesta durante toda la vigencia del contrato.
10. Requerir autorización al ARRENDATARIO para que lo autorice a efectuar visitas o revisiones al inmueble durante el plazo del contrato.
11. Garantizar durante todo el término del Contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de la Fiscalía General de la Nación, salvo en el caso de una orden de

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

parte de una entidad pública que impida la operación de la FISCALÍA en el Inmueble, en cuyo caso las partes podrán dar por terminado el contrato, sin ningún tipo de indemnización.

12. Las demás que se deriven de la naturaleza del contrato, de los estudios previos, los insumos para la valoración del contrato, de la propuesta presentada por el arrendador, el estudio de seguridad realizado por la Entidad Estatal, documentos que forman parte integral del presente contrato de arrendamiento.

PARÁGRAFO: CONFIDENCIALIDAD Y RESERVA: El ARRENDADOR se obliga a proteger y dar un uso adecuado a la información de la Fiscalía General de la Nación, de conformidad con las disposiciones legales vigentes. Para tal efecto, el arrendador, respecto de la información que requiera, adquiera, procese, utilice, sintetice, reproduzca, etc., durante y con ocasión de la ejecución del contrato, dará a dicha información exclusivamente el uso indispensable para la debida ejecución, por lo que se prohíbe su revelación, publicación, divulgación, transmisión o reproducción a terceros con un fin distinto a la ejecución del contrato sin previa autorización escrita de la Fiscalía. La trasgresión a esta obligación de confidencialidad dará lugar a que la Fiscalía adelante las acciones civiles, administrativas o penales a que haya lugar. En cumplimiento de la cláusula de reserva el contratista deberá utilizar la información suministrada por la Fiscalía con fines exclusivamente informativos y en el marco del contrato. Se compromete, además, a utilizar todos los medios a su alcance, para garantizar la más estricta confidencialidad respecto de dicha información, y a advertir de dicho deber de confidencialidad y secreto a cualquier persona que por su relación con él, deba tener acceso a dicha información para el correcto cumplimiento de sus obligaciones.

C. Obligaciones del Arrendatario

1. Pagar el valor del contrato en las condiciones señaladas en el presente documento, previo recibo a satisfacción por parte del supervisor del mismo.
2. Ejercer la supervisión y el seguimiento permanente al objeto del contrato y obligaciones y sus obligaciones.
3. Exigir y velar por el cumplimiento del objeto del contrato y de las obligaciones derivadas del mismo.
4. Pagar los servicios públicos domiciliarios, tales como acueducto, alcantarillado, recolección de basuras, energía eléctrica, y demás que contrate o utilice con o sin autorización del ARRENDADOR, siempre que correspondan a los meses de ejecución del contrato.
5. Entregar el inmueble en el mismo estado en que se recibió, salvo el deterioro normal por su uso y goce.
6. Realizar las reparaciones locativas por el deterioro que ordinariamente se producen por su culpa o de sus dependientes.
7. No podrá efectuar reparaciones, ni descontarlas del valor del canon de arrendamiento sin autorización escrita del ARRENDADOR para tal fin.
8. Solicitar por escrito al ARRENDADOR las reparaciones que necesite el inmueble, cuando a ello haya lugar, las cuales deberán efectuarse a la mayor brevedad.
9. Contar un inventario detallado del inmueble, estableciendo el estado del mismo.

2.5.	Plazo y Lugar de Ejecución del Contrato

Requiere Acta de Inicio	**X**	No Requiere Acta de Inicio	
Si "no" se requiere acta de Inicio: *(Si requiere, puede ser eliminado el párrafo)*			
El plazo de ejecución del contrato será desde el primero (1°) de agosto de 2026 hasta el 30 de septiembre de 2026, contados a partir del cumplimiento de los requisitos de ejecución del contrato, esto es a partir del registro presupuestal y aprobación de la garantía.			
Si requiere acta de Inicio *(Si no requiere, puede ser eliminado el párrafo)*			
N/A			
El contrato se ejecutará en la(s) ciudad(es) de		En el municipio de Sabanalarga Atlántico, en el inmueble ubicado en la carrera 19B No 12-74.	
Y se entregará en la(s) ciudad(es)		En el municipio de Sabanalarga Atlántico, en el inmueble ubicado en la carrera 19B No 12-74.	
Nota: Tener en cuenta las reglas para los plazos establecidas en el Artículo 829 del Código de Comercio.			
2.6.	**Forma de Pago**		
La **FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN** pagará al contratista el valor del contrato de la siguiente manera:			
La **FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN** pagará al contratista el valor del contrato, esto es, la suma de **DIEZ MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS PESOS M/CTE ($10.956.152)** de la siguiente manera: **CANON DE ARRENDAMIENTO DEL 1° DE AGOSTO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026.** A título de canon de arrendamiento, un pago mensual anticipado al arrendador dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes, por la suma de **CINCO MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SETENTA Y SEIS PESOS M/CTE ($5.478.076)** incluido IVA (si aplica) y demás costos directos e indirectos			

Los pagos a que se obliga la **FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN**, en virtud del contrato que se celebre, se sujetarán a la situación de recursos del Programa Anual Mensualizado de Caja – PAC por parte de la **DIRECCIÓN GENERAL DE CRÉDITO PÚBLICO Y DEL TESORO NACIONAL** y a la **FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN**, acompañada de la certificación que acredite el pago por parte del contratista de las obligaciones al Sistema General de Seguridad Social (Salud, Pensiones y Riesgos Laborales) y aportes parafiscales (Cajas de Compensación Familiar, SENA e ICBF).

Si las facturas no han sido correctamente elaboradas o no se acompañan los documentos requeridos para el pago, el término para el mismo empezará a contarse desde la fecha en que se presenten debidamente corregidas, o desde que se haya aportado el último de los documentos solicitados, las demoras que se presenten por estos conceptos, serán responsabilidad del **CONTRATISTA** y no tendrán por ello derecho al reconocimiento de intereses o compensación de ninguna naturaleza.

La cancelación del valor del contrato, por parte de la **FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN**, al **CONTRATISTA**, se hará mediante el Sistema Automático de Pagos, realizando consignaciones en la cuenta que posea el **CONTRATISTA** en una entidad financiera, de acuerdo con la información suministrada por el mismo, en el momento de suscripción del presente documento.

PROCEDIMIENTO PARA EL CARGUE DE FACTURA EN EL SECOP II: Los soportes para el trámite de pago deben ser cargados por el CONTRATISTA en el SECOP II, teniendo en cuenta las siguientes instrucciones:

1. El CONTRATISTA debe remitir la factura, soporte de pago de seguridad social y demás soportes que sean solicitados, al correo electrónico del SUPERVISOR, quien se encargará de revisar y solicitar los ajustes y aclaraciones a que haya lugar, con el fin de proceder a expedir el recibo a satisfacción.
2. EL CONTRATISTA, debe tener en cuenta que los documentos remitidos por correo electrónico al supervisor sean legibles, claros, limpios en su escaneo y con calidad de imagen, completos en su contenido, así mismo, cada archivo individual debe tener un tamaño de no más de 50 MB y preferiblemente en formato PDF. Lo anterior para garantizar que quienes descarguen los documentos lo vean correctamente.

   EL SUPERVISOR, responderá el correo electrónico enviado, adjuntando la factura con asignación de radicado y soportes para pago, entre ellos el recibo a satisfacción.

3. EL CONTRATISTA una vez reciba el correo electrónico con el aval por parte del supervisor de los documentos, deberá cargar y enviar a través de la sección 7 “Ejecución – subsección plan de pagos” del contrato electrónico del SECOP II, la factura radicada, soporte de seguridad social y soportes adicionales para trámite de pago. Lo anterior, para que la Sección Financiera de la Regional Caribe proceda a la revisión y verificación de los documentos y pagos.

   Es responsabilidad del CONTRATISTA el cargue de los soportes en el SECOP II, los cuales deben corresponder a revisados y remitidos por el Supervisor.

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

4. EL CONTRATISTA debe confirmar a través de correo electrónico al supervisor el cargue en la sección 7 “Ejecución – subsección plan de pagos” los documentos soporten de pago.
5. La Sección Financiera de la Regional Caribe procederá a revisar la factura radicada y demás soportes para pago enviados por el contratista a través de la sección 7 “Ejecución – subsección plan de pagos” del contrato electrónico del SECOP II.

Cuando la Sección Financiera de la Regional Caribe apruebe en el SECOP II la factura soportes de pago el estado de esta cambiará a “Aceptada”. Caso contrario, el estado cambiará a “rechazada” e informará al supervisor.

EMISIÓN DE FACTURACIÓN ELECTRÓNICA: El contratista será responsable de verificar si de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes se encuentra obligado a facturar electrónicamente. En caso de que el contratista SI se encuentre obligado a facturar electrónicamente, deberá cumplir con las especificaciones vigentes para adelantar el trámite de emisión de la factura electrónica, adicionalmente, deberá seguir las instrucciones contempladas en el Modelo de emisión y recepción de facturación electrónica de la Fiscalía General de la Nación, con el fin de garantizar la correcta emisión y recepción de la factura electrónica.

2.7.	**Supervisión**
La supervisión de la ejecución del contrato será ejercida por:	El servidor designado por el Subdirector Regional de Apoyo Caribe.
Quien cumplirá con lo consagrado en el Estatuto General de Contratación Pública y en las demás normas vigentes dispuestas para ello.	

3.	**FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN**
El presente contrato se rige por la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015 y demás normas que las modifiquen, adicionen o reglamenten.	
3.1	**Cuando no exista pluralidad de oferentes**. *(Si No Aplica, eliminar el texto y colocar N/A)*
N/A	
3.2	**Prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión** *(Si No Aplica, eliminar el texto y colocar N/A)*
N/A	
3.3.	**Contrato Interadministrativo** (*Se debe tener presente el objeto de la entidad ejecutora**)** *(Si No Aplica, eliminar el texto y colocar N/A)*
N/A	
3.4.	**Contrato de arrendamiento** *(Si No Aplica, eliminar el texto y colocar N/A)*

En virtud de lo indicado en el artículo 2.2.1.2.1.4.11, del Decreto 1082 de 2015, las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa.

Una vez verificadas las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad de Sabanalarga Atlántico se pudo determinar que el inmueble ubicado en la carrera 19B No 12-74, satisface la necesidad de la entidad por cuanto:

- El inmueble ofrecido por los señores Jesús David Gómez López, Jesús María Gómez Ramírez y la señora Blanca Adela López Vargas, se cumple a cabalidad con las especificaciones técnicas mínimas solicitadas por la entidad, para brindar a los servidores un espacio digno, seguro y adecuado para desarrollar sus funciones o actividades, así como un efectivo acceso a la justicia y a la verdad a los ciudadanos.
- El precio ofrecido por el inmueble mencionado es favorable para los intereses de la entidad, toda vez que se mantiene el mismo valor de arrendamiento con respecto al contrato anterior y cumple con las necesidades requeridas por la entidad.
- El inmueble se encuentra ubicado en la zona urbana del municipio de Sabanalarga, Su cercanía con el Palacio de Justicia de dicho municipio facilitará el desplazamiento de fiscales, asistentes, investigadores y demás usuarios para el desarrollo de las actividades judiciales correspondientes.

3.5.	**Contratación de peritos** *(Si No Aplica, eliminar el texto y colocar N/A)*

N/A

4.	**ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO**				
4.1	**Estudio del Sector**				
Para la elaboración del estudio de precios de mercado mediante el Estudio del Sector					
Número	022-2026	De fecha	2026	07	29
El cual estableció el presupuesto oficial estimado del presente proceso de selección.					
4.2	**Conclusiones del Estudio del Sector**				

- Una vez realizado el análisis costo – beneficio de la oferta recibida y de la búsqueda realizada en el municipio de Sabanalarga - Atlántico, se concluyó que la oferta presentada por los señores JESUS MARIA GOMEZ RAMIREZ / BLANCA ADELA LOPEZ VARGAS, padres del menor JESUS DAVID GÓMEZ LOPEZ también propietario del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 045-41040 ubicado en la carrera 19B No. 12- 74 del municipio de Sabanalarga - Atlántico se adecua a los intereses la Entidad, habida consideración que cumple con las exigencias mínimas requeridas por esta en cuanto a espacio, ubicación y precio.

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

- Que el valor ofrecido por los señores JESUS MARIA GOMEZ RAMIREZ / BLANCA ADELA LOPEZ VARGAS/ JESUS DAVID GÓMEZ LOPEZ, en calidad de arriendo es favorable para los intereses de la Entidad de acuerdo con el análisis realizado, esto teniendo en cuenta que el valor por metro cuadrado se encuentra por debajo del valor promedio del estudio de mercado.

- El análisis evidencia que el valor por metro cuadrado de la sede actual se encuentra significativamente por debajo de los valores promedio identificados en el estudio de mercado y en la búsqueda de inmuebles comparables. Esta situación permite concluir que el canon actual presenta condiciones económicas favorables para la Entidad, toda vez que inferior a los valores de referencia del mercado, lo que refleja eficiencia en el aprovechamiento de los recursos públicos y razonabilidad económica frente a las condiciones comerciales vigentes del sector.

- Que, una vez analizado el valor del canon de arrendamiento propuesto para el nuevo proceso se evidencia que este se mantiene sin variación respecto del canon pactado en el contrato actualmente en ejecución, el cual finaliza el 31 de julio de 2026. Lo anterior refleja estabilidad en las condiciones económicas de la negociación y resulta favorable para la Entidad, toda vez que evita incrementos en el costo de ocupación del inmueble. Asimismo, al contrastar dicho valor con los resultados del estudio de mercado realizado, se observa que el canon convenido se encuentra acorde con las condiciones del sector e incluso por debajo de los valores promedio identificados para inmuebles comparables, circunstancia que respalda su razonabilidad económica y conveniencia para la Administración.

- El inmueble ofrecido los señores JESUS MARIA GOMEZ RAMIREZ / BLANCA ADELA LOPEZ VARGAS/ JESUS DAVID GÓMEZ LOPEZ es para uso exclusivo de la Fiscalía General de la Nación, lo cual además de facilitar la organización de la Seccional, contribuye a fortalecer la seguridad del inmueble.

- El inmueble garantiza los espacios adecuados para para el funcionamiento de las Unidades Seccionales y Locales de Fiscalías y CTI de la Fiscalía General de la Nación.

- Que el inmueble ha sido adecuado para el funcionamiento de la Entidad, en temas de infraestructura física, parte eléctrica, cableado estructurado, aires acondicionados, seguridad entre otros, aspectos.

- El inmueble se encuentra ubicado en la carrera 19B No. 12- 74 del municipio de Sabanalarga - Atlántico, permitiendo el acceso en distintos medios de transporte Terrestre.

- Que los propietarios del bien inmueble mantendrán el valor del canon de arriendo para los meses de Agosto y Septiembre de 2026, el cual se encuentra acorde a los presupuestos establecidos por la Entidad para adelantar la contratación.

- Que, de acuerdo con la propuesta presentada, se tiene que el valor del contrato ascendería a la suma de DIEZ MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS PESOS M/CTE ($**10.956.152,00**).

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

4.3	**Presupuesto**

De acuerdo con el valor obtenido en el estudio del sector realizado, se tiene como presupuesto oficial estimado para el presente proceso de selección la suma de:

Valor en letras	DIEZ MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS PESOS M/CTE
Valor en números	$ 10.956.152

incluido IVA y todos los costos directos e indirectos y los impuestos nacionales a que haya lugar.

La presente contratación será atendida con cargo al rubro de:

Nombre del Rubro	**Recurso**	**Valor**
02-02-02-07-002-01-1	SERVICIOS DE ALQUILER O ARRENDAMIENTO CON O SIN OPCION DE COMPRA, RELATIVOS A BIENES INMUEBLES PROPIOS O ARENDADOS	$ 10.956.152
TOTAL		**$**

(Adicionar las filas que sean necesarias)

El cual afecta recursos de *(Escoger entre las dos opciones).*	Funcionamiento	**X**	Inversión	

Nota 1: En caso de que sean varios rubros, determinar cómo sería su afectación presupuestal para efectos del contrato.
Nota 2: En caso de que se afecten vigencias futuras, discriminar cómo será la afectación en cada una de las vigencias implicadas.
Nota 3: Se debe verificar que la necesidad se encuentra prevista en el Plan Anual de Adquisiciones de la entidad y que exista relación entre la contratación a realizar y el rubro presupuestal del cual se derivan sus recursos.

5.	**RIESGOS**

De acuerdo con la metodología de Colombia Compra Eficiente, a continuación, se identifican los Riesgos del Proceso de Contratación desde su planeación hasta su terminación o liquidación si aplica (ver anexo N° 1).

6.	**GARANTÍAS**

Con el fin de asegurar el cumplimiento de las obligaciones emanadas del contrato y amparar los perjuicios contractuales que puedan derivarse del incumplimiento de las mismas, se deberá constituir una garantía a favor de la **FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN**, con NIT 800.187.568-6 que cubra los siguientes amparos:

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

Tabla 2 - Amparos		
Amparo	**Suficiencia**	**Vigencia**
Cumplimiento del contrato	30% del valor del contrato	Por el plazo de ejecución y seis (6) meses

Nota: En virtud del artículo 2.2.1.2.1.4.5 de Decreto 1082 de 2015, en la modalidad de contratación directa no es obligatorio la exigencia de garantías, sin embargo, se hace exigible su justificación amplia y suficiente.

6.1.	**Responsabilidad Civil Extracontractual**

El contratista deberá asumir por su cuenta y costo, a fin de asegurar a la entidad y protegerla de eventuales reclamaciones de terceros derivadas de la responsabilidad extracontractual que surja de las actuaciones, hechos u omisiones de su contratista, en cumplimiento de las obligaciones emanadas del contrato, cualquiera de las garantías establecidas en el artículo 2.2.1.2.3.1.8 del Decreto 1082 de 2015 a favor de la Fiscalía General de la Nación con NIT. 800.187.568-6, de conformidad con la Subsección 1 Sección 3 del Decreto 1082 de 2015. La garantía deberá ser presentada a la Subdirección de Gestión Contractual y deberá amparar los siguientes riesgos:

Tabla 3 - Amparo Responsabilidad civil extracontractual

Amparo	Suficiencia	Vigencia
Responsabilidad civil extracontractual	N/A	N/A

7.	**COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN**

La Fiscalía General de la Nación, está comprometida con la prevención de los actos de corrupción en la contratación estatal con base en la Constitución Política, la ley, los tratados internacionales y, en especial, con los principios de transparencia, buena fe, planeación, eficacia, precaución y moralidad administrativa.

8.	**LISTADO DE DOCUMENTOS QUE DEBE ADJUNTAR PARA RADICACIÓN EN LOS PROCESOS** *(Señalar con X)*					
GENERALES			Registro Único Tributario (R.U.T).	X	Fotocopia libreta militar	
Formato Estudio Previo	X		Constancia Boletín de Responsables Fiscales, de la Contraloría General de la República. Representante Legal y Sociedad o Contratista.	X	Certificados Académicos.	
Análisis del Sector.	X				Certificaciones laborales y/o experiencia	
Fotocopia cédula de ciudadanía Representante Legal o Contratista	X		Constancia de estar al día en los pagos del sistema de seguridad social y aportes parafiscales, durante los 6 meses anteriores a la suscripción del contrato.	X	Constancia de idoneidad.	
					Examen médico pre-ocupacional.	
Propuesta presentada por el oferente	X		Registro de Deudores Alimentarios Morosos - REDAM, Ley 2097 de 2021, del Representante Legal de la Empresa	X	**ARRENDAMIENTO**	

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

Formato Único hoja de vida persona natural y/o jurídica (Sigep).	X	Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio o su equivalente, con fecha de expedición no superior a 30 días. En caso de tener revisor fiscal dicha certificación deberá estar firmada por el revisor fiscal.	X	Viabilidad técnica (contratos de arrendamiento).	x
Matriz de riesgos	X			Estudio de Seguridad	x
Certificación bancaria.	x			Certificado de libertad y tradición	x
Certificado Judicial Vigente expedido por la Policía Nacional (PONAL), Representante Legal o Contratista.	x	**PRESTACION SERVICIOS PROFESIONALES**		Avalúo catastral.	
				Estudio de Salud ocupacional – ARL.	x
		Estudio de Seguridad			
		Certificación de Inexistencia de Personal		**PROVEEDOR EXCLUSIVO**	
Soporte cumplimiento Ley 2013 de 1019 - publicación declaración de renta y conflicto de intereses.	x	Formato de Bienes y Rentas (para personas naturales).			
		Fotocopia de la Tarjeta Profesional. (Si aplica).			
Certificado de Antecedentes expedido por la Procuraduría General de la Nación Representante Legal y sociedad o Contratista.	x	Certificado de Antecedentes disciplinarios expedido por el Consejo Superior de la Judicatura. (Si aplica).		Certificación de proveedor exclusivo vigente.	

Se firma a los	**28**	días del mes de	**JULIO**	del año	**2026**

Firma: _____
Nombre: HEIDY CRISTINA HENAO OROZCO
Cargo: Técnico III – Sección Bienes

VB (Director):

Firma: _____
Nombre: DARÍO JOSÉ CEPEDA LLINÁS
Cargo: Subdirector Regional de Apoyo Caribe

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