MANIFESTACIÓN DE LA NECESIDAD PARA EL ARRENDAMIENTO DEL PATIO (PARQUEADERO) DE LOS VEHÍCULOS INCAUTADOS, INCAUTADOS CON FINES DE COMISO Y COMISO DEFINITIVO PUESTOS A DISPOSICIÓN DEL FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES (FEAB) Y/O DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN POR ORDEN DE AUTORIDAD JUDICIAL COMPETENTE.

1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD	
1.1 NECESIDAD - POR QUÉ SE REQUIERE EL BIEN O SERVICIO, Y RESULTADOS ESPERADOS	El Fondo Especial para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación en adelante - FEAB, fue creado mediante la Ley 1615 de 2013, a su vez modificada por el artículo 55 de la Ley 1849 de 2017, en lo relativo a su naturaleza jurídica y representación legal, estableciendo lo siguiente: *"Artículo 2°. Naturaleza y representación legal del Fondo. El Fondo Especial para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación se organizará como un fondo - cuenta con personería jurídica y autonomía administrativa, de conformidad con las disposiciones presupuestales para los fondos especiales establecidas en el artículo 27 de la Ley 225/95, artículos 11 y 30 del Decreto 111 de 1996, las normas que las modifiquen o adicionen, y lo dispuesto en la presente ley.* *Este fondo será representado legalmente por un gerente de libre nombramiento y remoción que designará el Fiscal General de la Nación de la planta de personal de la entidad, quien deberá contar con estudios, conocimientos y experiencia profesional en asuntos de administración pública o afines con la función que requiere el ejercicio de la función legal del fondo".* Que el artículo 3° de la Ley 1615 de 2013, estableció las funciones generales del FEAB, entre las cuales se puede destacar*:* *"(…) 1. Ejercer los actos necesarios para la correcta disposición, mantenimiento y conservación de los bienes, de acuerdo con su naturaleza, uso y destino (…)"* A su vez, el artículo 5° de la referida Ley determinó cuales son los bienes que puede administrar el FEAB, señalando entre otros*:* *"(…) se consideran bienes y recursos administrados por el Fondo, aquellos susceptibles de valoración económica, ya sean muebles o inmuebles, tangibles o intangibles, corporales o incorporales, y en general aquellos sobre los que pueda recaer el derecho de dominio (…)"* *"(…) clasificados entre otros, en bienes sobre los cuales se decrete el comiso por parte de autoridad competente, se haya decretado medida cautelar con fines de comiso, se haya decretado incautación, ocupación o suspensión del poder dispositivo, inclusive los demás que reciba el Fondo a cualquier título legítimo (…)"* Que el artículo 6° establece los bienes que se encuentran bajo administración del FEAB, de la siguiente manera: *"(…)* ***1. Bienes con sentencia ejecutoriada a favor de la Fiscalía General de la Nación o del Fondo Especial para la Administración de Bienes:*** *a) Los bienes sobre los cuales se decrete el comiso por parte de autoridad competente.* *b) Los bienes que sean declarados mostrencos o vacantes y adjudicados a la Fiscalía General de la Nación o al Fondo por parte de autoridad competente, en los términos del artículo 89 de la Ley 906 de 2004.* *c) Los bienes sobre los cuales se haya reconocido la prescripción especial adquisitiva de dominio a favor de la Fiscalía General de la Nación o del Fondo por parte de autoridad competente, en los términos del artículo 89A de la Ley 906 de 2004.* *d) El producto de la enajenación, frutos, dividendos, utilidades, intereses, rendimientos, productos y demás beneficios que se generen de los bienes antes relacionados o de su administración.* *e) Los bienes que sean declarados administrativamente abandonados por el Fondo Especial para la administración de bienes de la Fiscalía General de la Nación previo agotamiento del procedimiento para su devolución previsto en la ley.* ***2. Bienes sobre los cuales se haya decretado medida cautelar con fines de comiso.*** *a) Los bienes sobre los cuales se haya decretado incautación, ocupación o suspensión del poder dispositivo.*

b) Los bienes sobre los cuales se haya ordenado su devolución por parte de autoridad competente y no hayan sido reclamados en los términos del artículo 89 de la Ley 906 de 2004.
c) El producto de la enajenación, frutos, dividendos, utilidades, intereses, rendimientos, productos y demás beneficios que se generen de los bienes antes relacionados o de su administración.

3. Otros bienes:

Los demás bienes que reciba el Fondo a cualquier título legítimo (...)".

Que el artículo 15 de la referida Ley estableció el régimen jurídico del Fondo Especial para Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación, así:

"(…) El Fondo Especial para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación, podrá celebrar cualquier acto y/o contrato que permita una eficiente administración de los bienes y recursos. El régimen jurídico para tales efectos será de derecho privado con sujeción a los principios de la función pública y la contratación estatal (…)".

Que el Fondo Especial para la Administración de Bienes - FEAB mediante Resolución No. 100- 00066 del 09 de julio de 2026, adoptó el Manual de Contratación del Fondo Especial para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación – FEAB.

Es así como, el Fondo Especial para la Administración de Bienes – FEAB y la Fiscalía General de la Nación, en el ejercicio de su misión administrativa e institucional que les compete, requieren contar con la infraestructura física apropiada para la salvaguarda y custodia de los vehículos en condición de incautados, incautados con fines de comiso y comiso definitivo puestos a su disposición por orden de autoridad judicial competente.

En este sentido, la Subdirección Regional de Apoyo - Pacifico, hace parte integral de la estructura de la Fiscalía General de la Nación, Regional que en la actualidad no cuenta con un inmueble propio o patrimonial para la salvaguarda y custodia de los vehículos que ingresan a los inventarios de la Fiscalía General de la Nación y/o del Fondo Especial para la Administración de Bienes - FEAB, en condición de incautados, incautados con fines de comiso y comiso definitivo.

Por lo anterior, el Fondo Especial para la Administración de Bienes – FEAB y la Fiscalía General de la Nación, tienen la necesidad de tomar en calidad de arrendamiento el bien inmueble ubicado en el lote D sector la Loriana – Jongovito en el municipio de Pasto (Nariño), identificado con matrícula inmobiliaria 240-277836.

El bien inmueble antes referido, garantiza el espacio y estructura física adecuado para la salvaguarda y custodia de los vehículos en condición de incautados, incautados con fines de comiso y comiso definitivo.

Por lo expuesto, y dadas las actuales necesidades que presenta la Subdirección Regional de Apoyo - Pacifico, la Fiscalía General de la Nación a través del Fondo Especial para la Administración de Bienes – FEAB, tienen la necesidad de arrendar el espacio señalado, con el fin de almacenar los vehículos en condición de incautados, incautados con fines de comiso y comiso definitivo, para lo cual requiere adelantar un proceso de contratación de conformidad con lo establecido en el Manual de Contratación del Fondo Especial para la Administración de Bienes – FEAB.

La Subdirección Regional de Apoyo - Pacifico, informó que en la actualidad se encuentran en condición de incautados, incautados con fines de comiso y comiso definitivo los siguientes

vehículos a saber, los cuales serán custodiados en el inmueble objeto de la presente necesidad, así

Incautados	Incautados con fines de comiso	Comiso definitivo	Total vehículos
81	86	1	168

Nota: El presente inventario está sujeto a actualización, misma que se está llevando a cabo.

Es así que, con el fin de garantizar el espacio para los fines anteriormente señalados el Jefe del Departamento de Construcciones emitió viabilidad técnica para el bien del inmueble ubicado en el lote D sector la Loriana – Jongovito en el municipio de Pasto (Nariño), calendado el 16 de diciembre de 2025, con el fin de determinar que, el bien inmueble que se pretende arrendar es indispensable para el funcionamiento y realización de las actividades de administración propias del Fondo Especial para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación.

En este sentido, se relacionan las especificaciones del inmueble a arrendar:

De conformidad con el certificado de tradición y Libertad generado con el Pin No. 2607229753139607780 del inmueble ubicado en el lote D sector la Loriana – Jongovito en el municipio de Pasto (Nariño). Se encuentra identificado con la matrícula inmobiliaria **240-277836**.

Así las cosas, la Subdirección Regional de Apoyo – Pacífico, en observancia de las medidas de austeridad en el gasto público establecidas por el Gobierno Nacional mediante el Decreto 0618 de 2026, particularmente las previstas en su artículo 6 en materia de arrendamiento de bienes inmuebles, justifica la necesidad de celebrar un contrato de arrendamiento para el funcionamiento del patio destinado a la custodia de los bienes incautados, incautados con fines de comiso y de comiso definitivo administrados por el Fondo Especial para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación, así como de aquellos a cargo de la Fiscalía General de la Nación. Lo anterior obedece a que dicha Subdirección no dispone de un inmueble de su propiedad o bajo su administración que reúna las condiciones técnicas, operativas y de capacidad requeridas para el almacenamiento, custodia y conservación de dichos bienes, circunstancia que hace indispensable acudir al arrendamiento del inmueble. En consecuencia, la presente necesidad se enmarca en la excepción prevista por el artículo 6 del Decreto 0618 de 2026, en tanto el arrendamiento resulta estrictamente necesario para garantizar la continuidad de la prestación del servicio y el cumplimiento de la misión institucional.

1.2 ANTECEDENTES CONTRACTUALES

Consultadas las bases de datos del SECOP frente a antecedentes contractuales, se tiene que la Fiscalía General de la Nación- Subdirección de Apoyo Pacifico, en relación con la contratación que se pretende realizar, se evidenció que adelantó el siguiente contrato, a saber:

VIGENCIAS	MODALIDAD	N. CONTRATO	VALOR
2025	Directa	FGN-RP-0038-2025	$ 150.000.000

MANIFESTACIÓN DE LA NECESIDAD PARA EL ARRENDAMIENTO DEL PATIO (PARQUEADERO) DE LOS VEHÍCULOS INCAUTADOS, INCAUTADOS CON FINES DE COMISO Y COMISO DEFINITIVO PUESTOS A DISPOSICIÓN DEL FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES (FEAB) Y/O DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN POR ORDEN DE AUTORIDAD JUDICIAL COMPETENTE.

1.3 ¿POR QUÉ ES EL ÚNICO QUE SATISFACE MI NECESIDAD?	N/A
1.4 POR QUÉ SE DEBE USAR LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA	La Subdirección Regional de Apoyo – Pacifico de la Fiscalía General de la Nación, al no contar con un espacio físico y estructural adecuados para la salvaguarda y custodia de vehículos en condición de incautados, incautados con fines de comiso y comiso definitivo, debe acudir a terceros que cuenten con espacios estructurales que garanticen el cumplimiento de la labor institucional y administrativa. En este sentido, La Subdirección Regional de Apoyo –Pacifico de la Fiscalía General de la Nación, como área estructuradora de la Necesidad de Contratación Actual, encuentra que el bien inmueble ubicado en el lote D sector la Loriana – Jongovito en el municipio de Pasto (Nariño), el cual se ha venido ocupando desde el año 2025, satisface la necesidad requerida por la Fiscalía General de la Nación y el Fondo Especial para la Administración de Bienes – FEAB, toda vez que se encuentra adecuado para el almacenamiento de los vehículos. Es importante resaltar que, desde el año 2025 la Fiscalía General de la Nación, tomó en calidad de arrendamiento dicho bien dadas las óptimas condiciones físicas y estructurales del inmueble. Por lo tanto, el espacio de almacenamiento de los vehículos incautados, incautados con fines de comiso y comiso definitivo cumple con los requerimientos necesarios para atender los constantes movimientos de vehículos, situación que incrementa la eficiencia y eficacia en la labor que desarrolla el FEAB y la Fiscalía. De esta manera, el inmueble cuenta con el concepto favorable del Departamento de Construcciones y Administración de sedes, el Concepto favorable de Seguridad de la Dirección de Protección y Asistencia, así como con el Concepto de Salud Ocupacional de la ARL Positiva Compañía de Seguros S.A., frente a este último, es de precisar que el aludido informe contiene recomendaciones generales que enmarcan, por una parte, condiciones propias de la infraestructura del inmueble, y por la otra, las prácticas que los servidores/funcionarios adelantan y que no constituyen rasgos propios del inmueble, sino a las prácticas que generan los servidores en su uso. De acuerdo con el numeral 1º del artículo 2º de la Ley 1150 de 2007, la "escogencia del contratista" deberá llevarse a cabo mediante licitación pública, a menos de que se presente uno de los supuestos atinentes a las excepciones previstas en los numerales 2, 3 y 4 de dicho artículo. A este respecto, el literal i) del numeral 4º del artículo 2º de la Ley 1150 de 2007 prevé como excepción para que proceda, de manera excepcional, la modalidad de selección de contratación directa el siguiente supuesto: *"(…) i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles. (…)".* A su vez, el artículo 83 del Decreto 1510 de 2013, compilado en el artículo 2.2.1.2.1.4.11. "*Arrendamiento de bienes inmuebles."* Del Decreto 1082 de 2015, especificó en qué consiste este supuesto. En este sentido, el artículo 2.2.1.2.1.4.11. "*Arrendamiento de bienes inmuebles."* Del Decreto 1082 de 2015, señaló que: "(…) Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas: *1. Verificar las*

MANIFESTACIÓN DE LA NECESIDAD PARA EL ARRENDAMIENTO DEL PATIO (PARQUEADERO) DE LOS VEHÍCULOS INCAUTADOS, INCAUTADOS CON FINES DE COMISO Y COMISO DEFINITIVO PUESTOS A DISPOSICIÓN DEL FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES (FEAB) Y/O DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN POR ORDEN DE AUTORIDAD JUDICIAL COMPETENTE.

	condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble. *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. (…)".* En el caso de la selección del contratista para llevar a cabo el arrendamiento del espacio destinado para el funcionamiento del patio de almacenamiento de los vehículos incautados, incautados con fines de comiso y comiso definitivo, se presenta este supuesto, teniendo en cuenta que el Lote ubicado lote D sector la Loriana – Jongovito en el municipio de Pasto (Nariño), con un área de 79.893.73 Mts2 del Municipio de Pasto (Nariño), cumple con las condiciones inmobiliarias, de seguridad, y de salud ocupacional requeridas para el funcionamiento del aludido patio. Por tanto, la modalidad de selección que debe aplicar el Fondo Especial para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación para el arrendamiento del espacio para el funcionamiento del patio de almacenamiento de los vehículos incautados, incautados con fines de comiso y comiso definitivo, es la contratación directa para el arrendamiento de bienes inmuebles, tal y como se expuso anteriormente
1.5 EXPLICACIÓN DEL ESCENARIO QUE SE PRESENTARÍA SI "NO" SE REALIZA LA ADQUISICIÓN DEL BIEN O SERVICIO SOLICITADO:	De no realizarse este proceso contractual para satisfacer esta necesidad, la Subdirección Regional de Apoyo - Pacifico de la Fiscalía General de la Nación, no contaría con espacios adecuados para custodiar los vehículos en condición de incautados, incautados con fines de comiso y comiso definitivo puestos a disposición por orden de autoridad judicial competente a favor del Fondo Especial para la Administración de Bienes – FEAB y/o de la Fiscalía General de la Nación, situación que generaría un incumplimiento al deber legal y constitucional asignado, así como el riesgo inminente de incurrir en pérdidas económicas al no garantizar el cumplimiento de salvaguardar en óptimas condiciones, los vehículos puestos a disposición del Fondo y de la Fiscalía.
2. OBJETO	**EL ARRENDADOR (EDGAR ARMANDO AGREDA ROJAS) ENTREGA AL ARRENDATARIO (FEAB) EL INMUEBLE LOTE D, SECTOR LA LORIANA – JONGOVITO EN EL MUNICIPIO DE PASTO (NARIÑO), SE ENCUENTRA IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA 240-277836 EN EL CUAL FUNCIONARÁ EL PATIO DE LOS BIENES INCAUTADOS, INCAUTADOS CON FINES DE COMISO Y COMISO DEFINITIVO DEL FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN Y DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN.**
2.1 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:** **Obra:** **Compraventa:** **Suministro:** **Arrendamiento:** **Otro. ¿Cuál?: <u>ARRENDAMIENTO</u>** **X**

MANIFESTACIÓN DE LA NECESIDAD PARA EL ARRENDAMIENTO DEL PATIO (PARQUEADERO) DE LOS VEHÍCULOS INCAUTADOS, INCAUTADOS CON FINES DE COMISO Y COMISO DEFINITIVO PUESTOS A DISPOSICIÓN DEL FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES (FEAB) Y/O DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN POR ORDEN DE AUTORIDAD JUDICIAL COMPETENTE.

2.2 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:	**Matrícula inmobiliaria:** 240-277836 **Código catastral:** SIN INFORMACIÓN, conforme con el certificado de tradición y libertad. **Propietarios: MARIO FERNANDO AGREDA SALAZAR Y DANIEL FELIPE BENAVIDES AGREDA**. **Dirección: Lote D sector la Loriana – Jongovito en el municipio de Pasto (Nariño).** **Área de terreno:** 79.893.73 Mts2 **Área de terreno a contratar:** 20.000 Mts2 **Definición técnica:** Se informa que la propuesta cuenta con todos los estudios técnicos del Departamento de Construcciones y Administración de Sedes, por la Dirección de Protección y Asistencia y por la ARL Positiva, frente a este último, es de precisar que el aludido informe contiene recomendaciones generales que enmarcan, por una parte, condiciones propias de la infraestructura del inmueble, y por la otra, las prácticas que los servidores/funcionarios adelantan y que no constituyen rasgos propios del inmueble, sino a las prácticas que generan los servidores en su uso.
2.3. OBLIGACIONES DEL FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN - FEAB	**Serán a cargo del ARRENDATARIO, además de las consagradas en la Ley conforme con la naturaleza del presente contrato, el cumplimiento de las siguientes obligaciones:** **1.** Pagar el canon de arrendamiento en las condiciones señaladas en el presente documento. **2.** Ejercer la supervisión y el seguimiento permanente al objeto del contrato y de las obligaciones derivadas del mismo. **3.** Exigir y velar por el cumplimiento del objeto del contrato y de las obligaciones derivadas del mismo. **4.** Entregar el bien inmueble en el mismo estado en que se recibió, salvo el deterioro normal por su uso y goce. **5.** Realizar las reparaciones locativas por el deterioro que ordinariamente se produce por su culpa o la de sus dependientes. **6.** Solicitar autorización por escrito al ARRENDADOR en caso de requerirse la realización de reparaciones. **7.** Solicitar por escrito al ARRENDADOR las reparaciones que necesite el inmueble, cuando a ello haya lugar, las cuales deberán efectuarse dentro de los 8 días hábiles siguientes a la presentación del escrito. **8.** Requerir los documentos que sean necesarios para aclarar cualquier duda que surja durante la ejecución del contrato. **9.** Pagar los servicios públicos del inmueble objeto del contrato de arrendamiento. **10.** Las demás que señale la Ley y demás normas complementarias.
	Estarán a cargo del ARRENDADOR, además de las consagradas en la Ley por la naturaleza del presente contrato, el cumplimiento de las obligaciones generales que a continuación se relacionan:

2.4 OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR	**1.** Cumplir a cabalidad con el objeto del presente contrato. **2.** Mantener la reserva de toda la información o documentos que conozca con ocasión de la ejecución del contrato. **3.** Mantener vigente la garantía de cumplimiento por el tiempo pactado en el contrato, así como de las modificaciones que se presenten en el marco de la ejecución de este. **4.** Suministrar al supervisor del contrato toda la información que le sea solicitada para verificar el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones del presente contrato. **5.** Acatar y aplicar de manera diligente las observaciones y recomendaciones impartidas por el supervisor del contrato. **6.** Asistir a las reuniones que sean convocadas por la supervisión del contrato, para revisar el estado de ejecución de este, así como el cumplimiento de las obligaciones a cargo del ARRENDADOR. **7.** Presentar oportunamente las facturas, junto con los soportes correspondientes y demás documentos necesarios para el trámite de pago. **8.** Responder ante las autoridades competentes por los actos u omisiones que ejecute en desarrollo del contrato, cuando en ellos se cause perjuicio a la administración o a terceros. **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.** Acatar y aplicar de manera diligente las observaciones y recomendaciones impartidas por el supervisor del contrato. **11.** Las demás inherentes al objeto y la naturaleza del contrato y aquellas indicadas por el supervisor para el cabal cumplimiento del objeto del contrato. **12.** Informar a la supervisión del contrato, cuando se presente una situación que implique una modificación del estado de los riesgos existentes al momento de presentar oferta o de celebrar el contrato, como sería el caso de la existencia de investigaciones penales, medidas de aseguramiento o condenas proferidas en Colombia o en el extranjero.
2.4.1 OBLIGACIONES ESPECÍFICAS 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 específicas que a continuación se relacionan:** **1.** Cumplir con las obligaciones señaladas expresamente en el artículo 1982 del Código Civil.

	2. Coordinar previamente con el ARRENDATARIO-FEAB, las visitas o revisiones al inmueble requeridas durante el plazo de ejecución del presente contrato. **3.** Cancelar la suscripción algún servicio, plan de promoción o alguna compra para ser cobrada en la factura de cualquier servicio público del inmueble objeto del contrato. **4.** Realizar al inmueble las reparaciones necesarias y a su cargo, con el objeto de mantener en perfectas condiciones de funcionamiento, el inmueble objeto de arrendamiento. **5.** Constituir una póliza de cumplimiento por el 30% del valor total del contrato, por el término de ejecución del contrato y seis (6) meses más. En todo caso, frente a la ocurrencia de cualquier siniestro del inmueble objeto de arrendamiento, el ARRENDADOR, asume la totalidad del siniestro acaecido y consecuencias generadas. **6.** Estarán a cargo del propietario (Arrendador) los daños producidos por el desgaste o deterioro normal, vicios ocultos y desastre o daño natural. **7.** Concertar previamente con el Fondo Especial para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación, cualquier modificación que requiera el inmueble objeto del contrato. **8.** El ARRENDADOR no podrá ceder ni subarrendar, total o parcialmente, el inmueble objeto del presente contrato, sin la autorización por escrito por parte del ARRENDATARIO -FEAB. **9.** Realizar las adecuaciones y actividades de mantenimiento con el fin de garantizar la conservación del bien inmueble objeto del contrato en buen estado. **10.** Realizar al inmueble la poda de césped y la fumigación de acuerdo con la necesidad del predio, la cual será solicitada por parte de la supervisión del contrato, con el fin de mantener en buen estado el bien. Así mismo, en cuanto a las fumigaciones, estas deberán cumplir con los requisitos sanitarios y ambientales a que haya lugar. **11.** Las demás que señale la Ley y demás normas complementarias.
3. PLAZO Y LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	**Requiere Acta de Inicio:** **No Requiere Acta de Inicio: X** El plazo de ejecución del contrato será desde el **01 de agosto de 2026 y hasta el 30 de noviembre del año 2026**, contados a partir del cumplimiento de los requisitos de ejecución del contrato, esto es a partir del registro presupuestal. El contrato se ejecutará en el bien inmueble ubicado en el lote D sector la Loriana – Jongovito en el municipio de Pasto (Nariño).se encuentra identificado con la **matrícula inmobiliaria 240-277836** De conformidad con lo señalado en el literal e) del numeral 3.1.3.3 del Manual de Contratación del Fondo Especial para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación, se prohíbe la prórroga automática de los contratos de arrendamiento.

MANIFESTACIÓN DE LA NECESIDAD PARA EL ARRENDAMIENTO DEL PATIO (PARQUEADERO) DE LOS VEHÍCULOS INCAUTADOS, INCAUTADOS CON FINES DE COMISO Y COMISO DEFINITIVO PUESTOS A DISPOSICIÓN DEL FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES (FEAB) Y/O DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN POR ORDEN DE AUTORIDAD JUDICIAL COMPETENTE.

4. FORMA DE PAGO	El Fondo Especial para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación (FEAB) en su calidad de **ARRENDATARIO** pagará al **ARRENDADOR** el valor correspondiente al canon mensual de arrendamiento de la siguiente manera: Cuatro (4) mensuales anticipados, correspondiente a los cánones de arrendamiento de los meses de agosto a noviembre o proporcional desde la fecha del cumplimiento de los requisitos de ejecución, hasta por la suma de **VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE ($20.000.000.00),** y todos los costos directos e indirectos y demás impuestos nacionales a que haya lugar. Los pagos a que se obliga el Fondo Especial para la Administración de Bienes de 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 a la FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES (FEAB), una vez el contratista radique la factura, 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. La cancelación del valor del contrato, por parte del FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES (FEAB), 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.
5. SUPERVISIÓN	La vigilancia, control y seguimiento de la ejecución y cumplimiento del contrato, estará a cargo del Subdirector Regional de Apoyo - Pacifico de la Fiscalía General de la Nación, el cual deberá cumplir con lo consagrado el párrafo 2° del artículo 83 de la Ley 1474 de 2011, que señala: *"(…) el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable y jurídico que sobre el cumplimiento del objeto del contrato (…)".* Así mismo lo consagrado en el Manual de Contratación del Fondo Especial para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación en los numerales 3.2.7, 3.2.7.1, 3.2.7.2, 3.2.7.3, y en las demás normas vigentes dispuestas para ello.
6. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN.	El artículo 15 de la Ley 1615 de 2013 estableció el régimen jurídico del Fondo Especial para Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación, de la siguiente manera: *"(…) El Fondo Especial para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación, podrá celebrar cualquier acto y/o contrato que permita una eficiente administración de los bienes y recursos. El régimen jurídico para tales efectos será de derecho privado con sujeción a los principios de la función pública y la contratación estatal (…)".* En este sentido, el numeral 3.1.3 del Manual de Contratación del Fondo Especial para la Administración de Bienes – FEAB estableció las modalidades de Selección del Contratista, así: *"(…) Cuando la fuente de financiación sea exclusivamente recursos FEAB, se podrán adelantar las siguientes modalidades de contratación:*

<table>
<tr>
<td></td>
<td>

Licitación
Invitación a ofertar (concurso cerrado/concurso cerrado)
Contratación Directa.
Mínima Cuantía

Que la modalidad de selección para el presente proceso es la CONTRATACIÓN DIRECTA, la cual se encuentra consagrada en el literal f) del numeral 3.1.3.3., así:

“(…) La modalidad de selección de contratación directa procederá exclusivamente en los siguientes casos: (…)”

“(…) f. El arrendamiento o adquisición de bienes inmuebles y muebles. Esta modalidad aplica en los eventos en los cuales el FEAB concurra como arrendatario (…)” “(…)caso en el cual se deberá tener en cuenta, los siguientes requisitos(…)”

Justificación para arrendar el bien inmueble
Breve reseña sobre su titularidad
Justificación del valor de canon de arrendamiento. En caso del FEAB ostentar la calidad de ARRENDADOR el canon será establecido en el avalúo realizado por el avaluador o perito certificado contratado por la entidad.

Para este caso, el contrato de arrendamiento contendrá como mínimo:

Descripción precisa de las obligaciones de las partes
Exigencia del amparo de cumplimiento
Prohibición para el contratista de ceder el contrato o realizar modificación al inmueble sin autorización del FEAB
Incluir preaviso salvo casos de fuerza mayor o caso fortuito
Término para efectuar el pago del canon de arrendamiento
Determinar a quién le corresponde el pago de servicios públicos y/o administración si aplica
Prohibición de prórroga automática
Determinación del porcentaje del incremento anual del valor del canon de arrendamiento (…)”

</td>
</tr>
<tr>
<td>7. ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO</td>
<td>
(…)Teniendo en cuenta las variables económicas y la necesidad de infraestructura y espacios acordes para la prestación del servicio de la Entidad hacia la comunidad, es importante señalar que Fondo Especial para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación recibió una propuesta por parte de los propietarios del inmueble ubicado en el lote D sector la Loriana - Jongovito en el municipio de Pasto (Nariño), donde actualmente funciona el patio único de incautados de la Fiscalía General de la Nación, cuyo canon de arrendamiento se ha fijado de la siguiente manera:

Este contrato de arrendamiento se proyecta para un periodo de ejecución de CUATRO (04) meses comprendidos entre el 01 de agosto de 2026 y el 30 de noviembre de 2026, con un costo estimado de <u>OCHENTA MILLONES DE PESOS M/CTE ($80.000.000), p</u>or lo cual se tiene establecido el valor del contrato para la vigencia 2026 así:

<table>
<tr><th rowspan="2">ÍTEM</th><th rowspan="2">DESCRIPCIÓN</th><th colspan="3">VIGENCIA 2026</th></tr>
<tr><th>VR. MENSUAL</th><th>CANT</th><th>VALOR TOTAL CN</th></tr>
</table>
</td>
</tr>
</table>

MANIFESTACIÓN DE LA NECESIDAD PARA EL ARRENDAMIENTO DEL PATIO (PARQUEADERO) DE LOS VEHÍCULOS INCAUTADOS, INCAUTADOS CON FINES DE COMISO Y COMISO DEFINITIVO PUESTOS A DISPOSICIÓN DEL FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES (FEAB) Y/O DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN POR ORDEN DE AUTORIDAD JUDICIAL COMPETENTE.

1	V.R CANON	$ 16.806.723	4	$ 67.226.892.00
2	IVA	$ 3.193.277	4	$ 12.773.108.00
TOTAL				$ 80.000.000.00

Dicho inmueble cumple con las condiciones de: Espacios iluminados para almacenamiento de bienes incautados, espacios para custodiar archivo, acceso adecuado para el ingreso y atención a personal discapacitado, Sector con seguridad para los servidores y usuarios, instalaciones eléctricas adecuadas e instalaciones hidrosanitarias adecuadas, entre otras cosas.

En ese sentido, para la Entidad resulta conveniente adelantar el proceso de arrendamiento con el contratista, dueño del bien inmueble contratado en las vigencia 2025 ya que de acuerdo al estudio adelantado se puede analizar que otros bienes inmuebles con relación al que se viene ocupando no cumplen con las especificaciones requeridas por la Entidad, que permitan satisfacer el objeto del contrato, principalmente porque no logran cumplir con las condiciones de espacio, metros cuadrados, su costo termina siendo más elevado y su ubicación poco cercana al CAM - Centro Administrativo de cada municipio.

Con relación al inmueble del que la Entidad viene haciendo uso, se tiene que ha sido acondicionado de acuerdo a las necesidades de funcionamiento de la Fiscalia General de la Nación y el FEAB y según sus parámetros de organización, lo que hace que escoger este bien resulte siendo una mejor opción para el presupuesto, permitiendo de esta forma que la prestación del servicio se adelante con eficiencia, celeridad y economía.

La Subdirección Regional de apoyo pacifico- Seccional Nariño en el respectivo estudio del sector concluye, que en función de arrendar el inmueble ubicado en el lote D sector la Loriana - Jongovito en el municipio de Pasto (Nariño), En vista de la falta de inmuebles apropiados para el funcionamiento del patio único (parqueadero) de la Subdirección Regional de Apoyo del Pacífico, de los bienes incautados, incautados con fines de comiso y comiso definitivo del FEAB y a la poca oferta en general de inmuebles; es necesario adelantar el proceso de contratación en la modalidad de contratación directa en virtud de lo indicado en el numeral 3.1.3.3., literal e) (…) "El arrendamiento o adquisición de bienes inmuebles". (…) del Manual de Contratación del Fondo Especial para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación – FEAB.

Consultadas las bases de datos del SECOP frente a los antecedentes contractuales del Fondo Especial para la Administración de Bienes, en relación con la contratación que se pretende realizar, se evidenció que la Subdirección Regional de Apoyo del Pacifico de la FGN ha cubierto este tipo de necesidades en vigencias anteriores así:

VIGENCIAS	***MODALIDAD***	***N. CONTRATO***	***VALOR***
2025	*Directa*	*FGN-RP-0038-2025*	*$ 150.000.000*

En tal sentido, la Entidad procedió a realizar la búsqueda y las averiguaciones pertinentes de posibles lotes que estén en arrendamiento y se encontró los siguientes predios:

Oferta No.	***área del inmueble***	***Canon mensual de arrendamiento***	***Costo del MT2***
1	*20.000*	*$20.000.000*	*$1000*
2	*17.000*	*$21.500.000*	*$1265*

	<table><tr><td>*3*</td><td>*15.615*</td><td>*$13.319.460*</td><td>*$853*</td></tr><tr><td colspan="3">***Valor Promedio del MT2***</td><td>***1039,33***</td></tr></table> *De acuerdo con lo anterior y según el área total del inmueble, se puede concluir que el predio con el canon de arrendamiento más bajo obedece a la oferta No. 1, cuyo costo real de arrendamiento conforme al valor promedio del metro cuadrado en el Municipio de Pasto, de acuerdo con las cotizaciones recibidas sería de**: **VEINTE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE.*** <table><tr><th>***ÁREA DEL PREDIO***</th><th>***VALOR PROMEDIO DEL MT2***</th><th>***COSTO ALQUILER***</th></tr><tr><td>***20.000 MT2***</td><td>***1039.33***</td><td>***$ 20.786.000***</td></tr></table> *Una vez verificadas las condiciones del mercado inmobiliario en el Municipio de Pasto- Nariño, se pudo determinar que el inmueble ubicado en el lote D sector la Loriana - Jongovito en el municipio de Pasto (Nariño) satisface las necesidades financieras y estructurales requeridas por la FGN y el FEAB, para el funcionamiento del parqueadero de los bienes incautados, incautados con fines de comiso y en comiso definitivo, toda vez que, con base en las cotizaciones obtenidas, es realmente notorio que el predio a arrendar es la oferta más baja del mercado, teniendo en cuenta que este se encuentra ubicado en una de las zonas industriales más importantes del departamento de Nariño y de conformidad con la propuesta realizada por el contratista en la cual el canon de arrendamiento mensual para la vigencia 2026 es de* ***VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE ($20.000.000.00)****.* *Así las cosas, el contrato de arrendamiento se proyecta, para un periodo de ejecución de CUATRO (4) meses, comprendidos desde el 1 de agosto de 2026 hasta el 30 de noviembre de 2026, y asciende a la suma de* ***OCHENTA MILLONES DE PESOS M/CTE ($80.000.000),*** *incluido IVA y los demás costos, gastos y demás impuestos a que haya lugar"*
8. PRESUPUESTO	El valor del presente contrato, para todos los efectos legales y fiscales, asciende a la suma de **OCHENTA MILLONES DE PESOS M/CTE ($80.000.000),** incluido todos los costos directos e indirectos y demás impuestos nacionales a que haya lugar. La presente contratación será atendida con cargo al rubro de: <table><tr><th colspan="3">VIGENCIA 2026</th></tr><tr><th>NOMBRE DEL RUBRO</th><th>RECURSO</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES A COMISIÓN O POR CONTRATA - 02-02-02-007-002-01-1</td><td>26</td><td>$ 80.000.000</td></tr><tr><td colspan="2">TOTAL</td><td>$ 80.000.000</td></tr><tr><td colspan="2">Total vigencia 2026</td><td>$ 80.000.000</td></tr></table> El cual afecta recursos de: **Funcionamiento: X** Inversión: Los recursos corresponden a las asignaciones presupuestales para la vigencia 2026.

MANIFESTACIÓN DE LA NECESIDAD PARA EL ARRENDAMIENTO DEL PATIO (PARQUEADERO) DE LOS VEHÍCULOS INCAUTADOS, INCAUTADOS CON FINES DE COMISO Y COMISO DEFINITIVO PUESTOS A DISPOSICIÓN DEL FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES (FEAB) Y/O DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN POR ORDEN DE AUTORIDAD JUDICIAL COMPETENTE.

<table>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>9.CLASIFICACIÓN UNSPSC</td><td>Los bienes o servicios objeto del presente Proceso de Contratación está codificado en el Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC), como se indica en la Tabla 1: http://www.colombiacompra.gov.co/es/Clasificacion.

Tabla No. 1- Clasificador UNSPSC

<table>
<tr><th>ÍTEM</th><th>CLASIF. UNSPC</th><th>SEGMENTO</th><th>FAMILIA</th><th>CLASE</th></tr>
<tr><td>1</td><td>80131500</td><td>SERVICIOS DE GESTIÓN, SERVICIOS PROFESIONALES DE EMPRESA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS</td><td>SERVICIOS INMOBILIARIOS</td><td>ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES O EDIFICACIONES</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>10.RIESGOS</td><td>De acuerdo a 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 No. 1).</td></tr>
<tr><td>11.GARANTÍAS</td><td>Con el fin de asegurar el cumplimiento de las obligaciones emanadas del contrato, el contratista deberá constituir la póliza de seguros de acuerdo con lo señalado en el numeral 3.2.4 del Manual de Contratación del Fondo Especial para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación – FEAB. La póliza que debe amparar los perjuicios contractuales a favor de ENTIDAD PÚBLICA CON RÉGIMEN PRIVADO DE CONTRATACIÓN que puedan derivarse del incumplimiento del contrato por parte del contratista.

El contratista deberá constituir por su cuenta y costo, las siguientes garantías a favor del FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, con NIT 901.148.337-1, que cubra el siguiente riesgo:

Tabla 5. Amparos

<table>
<tr><th>AMPARO</th><th>SUFICIENCIA</th><th>VIGENCIA</th></tr>
<tr><td>Cumplimiento</td><td>30% del valor total del contrato</td><td>Por el término de ejecución del contrato y seis (6) meses más.</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>12. COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN</td><td>El Fondo Especial para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación - FEAB, 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.</td></tr>
</table>

Cordialmente,

HEYNAR YOVANNI ACOSTA NASNER
Subdirector Regional de Apoyo – Pacifico (E)
Fiscalía General de la Nación

Proyectó: Martha Liliana Pantoja López – Técnico II
Revisó: María Camila Mendoza Zubiría- Profesional FEAB

Revisó: Lucy Estefhania Yepez Villota - Responsable FEAB