ESTUDIO DEL SECTOR Y DE MERCADO

OBJETO: "**EL ARRENDADOR (EDGAR ARMANDO AGREDA ROJAS) ENTREGA AL ARRENDATARIO (FEAB) EL BIEN INMUEBLE UBICADO EN 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.**".

SONDEO DE MERCADOS

FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN.

JULIO DE 2026

I. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

El presente estudio se realiza en virtud del numeral **3.1.2.2. *ESTUDIO DE MERCADO*** del Manual de Contratación del Fondo Especial para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación – FEAB, el cual a su letra reza: "En virtud del principio de planeación, es obligación del FEAB la elaboración previa de estudios y análisis suficientemente serios y completos, antes de iniciar una modalidad de selección, encaminados a determinar los aspectos relevantes de la necesidad *(…) El análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación integrará desde las perspectivas legal, comercial, financiera, ambiental y técnica (…)"*

II. OBJETIVO DEL ESTUDIO

Realizar un análisis de la oferta de inmuebles para el uso institucional y funcionamiento del patio único (parqueadero) 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, en el municipio de Pasto departamento de Nariño.

En ese sentido, con la elaboración del análisis del sector se sustentará la decisión de realizar la contratación y la forma en que se pacten las condiciones del contrato desde el punto de vista de la eficiencia, eficacia y economía.

De igual manera, el presente documento se realiza en el marco de la planeación contractual que hace parte del principio de economía previsto en el numeral 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011.

Adicionalmente para la estructuración del presente documento de estudio del sector, se tomará en cuenta las guías dispuestas por Colombia Compra Eficiente y particularmente la Guía para elaboración de Estudios de Sector - GEES.

Teniendo en cuenta lo anterior, se acogerá a la siguiente estructura para el presente documento de estudio de sector: aspectos generales del mercado, comportamiento del gasto histórico, estudio de oferta y demanda, estudio de mercado, análisis financiero y requisitos habilitantes.

Ahora bien, es importante mencionar que la Fiscalía General de la Nación en el ejercicio de la misión institucional que le compete, requiere contar con la infraestructura física adecuada para que los servidores de la institución desarrollen sus actividades y garanticen la prestación del servicio en condiciones dignas a la ciudadanía que requiere de los servicios de justicia.

Por lo anteriormente expuesto y teniendo en cuenta que persiste la necesidad, se requiere adelantar un proceso de contratación directa para tomar el inmueble en arrendamiento hasta la vigencia de 2026.

III. FICHA RESUMEN

Requerimiento	OBJETO: "ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO EL **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**, 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 FISCALIA GENERAL DE LA NACION".
Dependencia que solicita	Sección de Bienes, Soporte y Apoyo Administrativo – Subdirección Regional de Apoyo del Pacifico.
Destino	Fondo Especial para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación – FEAB

Fecha del análisis del sector	05/07/2026
Valor Estimado del Contrato	$80.000.000

IV. COTIZACIONES

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. 1

Un lote terreno ubicado en el corregimiento de Jongovito, de un área aproximada de 20.000 metros cuadrados (2 hectáreas) por un valor de $ 20.000.000 M/cte. Mensuales, a pocos minutos de la ciudad, con buenas vías de acceso vehicular.





OFERTA No. 2

Un lote terreno ubicado en la salida al Nororiente, barrio cujacal, de un área aproximada de 17.000 metros cuadrados por un valor de $ 21.500.000 M/CTE mensuales, a pocos minutos de la ciudad, con buenas vías de acceso vehicular.



OFERTA No. 3

Un lote terreno ubicado en el sector Torobajo Calle 18 No. 58-60 en el municipio de Pasto-Nariño sería, de un área aproximada de 15.615 metros cuadrados por un valor de $13.319.460 M/CTE mensuales, con buenas vías de acceso vehicular.



De las anteriores ofertas inmobiliarias, se obtuvo un costo promedio por metro cuadrado de $1039,33

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
3	15.615	$13.319.460	$853
Valor Promedio del MT2			**1039,33**

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.***

ÁREA DEL PREDIO	VALOR PROMEDIO DEL MT2	COSTO ALQUILER
20.000 MT2	**1039,33**	**$ 20.786.600**

Una vez verificadas las condiciones del mercado inmobiliario en el Municipio de Pasto- Nariño, se pudo determinar que el inmueble ubicado en 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 es de ***VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE ($20.000.000.00),*** resulta ser la mejor oferta, obteniendo un costo promedio por MT2 de ***MIL PESOS PESOS ($1000).***

V. HISTÓRICOS

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

VI. ANALISIS DEL SECTOR

6.1 ASPECTOS GENERALES

La Fiscalia General de la Nación es una entidad pública, del nivel territorial, perteneciente a la rama del poder ejecutivo, cuya misión se encuentra sometida a lo preceptuado en el artículo 2° de la Constitución Política de Colombia cuyo tenor es el siguiente:

"Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo".

Por otro lado, y dentro de los fines de la contratación estatal señalados en el artículo 3° de la ley 80 de 1993 se encuentra: "(…) las entidades buscan el cumplimiento de los bienes esenciales del Estado, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados de colaboran con ellas en la consecución de dichos fines (…). Así las cosas, la Entidad al ver que los espacios en las instalaciones son insuficientes para otorgar al personal de planta y contratistas un ambiente y espacios adecuados para ejecutar sus labores, se hace necesario tomar en calidad de arrendamiento espacios óptimos para el desarrollo misional y operativo de la Institución.

Actualmente, en la Seccional Nariño la Subdirección Regional de Apoyo del Pacífico cuenta con un (1) único patio para la custodia de este tipo de automotores, ubicado en la ciudad de Pasto, cuya área aproximada es de 13.700 m^2 y el cual presta cobertura para todo el departamento, es decir, a 63 municipios, quienes constantemente presentan peticiones para el ingreso de vehículos.

La demanda de solicitudes para la custodia de vehículos en el patio único es bastante alta, se reciben más requerimientos de ingreso que de devolución o entrega de los rodantes a sus propietarios, por lo cual, pese a que la Oficina de Bienes ha adelantado varios procesos de chatarrización, y que se han remitido solicitudes a los Fiscales para que definan la situación jurídica de los bienes pendientes, los cuales reposan en el parqueadero único; el espacio con el que cuenta el inmueble es insuficiente para atender la totalidad de las solicitudes de recepción de vehículos que se reciben.

En este punto es preciso señalar que, en las circunstancias actuales del patio, solo es posible recibir automotores tipo pesado cuando se libera el espacio de 3 a 4 vehículos tipo liviano, toda vez que, estos automotores llegan con carrocería y su longitud equivale a la que ocupan esa cantidad de rodantes. Siendo necesario, en muchos casos, contratar el servicio de montacargas para la organización de los vehículos y la optimización del espacio disponible.

Es así que, hoy por hoy, esta Regional no dispone de un inmueble propio o patrimonial destinado a 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, los cuales son puestos a disposición por orden de autoridad judicial competente. Requiriendo en tal sentido, arrendar un inmueble que acredite como mínimo las siguientes condiciones:

6.1.1 Técnicos

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 a continuación

Grupo	F	Servicios
Segmento	80	Servicios de gestión, Servicios profesionales de empresas y Servicios Administrativos
Familia	13	Servicios Inmobiliarios
Clase	15	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones
Producto	00	
CÓDIGO UNSPSC	80131500	

La Fiscalía General de la Nación y el FEAB, procura que las dependencias cuenten con:

Condiciones Mínimas Requeridas
Área: 2 Hectáreas 20,000 mts 2
Contar con buena iluminación de anclaje Luminarias o reflectores
Contar con cierre perimetral del área a arrendar con cercamiento en concertina o malla electica
Suelo Compactado y conformado
Buenas vías de Acceso
Contar con servicios Públicos
Mínimo un espacio para oficinas

Por lo anterior, se hace necesaria la toma en arrendamiento del inmueble ubicado en el, lote D, sector La Loriana – Jongovito, municipio de Pasto (Nariño), el cual ofrece el espacio y las condiciones físicas apropiadas para la salvaguarda y custodia de los vehículos mencionados, tal y como se observa a continuación:

Condiciones que Acredita el Lote
El lote, tiene más de 2 Hectáreas, su extensión alcanza los 79.893,73 mts2
El lote cuenta con buena iluminación (20 Luminarias)
El lote se encuentra debidamente cerrado con metaldeck y concertina
El lote cuenta con Suelo Compactado y conformado
El lote cuenta con buenas vías de Acceso
El lote cuenta con agua, energía y alcantarillado
El lote cuenta con un espacio que puede ser destinado para el funcionamiento de una oficina

Con el fin de garantizar el espacio requerido, el Jefe del Departamento de Construcciones emitió viabilidad técnica para el inmueble ubicado en la dirección antes señalada, determinando que dicho bien es indispensable para el funcionamiento y desarrollo de las actividades de administración propias de la Fiscalía General de la Nación y el FEAB.

El inmueble se encuentra identificado con la matrícula inmobiliaria No. 240-277836, según el certificado de libertad y tradición generado con el PIN No. **26072297531396077 80**

El inmueble que se pretende contratar en arrendamiento ha sido objeto de los estudios necesarios de seguridad ciudadana, Seguridad y Salud en el Trabajo y se encuentra condicionado con todos los mecanismos necesarios para el funcionamiento del patio único de incautados donde desarrollan las actividades propias de la Fiscalía General de la Nación - FEAB y todas las partes intervinientes.

6.1.2 Económicos

Perspectiva Económica

En Colombia el Mercado inmobiliario pertenece al sector terciario de la economía, incluye todas las actividades que no producen una mercancía como tal, pero que se encargan de abastecer al mercado de bienes y servicios y que, por lo tanto, devienen necesarias y fundamentales para el correcto funcionamiento de la economía en general.

El sector inmobiliario en nuestro país está constituido por varios mercados que funcionan alrededor de las propiedades. A saber: – Compra y venta de propiedades – Arriendo de viviendas – Arriendo de locales comerciales, entre otras.

En el Departamento de Nariño, se puede observar que el metro cuadrado supera, y con creces, el valor en otros departamentos más prósperos y con menos déficit económico o salarial, situación que acrecienta el valor de la venta de inmuebles, y así mismo para el arrendamiento. Consecuencias que son el resultado del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de cada municipio, ya que limita las posibilidades de que el casco urbano se extienda hacia sus alrededores, conllevando hacerlo para arriba, lo que ha logrado configurar un mercado inmobiliario fructuoso en el desarrollo de proyectos, pero no para el acceso a los mismos, aunado a ello a nivel nacional ha habido un incremento considerable en los materiales de construcción que configuran valores mayores.

6.1.2.1. Sector económico al que pertenece

En cuanto al sector inmobiliario es una actividad de sector terciario, que contempla el alquiler, compra y venta de los mismo para industria, hogares, etc.

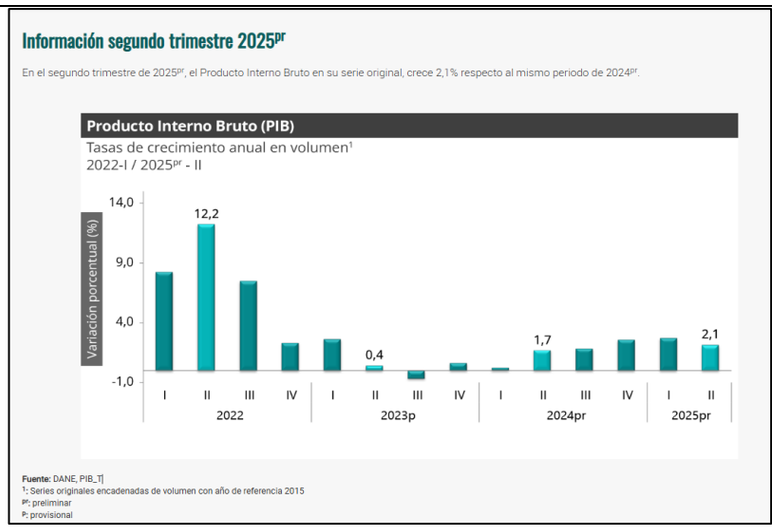
6.1.2.2. **Perspectivas de crecimiento**

Producto Interno Bruto

La medición del PIB se hace para obtener los datos de lo que se produce de manera interna en un país.

Resultado del índice de las actividades terciarias

Figura 1. Índice de las actividades terciarias (base 2022 - 2025).



Fuente: DANE, Cuentas Nacionales. Recuperado de: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica

En el segundo trimestre de 2025pr, el PIB en su serie original crece 2,1%, respecto al mismo periodo de 2024pr. Comparado con el primer trimestre de 2025pr, el PIB crece 0,5%, en su serie ajustada por efecto estacional y calendario.

Actividades Inmobiliarias

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

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025pr-II / 2024pr-II	2025pr / 2024pr	2025pr-II / 2025pr-I
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3,8	5,3	1,5
Explotación de minas y canteras	-10,2	-7,6	-5,1
Industrias manufactureras	0,9	1,1	1,0
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	0,9	-0,3	1,0
Construcción	-3,5	-3,3	-0,1
Comercio al por mayor y al por menor[3]	5,6	4,8	0,03
Información y comunicaciones	3,0	1,8	2,3
Actividades financieras y de seguros	2,8	3,0	0,8
Actividades inmobiliarias	2,0	2,0	0,6
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	1,5	1,3	0,7
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	1,8	2,7	-0,04
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	7,5	11,4	-2,4
Valor agregado bruto	**2,1**	**2,4**	**0,3**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	2,4	2,3	0,3
Producto Interno Bruto	**2,1**	**2,4**	**0,5**

Fuente: DANE, PIB_T

En el segundo trimestre de 2025pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,0% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,6%, respecto al trimestre inmediatamente anterior.

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

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025[pr]-II / 2024[pr]-II	2025[pr]/ 2024[pr]	2025[pr]-II / 2025[pr]-I
Actividades inmobiliarias	2,0	2,0	0,6

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

Fuente: DANE, Cuentas Nacionales. Recuperado de: chrome-https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PIB/bol-PIB-IItrim2025.pdf

6.1.2.3. Variables económicas que afectan el sector

Índice de precios al Consumidor

En agosto de 2025 la variación mensual del IPC fue 0,19%, la variación año corrido fue 4,22% y la anual 5,10%.

En agosto de 2025 la variación anual del IPC fue 5,10%, es decir, 1,02 puntos porcentuales menor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 6,12%.

El comportamiento mensual del IPC total en agosto de 2025 (0,19%) se explicó principalmente por la variación mensual de las divisiones Alimentos y bebidas no alcohólicas y Restaurantes y hoteles. Las mayores variaciones se presentaron en las divisiones Bebidas alcohólicas y tabaco (0,59%) y Restaurantes y hoteles (0,49%).

Figura 3. Índice de precios al Consumidor

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

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

IPC	Agosto					
	Variación Mensual		Variación Año corrido		Variación Anual	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025
IPC total	0,00	**0,19**	4,33	**4,22**	6,12	**5,10**

Fuente: DANE, Comunicado de Prensa Recuperado de: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/cp-IPC-jul2024.pdf

En agosto de 2025 en comparación con julio de 2025, la variación de las subclases que más aportaron al índice total fueron: frutas frescas (4,66%), comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (0,53%), arriendo imputado (0,26%), arriendo efectivo (0,26%), carne de res y derivados (0,60%), plátanos (3,47%), yuca para consumo en el hogar (11,26%), gas (1,00%), zanahoria (15,58%)

y café y productos a base de café (2,89%). Las subclases con aportes negativos a la variación fueron: electricidad (-1,61%), papas (-9,63%), tomate (-4,26%), paquetes turísticos completos (-2,11%) y arroz (-0,97%).

Cuadro 2. IPC Variación y contribución mensual
Por principales subclases
Agosto 2025

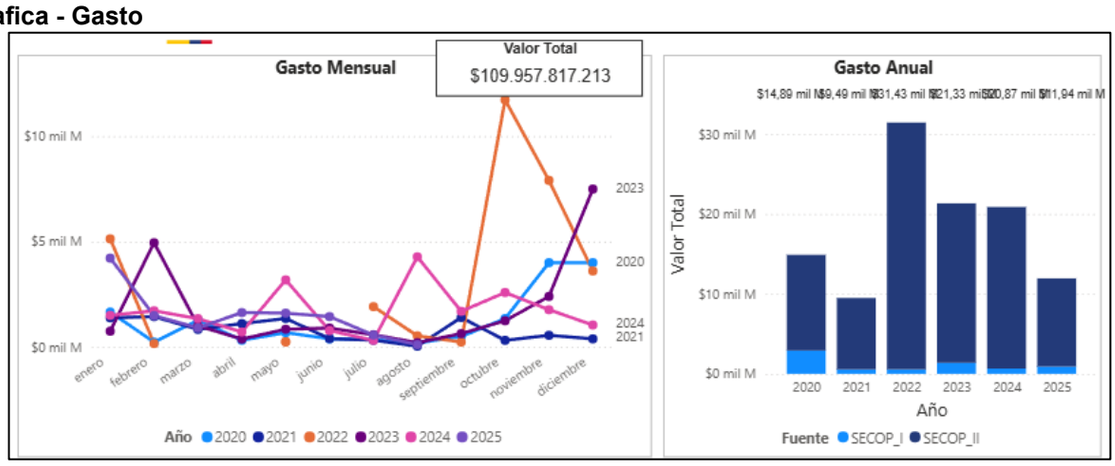
Subclase	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Frutas frescas	4,66	0,06
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	0,53	0,04
Arriendo imputado	0,26	0,03
Arriendo efectivo	0,26	0,02
Carne de res y derivados	0,60	0,01
Plátanos	3,47	0,01
Yuca para consumo en el hogar	11,26	0,01
Gas	1,00	0,01
Zanahoria	15,58	0,01
Café y productos a base de café	2,89	0,01

Fuente: DANE, Boletín técnico 5 de septiembre de 2025, Recuperado de: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/ago2025/bol-IPC-ago2025.pdf

Comportamiento del gasto histórico

Teniendo en cuenta la clasificación de bienes y servicios hecha en el numeral 5.1.1 Clasificación UNSPSC del presente documento y que la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra, ofrece la herramienta de Modelo de Abastecimiento Estratégico – Análisis de Demanda para el (los) sector (es) clasificados para el presente objeto de contratación, se relaciona el comportamiento del gasto del departamento para el período comprendido entre los años 2020-2025:

Grafica - Gasto



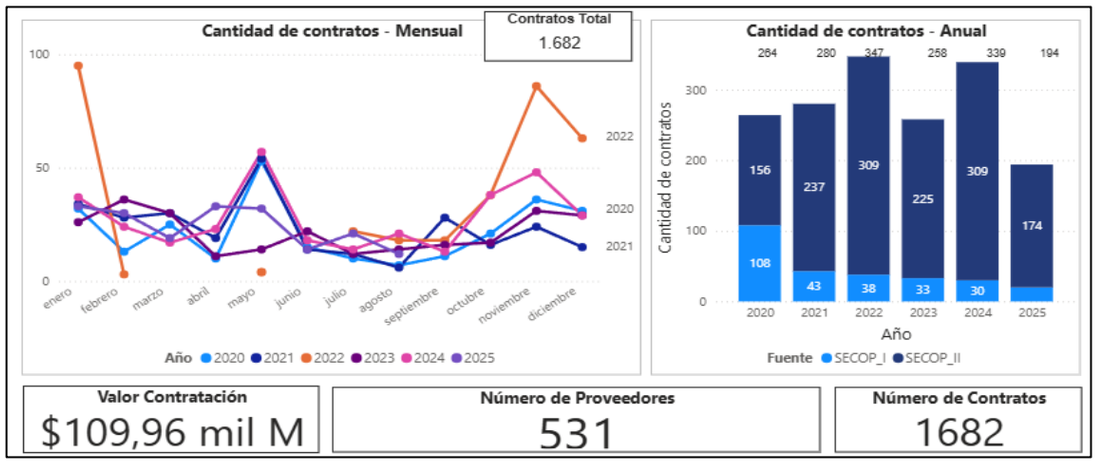
Fuente: SECOP II - Herramientas de visualización para el análisis de la demanda: Recuperado de: https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiOTk0MWM1MjMtYzhkOS00NDUwLThmOTEtMmRmMTQxNTEyYTczIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9

ANÁLISIS DE LA OFERTA Y DEMANDA

Revisado SECOP II en la HERRAMIENTAS DE VISUALIZACIÓN PARA EL ANÁLISIS DE LA DEMANDA Y LA OFERTA, se puede observar el siguiente panorama:

DEMANDA

1. Para las vigencias 2020 - 2025 se observa un total de 1682 Contratos por la modalidad DIRECTA en el Departamento de Nariño, ya sea por la plataforma SECOP I y SECOP II.



Fuente: SECOP II - Herramientas de visualización para el análisis de la demanda. Recuperado de: https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiOTk0MWM1MjMtYzhkOS00NDUwLThmOTEtMmRmMTQxNTEyYTczIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9

5.1.3 Regulatorios

Inicialmente encontramos el artículo 13 de la ley 80/93, el cual señala que los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2 del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta ley.

En igual sentido el artículo 32 de la Ley 80 de 1993 dispone que son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente estatuto, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad.

El artículo 2º numeral 4 de la Ley 1150 de 2007 señaló: “LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DE CONTRATACIÓN DIRECTA, SOLAMENTE PROCEDERÁ EN LOS SIGUIENTES CASOS (…) i. EL ARRENDAMIENTO O ADQUISICIÓN DE INMUEBLES.”

El Decreto 1082 de 2015 en su artículo 2.2.1.2.1.4.11, se constituye como la norma especial que regula la forma de contratación del arrendamiento de inmuebles, que como vimos líneas anteriores se prefiere al ser una norma especial sobre el tema.

Y con base en el anterior nos remitimos al Código Civil Colombiano, el cual dentro de su articulado regula aspectos de servicio de arrendamiento, a saber: **ARTÍCULO 1548:** Si el que debe un inmueble bajo condición lo enajena, o lo grava con hipoteca o servidumbre, no podrá resolverse la enajenación o gravamen, sino cuando la condición constaba en el título respectivo, inscrito u otorgado por escritura pública. **ARTÍCULO 1973**: El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado. **ARTÍCULO 1974:** Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporales, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso. Puede arrendarse aún la cosa ajena, y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción. **ARTÍCULO 1975**: El precio puede consistir ya en dinero; ya en

frutos naturales de la cosa arrendada; y en este segundo caso puede fijarse una cantidad determinada o una cuota de los frutos de cada cosecha.

También se encuentran las disposiciones de la Ley 675 de 2001, por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal y se regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

6.1.4 Otros

Análisis de indicadores de capacidad financiera y organizacional:

No es aplicable al servicio a contratar.

Análisis Del Riesgo:

El "riesgo", es definido en el artículo 2.2.1.1.1.3.1 del Decreto 1082 de 2015 como: "un evento que puede generar efectos adversos y de distinta magnitud en el logro de los objetivos del Proceso de Contratación o en la ejecución de un contrato". A su vez el artículo 2.2.1.1.1.6.3 determina que: "La entidad Estatal debe evaluar el riesgo que el Proceso de Contratación representa para el cumplimiento de sus metas y objetivos, de acuerdo con los manuales y guías que para el efecto expida Colombia Compra Eficiente", descripción normativa que se desarrolla en el anexo de matriz de riesgos.

Garantías

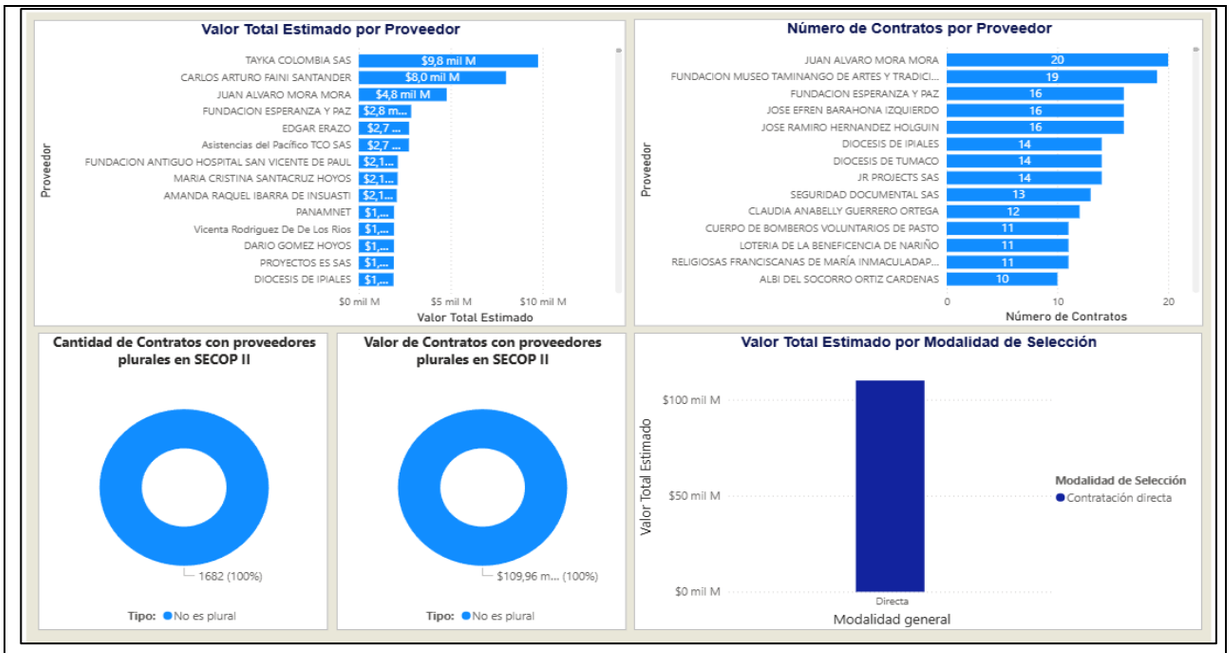
Así las cosas, en razón a la naturaleza, cuantía y de conformidad con la matriz de riesgos del presente proceso contractual, la Entidad no se exigirá la constitución de garantías ello de acuerdo con el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, el cual establece que en la contratación directa no es obligatoria la exigencia de garantías. Sin embargo, es pertinente indicar que a la fecha la Fiscalía General de la Nación cuenta con la póliza No. 2201224009308.

Por lo anterior, si el arrendador adquiere una póliza de manera particular deberán allegarla para ser anexa al correspondiente contrato. El ARRENDADOR deberá asumir los riesgos acaecidos, perjuicios y consecuencias generadas que se llegaren a presentar y cuya causa no esté cubierta por ninguno de los amparos incluidos en la póliza No. 2201224009308 y las que llegaré a adquirir la Fiscalía General de la Nación.

6.2 ESTUDIO DE LA OFERTA

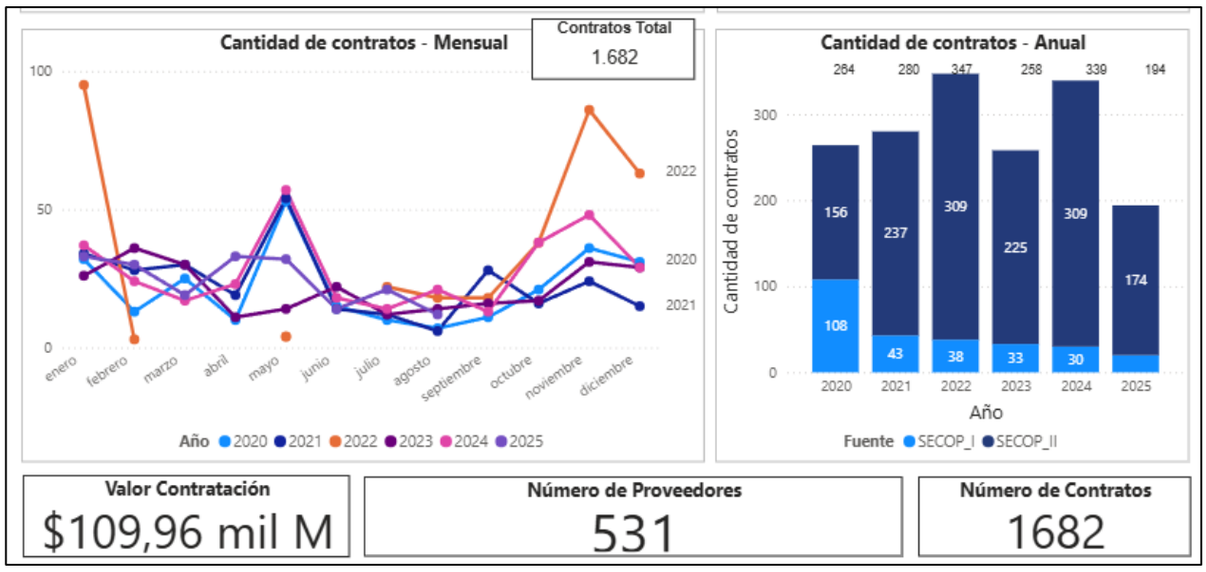
El estudio de la oferta tiene como objetivo identificar las opciones de suministro para las categorías de compra definidas, y los posibles proveedores que puedan suministrar los bienes, obras y/o servicios que requiere para satisfacer la necesidad.

Para el servicio a contratar se identifican algunos de los posibles proveedores, los cuales se relacionan en la siguiente ilustración, para lo cual se utilizó el modelo de abastecimiento estratégico y cuyos datos dan un panorama adecuado sobre el alquiler de inmuebles en el Departamento de Nariño, así:



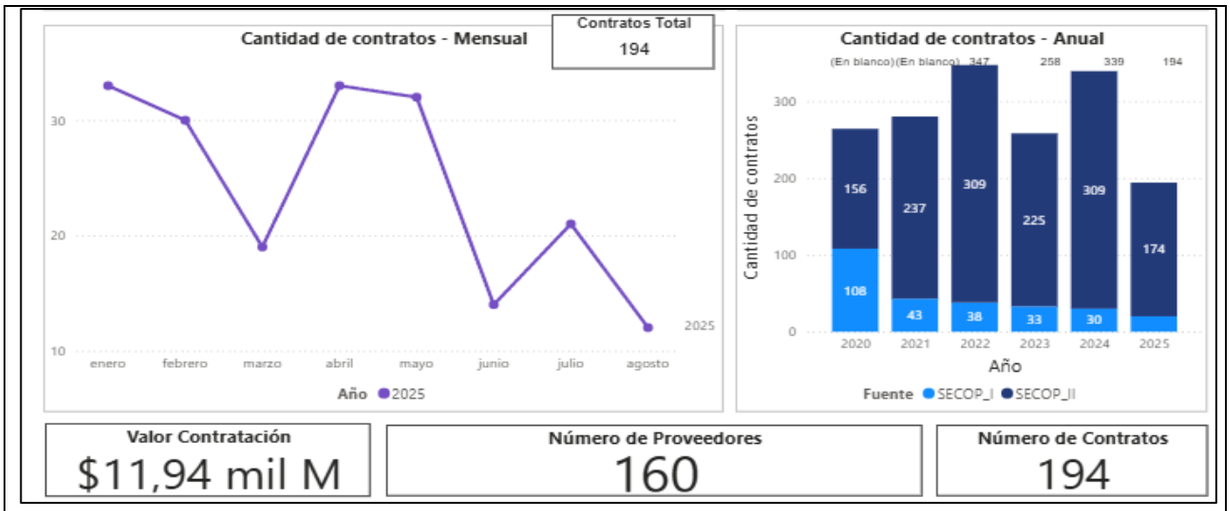
Fuente: SECOP II - Herramientas de visualización para el análisis de la Oferta. Recuperado de: https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiOTk0MWM1MjMtYzhkOS00NDUwLThmOTEtMmRmMTQxNTEyYTczIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9

Del mismo modo, se puede observar que en el Departamento de Nariño durante las vigencias 2020 - 2025 la existencia de 531 proveedores del sector inmobiliarios, quienes han suscrito 1682 contratos durante el periodo anteriormente señalado.



Fuente: SECOP II - Herramientas de visualización para el análisis de la Oferta. Recuperado de: https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiOTk0MWM1MjMtYzhkOS00NDUwLThmOTEtMmRmMTQxNTEyYTczIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9

En un análisis de la vigencia 2025, se puede observar que en el Departamento de Nariño durante la vigencia 2025, existe a la fecha 160 proveedores del sector inmobiliario, quienes han suscrito 194 contratos, así:



Fuente: SECOP II - Herramientas de visualización para el análisis de la Oferta. Recuperado de: https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiOTNjY2MyZmUtZWE1My00NmY4LWJiMDctNjE4NTA0OTFkZGQyIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9

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 Fiscalia 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 Fiscalia 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 ***OCHENTA MILLONES DE PESOS M/CTE ($80.000.000),*** Por lo cual se tiene establecido el valor del contrato para la vigencia 2026 así:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	VIGENCIA 2026		
		VR. MENSUAL	CANT	VALOR TOTAL CN
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.

1. LISTA DE CHEQUEO PARA IDENTIFICAR EL RIESGO DE COLUSIÓN DE OFERENTES

PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL
LISTA DE CHEQUEO PARA IDENTIFICAR RIESGO DE COLUSIÓN DE CONTRATISTAS (Exceptúa la contratación directa)
(Ley 1474 de 2011-Estatuto Anticorrupción- Artículo 27. Acuerdos restrictivos de la competencia

FACTOR ANALIZADO	ÍTEMS	ELEGIR CON UNA "X"	VALORACIÓN	VALORACIÓN PORCENTUAL
1. ¿Existen empresas que ofrecen este producto o servicio en el mercado?	Muchas	N/A	Bueno	N/A
	Pocas	N/A	Regular	N/A
	Ninguna	N/A	Malo	N/A
2. ¿Los elementos requeridos en el presente proceso han sido adquiridos en la misma vigencia por parte de la Entidad a nivel nacional?	Muchas	N/A	Malo	N/A
	Algunas	N/A	Regular	N/A
	Ninguna	N/A	Bueno	N/A
3. Existen pocos o no existen sustitutos al bien o servicio a adquirir?	Muchas	N/A	Bueno	N/A
	Pocas	N/A	Regular	N/A
	Ninguna	N/A	Malo	N/A
4. ¿Existe variación significativa en los precios totales cotizados?	Si	N/A	Malo	N/A
	No	N/A	Bueno	N/A
	n/a	N/A		N/A
5. ¿Existe variación significativa en los precios totales con relación a compras idénticas de pasadas vigencias?	Si	N/A	Malo	N/A
	No	N/A	Bueno	N/A
	n/a	N/A		N/A
6. ¿La ficha técnica contiene información amplia y suficiente para que los oferentes interesados puedan elaborar su propuesta económica valorando todas las condiciones y riesgos del proceso?	Si	N/A	Bueno	N/A
	No	N/A	Malo	N/A
	n/a	N/A		N/A
7. ¿Existen coincidencias en las cotizaciones que puedan suponer que son presentadas por la misma persona?	Si	N/A	Malo	N/A
	No	N/A	Bueno	N/A
	n/a	N/A		N/A
8. Revisada(s) la(s) cotización(es) ¿es posible establecer la existencia de la(s) empresa(s) que la(s) está(n) emitiendo?	Todas	N/A	Bueno	N/A
	Algunas	N/A	Regular	N/A
	Ninguna	N/A	Malo	N/A
9. ¿Las cotizaciones cuentan con logotipos, razones sociales, NIT o RUT, direcciones y teléfonos del cotizante?	Todas	N/A	Bueno	N/A
	Algunas	N/A	Regular	N/A
	Ninguna	N/A	Malo	N/A
10. En compras de artículos similares en vigencias pasadas, ¿se realizó el sondeo con las mismas empresas?	Todas	N/A	Malo	N/A
	Algunas	N/A	Regular	N/A
	Ninguna	N/A	Bueno	N/A
	N/A	N/A	N/A	N/A

RESULTADO	N/A

RANGO	**N/A**

RESULTADOS DE LA LISTA DE CHEQUEO: N/A

2. CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DEL SECTOR

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
3	15.615	$13.319.460	$853
Valor Promedio del MT2			**1039,33**

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.***

ÁREA DEL PREDIO	VALOR PROMEDIO DEL MT2	COSTO ALQUILER
20.000 MT2	**1039.33**	**$ 20.786.000**

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.

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

- https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?prevCtxLbl=Buscar+procesos&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1BusinessLine%2fTendering%2fContractNoticeManagement%2fIndex&notice=CO1.NTC.1961692
- https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica#:~:text=En%20mayo%20de%202023%20la,fue%20de%209%2C07%25.
- https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/press-IPC-may2023.pdf
- https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/pib/bol_PIB_Itrim22_producion_y_gasto.pdf
- http://pbn.vuce.gov.co/consultas/index.php
- https://ruesfront.rues.org.co/interno
- https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiOTNjY2MyZmUtZWE1My00NmY4LWJiMDctNjE4NTA0OTFkZGQyIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9
- www.fincaraiz.com.co
- www.ciencuadras.com
- www.fincaraizelpaís.com.co

EL VALOR DEL ESTUDIO DEL SECTOR ES	**$ 80.000.000.00**

	NOMBRE	FIRMA	FECHA
Elaboró	MARTHA PANTOJA		05/07/2026