MANIFESTACIÓN DE LA NECESIDAD PARA REALIZAR LA ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA DE INMUEBLES PUESTOS A DISPOSICIÓN DEL FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES 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, se creó mediante la Ley 1615 de 2013, modificada a su vez por el artículo 55 de la Ley 1849 de 2017, determinando lo siguiente: El artículo 2° estableció 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".* El artículo 3°, establece 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 (…)".* El artículo 5° 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 (…)"* El artículo 6° establece los bienes que se encuentran bajo administración del FEAB, así: *"(…) 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 (...)".Subrayado fuera del texto.* El artículo 10 señaló la destinación de los bienes, dineros y recursos de la siguiente manera:

	"(…) Con arreglo a las normas presupuestales, los bienes, dineros y recursos del fondo deben ser destinados a su administración y específicamente se dirigirán a: *(…)* *3. Sin perjuicio de los antes señalado, el Fondo Especial para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación destinará recursos para apoyar a la Fiscalía General de la Nación en proyectos de inversión, tales como infraestructura tecnología mobiliario entre otros de acuerdo con lo establecido en las Leyes Generales que regulan la materia, la presente Ley y la reglamentación que para el efecto se expida (…)"* El artículo 11° estableció los diferentes sistemas de administración de bienes, dineros y recursos, cuando estos ingresen en forma provisional o definitiva a la administración del Fondo Especial para la Administración de Bienes - FEAB, dentro de los cuales se encuentra la enajenación, así: *"(…) ARTÍCULO 11. DE LOS SISTEMAS DE ADMINISTRACIÓN. Los bienes, dineros y recursos de que trata la presente ley, y que ingresen en forma provisional o definitiva a la administración del Fondo Especial para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación, serán administrados conforme los sistemas de administración que desarrolle el señor Fiscal General de la Nación de acuerdo con la normatividad civil y comercial. Para tales efectos, se entenderán como sistemas de administración a título enunciativo, entre otros:* *(…).* *4. Enajenación (…)".* 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, 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 (…)".* Así mismo, la enajenación se entiende jurídicamente como la transmisión del derecho de dominio sobre una cosa a cualquier título, abarca los negocios jurídicos gratuitos y onerosos a través de los cuales se transfiere la propiedad sobre un bien, entre ellos, la compraventa. Aunado a lo anterior, el artículo 745 del Código Civil enlista entre los títulos traslaticios del dominio a la compraventa señalando que para que valga la tradición se requiere un título traslaticio de dominio, como el de venta, estableciéndose en el artículo 1849 ibídem la definición de la compraventa como un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Así las cosas, es necesario que el interesado allegue certificación donde demuestre el método de pago del total del bien inmueble según los rubros de que disponga y los documentos que acrediten tal situación, deberán estar anexos a los documentos que acompañan la oferta. En el artículo 86 de la Ley 906 de 2004 señaló lo siguiente, así: *"(…) Los bienes y recursos que sean objeto de medidas con fines de comiso quedarán a disposición del Fondo Especial para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación para su administración de acuerdo con los sistemas que para tal efecto desarrolle el Fiscal General de la Nación, y deberán ser relacionados en un Registro Público Nacional de Bienes. Tales medidas deberán inscribirse dentro de los tres (3) días siguientes a su adopción en las oficinas de registro correspondientes cuando la naturaleza del bien lo permita. (…)".* *"(…) PARÁGRAFO 2o. Los bienes y recursos afectados en procesos penales tramitados en vigencia de leyes anteriores a la Ley 906 de 2004, que se encuentran bajo la custodia de la Fiscalía General de la Nación o de cualquier organismo que ejerza funciones de policía judicial al momento de entrar en vigencia la presente ley, deberán incorporarse al Fondo de que trata este artículo e inscribirse en el Registro Público Nacional de Bienes. (…)".* Que mediante la Resolución No. 100-00066 del 09 de julio de 2026, fueron adoptados el Manual de Contratación y el Manual de Procedimientos para la Aplicación de los Sistemas de Administración para la Gestión de Activos del Fondo Especial para la Administración de Bienes de

la Fiscalía General de la Nación, estableciéndose los mecanismos de enajenación de bienes del FEAB en el numeral 3.1 de la siguiente manera:

"(…) En los procesos de enajenación de los bienes del FEAB se podrá utilizar cualquiera de los mecanismos autorizados, siempre y cuando en desarrollo del proceso de enajenación se garantice la transparencia, la eficiencia y la selección objetiva, entre otros principios de la función pública y la contratación estatal. Los mecanismos para la enajenación de bienes del FEAB son principalmente los siguientes:

*•**Enajenación directa a través de subasta pública: Proceso competitivo abierto y transparente para buscar la mejor oferta económica al alza.***
•Enajenación a través de intermediarios idóneos: Gestión comercial realizada por terceros especializados.
•Enajenación directa con entidades públicas: Transferencia o venta interadministrativa bajo convenios o contratos específicos entre instituciones del Estado.

*El interesado en adquirir bienes deberá consignar a la cuenta que establezca el FEAB para tal fin, al menos **el veinte por ciento (20%)** del valor base de venta para participar en la oferta y habilitar su postura. (…)". Subrayado fuera del texto.*

De igual forma mediante la Resolución No. 0-1237 del 26 de noviembre de 2020 el Fiscal General de la Nación delegó en la Gerente del FEAB la siguiente función:

"(…) Delegar en el Gerente del FEAB, la facultad de suscribir los actos, contratos, y documentos que deban otorgarse para la aplicación de los sistemas de administración de los bienes de la Fiscalía General de la Nación a cargo de dicho Fondo, que conlleven la transferencia del derecho de dominio, en coordinación con la Dirección Ejecutiva de la Fiscalía General de la Nación. (…)".

Es así como en la actualidad el Fondo Especial para la Administración de Bienes - FEAB administra bienes inmuebles, de los cuales cuatro (4) se encuentran en: i) Lote en condominio, Conjunto Residencial Verdesol, Lote 16, Manzana F, en Melgar – Tolima, ii) Casa ubicada en la Calle 37 No 63B-65, Barrio Conquistadores en Medellín- Antioquia, iii) Carrera 85C # 17-39, Edificio Bifamiliar el Ingenio/ Apto 101 y iv) Carrera 85C # 17-39, Edificio Bifamiliar el Ingenio/ Apto 201, los cuales se pretenden enajenar por el Fondo Especial para la Administración de Bienes, y se relacionan a continuación:

N	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	MUNICIPIO	MATRÍCULAS INMOBILIARIAS	MODO DE ADQUISICIÓN
1	LOTE EN CONDOMINIO	Conjunto Residencial Verdesol, Lote 16, Manzana F	Melgar – Tolima	366-17908	Sentencia de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal de fecha 17 de junio de 2015 y de fecha 29 de julio de 2015, procedente del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, Sala de Extinción de Dominio, Lavado de Activos y Enriquecimiento ilícito. Radicación No 11001070400120090007305 (comiso de los bienes), procedente del Juzgado Primero Penal del Circuito Especializado del 26 de junio de 2012.
2	CASA	Calle 37 No 63B-65, Barrio Conquistadores	Medellín-Antioquia	001 -26739	Sentencia No 001 del Juzgado Primero Penal del Circuito Especializado de Descongestión de Medellín-Antioquia con Radicados Nos 388.559-5239-1009 y 1009-2001-0038 de fecha diez (10) de octubre de 2003 y Sentencia del Tribunal Superior de Medellín, Sala Penal con Radicado No 0104-2003 de fecha doce (12) de febrero de 2004 confirmatoria de la de primera instancia.
3	APARTAMENTO	Carrera 85C # 17-39, Edificio Bifamiliar el Ingenio/ Apto 101	Cali- Valle del Cauca	370-848643	Sentencia No 065 del Juzgado Cuarto Penal del Circuito Especializado con Funciones de Conocimiento de Santiago de Cali- Valle del Cauca con Radicado No 760016000000201900757 (76001600000020190073 4 Y 76001600109201701741 matrices) de fecha veinte (20) de agosto de 2019.
4	APARTAMENTO	Carrera 85C # 17-39, Edificio Bifamiliar el Ingenio/ Apto 201	Cali- Valle del Cauca	370-848644	Sentencia No 065 del Juzgado Cuarto Penal del Circuito Especializado con Funciones de Conocimiento de Santiago de Cali- Valle del Cauca con Radicado No 760016000000201900757 (76001600000020190073 4 Y 76001600109201701741 matrices) de fecha veinte (20) de agosto de 2019.

MANIFESTACIÓN DE LA NECESIDAD PARA REALIZAR LA ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA DE INMUEBLES PUESTOS A DISPOSICIÓN DEL FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN POR ORDEN DE AUTORIDAD JUDICIAL COMPETENTE

	Es de resaltar que, los bienes inmuebles objeto de la presente contratación han sido recibidos por el Fondo Especial para la Administración de Bienes – FEAB, en virtud de mandatos judiciales, tales como: sentencias judiciales, preacuerdos y daciones en pago, entre otros, en cumplimiento de lo señalado en el artículo 6 de la Ley 1615 de 2013.
1.2 ANTECEDENTES CONTRACTUALES	Con el fin de verificar si es posible realizar un análisis de costos históricos, se consultó en las bases de datos **SECOP II,** para identificar procesos adelantados por el Fondo Especial para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación - FEAB en los años anteriores, donde se evidenció los siguientes procesos:

No PROCESO	OBJETO	VALOR
FEAB-EB-004-2020	*"REALIZAR LA ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA DE BIENES INMUEBLES ADMINISTRADOS POR EL FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES – FEAB DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN" (GRUPOS DEL 1 AL 40).* **https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticePhases/View?PPI=CO1.PPI.11426478&isFromPublicArea=True&isModal=False**	SETENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SEIS MILLONES SEISCIENTOS CATORCE MIL CIEN PESOS M/CTE ($75.806.614.100).
FEAB-EB-0009-2021	*"REALIZAR LA ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA COMO CUERPO CIERTO, DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 10 # 19 SUR – 120 / INTERIOR: 132 / URBANIZACIÓN SANTA HELENA (LAS PALMAS) EN LA CIUDAD DE MEDELLÍN (ANTIOQUIA) PUESTO A DISPOSICIÓN DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN POR ORDEN DE AUTORIDAD JUDICIAL COMPETENTE PARA SER ADMINISTRADO POR EL FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES"* **https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticePhases/View?PPI=CO1.PPI.14594199&isFromPublicArea=True&isModal=False**	MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS M/CTE ($1.347.000.00).
FEAB-EB-0015-2021	*"REALIZAR LA ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA DE LOS LOCALES COMERCIALES 245, 246 Y 247 UBICADOS EN MONTERREY GRAN CENTRO COMERCIAL EN LA CIUDAD DE MEDELLÍN (ANTIOQUIA)"* *https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticePhases/View?PPI=CO1.PPI.15636251&isFromPublicArea=True&isModal=False*	SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($798.600.000).
FEAB-EB-0016-2021	*"REALIZAR LA ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 9 SUR NO. 29 D 19 APARTAMENTO NO. 104, GARAJE NO. 1 A2 Y EL CUARTO UTIL NO. 1A DEL EDIFICIO FUENTE CLARA"* *https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticePhases/View?PPI=CO1.PPI.15825547&isFromPublicArea=True&isModal=False*	SEISCIENTOS DOCE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE ($612.246.000).
FEAB-EB-0009-2022	*"REALIZAR LA ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA DEL INMUEBLE UBICADO EN LA TRANSVERSAL 38A No 29B- 26 SUR APTO 102 DE BOGOTÁ, PUESTO A DISPOSICIÓN DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN POR ORDEN DE AUTORIDAD JUDICIAL COMPETENTE PARA SER ADMINISTRADO POR EL FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES"* *https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticePhases/View?PPI=CO1.PPI.18916208&isFromPublicArea=True&isModal=False*	CIENTO SETENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE ($174.000.000).
FEAB-EB-0015-2022	*"REALIZAR LA ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 58 No. 77-41 APARTAMENTO 247 TORRE 2 Y PARQUEADERO 552, URBANIZACION RESERVAS DEL SUR DE ITAGUI- ANTIOQUIA, PUESTO A DISPOSICIÓN DEL FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN POR ORDEN DE AUTORIDAD JUDICIAL COMPETENTE"* https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticePhases/View?PPI=CO1.PPI.20602510&isFromPublicArea=True&isModal=False	CIENTO OCHENTA Y UN MIL QUINIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS ($181.568.000).
FEAB-EB-0001-2023	*"REALIZAR LA ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA DE DOS (2) INMUEBLES UBICADOS EN LA CARRERA 81 No. 54A- 97 APARTAMENTOS 301 Y 403, EDIFICIO NUEVA PRADERA PH – MEDELLÍN- ANTIOQUIA, PUESTO A DISPOSICIÓN DEL FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES DE LA FISCALÍA GENERAL DE*	CUATROCIENTOS DOS MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS ($402.300.000)

MANIFESTACIÓN DE LA NECESIDAD PARA REALIZAR LA ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA DE INMUEBLES PUESTOS A DISPOSICIÓN DEL FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN POR ORDEN DE AUTORIDAD JUDICIAL COMPETENTE

			LA NACIÓN POR ORDEN DE AUTORIDAD JUDICIAL COMPETENTE" *https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticePhases/View?PPI=CO1.PPI.22982975&isFromPublicArea=True&isModal=False*		
		FEAB-EB-0004-2023	*"REALIZAR LA ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 65 No. 19- 63, BARRIO RAFAEL URIBE - BOGOTÁ D.C., PUESTO A DISPOSICIÓN DEL FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN POR ORDEN DE AUTORIDAD JUDICIAL COMPETENTE"* *https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticePhases/View?PPI=CO1.PPI.23794010&isFromPublicArea=True&isModal=False*	TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS PESOS M/CTE ($349.000.400)	
		FEAB-EB-0012-2023	*"REALIZAR LA ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA DE LOS INMUEBLES PUESTOS A DISPOSICIÓN DEL FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, POR ORDEN DE AUTORIDAD JUDICIAL COMPETENTE, QUE SE INDENTIFICAN A CONTINUACION"* *https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticePhases/View?PPI=CO1.PPI.25215100&isFromPublicArea=True&isModal=False*	MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES TREINTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE ($1.367.036.000)	
		FEAB-EB-0015-2023	*"REALIZAR LA ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA DE INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 21 # 169 - 11, BARRIO TOBERÌN EN BOGOTÁ D.C., PUESTO A DISPOSICIÓN DEL FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN POR ORDEN DE AUTORIDAD JUDICIAL COMPETENTE"* *https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticePhases/View?PPI=CO1.PPI.25763991&isFromPublicArea=True&isModal=False*	DOS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS M/CTE ($2.988.000.000)	
		FEAB-EB-0004-2024	*"REALIZAR LA ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA DEL DERECHO DE CUOTA DE 66.66% DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 78C # 110 – 16. DIRECCION CATASTRAL: CARRERA 111 BIS # 78C – 19, APARTAMENTO 202, BARRIO VILLAS DE GRANADA 1, CONJUNTO RESIDENCIAL EL PORTAL DEL MORTIÑO EN BOGOTÁ D.C., PUESTO A DISPOSICIÓN DEL FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN POR ORDEN DE AUTORIDAD JUDICIAL COMPETENTE"* *https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticePhases/View?PPI=CO1.PPI.30934011&isFromPublicArea=True&isModal=False*	CIENTO VEINTIDOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MCTE ($122.500.000)	
		FEAB-EB-0013-2024	*REALIZAR LA ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA DE PREDIO RURAL DENOMINADO "LA VEGA" UBICADO EN LA VEREDA CAMACHO EN MARMATO - CALDAS PUESTO A DISPOSICIÓN DEL FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN POR ORDEN DE AUTORIDAD JUDICIAL COMPETENTE* **https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticePhases/View?PPI=CO1.PPI.35840651&isFromPublicArea=True&isModal=False**	TRES MIL NOVENTA MILLONES DE PESOS ($3.090.000.000,00)	
		FEAB-EB-0001-2025	REALIZAR LA ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA DE INMUEBLES PUESTOS A DISPOSICIÓN DEL FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN POR ORDEN DE AUTORIDAD JUDICIAL COMPETENTE, QUE SE IDENTIFICAN A CONTINUACIÓN **https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticePhases/View?PPI=CO1.PPI.37860999&isFromPublicArea=True&isModal=False**	MIL CIENTO OCHENTA MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y DOS MIL CIENTO TREINTA Y SIETE PESOS M/CTE ($1.180.972.137).	
		FEAB-EB-0005-2025	REALIZAR LA ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA DE INMUEBLES PUESTOS A DISPOSICIÓN DEL FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN POR ORDEN DE AUTORIDAD JUDICIAL COMPETENTE, QUE SE IDENTIFICAN A CONTINUACIÓN **https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticePhases/View?PPI=CO1.PPI.40868424&isFromPublicArea=True&isModal=False**	CINCO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE ($5.496.224.750)	

MANIFESTACIÓN DE LA NECESIDAD PARA REALIZAR LA ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA DE INMUEBLES PUESTOS A DISPOSICIÓN DEL FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN POR ORDEN DE AUTORIDAD JUDICIAL COMPETENTE

1.3 ESTUDIO DE MERCADO

Ver **ANEXO NO. 1**, que contiene los avalúos comerciales de los bienes inmuebles objeto de la presente contratación, realizado por el contratista Inmobiliaria Bedregal Barrera y Asociados SAS con NIT 830002822-8.

N	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	MUNICIPIO	MATRÍCULAS INMOBILIARIAS	MODO DE ADQUISICIÓN
1	LOTE EN CONDOMINIO	Conjunto Residencial Verdesol, Lote 16, Manzana F	Melgar – Tolima	366-17908	Sentencia de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal de fecha 17 de junio de 2015 y de fecha 29 de julio de 2015, procedente del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, Sala de Extinción de Dominio, Lavado de Activos y Enriquecimiento ilícito. Radicación No 110010704001200900073 05 (comiso de los bienes), procedente del Juzgado Primero Penal del Circuito Especializado del 26 de junio de 2012.
2	CASA	Calle 37 No 63B-65, Barrio Conquistadores	Medellín-Antioquia	001 -26739	Sentencia No 001 del Juzgado Primero Penal del Circuito Especializado de Descongestión de Medellín-Antioquia con Radicados Nos 388.559-5239-1009 y 1009-2001-0038 de fecha diez (10) de octubre de 2003 y Sentencia del Tribunal Superior de Medellín, Sala Penal con Radicado No 0104-2003 de fecha doce (12) de febrero de 2004 confirmatoria de la de primera instancia.
3	APARTAMENTO	Carrera 85C # 17-39, Edificio Bifamiliar el Ingenio/ Apto 101	Cali- Valle del Cauca	370-848643	Sentencia No 065 del Juzgado Cuarto Penal del Circuito Especializado con Funciones de Conocimiento de Santiago de Cali- Valle del Cauca con Radicado No 760016000000201900757 (760016000000201900734 Y 76001600109201701741 matrices) de fecha veinte (20) de agosto de 2019.
4	APARTAMENTO	Carrera 85C # 17-39, Edificio Bifamiliar el Ingenio/ Apto 201	Cali- Valle del Cauca	370-848644	Sentencia No 065 del Juzgado Cuarto Penal del Circuito Especializado con Funciones de Conocimiento de Santiago de Cali- Valle del Cauca con Radicado No 760016000000201900757 (760016000000201900734 Y 76001600109201701741 matrices) de fecha veinte (20) de agosto de 2019.

1.4 EXPLICACIÓN DEL ESCENARIO QUE SE PRESENTARÍA SI "NO" SE REALIZA LA VENTA DE LOS BIENES:

Si no se realiza la enajenación directa a través de subasta pública de los bienes inmuebles administrados por el Fondo Especial para la Administración de Bienes – FEAB, no se daría aplicación efectiva a las facultades otorgadas por la Ley 1615 de 2013, especialmente lo relativo a mantener la productividad de los bienes adquiridos a través del comiso definitivo.

En caso de no adelantarse la enajenación el Fondo Especial para la Administración de Bienes no obtendría recursos que serían aprovechados en la aplicación de proyectos de inversión entre otros a favor de la Fiscalía General de la Nación, tal como lo señala el artículo 10 de la Ley 1615 de 2013.

2. OBJETO

REALIZAR LA ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA DE INMUEBLES PUESTOS A DISPOSICIÓN DEL FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN POR ORDEN DE AUTORIDAD JUDICIAL COMPETENTE, QUE SE IDENTIFICAN A CONTINUACION:

N	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	MUNICIPIO	MATRÍCULAS INMOBILIARIAS	ÁREA DE TERRENO M2 /Ha
1	LOTE EN CONDOMINIO	Conjunto Residencial Verdesol, Lote 16, Manzana F	Melgar – Tolima	366-17908	Área del terreno: 1.709,00 M2
2	CASA	Calle 37 No 63B-65, Barrio Conquistadores	Medellín-Antioquia	001 -26739	Área terreno: 254,00 M2 Área Construida: 263,37 M2
3	APARTAMENTO	Carrera 85C # 17-39, Edificio Bifamiliar el Ingenio/ Apto 101	Cali- Valle del Cauca	370-848643	Área Privada apto 101 179,60
4	APARTAMENTO	Carrera 85C # 17-39, Edificio Bifamiliar el Ingenio/ Apto 201	Cali- Valle del Cauca	370-848644	Área Privada apto 201 255,75

MANIFESTACIÓN DE LA NECESIDAD PARA REALIZAR LA ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA DE INMUEBLES PUESTOS A DISPOSICIÓN DEL FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN POR ORDEN DE AUTORIDAD JUDICIAL COMPETENTE

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** **Compraventa:** [x] **Suministro** **Otro. ¿Cuál?** _____
2.2 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LOS BIENES INMUEBLES ADMINISTRADOS POR EL FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES – FEAB DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN SE ENCUENTRAN CONTENIDAS EN LA FICHA TECNICA ANEXO No. 3. **VISITA TÉCNICA Y DE VERIFICACIÓN DOCUMENTAL:** Con el objeto de que los interesados en participar en la enajenación conozcan las condiciones generales y particulares de los inmuebles a enajenar y con el fin que puedan determinar las características y condiciones de acceso, ambientales, de ejecución, de protección y demás aspectos relevantes que puedan influir, tanto dentro de la preparación de la propuesta como de la ejecución del contrato, se ha programado una (1) visita. En los bienes inmuebles objeto de la presente contratación : i) Lote en condominio, Conjunto Residencial Verdesol, Lote 16, Manzana F, en Melgar – Tolima, ii) Casa ubicada en la Calle 37 No 63B-65, Barrio Conquistadores en Medellín- Antioquia, iii) Carrera 85C # 17-39, Edificio Bifamiliar el Ingenio/ Apto 101 y iv) Carrera 85C # 17-39, Edificio Bifamiliar el Ingenio/ Apto 201, con el fin que se realice la verificación física y documental de los inmuebles. La visita no constituye criterio de habilitación, por lo tanto, los compradores que no efectúen la visita no podrán posteriormente alegar desconocimiento, ni reclamar ningún tipo de afectación. La información de los asistentes deberá ser remitida con mínimo un (1) día hábil de anterioridad a la fecha programada para la visita, al correo electrónico: camila.mendoza@fiscalia.gov.co. La visita será coordinada por el Fondo Especial para la Administración de Bienes – FEAB y en la misma los interesados podrán formular las observaciones e inquietudes que consideren pertinentes. A la visita se podrá asistir solamente con libreta de apuntes. Se prohíben las cámaras fotográficas, computadores portátiles, dispositivos electrónicos, memorias USB y teléfonos celulares. Al momento de la visita (no después) los asistentes podrán solicitar al funcionario del Fondo Especial para la Administración de Bienes – FEAB que atienda la visita, las fotos y demás información que requieran del sitio visitado. La fecha de la visita quedará establecida en el cronograma del proceso. Los interesados asumirán todos los riesgos personales y de sus propiedades durante la visita. El Fondo Especial para la Administración de Bienes – FEAB no responderá por la ocurrencia de hechos adversos para los interesados, cualquiera que sea la causa. NOTA: Se recuerda a los interesados que el acceso a las instalaciones de la Entidad es dispendioso y demorado, dadas las condiciones de seguridad propias de su razón de ser, por ello se recomienda presentarse con la debida antelación a la hora de iniciación de la visita.
2.3. OBLIGACIONES DEL FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN	1. Entregar copia del avalúo comercial realizado a los bienes inmuebles objeto de enajenación, así como de los documentos que acreditan la calidad de avaluador del personal que realizó dicha labor.

MANIFESTACIÓN DE LA NECESIDAD PARA REALIZAR LA ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA DE INMUEBLES PUESTOS A DISPOSICIÓN DEL FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN POR ORDEN DE AUTORIDAD JUDICIAL COMPETENTE

DE BIENES DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN- FEAB	**2.** Suscribir la escritura pública del bien (es) inmueble (s) en: Medellín- Antioquia, Cali- Valle del Cauca y/o Melgar – Tolima, según corresponda, en la fecha establecida dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendarios siguientes al pago del 100% del valor adjudicado. **3.** Entregar materialmente el bien (es) inmueble (s) objeto de enajenación dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la inscripción de la escritura pública de compraventa por parte del comprador, junto con la totalidad de la documentación que acompaña el negocio jurídico. El Subdirector Regional de Apoyo Centro Sur, Pacifico y de Noroccidental, apoyará en la entrega del bien (es) inmueble (s) según la circunscripción territorial.[1]
2.4 OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL COMPRADOR	**1.** Realizar el pago total del valor ofrecido en dinero sobre el bien (es) inmueble (s), en virtud del proceso de enajenación, dentro de los 30 días calendario siguientes a la Adjudicación, descontado el veinte por ciento (20%) consignado, por parte del proponente adjudicatario como requisito para participar en el proceso. **2.** Suscribir la escritura pública del bien inmueble en Medellín- Antioquia, Cali- Valle del Cauca y/o Melgar – Tolima, según corresponda, en la fecha establecida dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendarios siguientes al pago del 100% del valor adjudicado. **3.** Realizar la inscripción de la escritura pública en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos en Medellín- Antioquia, Cali- Valle del Cauca y/o Melgar – Tolima, según corresponda, dentro de los dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la firma de la escritura. **4.** Recibir el bien (es) inmueble (s) adjudicado en el plazo acordado y en el estado en que este se encuentre. **5.** Asumir el 100% de los gastos notariales, de registro, beneficencia, así como todos los costos directos e indirectos objeto de la enajenación del bien (es) inmueble (s). **6.** Obrar de buena fe, evitando dilaciones que puedan presentarse para la suscripción de la escritura pública y en general durante la ejecución del contrato. **7.** Suscribir contrato electrónico en la plataforma SECOP II, una vez se encuentre la inscripción de la escritura pública en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad con el objeto de cerrar el expediente electrónico. **8.** Tomar las medidas necesarias para evitar pérdidas, destrucción, alteración o uso no autorizado de la información.
3. PLAZO Y LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	La escritura pública de compraventa se suscribirá por las partes dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendarios siguientes al pago del 100% del valor adjudicado. **NOTA:** Hasta tanto no se tenga garantizado el 100% de la obligación de pago del bien (es) inmueble (s) por parte del comprador, no se podrán realizar los trámites de escritura pública de compraventa. La inscripción de la escritura pública la deberá realizar el comprador ante la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad o municipio que corresponda, dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la firma de la escritura. La entrega material del inmueble se realizará mediante acta dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la inscripción de la escritura pública de compraventa por parte del comprador, ante la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad o municipio que corresponda.

[1] De conformidad con el Decreto 1540 de 2013
"(…) Artículo 103. Otorgamiento de la escritura pública. La escritura pública debe otorgarse en la Notaría de reparto correspondiente, dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes a la fecha en la cual el adjudicatario acredite el pago total del precio de venta. Solamente puede otorgarse la escritura pública antes del pago total del saldo del inmueble cuando esto sea necesario para cumplir condiciones para el desembolso del precio de venta. (…)"
"(…) Artículo 105. Entrega Material del bien inmueble. La Entidad Estatal debe entregar el inmueble dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha del registro, previa presentación del certificado de tradición y libertad en el que conste la inscripción de la escritura pública de venta del inmueble (…)"

MANIFESTACIÓN DE LA NECESIDAD PARA REALIZAR LA ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA DE INMUEBLES PUESTOS A DISPOSICIÓN DEL FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN POR ORDEN DE AUTORIDAD JUDICIAL COMPETENTE

	La ejecución del contrato se llevará a cabo en Medellín- Antioquia, Cali- Valle del Cauca y/o Melgar – Tolima, según corresponda, donde se encuentran ubicados los bienes inmuebles objeto de enajenación, administrado por el Fondo Especial para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación. **NOTA:** En lo relativo con la escritura pública de compraventa, se llevará a cabo en Medellín- Antioquia, Cali- Valle del Cauca, y/o Melgar – Tolima, según corresponda, donde se encuentran ubicados los bienes inmuebles objeto de enajenación, administrado por el Fondo Especial para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación.
4. FORMA DE PAGO	El interesado que resulte adjudicatario de la enajenación directa a través de subasta pública, deberá realizar el pago por el saldo del valor del contrato, descontado el veinte por ciento (20%) consignado como requisito para presentar la manifestación de interés, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la adjudicación, término que podrá ser prorrogado, previa solicitud motivada de parte del adjudicatario. En todo caso, será potestativo de la entidad acceder a dicha solicitud. Posterior al pago del ciento por ciento (100%) del valor del bien inmueble o bienes inmuebles, se suscribirá la correspondiente escritura pública de compraventa y el comprador deberá realizar su inscripción ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente. El Fondo Especial para la Administración de Bienes o su delegado, realizará mediante acta la entrega real y material del bien o bienes inmuebles en Medellín- Antioquia, Cali- Valle del Cauca y/o Melgar – Tolima, según corresponda. **Nota 1:** El FEAB no se hace responsable si la entidad que custodia las cesantías o el crédito para la compra del inmueble se abstiene de efectuar dicho desembolso. En el evento de presentarse alguna circunstancia de caso fortuito o fuerza mayor, no imputable a las partes, las mismas podrán de común acuerdo modificar la fecha de otorgamiento de la escritura pública, mediante documento escrito. **Devolución del valor consignado:** Dentro del plazo fijado en el cronograma del proceso, se procederá con la devolución del valor consignado por los interesados no favorecidos en el proceso de enajenación. Para tales fines en la propuesta y conjuntamente con los documentos habilitantes deberá allegar el respectivo recibo de consignación, indicando el número de cuenta en el que el interesado autoriza realizar el reintegro respectivo y no habrá lugar a reconocimiento de intereses, rendimiento e indemnizaciones, ni reconocimiento del tributo a las transacciones financieras. **Nota 2:** En caso de desistimiento de la oferta por parte del adjudicatario, no habrá lugar a la devolución del veinte por ciento (20%) depositado como valor base de venta.
5. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN.	Que mediante la Resolución No. 100-00066 del 09 de julio de 2026, fueron adoptados el Manual de Contratación y el Manual de Procedimientos para la Aplicación de los Sistemas de Administración para la Gestión de Activos del Fondo Especial para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación, estableciéndose los mecanismos de enajenación de bienes del FEAB en el numeral 3.1 de la siguiente manera: *"(…) En los procesos de enajenación de los bienes del FEAB se podrá utilizar cualquiera de los mecanismos autorizados, siempre y cuando en desarrollo del proceso de enajenación se garantice la transparencia, la eficiencia y la selección objetiva, entre otros principios de la función pública y la contratación estatal.Los mecanismos para la enajenación de bienes del FEAB son principalmente los siguientes:* *•**Enajenación directa a través de subasta pública: Proceso competitivo abierto y transparente para buscar la mejor oferta económica al alza.*** *•Enajenación a través de intermediarios idóneos: Gestión comercial realizada por terceros especializados.* *•Enajenación directa con entidades públicas: Transferencia o venta interadministrativa bajo convenios o contratos específicos entre instituciones del Estado.*

*El interesado en adquirir bienes deberá consignar a la cuenta que establezca el FEAB para tal fin, al menos **el veinte por ciento (20%)** del valor base de venta para participar en la oferta y habilitar su postura. (…)". Subrayado fuera del texto.*

Que mediante Resolución No. 0-1237 del 26 de noviembre de 2020 el Fiscal General de la Nación delegó en la Gerente del FEAB la siguiente función:

"(…) Delegar en el Gerente del FEAB, la facultad de suscribir los actos, contratos, y documentos que deban otorgarse para la aplicación de los sistemas de administración de los bienes de la Fiscalía General de la Nación a cargo de dicho Fondo, que conlleven la transferencia del derecho de dominio, en coordinación con la Dirección Ejecutiva de la Fiscalía General de la Nación. (…)".

Que dada la naturaleza de los bienes y teniendo en cuenta los mecanismos de enajenación, contemplados en el capítulo 3 del Manual de Procedimientos para la Aplicación de los Sistemas de Administración para la Gestión de Activos del FEAB, se aplicará la modalidad de **ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA,** conforme al procedimiento establecido en el numeral 3.5 del referido manual.

6. ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El valor determinado y consignado en el avalúo comercial de los inmuebles objeto del presente proceso, corresponde al valor mínimo de la venta exclusivamente. Este valor no incluye, costos directos e indirectos tales como: gastos notariales y de registro, entre otros.

N	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	MUNICIPIO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREA DE TERRENO M2 /Ha	VALOR TOTAL INMUEBLE
1	LOTE EN CONDOMINIO	Conjunto Residencial Verdesol, Lote 16, Manzana F	Melgar – Tolima	366-17908	Área del terreno: 1.709,00 M2	$512.700.000
2	CASA	Calle 37 No 63B-65, Barrio Conquistadores	Medellín-Antioquia	001 -26739	Área terreno: 254,00 M2 Área Construida: 263,37 M2	$1.202.410.300
3	APARTAMENTO	Carrera 85C # 17-39, Edificio Bifamiliar el Ingenio/ Apto 101	Cali- Valle del Cauca	370-848643	Área Privada apto 101 179,60	$ 427.833.301
4	APARTAMENTO	Carrera 85C # 17-39, Edificio Bifamiliar el Ingenio/ Apto 201	Cali- Valle del Cauca	370-848644	Área Privada apto 201 255,75	$ 609.233.668
					VALOR TOTAL	**$2.752.177.269**

NOTA 1: La oferta económica que presenten los interesados (compradores) debe ser mínimo por el valor total del bien inmueble descrito en el presente numeral.

7. PRESUPUESTO

Al tratarse de una enajenación de bienes inmuebles administrados por la Fiscalía General de la Nación a través del Fondo Especial para la Administración de Bienes - FEAB, no existe erogación del presupuesto asignado.

El valor de la enajenación de los bienes inmuebles es el resultado de los avalúos comerciales realizados por peritos avaluadores debidamente certificados, cuya sumatoria asciende a la suma de **DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES CIENTO SETENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS M/CTE ($2.752.177.269),** distribuidos por lotes de la siguiente manera:

LOTE	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	MUNICIPIO	VALOR TOTAL INMUEBLE
1	LOTE EN CONDOMINIO	Conjunto Residencial Verdesol, Lote 16, Manzana F	Melgar – Tolima	$512.700.000

<table>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><td>2</td><td>CASA</td><td>Calle 37 No 63B-65, Barrio Conquistadores</td><td>Medellín-Antioquia</td><td>$1.202.410.300</td></tr>
<tr><td>3</td><td>APARTAMENTO</td><td>Carrera 85C # 17-39, Edificio Bifamiliar el Ingenio/ Apto 101</td><td>Cali- Valle del Cauca</td><td>$ 427.833.301</td></tr>
<tr><td>4</td><td>APARTAMENTO</td><td>Carrera 85C # 17-39, Edificio Bifamiliar el Ingenio/ Apto 201</td><td>Cali- Valle del Cauca</td><td>$ 609.233.668</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>$2.752.177.269</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>8. SUPERVISIÓN</td><td>La vigilancia, control y seguimiento de la ejecución y cumplimiento del proceso de enajenación directa a través de subasta pública, estará a cargo de la Gerente del Fondo Especial para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación o quien este designe, el cual cumplirá con lo consagrado en el Estatuto General de Contratación Pública, 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, 3.2.7.3.1, 3.2.7.3.2, 3.2.7.3.3, 3.2.7.3.4, 3.2.7.3.5, y en las demás normas vigentes dispuestas para ello.</td></tr>
<tr><td>9.CLASIFICACIÓN UNSPSC</td><td>Los bienes del numeral 1.1 de la presente manifestación, se encuentran descritos dentro del clasificador de bienes de la UNSPSC en las siguientes categorías:

Tabla No. 1- Clasificador UNSPSC
<table>
<tr><th>Código Clase</th><th>Nombre Clase</th><th>Código Producto</th><th>Nombre Producto</th></tr>
<tr><td>80131600</td><td>Venta de propiedades y edificios</td><td>10131603</td><td>Venta de tierras residenciales</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>10. REQUISITOS HABILITANTES</td><td>CAPACIDAD JURÍDICA.
Condiciones habilitantes jurídicas: Se acreditarán de la siguiente manera:
<u>Persona natural</u>:
• Copia de la cédula de ciudadanía
• Presentar con la manifestación de interés (Anexo No 04 formato carta de presentación de la oferta) el comprobante del depósito en la cuenta asignada al FEAB por un monto equivalente al menos al veinte por ciento (20%) del valor base de venta del bien inmueble, de conformidad con el avalúo comercial.
• No estar incurso en causal de inhabilidad o incompatibilidad descritas en la Constitución y la Ley.
• No estar reportado en el último boletín de responsables fiscales de la Contraloría General de la República.
• No estar incurso en sanciones o inhabilidades vigentes en el Certificado de antecedentes Disciplinarios expedido por la Procuraduría General de la Nación.
• No registrar antecedentes en el Certificado Judicial Expedido por la Policía Nacional.
• No registrar sanciones vigentes en el Registro Nacional de Medidas Correctivas.
• El interesado tendrá la obligación de declarar por escrito el origen de los recursos que utilizará para la compra del bien.

<u>Persona Jurídica:</u>
• Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio del domicilio de la empresa, con vigencia no mayor a treinta (30) días a la fecha de presentación de la propuesta.
• Autorización de la Junta Directiva de Socios o Asamblea General (si lo requiere).</td></tr>
</table>

	• Presentar con la manifestación de interés (Anexo No 04 formato carta de presentación de la oferta) el comprobante del depósito en la cuenta asignada al FEAB por un monto equivalente al menos al veinte por ciento (20%) del valor base de venta del bien inmueble, de conformidad con el avalúo comercial. • El plazo de vigencia establecido para la persona jurídica debe ser por el término del contrato y un (1) año más. • No estar incurso en causal de inhabilidad o incompatibilidad descritas en la Constitución y la Ley. • No estar reportado en el último boletín de responsables fiscales de la Contraloría General de la República. • No estar incurso en sanciones o inhabilidades vigentes en el Certificado de antecedentes Disciplinarios expedido por la Procuraduría General de la Nación. • No registrar antecedentes en el Certificado Judicial Expedido por la Policía Nacional. • No registrar sanciones vigentes en el Registro Nacional de Medidas Correctivas. El interesado tendrá la obligación de declarar por escrito el origen de los recursos que utilizará para la compra del bien. <u>Consorcios o uniones temporales</u>: • Documento formal que acredite la constitución del consorcio o unión temporal. • Presentar con la manifestación de interés (Anexo No 04 formato carta de presentación de la oferta) el comprobante del depósito en la cuenta asignada al FEAB por un monto equivalente al menos al veinte por ciento (20%) del valor base de venta del bien/es inmueble/s sobre sobre el cual tenga interés en participar, de conformidad con el avalúo comercial. • Acreditar mediante certificaciones expedidas por Cámaras de Comercio la existencia y representación legal de las personas jurídicas que la integran, la cual no deberá ser mayor a treinta (30) días hábiles anteriores a la presentación de la oferta. • Autorización de la Junta Directiva de Socios o Asamblea General (si lo requiere). • Las sanciones por el incumplimiento de las obligaciones derivadas de la manifestación de interés y del contrato, se impondrán de acuerdo con la participación en la ejecución de cada uno de los miembros de la misma. • Los miembros del consorcio o de la unión temporal, designarán en el respectivo acto de constitución la persona que los representará en lo atinente a la presentación de la manifestación de interés, suscripción, legalización, ejecución y liquidación del contrato. • No estar incurso en causal de inhabilidad o incompatibilidad descritas en la Constitución y la Ley. • No estar reportado en el último boletín de responsables fiscales de la Contraloría General de la República. • No estar incurso en sanciones o inhabilidades vigentes en el Certificado de antecedentes Disciplinarios expedido por la Procuraduría General de la Nación. • No registrar antecedentes en el Certificado Judicial Expedido por la Policía Nacional. • No registrar sanciones vigentes en el Registro Nacional de Medidas Correctivas. • El interesado tendrá la obligación de declarar por escrito el origen de los recursos que utilizará para la compra del bien. **<u>NOTA 1</u>:** En el proceso que se llevará a cabo la enajenación directa a través de subasta pública, se tendrá en cuenta que: • El interesado deberá aportar en su oferta de manera individual, copia de la consignación por un monto equivalente al menos al veinte por ciento (20%) del valor base de venta del bien inmueble, de conformidad con el avalúo comercial. • La persona que presente la oferta debe ser la misma a nombre de quien se constituyó el depósito.

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

Si el interesado incumple cualquiera de las obligaciones derivadas de la oferta, tales como las condiciones de pago, la firma de documentos derivados del negocio jurídico, la suma de dinero depositada quedará en favor del FEAB como arras de retractación.
El valor del contrato a suscribir será el valor obtenido del mejor precio ofertado el cual en ningún caso podrá ser inferior al avalúo comercial del bien inmueble.

NOTA 2: Para todos los casos, los recursos que se utilizarán en la compra del bien, deben estar debidamente soportados y exclusivamente a nombre del interesado.

Así las cosas, es necesario que el interesado allegue certificación donde demuestre el método de pago del total del bien inmueble según los rubros de que disponga y los documentos que acrediten tal situación, deberán estar anexos a los documentos que acompañan la oferta.
</td></tr>
<tr><td>11.CAPACIDAD FINANCIERA</td><td>La presente contratación no requiere indicadores financieros, teniendo en cuenta que no existe erogación presupuestal.</td></tr>
<tr><td>12.REQUERIMIENTO TECNICO</td><td>
DEPÓSITO BANCARIO.
De conformidad con lo establecido en el Manual de Procedimientos para la Aplicación de los Sistemas de Administración para la Gestión de Activos del FEAB, los interesados en la enajenación directa a través de subasta pública que se relaciona en el objeto del presente proceso, como requisito para poder presentar la manifestación de interés deberán consignar ante la cuenta asignada al FEAB un monto equivalente al menos al veinte por ciento (20%) del valor base de venta del bien inmueble o inmuebles al cual presente oferta, de conformidad con el avalúo comercial, así:

<table>
<tr><th>LOTE</th><th>TIPO DE INMUEBLE</th><th>DIRECCIÓN DEL INMUEBLE</th><th>MUNICIPIO</th><th>VALOR TOTAL INMUEBLE</th><th>DEPÓSITO DEL 20%</th></tr>
<tr><td>1</td><td>LOTE EN CONDOMINIO</td><td>Conjunto Residencial Verdesol, Lote 16, Manzana F</td><td>Melgar – Tolima</td><td>$ 512.700.000</td><td>$ 102.540.000</td></tr>
<tr><td>2</td><td>CASA</td><td>Calle 37 No 63B-65, Barrio Conquistadores</td><td>Medellín-Antioquia</td><td>$ 1.202.410.300</td><td>$ 240.482.060</td></tr>
<tr><td>3</td><td>APARTAMENTO</td><td>Carrera 85C # 17-39, Edificio Bifamiliar el Ingenio/ Apto 101</td><td>Cali- Valle del Cauca</td><td>$ 427.833.301</td><td>$ 85.566.660</td></tr>
<tr><td>4</td><td>APARTAMENTO</td><td>Carrera 85C # 17-39, Edificio Bifamiliar el Ingenio/ Apto 201</td><td>Cali- Valle del Cauca</td><td>$ 609.233.668</td><td>$ 121.846.734</td></tr>
</table>

Para tales fines en la propuesta y juntamente con los documentos habilitantes deberá allegar el respectivo recibo de consignación, indicando el número de cuenta en el que el interesado autoriza realizar el reintegro respectivo.

Nota 1: La cuenta en la que se debe acreditar el pago para la presentación de la manifestación de interés, así como el pago del saldo que lleve al ciento por ciento (100%) por parte del comprador al que se le adjudique el presente proceso de contratación es la siguiente:

<table>
<tr><th>BANCO</th><th>No. CUENTA CORRIENTE</th><th>A FAVOR</th><th>NIT</th><th>CONVENIO</th><th>Referencia N°1</th></tr>
<tr><td>Banco Agrario de Colombia</td><td>331920003646</td><td>Fondo Especial para la Administración de Bienes (FEAB)de la FGN</td><td>901148337-1</td><td>13872</td><td>Código de concepto: 4, Venta de bienes muebles y / o inmuebles.</td></tr>
</table>

<u>NOTA 2:</u> Para el acuerdo de voluntades que se deriva con el adjudicatario, no se considera necesario la constitución de garantías de cumplimiento, ni arras por cuanto el adjudicatario para participar en el proceso realizará el depósito del 20% del valor base del presupuesto aquí señalado, valor que perderá en el evento de no cancelar el saldo restante dentro del término previsto.
</td></tr>
</table>

	Conjuntamente con los documentos habilitantes deberá allegar el respectivo recibo de consignación, del mismo modo se indicará el número de cuenta en el que el interesado autoriza realizar el reintegro en caso de no resultar adjudicatario y no habrá lugar a reconocimiento de intereses, rendimiento e indemnizaciones, ni reconocimiento del tributo a las transacciones financieras. **DEVOLUCIÓN DEL VALOR CONSIGNADO AL OFERENTE NO SELECCIONADO** El oferente que presente su oferta y que no sea elegido, se le devolverá el valor consignado, en un término de veinte (20) días hábiles, contados a partir de la adjudicación del proceso; se procederá a realizar el reintegro del valor correspondiente, sin que esto genere algún reconocimiento de intereses rendimientos e indemnizaciones, ni el reconocimiento del impuesto a las transacciones financieras a favor del oferente no seleccionado.
13.FACTORES DE EVALUACIÓN Y PONDERACIÓN	**FACTORES DE EVALUACIÓN Y PONDERACIÓN.** En el proceso que se llevará a cabo la enajenación directa a través de subasta pública se tendrá en cuenta el siguiente factor de puntuación: 1. **En el caso que se presente un solo interesado que cumpla con los requisitos habilitantes:** La presentación de un solo interesado está admitida, de manera que de ser así y siempre y cuando cumpla con los requisitos habilitantes, es válida la propuesta, la manifestación de interés y se podrá seguir adelante con el procedimiento para evaluar y adjudicar. 2. En el caso que se presente más de un interesado y cumplan con los requisitos habilitantes, la adjudicación recaerá en el interesado que ofrezca el mayor valor en la subasta. **MÁRGENES MÍNIMOS DE LOS LANCES AL ALZA** **<u>Se establece como rango de lance mínimo el 2% del valor total del inmueble.</u>** Sólo se tendrán como válidos los lances que sean iguales o excedan a este margen. Una vez concluido cada lance se iniciará una nueva ronda de lances partiendo del mayor valor ofertado en la ronda anterior. Si en la audiencia se presentare una sola OFERTA, se celebrará la VENTA con ese único OFERENTE siempre que cumpla con los requisitos. Sin perjuicio de lo anterior, con el fin de propender por la mejora del PRECIO DE VENTA, el único OFERENTE será interrogado, respecto a la posibilidad de mejorar su OFERTA, quien podrá manifestar su interés, efectuando una segunda OFERTA o manifestar que conservará la OFERTA INICIAL.
14.ADJUDICACIÓN DEL PROCESO	La adjudicación del presente proceso será al interesado que presente la mejor oferta económica, para los bienes inmuebles objeto de enajenación, de acuerdo con las condiciones establecidas en la presente manifestación. En consecuencia, los interesados deben presentar su oferta dando cabal cumplimiento de los requisitos mínimos exigidos y ofertar. Para la presentación de la propuesta económica se deberá diligenciar el presente anexo económico: **OFERTA ECONOMICA -** Remitirse al anexo No. 4 Los precios de las propuestas deberán darse en pesos colombianos, teniendo en cuenta todos los demás costos directos e indirectos que allá lugar.
15.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° 2).

MANIFESTACIÓN DE LA NECESIDAD PARA REALIZAR LA ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA DE INMUEBLES PUESTOS A DISPOSICIÓN DEL FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN POR ORDEN DE AUTORIDAD JUDICIAL COMPETENTE

<table>
<tr><td>16.GARANTÍAS</td><td>En el presente proceso no se considera necesario la constitución de garantías, por cuanto los interesados para participar en el mismo deben cancelar inicialmente el 20% del valor de los bienes objeto de enajenación de conformidad con el avalúo comercial, valor que perderá en el evento de adjudicarse el bien y no cancelar el saldo dentro del término previsto en los pliegos de condiciones.</td></tr>
<tr><td>17. ACUERDOS INTERNACIONALES O TRATADOS DE LIBRE COMERCIO VIGENTE</td><td>Las Ofertas de bienes y servicios de países con los cuales Colombia tiene Acuerdos Comerciales vigentes que cubren el presente Proceso de Contratación, serán tratados como Ofertas de bienes y servicios colombianos y tendrán derecho al puntaje para estimular la industria nacional si aplica, y el FEAB elaborará el cronograma de acuerdo con los plazos previstos en dichos Acuerdos Comerciales.
TABLA No. 02
Cobertura Acuerdos Comerciales
<table>
<tr><th colspan="2">TRATADOS COMERCIALES</th><th>EL FEAB SE ENCUENTRA INCLUIDA EN LA COBERTURA DE CAPÍTULO DE COMPRAS PÚBLICAS</th><th>PRESUPUESTO DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN SUPERIOR AL VALOR DEL ACUERDO COMERCIAL*</th><th>EXCEPCIÓN APLICABLE AL PROCESO DE CONTRATACIÓN</th><th>PROCESO DE CONTRATACIÓN CUBIERTO POR EL ACUERDO COMERCIAL</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Alianza Pacifico</td><td>Chile</td><td>NO</td><td>N/A</td><td>N/A</td><td>N/A</td></tr>
<tr><td>México</td><td>NO</td><td>N/A</td><td>N/A</td><td>N/A</td></tr>
<tr><td>Perú</td><td>NO</td><td>N/A</td><td>N/A</td><td>N/A</td></tr>
<tr><td colspan="2">Canadá</td><td>NO</td><td>N/A</td><td>N/A</td><td>N/A</td></tr>
<tr><td colspan="2">Chile</td><td>NO</td><td>N/A</td><td>N/A</td><td>N/A</td></tr>
<tr><td colspan="2">Corea</td><td>NO</td><td>N/A</td><td>N/A</td><td>N/A</td></tr>
<tr><td colspan="2">Costa Rica</td><td>NO</td><td>N/A</td><td>N/A</td><td>N/A</td></tr>
<tr><td colspan="2">Estados AELC</td><td>NO</td><td>N/A</td><td>N/A</td><td>N/A</td></tr>
<tr><td colspan="2">Estados Unidos</td><td>NO</td><td>N/A</td><td>N/A</td><td>N/A</td></tr>
<tr><td colspan="2">México</td><td>NO</td><td>N/A</td><td>N/A</td><td>N/A</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Triángulo Norte</td><td>El Salvador</td><td>NO</td><td>N/A</td><td>N/A</td><td>N/A</td></tr>
<tr><td>Guatemala</td><td>NO</td><td>N/A</td><td>N/A</td><td>N/A</td></tr>
<tr><td>Honduras</td><td>NO</td><td>N/A</td><td>N/A</td><td>N/A</td></tr>
<tr><td colspan="2">Unión Europea</td><td>NO</td><td>N/A</td><td>N/A</td><td>N/A</td></tr>
<tr><td colspan="2">Servicios prestados por interesados de la Comunidad Andina de Naciones</td><td>SI</td><td>SI</td><td>NO</td><td>SI</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>18. ACUERDOS MARCO</td><td>Consultando el listado de acuerdos comerciales en la página www.colombiacompraeficiente.gov.co, se evidencia que en la actualidad no existen acuerdos comerciales vigentes para la enajenación de bienes. Por lo tanto, no le es aplicable ningún acuerdo comercial suscrito por el Gobierno Colombiano.</td></tr>
<tr><td>19. 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

ANA MARÍA URIBE NAVARRO
Gerente
Fondo Especial para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación

Proyectó: María Camila Mendoza Zubiría -FEAB