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

1. 29 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD	
1.1 NECESIDAD - POR QUÉ SE REQUIERE EL BIEN O SERVICIO, Y RESULTADOS ESPERADOS	El Fondo Especial para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación en adelante - FEAB, fue creado mediante la Ley 1615 de 2013, a su vez modificada por el artículo 55 de la Ley 1849 de 2017, en lo relativo a su naturaleza jurídica y representación legal, estableciendo lo siguiente: *"Artículo 2°. Naturaleza y representación legal del Fondo. El Fondo Especial para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación se organizará como un fondo - cuenta con personería jurídica y autonomía administrativa, de conformidad con las disposiciones presupuestales para los fondos especiales establecidas en el artículo 27 de la Ley 225/95, artículos 11 y 30 del Decreto 111 de 1996, las normas que las modifiquen o adicionen, y lo dispuesto en la presente ley.* *Este fondo será representado legalmente por un gerente de libre nombramiento y remoción que designará el Fiscal General de la Nación de la planta de personal de la entidad, quien deberá contar con estudios, conocimientos y experiencia profesional en asuntos de administración pública o afines con la función que requiere el ejercicio de la función legal del fondo".* Que el artículo 3° de la Ley 1615 de 2013, estableció las funciones generales del FEAB, entre las cuales se puede destacar*:* *"(…) 1. Ejercer los actos necesarios para la correcta disposición, mantenimiento y conservación de los bienes, de acuerdo con su naturaleza, uso y destino (…)"* A su vez, el artículo 5° de la referida Ley determinó cuales son los bienes que puede administrar el FEAB, señalando entre otros*:* *"(…) se consideran bienes y recursos administrados por el Fondo, aquellos susceptibles de valoración económica, ya sean muebles o inmuebles, tangibles o intangibles, corporales o incorporales, y en general aquellos sobre los que pueda recaer el derecho de dominio (…)"* *"(…) clasificados entre otros, en bienes sobre los cuales se decrete el comiso por parte de autoridad competente, se haya decretado medida cautelar con fines de comiso, se haya decretado incautación, ocupación o suspensión del poder dispositivo, inclusive los demás que reciba el Fondo a cualquier título legítimo (…)"* Que el artículo 6° establece los bienes que se encuentran bajo administración del FEAB, de la siguiente manera: *"(…)* ***1. Bienes con sentencia ejecutoriada a favor de la Fiscalía General de la Nación o del Fondo Especial para la Administración de Bienes:*** *a) Los bienes sobre los cuales se decrete el comiso por parte de autoridad competente.* *b) Los bienes que sean declarados mostrencos o vacantes y adjudicados a la Fiscalía General de la Nación o al Fondo por parte de autoridad competente, en los términos del artículo 89 de la Ley 906 de 2004.* *c) Los bienes sobre los cuales se haya reconocido la prescripción especial adquisitiva de dominio a favor de la Fiscalía General de la Nación o del Fondo por parte de autoridad competente, en los términos del artículo 89A de la Ley 906 de 2004.* *d) El producto de la enajenación, frutos, dividendos, utilidades, intereses, rendimientos, productos y demás beneficios que se generen de los bienes antes relacionados o de su administración.* *e) Los bienes que sean declarados administrativamente abandonados por el Fondo Especial para la administración de bienes de la Fiscalía General de la Nación previo agotamiento del procedimiento para su devolución previsto en la ley.*

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

	2. Bienes sobre los cuales se haya decretado medida cautelar con fines de comiso. *a) Los bienes sobre los cuales se haya decretado incautación, ocupación o suspensión del poder dispositivo.* *b) Los bienes sobre los cuales se haya ordenado su devolución por parte de autoridad competente y no hayan sido reclamados en los términos del artículo 89 de la Ley 906 de 2004.* *c) El producto de la enajenación, frutos, dividendos, utilidades, intereses, rendimientos, productos y demás beneficios que se generen de los bienes antes relacionados o de su administración.* ***3. Otros bienes:*** *Los demás bienes que reciba el Fondo a cualquier título legítimo (...)".* Que el artículo 15 de la referida Ley estableció el régimen jurídico del Fondo Especial para Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación, así: *"(…) El Fondo Especial para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación, podrá celebrar cualquier acto y/o contrato que permita una eficiente administración de los bienes y recursos. El régimen jurídico para tales efectos será de derecho privado con sujeción a los principios de la función pública y la contratación estatal (…)".* Que el Fondo Especial para la Administración de Bienes - FEAB mediante Resolución No. 100- 00066 del 09 de julio de 2026, adoptó el Manual de Contratación del Fondo Especial para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación – FEAB. Es así como, el Fondo Especial para la Administración de Bienes – FEAB y la Fiscalía General de la Nación, en el ejercicio de su misión administrativa e institucional que les compete, requieren contar con la infraestructura física apropiada para la salvaguarda y custodia de los vehículos en condición de incautados, incautados con fines de comiso y comiso definitivo puestos a su disposición por orden de autoridad judicial competente. En este sentido, la Subdirección Regional de Apoyo - Caribe, hace parte integral de la estructura de la Fiscalía General de la Nación, Regional que en la actualidad no cuenta con un inmueble propio o patrimonial para la salvaguarda y custodia de los vehículos que ingresan a los inventarios de la Fiscalía General de la Nación y/o del Fondo Especial para la Administración de Bienes - FEAB, en condición de incautados, incautados con fines de comiso y comiso definitivo en el Municipio de Aguachica - Cesar. Por lo anterior, el Fondo Especial para la Administración de Bienes – FEAB y la Fiscalía General de la Nación, tienen la necesidad de tomar en calidad de arrendamiento el bien inmueble ubicado en la Calle 5 No. 36 - 40 del Municipio de Aguachica, Departamento Cesar. El bien inmueble antes referido, garantiza el espacio y estructura física adecuado para la salvaguarda y custodia de los vehículos en condición de incautados, incautados con fines de comiso y comiso definitivo. Por lo expuesto, y dadas las actuales necesidades que presenta la Subdirección Regional de Apoyo - Caribe, la Fiscalía General de la Nación a través del Fondo Especial para la Administración de Bienes – FEAB, tienen la necesidad de arrendar el espacio señalado, con el fin de almacenar los vehículos en condición de incautados, incautados con fines de comiso y comiso definitivo, para lo cual requiere adelantar un proceso de contratación de conformidad

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

	con lo establecido en el Manual de Contratación del Fondo Especial para la Administración de Bienes – FEAB. La Subdirección Regional de Apoyo – Caribe, informó que en la actualidad se encuentran en condición de incautados, incautados con fines de comiso y comiso definitivo en el Municipio de Aguachica – Cesar, los siguientes vehículos a saber, los cuales serán custodiados en el inmueble objeto de la presente necesidad, así **Incautados** | **Incautados con fines de comiso** | **Comiso definitivo** | **Total vehículos** 167 | 114 | 1 | 282 Nota: El presente inventario está sujeto a actualización, misma que se está llevando a cabo. Es así que, con el fin de garantizar el espacio para los fines anteriormente señalados la Jefe del Departamento de Construcciones emitió viabilidad técnica para el bien inmueble ubicado en la Calle 5 No. 36 - 40 del Municipio de Aguachica, Departamento Cesar, calendado el 28 de septiembre de 2026 con el fin de determinar que, el bien inmueble que se pretende arrendar es indispensable para el funcionamiento y realización de las actividades de administración propias del Fondo Especial para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación. En este sentido, se relacionan las especificaciones del inmueble a arrendar: De conformidad con el certificado de tradición y Libertad generado con el Pin No: **2609025164142258212** el bien inmueble ubicado en la Calle 5 No. 36 - 40 del Municipio de Aguachica, Departamento Cesar, se encuentra identificado con la Matrícula Inmobiliaria: 196 - 1619. Es importante señalar que, sobre el bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento, se han realizado algunas mejoras como: levantamiento de paredes, adecuaciones de oficinas, pintura, canalización de goteras, y la adquisición de material para arreglo de humedades, reparación de tejas y arreglos eléctricos. Así las cosas, la Subdirección Regional de Apoyo –Caribe en observancia de las medidas de austeridad en el gasto público establecidas por el Gobierno Nacional mediante el Decreto 0618 de 2026, particularmente las previstas en su artículo 6 en materia de arrendamiento de bienes inmuebles, justifica la necesidad de celebrar un contrato de arrendamiento para el funcionamiento del patio destinado a la custodia de los bienes incautados, incautados con fines de comiso y de comiso definitivo administrados por el Fondo Especial para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación, así como de aquellos a cargo de la Fiscalía General de la Nación. Lo anterior obedece a que dicha Subdirección no dispone de un inmueble de su propiedad o bajo su administración que reúna las condiciones técnicas, operativas y de capacidad requeridas para el almacenamiento, custodia y conservación de dichos bienes, circunstancia que hace indispensable acudir al arrendamiento del inmueble. En consecuencia, la presente necesidad se enmarca en la excepción prevista por el artículo 6 del Decreto 0618 de 2026, en tanto el arrendamiento resulta estrictamente necesario para

	garantizar la continuidad de la prestación del servicio y el cumplimiento de la misión institucional.
1.2 ANTECEDENTES CONTRACTUALES	Consultadas las bases de datos del SECOP frente a antecedentes contractuales del Fondo Especial para la Administración de Bienes, en relación con la contratación que se pretende realizar, se evidenció que el Fondo Especial para la Administración de Bienes – FEAB y la Subdirección Regional de Apoyo – Caribe de la Fiscalía General de la Nación, no tiene antecedentes.
1.3 ¿POR QUÉ ES EL ÚNICO QUE SATISFACE MI NECESIDAD?	N/A
1.4 POR QUÉ SE DEBE USAR LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA	La Subdirección Regional de Apoyo – Caribe de la Fiscalía General de la Nación, al no contar con un espacio físico y estructural adecuados para la salvaguarda y custodia de vehículos en condición de incautados, incautados con fines de comiso y comiso definitivo, debe acudir a terceros que cuenten con espacios estructurales que garanticen el cumplimiento de la labor institucional y administrativa. En este sentido, la Subdirección Regional de Apoyo – Caribe de la Fiscalía General de la Nación, como área estructuradora de la Necesidad de Contratación Actual, encuentra que el bien inmueble de la Calle 5 No. 36 - 40 del Municipio de Aguachica, Departamento Cesar, satisface la necesidad requerida por la Fiscalía General de la Nación y el Fondo Especial para la Administración de Bienes – FEAB, toda vez que se encuentra adecuado para el almacenamiento de los vehículos. Es importante resaltar que, el FEAB , tomará en calidad de arrendamiento dicho bien dadas las óptimas condiciones físicas y estructurales del inmueble, arrendamiento. El espacio de almacenamiento de los vehículos incautados, incautados con fines de comiso y comiso definitivo cumple con los requerimientos necesarios para atender los constantes movimientos de vehículos, situación que incrementa la eficiencia y eficacia en la labor que desarrolla el FEAB y la Fiscalía. De esta manera, el inmueble cuenta con el concepto favorable del Departamento de Construcciones y Administración de sedes, el Concepto favorable de Seguridad de la Dirección de Protección y Asistencia de fecha 21 de agosto de 2026, así como con el Concepto de Salud Ocupacional de la ARL Positiva Compañía de Seguros S.A, de fecha de visita del 26 de agosto de 2026., frente a este último, es de precisar que el aludido informe contiene recomendaciones generales que enmarcan, por una parte, condiciones propias de la infraestructura del inmueble. Ahora bien, es preciso mencionar que de conformidad con el Manual de Contratación del FEAB, la modalidad de selección para el presente proceso es la **CONTRATACIÓN DIRECTA**, la cual se encuentra consagrada en el **literal e) del numeral 3.1.3.3.,** así: ***"(…) La modalidad de selección de contratación directa procederá exclusivamente en los siguientes casos: (…)"*** ***"(…) f. El arrendamiento o adquisición de bienes inmuebles y muebles. Esta modalidad aplica en los eventos en los cuales el FEAB concurra como arrendatario (…)" "(…) caso en el cual se deberá tener en cuenta, los siguientes requisitos (…)"***

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

	• ***Justificación para arrendar el bien inmueble*** • ***Breve reseña sobre su titularidad*** • ***Justificación del valor de canon de arrendamiento. En caso del FEAB ostentar la calidad de ARRENDADOR el canon será establecido en el avalúo realizado por el avaluador o perito certificado contratado por la entidad.*** En el caso de la selección del contratista para llevar a cabo el arrendamiento del espacio destinado para el funcionamiento del patio de almacenamiento de los vehículos incautados, incautados con fines de comiso y comiso definitivo, se presenta este supuesto, teniendo en cuenta que el bien inmueble ubicado en la Calle 5 No. 36 - 40 del Municipio de Aguachica, Departamento Cesar, con un área de 6.640 mts cuadrados, cumple con las condiciones inmobiliarias, de seguridad, y de salud ocupacional requeridas para el funcionamiento del aludido patio. Por tanto, la modalidad de selección que debe aplicar el Fondo Especial para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación para el arrendamiento del espacio para el funcionamiento del patio de almacenamiento de los vehículos incautados, incautados con fines de comiso y comiso definitivo, es la contratación directa para el arrendamiento de bienes inmuebles, tal y como se expuso anteriormente
1.5 EXPLICACIÓN DEL ESCENARIO QUE SE PRESENTARÍA SI "NO" SE REALIZA LA ADQUISICIÓN DEL BIEN O SERVICIO SOLICITADO:	De no realizarse este proceso contractual para satisfacer esta necesidad, la Subdirección Regional de Apoyo - Caribe de la Fiscalía General de la Nación, no contaría con espacios adecuados para custodiar los vehículos en condición de incautados, incautados con fines de comiso y comiso definitivo puestos a disposición por orden de autoridad judicial competente a favor del Fondo Especial para la Administración de Bienes – FEAB y/o de la Fiscalía General de la Nación en el Municipio de Aguachica - Cesar, situación que generaría un incumplimiento al deber legal y constitucional asignado, así como el riesgo inminente de incurrir en pérdidas económicas al no garantizar el cumplimiento de salvaguardar en óptimas condiciones, los vehículos puestos a disposición del Fondo y de la Fiscalía.
2. OBJETO	**EL ARRENDADOR (HERMELINDA NAVARRO DE MENESES) ENTREGA AL ARRENDATARIO (FEAB) EL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 5 No. 36 - 40 DEL MUNICIPIO DE AGUACHICA (CESAR), CON MATRICULA INMOBILIARIA 196-1619 EN EL CUAL FUNCIONARÁ EL PATIO DE LOS BIENES INCAUTADOS, INCAUTADOS CON FINES DE COMISO Y COMISO DEFINITIVO DEL FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN Y DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN.**
2.1 TIPO DE CONTRATO A CELEBRAR	De acuerdo con la naturaleza del objeto y las obligaciones contractuales, el tipo de contrato que se celebrará es el siguiente (marcar con una X) el tipo que corresponda: **Prestación de servicios:** **Obra:** **Compraventa:** **Suministro:** **Arrendamiento: X** **Otro. ¿Cuál?: <u>ARRENDAMIENTO</u>** **X**

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

2.2 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:	**Matrícula inmobiliaria:** 196 - 1619 **Código catastral:** 200110103000000770001000000000 **Propietario:** Hermelinda Navarro De Meneses **Dirección:** Bien inmueble ubicado en la Calle 5 No. 36 - 40 del Municipio de Aguachica - Cesar. **Área de terreno:** 6.640 Mts2 **Área de terreno a contratar:** 6.640 Mts2 **Definición técnica:** Edificación de un nivel, levantada en adobe en concreto y en muros tipo tapia, piso en cerámica y en cemento. El interior del inmueble cuenta con dos oficinas amplias e independientes, dos baños enchapados y una cocina enchapada y un corredor. La ventanería y algunas rejas son metálicas, las puertas son metálicas; al interior de las mismas, se observa la pintura y el techo en teja master mil con cielo raso. Las instalaciones cuentan con una zona de gran extensión la cual esta acondicionada para el parqueo de vehículos incautados.
2.3. OBLIGACIONES DEL FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN - FEAB	**Serán a cargo del ARRENDATARIO, además de las consagradas en la Ley conforme con la naturaleza del presente contrato, el cumplimiento de las siguientes obligaciones:** **1.** Pagar el canon de arrendamiento en las condiciones señaladas en el presente documento. **2.** Ejercer la supervisión y el seguimiento permanente al objeto del contrato y de las obligaciones derivadas del mismo. **3.** Exigir y velar por el cumplimiento del objeto del contrato y de las obligaciones derivadas del mismo. **4.** Entregar el bien inmueble en el mismo estado en que se recibió, salvo el deterioro normal por su uso y goce. **5.** Realizar las reparaciones locativas por el deterioro que ordinariamente se produce por su culpa o la de sus dependientes. **6.** Solicitar autorización por escrito al ARRENDADOR en caso de requerirse la realización de reparaciones. **7.** Solicitar por escrito al ARRENDADOR las reparaciones que necesite el inmueble, cuando a ello haya lugar, las cuales deberán efectuarse dentro de los 8 días hábiles siguientes a la presentación del escrito. **8.** Requerir los documentos que sean necesarios para aclarar cualquier duda que surja durante la ejecución del contrato. **9.** Pagar los servicios públicos del inmueble objeto del contrato de arrendamiento. **10.** Las demás que señale la Ley y demás normas complementarias.
	Estarán a cargo del ARRENDADOR, además de las consagradas en la Ley por la naturaleza del presente contrato, el cumplimiento de las obligaciones generales que a

2.4 OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR	**continuación se relacionan:** **1.** Cumplir a cabalidad con el objeto del presente contrato. **2.** Mantener la reserva de toda la información o documentos que conozca con ocasión de la ejecución del contrato. **3.** Mantener vigente la garantía de cumplimiento por el tiempo pactado en el contrato, así como de las modificaciones que se presenten en el marco de la ejecución de este. **4.** Suministrar al supervisor del contrato toda la información que le sea solicitada para verificar el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones del presente contrato. **5.** Acatar y aplicar de manera diligente las observaciones y recomendaciones impartidas por el supervisor del contrato. **6.** Asistir a las reuniones que sean convocadas por la supervisión del contrato, para revisar el estado de ejecución de este, así como el cumplimiento de las obligaciones a cargo del ARRENDADOR. **7.** Presentar oportunamente las facturas, junto con los soportes correspondientes y demás documentos necesarios para el trámite de pago. **8.** Responder ante las autoridades competentes por los actos u omisiones que ejecute en desarrollo del contrato, cuando en ellos se cause perjuicio a la administración o a terceros. **9.** Presentar denuncia cuando tenga conocimiento de la comisión de una conducta punible que pueda ser constitutiva de actos de corrupción. La omisión de este deber, constituye un incumplimiento grave de las obligaciones por parte del contratista, que puede dar lugar a la declaratoria de incumplimiento o al ejercicio de acciones contractuales por el perjuicio o el daño que este tipo de conductas lesivas causan al patrimonio económico de la nación, y que bien pueden exceder el valor de la contratación. **10.** Acatar y aplicar de manera diligente las observaciones y recomendaciones impartidas por el supervisor del contrato. **11.** Las demás inherentes al objeto y la naturaleza del contrato y aquellas indicadas por el supervisor para el cabal cumplimiento del objeto del contrato. **12.** Informar a la supervisión del contrato, cuando se presente una situación que implique una modificación del estado de los riesgos existentes al momento de presentar oferta o de celebrar el contrato, como sería el caso de la existencia de investigaciones penales, medidas de aseguramiento o condenas proferidas en Colombia o en el extranjero.
2.4.1 OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL ARRENDADOR	**Estarán a cargo del ARRENDADOR, además de las consagradas en la Ley por la naturaleza del presente contrato, el cumplimiento de las obligaciones específicas que a continuación se relacionan:** **1.** Cumplir con las obligaciones señaladas expresamente en el artículo 1982 del Código Civil. **2.** Coordinar previamente con el ARRENDATARIO-FEAB, las visitas o revisiones al inmueble requeridas durante el plazo de ejecución del presente contrato.

	3. Cancelar la suscripción algún servicio, plan de promoción o alguna compra para ser cobrada en la factura de cualquier servicio público del inmueble objeto del contrato. 4. Realizar al inmueble las reparaciones necesarias y a su cargo, con el objeto de mantener en perfectas condiciones de funcionamiento, el inmueble objeto de arrendamiento. 5. Constituir una póliza de cumplimiento por el 30% del valor total del contrato, por el término de ejecución del contrato y seis (6) meses más. En todo caso, frente a la ocurrencia de cualquier siniestro del inmueble objeto de arrendamiento, el ARRENDADOR, asume la totalidad del siniestro acaecido y consecuencias generadas. 6. Estarán a cargo del propietario (Arrendador) los daños producidos por el desgaste o deterioro normal, vicios ocultos y desastre o daño natural. 7. Concertar previamente con el Fondo Especial para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación, cualquier modificación que requiera el inmueble objeto del contrato. 8. El ARRENDADOR no podrá ceder ni subarrendar, total o parcialmente, el inmueble objeto del presente contrato, sin la autorización por escrito por parte del ARRENDATARIO -FEAB. 9. Realizar las adecuaciones y actividades de mantenimiento con el fin de garantizar la conservación del bien inmueble objeto del contrato en buen estado. 10. Realizar al inmueble la poda de césped y la fumigación de acuerdo con la necesidad del predio, la cual será solicitada por parte de la supervisión del contrato, con el fin de mantener en buen estado el bien. Así mismo, en cuanto a las fumigaciones, estas deberán cumplir con los requisitos sanitarios y ambientales a que haya lugar. 11. Las demás que señale la Ley y demás normas complementarias.
3. PLAZO Y LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	**Requiere Acta de Inicio:** **No Requiere Acta de Inicio: X** **El plazo de ejecución del contrato será:** desde el 1°de octubre de 2026 y hasta el 30 de noviembre del año 2026, contados a partir del cumplimiento de los requisitos de ejecución del contrato, esto es a partir del registro presupuestal. El contrato se ejecutará en el bien inmueble ubicado en la Calle 5 No. 36 - 40 del Municipio de Aguachica, Departamento Cesar **matrícula inmobiliaria No. 196 - 1619.** De conformidad con lo señalado en el literal e) del numeral 3.1.3.3 del Manual de Contratación del Fondo Especial para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación, se prohíbe la prórroga automática de los contratos de arrendamiento.

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

4. FORMA DE PAGO	El Fondo Especial para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación (FEAB) en su calidad de **ARRENDATARIO** pagará al **ARRENDADOR** el valor correspondiente al canon mensual de arrendamiento de la siguiente manera: ▪ Dos (2) pagos mensuales anticipados, cada uno por la suma de **DIECIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS DOS MIL PESOS M/CTE ($18.802.000),** incluido IVA, y todos los costos directos e indirectos y demás impuestos nacionales a que haya lugar, correspondiente al canon de arrendamiento del mes de octubre y noviembre de 2026. Los pagos a que se obliga el Fondo Especial para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación, en virtud del contrato que se celebre, se sujetarán a la situación de recursos del Programa Anual Mensualizado de Caja – PAC, por parte de la DIRECCIÓN GENERAL DE CRÉDITO PÚBLICO Y DEL TESORO NACIONAL a la FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES (FEAB), una vez el contratista radique la factura, acompañada de la certificación que acredite el pago por parte del contratista de las obligaciones al Sistema General de Seguridad Social (Salud, Pensiones y Riesgos Laborales) y aportes parafiscales (Cajas de Compensación Familiar, SENA e ICBF)". Si las facturas no han sido correctamente elaboradas o no se acompañan los documentos requeridos para el pago, el término para el mismo empezará a contarse desde la fecha en que se presenten debidamente corregidas, o desde que se haya aportado el último de los documentos solicitados. Las demoras que se presenten por estos conceptos, serán responsabilidad del contratista. La cancelación del valor del contrato, por parte del FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES (FEAB), al CONTRATISTA, se hará mediante el Sistema Automático de Pagos, realizando consignaciones en la cuenta que posea el CONTRATISTA en una entidad financiera, de acuerdo con la información suministrada por el mismo, en el momento de suscripción del presente documento.
5. SUPERVISIÓN	La vigilancia, control y seguimiento de la ejecución y cumplimiento del contrato, estará a cargo del Subdirector Regional de Apoyo – Caribe de la Fiscalía General de la Nación, el cual deberá cumplir con lo consagrado el párrafo 2° del artículo 83 de la Ley 1474 de 2011, que señala: *"(…) el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable y jurídico que sobre el cumplimiento del objeto del contrato (…)".* Así mismo lo consagrado en el Manual de Contratación del Fondo Especial para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación en los numerales 3.2.7, 3.2.7.1, 3.2.7.2, 3.2.7.3, y en las demás normas vigentes dispuestas para ello.

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

6. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN.	El artículo 15 de la Ley 1615 de 2013 estableció el régimen jurídico del Fondo Especial para Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación, de la siguiente manera: *"(…) El Fondo Especial para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación, podrá celebrar cualquier acto y/o contrato que permita una eficiente administración de los bienes y recursos. El régimen jurídico para tales efectos será de derecho privado con sujeción a los principios de la función pública y la contratación estatal (…)".* En este sentido, el numeral 3.1.3 del Manual de Contratación del Fondo Especial para la Administración de Bienes – FEAB estableció las modalidades de Selección del Contratista, así: *"(…) Cuando la fuente de financiación sea exclusivamente recursos FEAB, se podrán adelantar las siguientes modalidades de contratación:* • *Licitación* • *Invitación a ofertar (concurso cerrado/concurso cerrado)* • ***Contratación Directa.*** • *Mínima Cuantía* *En todo caso, para la venta de los bienes se debe tener como base el valor del avalúo comercial.* *El interesado en adquirir bienes deberá consignar a la cuenta que establezca el FEAB para tal fin, al menos el 20% del valor base de venta para participar en la oferta (…)".* Que la modalidad de selección para el presente proceso es la **CONTRATACIÓN DIRECTA**, la cual se encuentra consagrada en el **literal e) del numeral 3.1.3.3.,** así: ***"(…) La modalidad de selección de contratación directa procederá exclusivamente en los siguientes casos: (…)"*** ***"(…) e. El arrendamiento o adquisición de bienes inmuebles. Esta modalidad también aplica en los eventos en los cuales el FEAB concurra como arrendador, caso en el cual se deberá tener en cuenta, los siguientes requisitos:*** • ***Justificación para arrendar el bien inmueble*** • ***Breve reseña sobre su titularidad*** • ***Justificación del valor de canon de arrendamiento. En caso del FEAB ostentar la calidad de ARRENDADOR el canon será establecido en el avalúo realizado por el avaluador o perito certificado contratado por la entidad.*** ***Para este caso, el contrato de arrendamiento contendrá como mínimo:*** • ***Descripción precisa de las obligaciones de las partes*** • ***Exigir amparo de cumplimiento*** • ***Prohibición para el contratista de ceder el contrato o realizar modificación al inmueble sin autorización del FEAB*** • ***Incluir preaviso salvo casos de fuerza mayor o caso fortuito*** • ***Término para efectuar el pago del canon de arrendamiento*** • ***Determinar a quién le corresponde el pago de servicios públicos y/o administración si aplica*** • ***Prohibición de prórroga automática*** ***Determinación del porcentaje del incremento anual del valor del canon de arrendamiento (…)"***

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

7. ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO	Una vez realizado el análisis costo – beneficio de la oferta recibida y de la búsqueda realizada en el municipio de Sabanalarga - Atlántico, se concluyó que la oferta presentada por Hermelinda Navarro de Meneses, sobre el inmueble ubicado en la Calle 5 No. 36 - 40 del Municipio de Aguachica, Departamento Cesar se adecua a los intereses la Entidad, habida consideración que cumple con las exigencias mínimas requeridas por esta en cuanto a espacio, ubicación y precio. Que el valor ofrecido por la señora Hermelinda Navarro de Meneses en calidad de arriendo es favorable para los intereses de la Entidad de acuerdo con el análisis realizado, esto teniendo en cuenta que el valor por metro cuadrado se encuentra por debajo del valor promedio del estudio de mercado. El inmueble ofrecido por la señora Hermelinda Navarro de Meneses es para uso exclusivo 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 Aguachica -Cesar, lo cual además de facilitar la organización de la Seccional. El inmueble ofrecido por la señora Hermelinda Navarro de Meneses se ajusta a las necesidades operativas y funcionales requeridas para el adecuado funcionamiento para el funcionamiento del parqueadero destinado a la custodia de los bienes incautados, incautados con fines de comiso y de comiso definitivo administrados por el Fondo Especial para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación, así como de aquellos a cargo de la Fiscalía General de la Nación, en el Municipio de Aguachica - Cesar, lo que permitiría optimizar los recursos institucionales al reducir la necesidad de realizar inversiones adicionales en adecuaciones, remodelaciones u obras complementarias. En consecuencia, se garantizaría una puesta en funcionamiento más eficiente del inmueble y una adecuada prestación del servicio a cargo de la Entidad. El resultado de la búsqueda de inmuebles en el municipio de Aguachica - Cesar evidencio una oferta inmobiliaria limitada para inmuebles con características compatibles con las necesidades de la Fiscalía General de la Nación, particularmente en cuanto a ubicación, área disponible, condiciones de seguridad y adecuaciones requeridas para la prestación del servicio. En este sentido, el inmueble ofrecido por la señora Hermelinda Navarro de Meneses constituye una alternativa adecuada dentro de las opciones identificadas en el mercado local. La contratación del inmueble ofrecido permite mitigar riesgos asociados a retrasos en la puesta en el funcionamiento del parqueadero destinado a la custodia de los bienes incautados, incautados con fines de comiso y de comiso definitivo administrados por el Fondo Especial para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación, así como de aquellos a cargo de la Fiscalía General de la Nación, en el Municipio de Aguachica ¡V Cesar, toda vez que cuenta con las condiciones necesarias para su ocupación y operación, garantizando la continuidad en la prestación del servicio institucional. El inmueble garantiza los espacios mínimos para cada uno de los servidores que prestaran sus servicio en ese inmueble. El inmueble ofrece condiciones laborales óptimas, espacios e infraestructura acordes a las necesidades de la Entidad

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

8. PRESUPUESTO

El valor del presente contrato, para todos los efectos legales y fiscales, asciende a la suma de **TREINTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS CUATRO MIL PESOS M/CTE ($37.604.000)** incluido IVA, todos los costos directos e indirectos y demás impuestos nacionales a que haya lugar, los cuales el Fondo Especial para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación (FEAB) en su calidad de **ARRENDATARIO** pagará al **ARRENDADOR** el valor correspondiente al canon mensual de arrendamiento de la siguiente manera:

La presente contratación será atendida con cargo al rubro de:

VIGENCIA 2026		
NOMBRE DEL RUBRO	**RECURSO**	**VALOR**
SERVICIOS INMOBILIARIOS A-02-02-02-007-002	26	**$37.604.000**
TOTAL CONTRATO		**$37.604.000**

El cual afecta recursos de: **Funcionamiento: X** Inversión:

Los recursos corresponden a las asignaciones presupuestales para la vigencia 2026.

9.CLASIFICACIÓN UNSPSC

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

Tabla No. 1- Clasificador UNSPSC

ÍTEM	CLASIF. UNSPC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE
1	80131500	SERVICIOS DE GESTIÓN, SERVICIOS PROFESIONALES DE EMPRESA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	SERVICIOS INMOBILIARIOS	ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES O EDIFICACIONES

10.RIESGOS

De acuerdo a la metodología de Colombia Compra Eficiente, a continuación, se identifican los Riesgos del Proceso de Contratación desde su planeación hasta su terminación o liquidación si aplica (ver anexo No. 1).

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

<table>
<tr>
<td>11.GARANTÍAS</td>
<td>Con el fin de asegurar el cumplimiento de las obligaciones emanadas del contrato, el contratista deberá constituir la póliza de seguros de acuerdo con lo señalado en el numeral 3.2.4 del Manual de Contratación del Fondo Especial para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación – FEAB. La póliza que debe amparar los perjuicios contractuales a favor de ENTIDAD PÚBLICA CON RÉGIMEN PRIVADO DE CONTRATACIÓN que puedan derivarse del incumplimiento del contrato por parte del contratista.

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

Tabla 5. Amparos
<table>
<tr><th>AMPARO</th><th>SUFICIENCIA</th><th>VIGENCIA</th></tr>
<tr><td>Cumplimiento</td><td>30% del valor total del contrato</td><td>Por el término de ejecución del contrato y seis (6) meses más.</td></tr>
</table>
</td>
</tr>
<tr>
<td>12. COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN</td>
<td>El Fondo Especial para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación - FEAB, está comprometida con la prevención de los actos de corrupción en la contratación estatal con base en la Constitución Política, la ley, los tratados internacionales y, en especial, con los principios de transparencia, buena fe, planeación, eficacia, precaución y moralidad administrativa.</td>
</tr>
</table>

Cordialmente,

DARIO JOSE CEPEDA LLINÁS
Subdirector Regional de Apoyo – Caribe
Fiscalía General de la Nación

Proyectó: Luis Emiro Fernández Narváez - Profesional Especializado II
Revisó: Julio Cesar Grondona Cuadro - Profesional Especializado II
Revisó: Eliana González Monroy- Contratista- FEAB