1.	NECESIDAD. POR QUÉ O PARA QUÉ SE REQUIERE EL BIEN O SERVICIO Y CUÁLES SON LOS 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.*

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

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 con lo establecido en el Manual de Contratación del Fondo Especial para la Administración de Bienes – FEAB.

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

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.

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.

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

Que, adicionalmente, el nuevo propietario del inmueble ha manifestado expresamente su intención de no continuar con el vínculo contractual una vez finalice el contrato de arrendamiento actualmente vigente, cuya terminación, conforme a lo señalado anteriormente, se encuentra prevista para el día treinta (30) de septiembre del año en curso. Esta circunstancia constituye un hecho cierto y objetivo que imposibilita

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

proyectar la permanencia de la entidad en dichas instalaciones más allá del término contractual establecido, haciendo necesario adoptar con la debida anticipación las medidas administrativas y contractuales encaminadas a garantizar la disponibilidad de un inmueble que permita atender de manera continua y adecuada las necesidades institucionales.

Que, en consideración a las necesidades actuales y a la proyección de crecimiento de la entidad en el territorio, se hace necesario contar con un inmueble que ofrezca una mayor capacidad física y funcional para el desarrollo de las actividades misionales y administrativas. En este sentido, como se indicó anteriormente, el inmueble objeto del nuevo arrendamiento cuenta con un área superior a la actualmente disponible, circunstancia que permitirá atender de manera adecuada las necesidades presentes y, a su vez, disponer de espacios suficientes para el eventual aumento de depósito de vehículos Lo anterior reviste especial importancia en la medida en que la entidad contempla fortalecer progresivamente su capacidad operativa y ampliar su presencia institucional en la zona, por lo cual resulta necesario que la infraestructura física acompañe dicha proyección y permita un crecimiento ordenado, eficiente y sostenible.

Que la ampliación del área disponible adquiere particular relevancia teniendo en cuenta que el inmueble se encuentra ubicado en un municipio que, por sus características administrativas, económicas, sociales y de conectividad, constituye una cabecera territorial y un punto estratégico para la atención y articulación de las actividades de la entidad en su área de influencia. En consecuencia, disponer de una sede con condiciones espaciales acordes con la importancia territorial del municipio permitirá consolidar la presencia institucional, facilitar el desarrollo de las funciones asignadas y generar una mayor capacidad de respuesta frente a los requerimientos de los usuarios, entidades y demás actores que convergen en dicho territorio.

Que de igual manera, la selección del nuevo inmueble responde a una visión de mediano y largo plazo, en la medida en que no se pretende únicamente solucionar las necesidades espaciales existentes, sino contar con una sede que permita acompañar el crecimiento proyectado de la entidad. La disponibilidad de un mayor número de espacios posibilitará una distribución más eficiente de las áreas. De esta manera, la decisión contribuye a una adecuada planeación de los recursos y a la continuidad de las actividades institucionales.

1.1. ANTECEDENTES CONTRACTUALES

A continuación se presenta los 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, adelantaron los siguientes contratos, a saber:

VIGENCIAS	MODALIDAD	N. CONTRATO	VALOR
2018	Directa	Cesión No. 086 de 2020	$94.907.386
2020	Directa	CN No. 091	$160.939.483
2021-2022	Directa	FEAB-0109-2021	$167.579.328
2022 - 2023	Directa	FEAB-0046-2022	$174.785.232
2023-2024	Directa	FEAB-0065-2023	$182.956.439
2024-2025	Directa	FEAB-0057-2024	$193.802.755
2025-2026	Directa	FEAB-0034-2025	$170.705.640

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

2.	DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR
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.	

3.	OBJETIVO DEL ESTUDIO
El objetivo del estudio es adelantar el análisis de la oferta y la demanda del sector relativo al objeto del proceso de contratación, desde perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo y materializar así los principios de planeación, responsabilidad y transparencia. Lo anterior en cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y la guía para la Elaboración de los Estudios del Sector elaborada por Colombia Compra Eficiente	

4.	FICHA RESUMEN					
Número del Estudio del Sector		027-2026				
Dependencia solicitante		Despacho Subdirección Regional Caribe				
Fecha de Inicio del Estudio del Sector		2026	09	23		
Fecha de finalización del Estudio del Sector		2026	09	2		
Número de modificación	N/A	Fecha entrega de la modificación	N/A	N/A	N/A	
Valor del Presupuesto Asignado Según Estudio del Sector		$37.604.000				
Inicio Estimado de la Ejecución		01	10	2026		
Plazo de la Ejecución		El plazo de ejecución del contrato será desde el primero (01) de octubre de 2026 hasta el treinta (30) de noviembre de 2026, contados a partir del cumplimiento de los requisitos de ejecución del contrato, esto es a partir del registro presupuestal y aprobación de la garantía.				
Lugar de Ejecución		Aguachica, Cesar				

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

5.	RECURSOS UTILIZADOS
5.1.	**Cotizaciones** *(Descripción de cómo se utilizó este recurso).*

Para efectos del presente estudio, el área técnica aportó la propuesta presentada por la señora HERMELINDA NAVARRO DE MENESES, correspondiente a un inmueble que reúne las condiciones y especificaciones requeridas por la Entidad, conforme a las necesidades identificadas y a los criterios establecidos para la contratación:

DESCRIPCIÓN	
Dirección	Calle 5 No. 36 - 40 dentro del perímetro urbano del Municipio de Aguachica - Cesar.
Área total	6.640 m²
Adecuaciones	El inmueble cuenta en condiciones adecuadas para el desarrollo de actividades administrativas o institucionales, cumpliendo con las características necesarias para su funcionamiento.
Baños:	El inmueble cuente con dos (2) unidades de baños.

De igual manera se presenta a continuación un análisis realizado con dos (2) cotizaciones adicionales aportadas por el área técnica:

COTIZACIONES	VALOR CANON MENSUAL DE ARRENDAMIENTO I.V.A. INCLUIDO	METRAJE	VALOR POR METRO CUADRADO	OBSERVACIONES
Cotización No. 1 HERMELINDA NAVARRO DE MENESES	$18.802.000,00	6.640	$2.831,63	El Inmueble Cumple con los requerimientos - Sera entregado con las adecuaciones necesarias requeridas por la entidad
Cotización No. 2 COMERCIALIZADORA MUNDO IMPORTADO S.A.S.	$28.000.000,00	8.400	$3.333,33	El inmueble NO se ajusta a las condiciones mínimas de la Entidad
Cotización No. 3 INMOBILIARIA ESTEBAN RÍOS	$26.500.000,00	10.0000	$2.650,00	El inmueble NO se ajusta a las condiciones mínimas de la Entidad

PROMEDIO MUNICIPIO AGUACHICA	$2.938,32

**Ver Informe de propuestas adjunto*

Se concluye de la revisión integral de las ofertas que muy a pesar de que el precio por metro cuadrado ofrecido por INMOBILIARIA ESTEBAN RÍOS, está por debajo del valor promedio y resultaba la más económica en el informe de propuestas por parte del área técnica se resaltó lo siguiente: *"Se encuentra a la salida a la vía Torcoroma, predio actualmente sin construcción lejos del perímetro urbano del municipio lo que presenta un riesgo por el tema de orden público".*

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

En vista de lo anterior, se optó por la oferta presentada por la señora HERMELINDA NAVARRO DE MENESES, la cual se ajusta a las necesidades de la entidad y su valor se encuentra por debajo del promedio del estudio de mercado.

5.2.	**HISTÓRICOS DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN** *(Escoger con "X" una opción)*	
Existen históricos, pero no serán tenidos en cuenta.	X	El valor del metro cuadrado no podrá ser tenido en cuenta para el estudio de mercado del municipio ya que no se ajusta a las condiciones mínimas requeridas por la Entidad. De igual manera, se tiene que el valor por metro cuadrado no es comparable en el estudio.
Existen históricos, y serán tenidos en cuenta.		
No existen históricos		

Tabla 1

(Si en el cuadro anterior la opción escogida es No existen históricos, el cuadro que sigue se debe diligenciar con N/A en cada casilla).

Número de Proceso	FEAB-0034-2025
Fecha de Inicio del Proceso	01/12/2025
Modalidad de Selección	Contratación Directa
Objeto Contratado	EL ARRENDADOR (RAFAEL ALFREDO GARCIA OJEDA) ENTREGA AL ARRENDATARIO (FEAB) EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 17 No. 7-60, BARRIO OLAYA HERRERA DEL MUNICIPIO DE AGUACHICA (CESAR), CON MATRICULA INMOBILIARIA 196-47550 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
Cuantía del Contrato	$170.705.640
Nombre o Razón Social del Contratista	RAFAEL ALFREDO GARCIA OJEDA
Plazo de Ejecución	Desde el 1°de diciembre de 2025 y hasta el 30 de septiembre del año 2026, contados a partir del cumplimiento de los requisitos de ejecución del contrato, esto es a partir del registro presupuestal..
Plataforma de Publicación	SECOP II
Link de Publicación	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE
Estado del Contrato	En ejecución

Esta tabla número 1, podrá ser replicada tantas veces como procesos encontrados en los históricos, y que sean necesarios para hacer el análisis del sector del presente proceso

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

5.3.	**HISTÓRICOS DE OTRAS ENTIDADES DEL ESTADO** *(Escoger con "X" una opción)*	
Existen históricos, pero no serán tenidos en cuenta.		
Existen históricos, y serán tenidos en cuenta.		
No existen históricos	X	En la búsqueda realizada no se encontró inmuebles en el municipio de acuerdo con las especificaciones técnicas definidas por la Entidad.

Tabla 2

(Si en el cuadro anterior la opción escogida es No existen históricos, el cuadro que sigue se debe diligenciar con N/A en cada casilla

Entidad Contratante	INVIAS
Número de Proceso	CD-DT-CAL-008-2025
Fecha de Inicio del Proceso	31/12/2025
Modalidad de Selección	Contratación Directa
Objeto Contratado	ARRENDAMIENTO DE LA OFICINA 1102, DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO EL CASTILLO, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE DE LA DIRECCIÓN TERRITORIAL CALDAS DEL INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS, QUE INCLUYE LOS PARQUEADEROS Nos. 50, 51 Y 52, Y LOS DEPOSITOS Nos. 24, 25 Y 26 DEL MENCIONADO EDIFICIO UBICADO EN LA CARRERA 23 No. 63-15, EN LA CIUDAD DE MANIZALES CALDAS
Cuantía del Contrato	$56.372.707,00
Nombre o Razón Social del Contratista	SINFOROSO ROBLEDO O Y CIA S.A.S
Plazo de Ejecución	DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 HASTA EL 25 DE JULIO DE 2026.
Link de Publicación	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?prevCtxLbl=Buscar+procesos&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1BusinessLine%2fTendering%2fContractNoticeManagement%2fIndex&notice=CO1.NTC.9357060
Estado del Contrato	Proceso adjudicado y celebrado
Entidad Contratante	MUNICIPIO DE FUNZA - ALCALDÍA DE FUNZA
Número de Proceso	CD-0079-2025
Fecha de Inicio del Proceso	*30/12/2025*
Modalidad de Selección	*Contratación Directa*
Objeto Contratado	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 15 N° 13- 04/06 Y CALLE 13 N° 14- 58/60 EN EL MUNICIPIO DE FUNZA PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO DE ATENCIÓN PARA ADOLESCENTES (CESPA), EN EL CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO INTEADMINISTRATIVO NO. 644 DE 2020 SUSCRITO POR LOS (7) SIETE MUNICIPIOS QUE CONFORMAN EL CIRCUITO JUDICIAL DE FUNZA.

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

Cuantía del Contrato	*$64.160.541*
Nombre o Razón Social del Contratista	Leónidas Vásquez González
Plazo de Ejecución	Seis (06) meses y dieciséis (16) días, contados a partir de la fecha de suscripción del acta de inicio y se contará a partir del cumplimiento de los requisitos de ejecución y la suscripción del acta de inicio y la vigencia del contrato contendrá el plazo de ejecución y cuatro (4) meses más, este último será para el trámite de la liquidación.
Link de Publicación	*https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?prevCtxLbl=Buscar+procesos&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1BusinessLine%2fTendering%2fContractNoticeManagement%2fIndex&notice=CO1.NTC.9354929*
Estado del Contrato	Proceso adjudicado y celebrado
Entidad Contratante	EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS DEL MUNICIPIO DE SABANALARGA ANTIOQUIA.
Número de Proceso	CONTRATO-ARR-001-2026
Fecha de Inicio del Proceso	01/01/2026
Modalidad de Selección	Contratación régimen especial
Objeto Contratado	Arrendamiento del inmueble ubicado en la CARRERA 17 N. 19-06 del municipio de Sabanalarga Antioquia
Cuantía del Contrato	$1.200.000
Nombre o Razón Social del Contratista	PABLO ARTURO CORREA URAN
Plazo de Ejecución	Desde el primero (01) de enero de 2026 al treinta y uno (31) de enero de 2026
Link de Publicación	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?prevCtxLbl=Buscar+procesos&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1BusinessLine%2fTendering%2fContractNoticeManagement%2fIndex&notice=CO1.NTC.9825124
Estado del Contrato	Terminado

Esta tabla número 2, podrá ser replicada tantas veces como procesos encontrados en los históricos, y que sean necesarios para hacer el análisis del sector del presente proceso

6.	**ANÁLISIS DEL SECTOR**
6.1.	**ASPECTOS GENERALES** *(Escoger la o las opciones que apliquen y explicar, caso contrario colocar N/A)*
6.1.1.	**Técnicos**

CARACTERÍSTICAS	DESCRIPCIÓN
Capacidad	El inmueble deberá servir para custodiar 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, en el Municipio de Aguachica, Cesar, como también albergar aproximadamente (2) servidores del Grupo Apoyo de la Seccional Cesar.

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

Áreas	El inmueble cuenta con 6.640 mts2. Se requieren: ❖ Dos oficinas: con sus respectivos baños (una oficina con su baño incluida ducha y la otra oficina con baño); un espacio adecuado para cafetería; un baño adicional para visitantes., un tanque aéreo (2.000 litros). ❖ Una pileta para almacenamiento de agua (5.000 litros). ❖ Área techada de 6x40m. ❖ ❖ Áárea perimetral a 3m de altura con su respectiva concertina en toda el área. ❖ Cinco (5) postes para el alumbrado interno con sus respectivos reflectores ❖ Dos (2) Portones de ingreso en buen estado y funcionales. ❖ Red eléctrica de 220 W. ❖ Superficie del terreno en buen estado de compactación.
Necesidades arquitectónicas y constructivas	Se requiere contar con un inmueble que reúna condiciones arquitectónicas, constructivas, funcionales y de habitabilidad adecuadas para el desarrollo de las actividades propias de la entidad, garantizando espacios seguros, accesibles, funcionales y confortables para los servidores públicos, contratistas, usuarios y visitantes. En ese sentido, el inmueble deberá contar con espacios físicos suficientes y una distribución arquitectónica funcional, que permita organizar adecuadamente las diferentes áreas de trabajo, atención al usuario, circulación, almacenamiento, archivo y demás dependencias requeridas para el adecuado funcionamiento de la entidad. Asimismo, se requiere que las áreas de trabajo dispongan de adecuadas condiciones de iluminación natural y artificial, ventilación natural y/o mecánica y confort térmico, de manera que se garantice un ambiente apropiado para el desarrollo continuo de las actividades laborales. El inmueble deberá presentar buenas condiciones de conservación de sus elementos arquitectónicos y constructivos, tales como pisos, muros, techos, cielos rasos, puertas, ventanas, divisiones y demás componentes, procurando que estos se encuentren en condiciones adecuadas de seguridad, funcionalidad, salubridad y mantenimiento. De igual manera, deberá contar con instalaciones eléctricas suficientes y técnicamente adecuadas, incluyendo puntos eléctricos, tomacorrientes, sistemas de iluminación y demás elementos necesarios para la conexión y funcionamiento de equipos de cómputo, impresoras, equipos de climatización y demás elementos requeridos para el desarrollo de las actividades institucionales. Se requiere igualmente disponer de infraestructura adecuada para telecomunicaciones y conectividad, incluyendo puntos de red, canalización y cableado estructurado que permitan garantizar el funcionamiento de los sistemas informáticos, redes de datos, telefonía y demás herramientas tecnológicas utilizadas por la entidad. En materia sanitaria, el inmueble deberá contar con baterías sanitarias suficientes, funcionales y en adecuadas condiciones de higiene, así como con instalaciones hidráulicas y sanitarias que permitan garantizar el suministro de agua potable, la correcta evacuación de aguas residuales y las condiciones necesarias para las labores de aseo y mantenimiento. Adicionalmente, deberá garantizarse la disponibilidad y funcionamiento adecuado de los servicios públicos esenciales, entre ellos energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, aseo y demás servicios necesarios para la operación normal de las instalaciones. El inmueble deberá contar, además, con condiciones adecuadas de accesibilidad y movilidad, de manera que los accesos, zonas de circulación, escaleras, rampas, puertas y demás elementos permitan el desplazamiento seguro de servidores, contratistas, usuarios y visitantes, incluyendo personas con movilidad reducida.

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

	También se requiere que las instalaciones dispongan de condiciones adecuadas de seguridad física y estructural, incluyendo señalización, rutas de evacuación, salidas de emergencia y demás elementos necesarios para la prevención y atención de situaciones de emergencia, de conformidad con la normativa aplicable. Finalmente, se requiere disponer de espacios adecuados para archivo, almacenamiento y disposición organizada de elementos de trabajo, así como áreas comunes y de circulación suficientes que permitan evitar condiciones de hacinamiento y garantizar el adecuado aprovechamiento de las instalaciones.
Localización	Ubicación en avenida principal del municipio de Aguachica – Cesar a tan solo 200 metros de la estación de la policía y oficinas del GOES y próximo a vías de acceso en distintos medios de transporte público.
Normatividad	La localización del inmueble debe cumplir con la norma vigente del plan de ordenamiento territorial del municipio de Aguachica - Cesar.

6.1.2. Económicos

✹ PRODUCTO INTERO BRUTO -PIB

El producto interior bruto o producto interno bruto (PIB) también conocido como producto bruto interno/interior (PBI) en algunos países de Hispanoamérica, es una magnitud macroeconómica que expresa el valor monetario de la producción de bienes y servicios de demanda final en un territorio y en un período de tiempo determinado, normalmente de un año o un trimestre. El PIB es una variable flujo que contabiliza los bienes producidos o servicios prestados durante el periodo de estudio.[1]

Segundo trimestre 2026 – Consolidado

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2026pr-II / 2025pr-II	2026pr / 2025pr	2026pr-II / 2026pr-I
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	-2,1	-1,7	0,4
Explotación de minas y canteras	4,2	1,6	0,4
Industrias manufactureras	2,0	2,3	-0,4
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	4,8	3,7	2,8
Construcción	2,2	-1,5	6,4
Comercio al por mayor y al por menor[3]	2,2	2,6	0,3
Información y comunicaciones	-0,1	0,7	0,3
Actividades financieras y de seguros	4,3	3,6	1,9
Actividades inmobiliarias	2,1	2,1	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	2,6	2,5	0,8
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	10,0	7,9	2,3
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	9,5	6,3	4,0
Valor agregado bruto	**3,6**	**2,9**	**1,4**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	2,4	2,7	0,2
Producto Interno Bruto	**3,5**	**2,9**	**1,3**

FUENTE DANE

[1] WIKIPEDIA.PIB. https://es.wikipedia.org/wiki/Producto_interno_bruto

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

En el segundo trimestre de 2026pr , el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 3,5% respecto al mismo periodo de 2025p.Durante el primer semestre de 2026pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 2,9%

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 1,3%.

Actividades inmobiliarias

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2026pr-II / 2025pr-II	2026pr/ 2025pr	2026pr-II / 2026pr-I
Actividades inmobiliarias	2,1	2,1	0,5

FUENTE: DANE

En el segundo trimestre de 2026pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,1% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2025pr. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,5%, respecto al trimestre inmediatamente anterior [2]

- **IPC**

El índice de precios al consumidor (IPC) mide la evolución del costo promedio de una canasta de bienes y servicios representativa del consumo final de los hogares, expresado en relación con un período base. La variación porcentual del IPC entre dos periodos de tiempo representa la inflación observada en dicho lapso. El cálculo del IPC para Colombia se hace mensualmente en el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).[3]

2 Ibidem

3 BANCO DE LA REPUBLICA. IPC. Http://www.banrep.gov.co/es

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

Grafica Variación Porcentual – IPC

DANE

Colombia, Indice de Precios al Consumidor (IPC)

Variaciones porcentuales
2003 - 2026

AÑO 2026, MES 7 — **Base Diciembre de 2018 = 100,00**

Mes	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Enero	1,17	0,89	0,82	0,54	0,77	1,06	0,59	0,69	0,91	0,73	0,30	0,49	0,64	1,29	1,02	0,63	0,60	0,42	0,41	1,67	1,78	0,92	0,94	1,18
Febrero	1,11	1,20	1,02	0,66	1,17	1,51	0,84	0,83	0,60	0,61	0,44	0,63	1,15	1,28	1,01	0,71	0,57	0,67	0,64	1,63	1,66	1,09	1,14	1,08
Marzo	1,05	0,98	0,77	0,70	1,21	0,81	0,50	0,25	0,27	0,12	0,21	0,39	0,59	0,94	0,47	0,24	0,43	0,57	0,51	1,00	1,05	0,70	0,52	0,78
Abril	1,15	0,46	0,44	0,45	0,90	0,71	0,32	0,46	0,12	0,14	0,25	0,46	0,54	0,50	0,47	0,46	0,50	0,16	0,59	1,25	0,78	0,59	0,66	0,78
Mayo	0,49	0,38	0,41	0,33	0,30	0,93	0,01	0,10	0,28	0,30	0,28	0,48	0,26	0,51	0,23	0,25	0,31	-0,32	1,00	0,84	0,43	0,43	0,32	0,47
Junio	-0,05	0,60	0,40	0,30	0,12	0,86	-0,06	0,11	0,32	0,08	0,23	0,09	0,10	0,48	0,11	0,15	0,27	-0,38	-0,05	0,51	0,30	0,32	0,10	0,39
Julio	-0,14	-0,03	0,05	0,41	0,17	0,48	-0,04	-0,04	0,14	-0,02	0,04	0,15	0,19	0,52	-0,05	-0,13	0,22	0,00	0,32	0,81	0,50	0,20	0,28	0,17
Agosto	0,31	0,03	0,00	0,39	-0,13	0,19	0,04	0,11	-0,03	0,04	0,08	0,20	0,48	-0,32	0,14	0,12	0,09	-0,01	0,45	1,02	0,70	0,00	0,19	
Septiembre	0,22	0,30	0,43	0,29	0,08	-0,19	-0,11	-0,14	0,31	0,29	0,29	0,14	0,72	-0,05	0,04	0,16	0,23	0,32	0,38	0,93	0,54	0,24	0,32	
Octubre	0,06	-0,01	0,23	-0,14	0,01	0,35	-0,13	-0,09	0,19	0,16	-0,26	0,16	0,68	-0,06	0,02	0,12	0,16	-0,06	0,01	0,72	0,25	-0,13	0,18	
Noviembre	0,35	0,28	0,11	0,24	0,47	0,28	-0,07	0,19	0,14	-0,14	-0,22	0,13	0,60	0,11	0,18	0,12	0,10	-0,15	0,50	0,77	0,47	0,27	0,07	
Diciembre	0,61	0,30	0,07	0,23	0,49	0,44	0,08	0,65	0,42	0,09	0,26	0,27	0,62	0,42	0,38	0,30	0,26	0,38	0,73	1,26	0,45	0,46	0,27	
En año corrido	6,49	5,50	4,85	4,48	5,69	7,67	2,00	3,17	3,73	2,44	1,94	3,66	6,77	5,75	4,09	3,18	3,80	1,61	5,62	13,12	9,28	5,20	5,10	4,94

Fuente: DANE.
Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación y redondeo.
Actualizado el 10 de Agosto de 2026

FUENTE: DANE

Grafica Índice -Serie de empalme – IPC

DANE

Colombia, Indice de Precios al Consumidor (IPC)

Variaciones porcentuales
2003 - 2026

AÑO 2026, MES 7 — **Base Diciembre de 2018 = 100,00**

Mes	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Enero	1,17	0,89	0,82	0,54	0,77	1,06	0,59	0,69	0,91	0,73	0,30	0,49	0,64	1,29	1,02	0,63	0,60	0,42	0,41	1,67	1,78	0,92	0,94	1,18
Febrero	1,11	1,20	1,02	0,66	1,17	1,51	0,84	0,83	0,60	0,61	0,44	0,63	1,15	1,28	1,01	0,71	0,57	0,67	0,64	1,63	1,66	1,09	1,14	1,08
Marzo	1,05	0,98	0,77	0,70	1,21	0,81	0,50	0,25	0,27	0,12	0,21	0,39	0,59	0,94	0,47	0,24	0,43	0,57	0,51	1,00	1,05	0,70	0,52	0,78
Abril	1,15	0,46	0,44	0,45	0,90	0,71	0,32	0,46	0,12	0,14	0,25	0,46	0,54	0,50	0,47	0,46	0,50	0,16	0,59	1,25	0,78	0,59	0,66	0,78
Mayo	0,49	0,38	0,41	0,33	0,30	0,93	0,01	0,10	0,28	0,30	0,28	0,48	0,26	0,51	0,23	0,25	0,31	-0,32	1,00	0,84	0,43	0,43	0,32	0,47
Junio	-0,05	0,60	0,40	0,30	0,12	0,86	-0,06	0,11	0,32	0,08	0,23	0,09	0,10	0,48	0,11	0,15	0,27	-0,38	-0,05	0,51	0,30	0,32	0,10	0,39
Julio	-0,14	-0,03	0,05	0,41	0,17	0,48	-0,04	-0,04	0,14	-0,02	0,04	0,15	0,19	0,52	-0,05	-0,13	0,22	0,00	0,32	0,81	0,50	0,20	0,28	0,17
Agosto	0,31	0,03	0,00	0,39	-0,13	0,19	0,04	0,11	-0,03	0,04	0,08	0,20	0,48	-0,32	0,14	0,12	0,09	-0,01	0,45	1,02	0,70	0,00	0,19	
Septiembre	0,22	0,30	0,43	0,29	0,08	-0,19	-0,11	-0,14	0,31	0,29	0,29	0,14	0,72	-0,05	0,04	0,16	0,23	0,32	0,38	0,93	0,54	0,24	0,32	
Octubre	0,06	-0,01	0,23	-0,14	0,01	0,35	-0,13	-0,09	0,19	0,16	-0,26	0,16	0,68	-0,06	0,02	0,12	0,16	-0,06	0,01	0,72	0,25	-0,13	0,18	
Noviembre	0,35	0,28	0,11	0,24	0,47	0,28	-0,07	0,19	0,14	-0,14	-0,22	0,13	0,60	0,11	0,18	0,12	0,10	-0,15	0,50	0,77	0,47	0,27	0,07	
Diciembre	0,61	0,30	0,07	0,23	0,49	0,44	0,08	0,65	0,42	0,09	0,26	0,27	0,62	0,42	0,38	0,30	0,26	0,38	0,73	1,26	0,45	0,46	0,27	
En año corrido	6,49	5,50	4,85	4,48	5,69	7,67	2,00	3,17	3,73	2,44	1,94	3,66	6,77	5,75	4,09	3,18	3,80	1,61	5,62	13,12	9,28	5,20	5,10	4,94

Fuente: DANE.
Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación y redondeo.
Actualizado el 10 de Agosto de 2026

IPC	Julio					
	Variación mensual		Variación año corrido		Variación anual	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026
IPC total	0,28	**0,17**	4,02	**4,94**	4,90	**6,03**

FUENTE: DANE

En julio de 2026 la variación mensual del IPC fue 0,17%, la variación año corrido fue 4,94% y la anual 6,03%. En julio de 2026 la variación anual del IPC fue 6,03%, es decir, 1,13 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 4,90%.

El comportamiento mensual del IPC total en julio de 2026 (0,17%) se explicó principalmente por la variación mensual de las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Restaurantes y hoteles.

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

Las mayores variaciones se presentaron en las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,55%) y Salud (0,38%).

Municipio de Aguachica



FUENTE: Google maps

Descripción Física: El municipio de Aguachica está localizado al sur del departamento del Cesar a 301 Km. de Valledupar. Su cabecera municipal está localizada a los 08° 45'' de latitud norte y 73°37' 37'' de longitud oeste del meridiano de Greenwich a 190 metros sobre el nivel del mar (msnm); Según las coordenadas X1:1.375.000, X2: 1.430.000; Y1: 1.035.000, Y2: 1.065.000. El municipio se localiza en la zona intertropical ecuatorial, con una extensión total de 876,26 Km2, temperatura media de 28°C, y precipitación media anual de 1 835 mm, limita al norte con los municipios de La Gloria (Cesar) y El Carmen (Norte de Santander), por el Este con el municipio de Río de Oro (Cesar), por el sur con San Martín (Cesar) y Puerto Wilches (Santander), por el Oeste con el municipio de Gamarra (Cesar) y Morales (Bolívar).

Al municipio se puede acceder desde la Costa Atlántica colombiana a través de la vía Santa Marta – Aguachica que comunica los departamentos de Magdalena y Cesar; desde el sur del país se llega a través de la Troncal del Magdalena Medio, o a través de la vía Bogotá – Bucaramanga – Aguachica que comunica los departamentos de Cundinamarca, Boyacá, Santander y Cesar; de esta vía se desprende la carretera Aguachica – Ocaña, que comunica el municipio con el nororiente y la carretera Aguachica - Gamarra que conecta al municipio con el río Magdalena y la región occidental, existen además carreteables que unen a Aguachica con la mayoría de las veredas, solo que se encuentran en estado de abandono y deterioro.

Otra vía de acceso importante es la aérea, el municipio cuenta con el aeropuerto Hacaritama, sin embargo no se encuentra prestando el servicio óptimo y adecuado de comunicación con aeropuertos vecinos ni con las capitales departamentales más cercanas.

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

Economía: La economía de Aguachica gira alrededor del sector agropecuario, la agroindustria y el comercio, lo cual ha permitido el surgimiento de una serie de servicios de apoyo como los agro técnicos, los financieros, el transporte y otros servicios empresariales y personales dirigidos a los diferentes sectores económicos y a la población regional.

Climatología: La definición de las características climatológicas de una región es importante ya que ayudan a identificar épocas de siembra, período de riesgos de inundaciones y derrumbes, a determinar las especies agronómicas y forestales que pueden ser incorporadas a la región y a planificar el uso adecuado de las cuencas hidrográficas. Los factores climáticos en el municipio están determinados por la topografía, la temperatura, el nivel de precipitación, la humedad relativa, la evaporación y evapotranspiración, la radiación solar, y los vientos entre otros.

La subdivisión más sencilla del clima en el municipio son los pisos térmicos cuya distribución es la siguiente: Piso Térmico Cálido, con temperaturas superiores a los 24,0°C y alturas entre 50 y 1000 msnm; Piso Térmico Templado, con variaciones de temperatura entre los 18,0°C – 24,0°C y alturas entre los 1 000 y 2 000 ± 200 msnm; la temperatura promedio anual es de 28°C, el mes de más alta temperatura es julio con valores que alcanzan casi los 40,0°C y el de más baja temperatura es octubre con 22,0°C aproximadamente.

En el municipio se tienen las estaciones meteorológicas de Aguas Claras, Villa de San Andrés, Barranca Lebrija, Loma de Corredor y en sus alrededores las estaciones de Gamarra, Los Ángeles, La Gloria. Para los datos climatológicos se ha recopilado información de precipitaciones medias y temperaturas medias que han sido analizadas por diferentes especialistas (Delgado Moreno, Ayala Calderón, En informes del área como: Ecosistemas estratégicos del Municipio de Aguachica).[4]

6.1.3.	Regulatorios

La Ley 1150 de 2007, "*Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia la transparencia en la Ley 80 de 1993 se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos*", establece en su artículo 2 numeral 4, Literal I, que el arrendamiento adquisición de inmuebles se somete la modalidad de selección de contratación directa.

El Decreto 1082 de 2015 en su Artículo 2.2.1.2.1.4.11 establece lo siguiente: "*Arrendamiento de bienes inmuebles: Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble.

2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios objetivos del sistema de contratación pública."

[4] https://www.aguachica-cesar.gov.co/municipio/nuestro-municipio

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

El artículo 1973 del Código Civil colombiano, indica que el Contrato de Arrendamiento de Inmuebles, es aquel en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder, total o parcialmente, el goce de un inmueble y la otra a pagar por este goce. Así, el artículo 1982 Ibídem, señala como obligaciones del arrendador: entregar el bien inmueble al arrendatario, mantener del bien inmueble en estado de servir, librar al arrendatario de toda turbación o embarazo del goce del mismo, contemplando la indemnización en caso de este último evento (artículo 1987 C.C.) y el artículo 1996 de la mencionada norma, identifica las obligaciones el arrendatario: usar las cosas según los términos o el espíritu del contrato, conservarla como lo haría un buen padre de familia , hacer las reparaciones locativas y además pagar el precio o renta.

6.1.4.	**Otros**

El objeto contractual se clasifica en los siguientes códigos del clasificador de Bienes y Servicios:

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

-

6.2	**ESTUDIO DE LA OFERTA** *(Se debe contemplar aspectos como: Quién vende el producto o servicio, cuál es la dinámica)*

En Colombia, las inmobiliarias por lo general son empresas dedicadas al arrendamiento de inmuebles de acuerdo con las necesidades de las Entidades, estas se encuentran reguladas por la Superintendencia de Industria y Comercio. Así mismo, las inmobiliarias se dedican a prestar servicios de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias relacionadas con la compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles.

En el contexto gremial, el negocio de la finca raíz está centralizado desde FEDELONJAS (Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz) y desde cada una de las lonjas de propiedad a nivel nacional, se agremian las diferentes inmobiliarias. Así es como se tiene a lo largo del país las diferentes lonjas regionales como son:

- Lonja propiedad raíz del Cesar.
- Lonja de propiedad raíz de Santander.
- Lonja Santander.
- Lonja inmobiliaria de Santander.
- Lonja de propiedad raíz de Bogotá.
- Lonja de propiedad raíz de Cúcuta.
- Lonja Colombiana de Propiedad raíz

No obstante, lo anterior, la entidad podrá celebrar contratos de arrendamiento con personas naturales o jurídicas si se cumple con todos los requisitos solicitados.

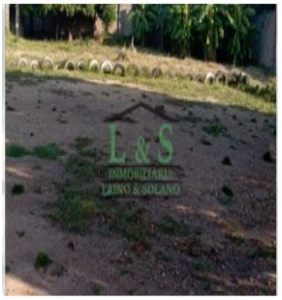
A continuación, se presenta inmobiliaria identificada con oferta de inmuebles para el funcionamiento de parqueadero en el Municipio de Aguachica - Cesar.

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

NOMBRE	TELEFONO	DIRECCIÓN	CORREO /PAG WEB
INMOBILIARIA LAINO & SOLANO LTDA	333 0333827 3204928419	Calle 12 No. 11-66 Centro Ocaña - Norte de Santander - Colombia	www.inmobiliarialainoysolano.com/

Análisis de la Oferta Inmobiliaria:

De acuerdo con la necesidad existente, se procedió a buscar inmuebles en el Municipio de Aguachica - Cesar que pudieran cumplir con las áreas y espacios técnicamente requeridos para garantizar 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, obteniendo el siguiente resultado:

Descripción	Valor Arriendo Mensual	Metraje	Valor por metro Cuadrado	Observaciones	Fuente
  	$2.300.000	1.900 mts2.	$15.000	Ubicación Aguachica, área urbana, Calle 7a. No. 16-36. (Entrada por la 8a) Descripción: inmueble tipo Lote Cuenta con servicios de agua y luz No se ajusta a las necesidades de la Entidad.	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-local-comercial-sabanalarga-na/5410-M5307996?src_url=%2Foficinas%2Farriendo%2Fsabanalarga%2F

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

Los inmuebles presentados no cumplen con las condiciones mínimas exigidas por la Entidad, particularmente en lo relacionado con el área o metraje requerido, por lo que no satisfacen las necesidades establecidas para el desarrollo adecuado de las actividades institucionales.

necesitan gran inversión en adecuaciones ya que se encuentran en un grave estado de deterioro.

De igual forma, se tiene que el área técnica aportó las siguientes cotizaciones en conjunto con la solicitud de elaboración del estudio del sector.

COTIZACIONES	VALOR CANON MENSUAL DE ARRENDAMIENTO I.V.A. INCLUIDO	METRAJE	VALOR POR METRO CUADRADO	OBSERVACIONES
Cotización No. 1 HERMELINDA NAVARRO DE MENESES	$18.802.000,00	6.640	$2.831,63	El Inmueble Cumple con los requerimientos - Sera entregado con las adecuaciones necesarias requeridas por la entidad
Cotización No. 2 COMERCIALIZADORA MUNDO IMPORTADO S.A.S.	$28.000.000,00	8.400	$3.333,33	El inmueble NO se ajusta a las condiciones mínimas de la Entidad
Cotización No. 3 INMOBILIARIA ESTEBAN RÍOS	$26.500.000,00	10.0000	$2.650,00	El inmueble NO se ajusta a las condiciones mínimas de la Entidad

Promedio Valor metro cuadrado	$ 2.938,32
Promedio Valor metro cuadrado sin la propuesta de la señora HERMELINDA NAVARRO DE MENESES	$2.991,67

* De acuerdo con la información suministrada, el valor del metro cuadrado ofertado por la señora Hermelinda Navarro de Meneses corresponde a $2.831,32, mientras que el promedio general del municipio se ubica en $2.938,32.

* Asimismo, al excluir dicha propuesta del cálculo, el promedio del valor por metro cuadrado asciende a $2.991,67, evidenciando que la oferta la señora Hermelinda Navarro de Meneses se encuentra por metro cuadrado por debajo de este promedio.

Análisis Valor Metro Cuadrado Municipio

COTIZACIONES	VALOR CANON MENSUAL DE ARRENDAMIENTO I.V.A. INCLUIDO	METRAJE	VALOR POR METRO CUADRADO	OBSERVACIONES
Cotización No. 1 HERMELINDA NAVARRO DE MENESES	$18.802.000,00	6.640	$2.831,63	El Inmueble Cumple con los requerimientos - Sera entregado con las adecuaciones necesarias requeridas por la entidad

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

Cotización No. 2 COMERCIALIZADORA MUNDO IMPORTADO S.A.S.	$28.000.000,00	8.400	$3.333,33	El inmueble NO se ajusta a las condiciones mínimas de la Entidad
Cotización No. 3 INMOBILIARIA ESTEBAN RÍOS	$26.500.000,00	10.0000	$2.650,00	El inmueble NO se ajusta a las condiciones mínimas de la Entidad

Promedio Valor metro cuadrado Municipio	**$ 2.938,32**
Promedio Valor metro cuadrado sin la propuesta de la señora HERMELINDA NAVARRO DE MENESES	**$2.991,67**
Valor metro cuadrado inmueble HERMELINDA NAVARRO DE MENESES	**$2.831,63**

De acuerdo con la información suministrada, el valor del metro cuadrado ofertado por la señora Hermelinda Navarro de Meneses corresponde a $2.831.63 mientras que el promedio general del municipio se ubica en $2.938,32. Esto significa que la propuesta presenta un valor inferior en $106,69 por metro cuadrado, estando por debajo del promedio municipal.

Asimismo, al excluir dicha propuesta del cálculo, el promedio del valor por metro cuadrado asciende a $2.991,67 evidenciando que la oferta de la señora Hermelinda Navarro de Meneses se encuentra $160,04 por metro cuadrado por debajo de este promedio.

De acuerdo con el análisis realizado se pueden concluir los siguientes puntos:

* La cotización No.1 (HERMELINDA NAVARRO DE MENESES) no solo cumple con las condiciones mínimas requeridas por la Entidad sino que dentro de su ofrecimiento económico se contempló la entrega de:

- Dos oficinas: con sus respectivos baños (una oficina con su baño incluida ducha y la otra oficina con baño); un espacio adecuado para cafetería; un baño adicional para visitantes., un tanque aéreo (2.000 litros).
- Una pileta para almacenamiento de agua (5.000 litros).
- Área techada de 6x40m.
- Levantamiento del área perimetral a 3m de altura con su respectiva concertina en toda el área.
- Cinco (5) postes para el alumbrado interno con sus respectivos reflectores, ubicados según requieran.
- Dos (2) Portones de ingreso en buen estado y funcionales.
- Red eléctrica de 220 W.
- Superficie del terreno se entregará en buen estado de compactación.

* Que en el estudio del valor del metro cuadrado de la oferta de la señora HERMELINDA NAVARRO DE MENESES es altamente competitivo ya que la misma se encuentra por debajo del estudio de mercado.

* El inmueble de la cotización No.1 (HERMELINDA NAVARRO DE MENESES) se ajusta a las necesidades operativas y funcionales requeridas para el adecuado funcionamiento del parqueadero

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

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.

* La búsqueda realizada en el municipio permitió evidenciar que la oferta inmobiliaria es escasa, debido a la limitada disponibilidad de inmuebles que reúnen las características técnicas, funcionales y de ubicación requeridas por la entidad

Del análisis realizado se concluye que la oferta presentada por la señora Hermelinda Navarro de Meneses constituye la alternativa más conveniente para la Entidad, toda vez que cumple con las condiciones técnicas, operativas y funcionales requeridas 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.

Es importante señalar que el valor del metro cuadrado correspondiente al inmueble actualmente ocupado por la Entidad no constituye un referente idóneo para efectos del presente estudio de mercado, toda vez que dicho inmueble, su propietario manifestó su no intención de no seguir arrendando el mismo..

Estas situaciones inciden directamente en su valor comercial y de arrendamiento, por lo que tomar dicho inmueble como parámetro de comparación podría distorsionar el análisis económico efectuado.

En consecuencia, cualquier comparación basada exclusivamente en el canon de arrendamiento histórico o en el valor del metro cuadrado del contrato vigente podría generar conclusiones que no reflejan las condiciones reales del mercado ni las necesidades actuales de la Entidad.

Bajo este contexto, una eventual comparación basada únicamente en el valor del metro cuadrado podría conducir a conclusiones incorrectas, puesto que no tendría en cuenta los costos asociados a la conservación, recuperación y adecuación del inmueble. En términos reales, el costo de ocupación del inmueble resulta superior al valor inicialmente reflejado en el contrato, debido a las inversiones complementarias requeridas para mantener condiciones adecuadas de funcionamiento, seguridad y habitabilidad.

7.	**CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DEL SECTOR** *(Desde el punto de vista estadístico y que plasme el resultado final*

* 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.

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

* Que el valor ofrecido por 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 evidenció 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.

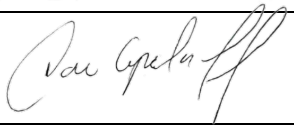
* La contratación del inmueble ofrecido permite mitigar riesgos asociados a retrasos en la puesta en el funcionamiento del parqueadero destinado a la custodia de los bienes incautados, incautados con fines de comiso y de comiso definitivo administrados por el Fondo Especial para la Administración de 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 – 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

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

8.	**FUENTES DE INFORMACIÓN** *(Listar las fuentes oficiales de las cuales se hizo uso para al Estudio del Sector)*
https://www.dane.gov.co www.actividadeseconomicas.org. Boletín técnico PIB. DANE http://www.banrep.gov.co/es https://www.metrocuadrado.com Formato de elaboración de estudio del sector	
EL VALOR DEL ESTUDIO DEL SECTOR ES	**$37.604.000,00 I.V.A. INCLUIDO**
INCLUIDOS TODOS LOS COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS	
EL CUAL SERVIRÁ COMO PRESUPUESTO OFICIAL DEL PROCESO	

Elaboró	**Luis Emiro Fernández Narváez** Profesional Especializado II	25 de septiembre de 2026	
Aprobó	**Darío José Cepeda Llinás** Subdirector Regional de Apoyo Caribe	25 de septiembre de 2026	

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