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

La Fiscalía General de la Nación, a través de la Subdirección Regional de Apoyo Nororiental, tiene como función principal la de brindar de manera oportuna y efectiva el apoyo logístico necesario para coadyuvar al éxito de las investigaciones penales y el cabal cumplimiento de la misión institucional.

En desarrollo de dicha función, le corresponde proveer y garantizar la disponibilidad de infraestructura física adecuada mediante inmuebles que ofrezcan las condiciones mínimas requerimientos en cuanto a comodidad locativa, seguridad y servicios públicos básicos.

Aunado a lo anterior, en desarrollo de las funciones asignadas a las Subdirecciones Regionales de Apoyo en el artículo 43A del decreto ley 016 de 2014, adicionado por el art. 54 del Decreto 898 de mayo 29 de 2017, a la Subdirección Regional de Apoyo Nororiental se asigna la de "Adelantar las acciones requeridas para que las Direcciones Seccionales respectivas cuenten con los recursos, tanto humanos como físicos, para el cumplimiento de sus funciones".

De esta manera, para el funcionamiento de las dependencias que integran la estructura organizacional de la entidad se requiere de una infraestructura física adecuada con inmuebles que ofrezcan comodidad locativa, seguridad y servicios públicos básicos, para la ubicación y organización de los espacios y puestos de trabajo, así como para el mobiliario y equipamiento necesario para que los servidores de la institución desarrollen sus actividades y garanticen la prestación del servicio en condiciones dignas, a la ciudadanía que requiere de los servicios de justicia.

Dicho lo anterior, la estructura física para el funcionamiento de la Entidad debe garantizar un espacio físico apto, en condiciones medioambientales y de seguridad y salud en el trabajo que contribuyan al cumplimiento de las labores encomendadas a la Entidad de manera eficiente, efectiva y eficaz, velando por la protección, promoción de la salud, el bienestar físico, mental y social de los servidores, funcionarios y demás usuarios internos y externo de la Entidad.

Considerando que la Entidad no dispone de bienes inmuebles propios en el municipio de Cúcuta (Norte de Santander) que permitan atender las necesidades operativas de la Sección de Criminalística del Cuerpo Técnico de Investigación (CTI) Seccional Norte de Santander, se requiere contar con un espacio destinado al desarrollo de actividades técnico-científicas de apoyo a la investigación penal, entre las que se encuentran el procesamiento forense de macroelementos, la realización de experticias técnicas sobre vehículos automotores y motocicletas, así como los análisis balísticos de trayectorias en vehículos vinculados a investigaciones judiciales.

Para el cumplimiento de estas funciones, la Entidad dispone actualmente de una carpa especializada para el procesamiento forense de macroelementos y de un sistema de fumigación con cianoacrilato SUPERFUME™, equipos que requieren condiciones físicas específicas para su adecuada instalación, operación y conservación.

De igual manera, las experticias técnicas sobre vehículos y los análisis balísticos se realizan actualmente en los diferentes lugares donde se encuentran los elementos objeto de examen, situación que genera desplazamientos permanentes de los peritos, incrementa los tiempos de atención y limita la eficiencia operativa en el desarrollo de dichas actividades.

En consecuencia, y dado que la Entidad no cuenta en el municipio de Cúcuta (Norte de Santander) con inmuebles que reúnan las condiciones físicas, técnicas y operativas necesarias para centralizar estas labores especializadas, se hace indispensable adelantar un proceso de contratación directa para el arrendamiento de un inmueble tipo

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

bodega por un término de veinticuatro (24) meses y veintidós (22) dias comprendido entre el 9 de noviembre de 2026 y el 30 de noviembre de 2028, con el fin de fortalecer las capacidades técnico-científicas de la Sección de Criminalística del Cuerpo Técnico de Investigación (CTI) Seccional Norte de Santander. El inmueble deberá contar con las condiciones necesarias para la instalación y funcionamiento de la infraestructura forense requerida, permitiendo el adecuado desarrollo de las actividades técnico-científicas mencionadas y garantizando condiciones de seguridad, accesibilidad, funcionalidad y eficiencia operativa acordes con las necesidades institucionales.

Si bien en el sector inmobiliario del municipio pueden encontrarse inmuebles ofrecidos en calidad de arrendamiento, para atender las necesidades propias de la Entidad, se requiere un inmueble que reúna las características técnicas, funcionales y de ubicación necesarias para el funcionamiento de la carpa de procesamiento forense de macroelementos del CTI, toda vez que estas condiciones tienen incidencia directa en el cumplimiento de la misión institucional y en la adecuada prestación del servicio.

El Decreto 0618 del 17 de junio de 2026 expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, estableció el Plan de Austeridad del Gasto 2026 para los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación. En relación con la suscripción de nuevos contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, el artículo 6° establece entre otros aspectos que las entidades que hacen parte del Presupuesto General de la Nación deberán seguir las siguientes directrices para el arrendamiento y mantenimiento de bienes inmuebles, cambio de sede y adquisición de bienes muebles e inmuebles:

> *(…)*
> *c) El cambio de sede únicamente procederá en uno de los siguientes eventos : i) cuando no genere impacto al presupuesto asignado en la vigencia; ii) cuando sea inaplazable la construcción o adquisición de la sede, previo estudio debidamente sustentado; o iii) cuando el edificio donde funciona la entidad ponga en riesgo la seguridad del personal o no brinde las condiciones laborales adecuadas de conformidad con las normas establecidas en el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SGSST).*
> *(…)*

En cumplimiento de lo anterior, la Subdirección Regional de Apoyo Nororiental efectuó la correspondiente evaluación técnica y financiera, mediante la cual se determinó que el bien inmueble objeto de arrendamiento resulta indispensable para el funcionamiento y realización de las actividades de administración y misionales propias de la Fiscalía General de la Nación, y que este inmueble reúne requeridas para el funcionamiento adecuado de la Sede.

La presente necesidad está incluida dentro del Plan Anual de Adquisiciones de la Entidad de la vigencia 2026.

Así mismo, en virtud de lo dispuesto en la Resolución 01166 del 29 de julio de 2021 "Por medio de la cual se establecen los mecanismos para la administración de los bienes patrimoniales y transitorios de la Fiscalía General de la Nación" en su art. 54, se asignan responsabilidades relacionadas con la administración de sedes y la gestión de los bienes inmuebles al servicio de la Entidad.

En consecuencia, dado que la necesidad descrita corresponde a un requerimiento esencial para el funcionamiento institucional del CTI, que no se encuentra incluida en el PAA-2026, sin embargo cuenta con aprobación de la Dirección Ejecutiva y con las correspondientes autorizaciones de vigencias futuras para las vigencias 2027 hasta 30 de noviembre de 2028, resulta procedente adelantar los trámites precontractuales necesarias para la celebración del contrato de arrendamiento y la ejecución de los recursos asignados para tal fin.

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

1.1.	ANTECEDENTES CONTRACTUALES

Una vez verificados los antecedentes contractuales de la Subdirección Regional de Apoyo Nororiental Seccional Norte de Santander, se evidenció que se han celebrado contratos de arrendamiento de inmuebles con características equivalentes a las requeridas en el presente proceso para el funcionamiento de oficinas en ciudades cercanas a la ciudad de Cúcuta, mas no en la misma ciudad.

Se relaciona como antecedente:

Contrato FGN-RNO-0050-2024
Arrendador: HERNAN PATIÑO FERNANDEZ
Objeto: CONTRATAR A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 22N No 197-203 LOCAL 204 EDIFICIO LOS PINOS, BARRIO MONTEVIDEO, AUTOPISTA INTERNACIONAL KM 3 DEL MUNICIPIO VILLA DEL ROSARIO (NORTE DE SANTANDER), PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN
Valor: $ 126.572.593
Plazo de ejecución 26 meses

2.	DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

CONTRATAR EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 4 No. 5 -113 BARRIO SAN LUIS, EN EL MUNICIPIO DE CÚCUTA (NORTE DE SANTANDER), PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA CARPA MACROLEMENTOS DEL CTI SECCIONAL NORTE DE SANTANDER DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN.

3.	OBJETIVO DEL ESTUDIO

El presente estudio tiene por objeto realizar el análisis del sector correspondiente al arrendamiento de bienes inmuebles destinados al funcionamiento de las sedes de la Fiscalía General de la Nación, así como identificar el comportamiento de la oferta y la demanda de este tipo de inmuebles en el mercado. Lo anterior, en atención a las necesidades operativas de la Sección de Criminalística del Cuerpo Técnico de Investigación (CTI) de la Seccional Norte de Santander, la cual requiere contar con un espacio adecuado para el desarrollo de actividades técnico-científicas de apoyo a la investigación penal. Entre dichas actividades se encuentran el procesamiento forense de macroelementos materiales probatorios y evidencia física, la realización de experticias técnicas sobre vehículos automotores y motocicletas, así como el análisis balístico y la reconstrucción de trayectorias en vehículos vinculados a investigaciones judiciales.

Lo anterior, con el propósito de determinar las condiciones técnicas, jurídicas, financieras y de mercado que permitan adelantar la contratación del arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle 4 No. 5-113, barrio San Luis, de la ciudad de Cúcuta (Norte de Santander), garantizando la disponibilidad de un espacio que reúna las condiciones necesarias para la instalación y operación de la infraestructura forense requerida por la Entidad. Asimismo, se busca asegurar el adecuado desarrollo de las actividades técnico-científicas propias de la Sección de Criminalística, bajo criterios de seguridad, accesibilidad, funcionalidad y eficiencia operativa, acordes con las necesidades institucionales y con los requerimientos técnicos asociados al apoyo de la investigación penal.

En este contexto, y con fundamento en la propuesta presentada por el administrador del inmueble, se efectúa el presente análisis con el propósito de verificar la conveniencia y razonabilidad de las condiciones ofrecidas frente a las necesidades institucionales, así como mitigar los riesgos asociados a la ejecución contractual.

Igualmente se elabora el presente documento, siguiendo los lineamientos emitidos por Colombia Compra Eficiente, a través de la Guía para Elaboración de Estudios del Sector

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

y la GUÍA DE ELABORACIÓN DE SONDEOS DE MERCADO enmarcada dentro del SUBPROCESO ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS de la Entidad.

4.	FICHA RESUMEN					
Número del Estudio del Sector		**0068-2026**				
Dependencia solicitante	Grupo de Administración de Sedes Seccional Norte de Santander					
Fecha de Inicio del Estudio del Sector		2026	10	23		
Fecha de finalización del Estudio del Sector		2026	11	3		
Número de modificación		Fecha entrega de la modificación	AAAA	MM	DD	
Valor del Presupuesto Asignado Según Estudio del Sector			**$301.267.159**			
Inicio Estimado de la Ejecución		2026	11	09		
Plazo de la Ejecución		El plazo de ejecución del contrato será de veinticuatro (24) meses y 22 días comprendidos entre el 09 de noviembre de 2026 hasta el 30 de noviembre de 2028, previa expedición del respectivo registro presupuestal como requisito para su ejecución.				
Lugar de Ejecución		El contrato se ejecutará en la Calle 4 No. 5-113 Barrio San Luis de la ciudad de Cúcuta (Norte de Santander)				

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

En el presente caso se presentaron siete (7) ofertas de inmuebles, por parte de la Sección de Bienes- Administración de Sedes de la Seccional Norte de Santander, de acuerdo a la necesidad y requerimiento presentado por el Área Técnica de Criminalística del CTI, y de acuerdo con la evaluación técnica presentada por la Líder del Grupo de Criminalística del CTI, las visitas efectuadas a los inmuebles y el análisis realizado con los Grupos de Automotores, Lofoscopia y Balística de la Sección de Criminalística del CTI Seccional Norte de Santander, el Área Técnica determinó que el inmueble seleccionado cumple integralmente las condiciones técnicas, operativas, logísticas y de seguridad requeridas por la Entidad.

En la evaluación se informa que el inmueble seleccionado por el CTI dispone del espacio necesario para la instalación y funcionamiento de la carpa de procesamiento forense de macroelementos, así como para la realización de experticias técnicas sobre vehículos automotores y motocicletas y análisis balísticos de trayectorias sobre vehículos. Adicionalmente, cuenta con condiciones adecuadas de acceso, iluminación, ventilación y maniobrabilidad para el ingreso y procesamiento de vehículos objeto de análisis.

Las demás ofertas evaluadas presentaron limitaciones relacionadas con el área disponible, distribución de espacios, accesibilidad y capacidad operativa para el desarrollo de las actividades requeridas, razón por la cual no satisfacen integralmente la necesidad identificada.

Del análisis efectuado a las condiciones del mercado inmobiliario del municipio de Cúcuta (Norte de Santander), se concluye que la oferta presentada por **VIVI PORTILLA**

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

INMOBILIARIA S.A.S., identificada con NIT 901.780.895-9, resulta favorable para los intereses de la Fiscalía General de la Nación, toda vez que el inmueble ubicado en la calle 4 No. 5-113, barrio San Luis, de la ciudad de Cúcuta, reúne las condiciones técnicas, funcionales, locativas y de ubicación requeridas para la instalación y adecuada operación de la carpa destinada al procesamiento forense de macroelementos materiales probatorios y evidencia física, de conformidad con los requerimientos presentados por el Área Técnica de Criminalística del Cuerpo Técnico de Investigación (CTI).

Adicionalmente, la entidad verificó la existencia de estudio de seguridad emitido por la Dirección de Protección y Asistencia, estudio de viabilidad técnica emitido por el Departamento de Construcciones y Administración de Sedes e informe de inspección de Seguridad y Salud en el Trabajo, documentos mediante los cuales se evaluaron las condiciones técnicas locativas, de seguridad y funcionalidad del inmueble, concluyendo la viabilidad de su utilización para el funcionamiento de la entidad.

Como resultado del estudio realizado, se evidenció que para el inmueble objeto del presente análisis la sociedad **VIVI PORTILLA INMOBILIARIA S.A.S** presentó propuesta económica por valor de **OCHO MILLONES SETECIENTOS VEINTISEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS M/CTE ($8.726.667) mensuales**, suma que incluye IVA y los demás costos, gastos y contribuciones a que haya lugar.

La ejecución del contrato iniciará el 09 de noviembre de 2026 y tendrá vigencia hasta el 30 de noviembre de 2028, correspondiente a un plazo de veinticuatro (24) meses. Para la determinación del valor del contrato se tuvo en cuenta que durante la **vigencia 2026** no se aplicará incremento al canon de arrendamiento **(0%);** para la **vigencia 2027** se prevé un incremento del cuatro punto cuatro por ciento **(4,4%)** y para la **vigencia 2028** un incremento del tres por ciento **(3,0%),** de conformidad con las condiciones económicas pactadas entre las partes.

En consecuencia, el valor total estimado del contrato asciende a la suma de **TRECIENTOS UN MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL CIENTO CINCUENTA NUEVE PESOS M/CTE ($301.267.159),** incluido IVA y los demás costos, gastos y contribuciones a que haya lugar, valor que se considera acorde con las condiciones del mercado y con las características físicas, funcionales y de ubicación del inmueble requerido por la Entidad.

5.2.	**HISTÓRICOS DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN** *(Escoger con "X" una opción)*	
Existen históricos, pero no serán tenidos en cuenta.	X	Los antecedentes contractuales históricos de la Entidad no se utilizarán como referente para la estimación y análisis de la presente contratación, toda vez que corresponde a una necesidad nueva y específica de la Sección de Criminalística del CTI Seccional Norte de Santander, para la cual no se cuenta con contratos anteriores de arrendamiento con objeto y condiciones técnicas comparables. En consecuencia, dichos antecedentes no permiten efectuar una comparación objetiva de las condiciones económicas y técnicas requeridas, por lo que el análisis deberá sustentarse principalmente en las condiciones actuales del mercado inmobiliario y en los requerimientos particulares definidos para esta contratación.
Existen históricos, y serán tenidos en cuenta.		

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

No existen históricos		Explique

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	N/A
Fecha de Inicio del Proceso	N/A
Modalidad de Selección	N/A
Objeto Contratado	N/A
Cuantía del Contrato	N/A
Nombre o Razón Social del Contratista	N/A
Plazo de Ejecución	N/A
Plataforma de Publicación	N/A
Link de Publicación	N/A
Estado del Contrato	N/A

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

5.3.	**HISTÓRICOS DE OTRAS ENTIDADES DEL ESTADO** *(Escoger con "X" una opción)*	
Existen históricos, pero no serán tenidos en cuenta.	X	No serán tenidos en cuenta los antecedentes históricos de otras entidades del Estado, toda vez que las condiciones de contratación, necesidades institucionales, características técnicas y funcionales de los inmuebles, ubicación, áreas requeridas y condiciones económicas pueden diferir de las establecidas para la presente contratación. Adicionalmente, el inmueble requerido está destinado a actividades técnico-científicas especializadas del CTI, relacionadas con el procesamiento forense de macroelementos, experticias sobre vehículos y análisis balísticos, lo que determina requerimientos particulares que limitan la comparabilidad directa con arrendamientos adelantados por otras entidades públicas. En consecuencia, dichos antecedentes no constituyen un referente homogéneo para establecer el comportamiento histórico de esta necesidad específica.
Existen históricos, y serán tenidos en cuenta.		
No existen históricos		

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	AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS
Número de Proceso	ANT-202512442
Fecha de Inicio del Proceso	30/12/2025
Modalidad de Selección	Contratación Directa
Objeto Contratado	Arrendamiento de los inmuebles ubicados en la Carrera 3 No 15-17 oficinas 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, y parqueaderos No. 1.2, 2.2, 4.2 y 7.2, de la ciudad de Ibagué - Tolima, para el

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

	funcionamiento de la Unidad de Gestión Territorial Tolima de la Agencia Nacional de Tierras
Cuantía del Contrato	$83.405.428
Nombre o Razón Social del Contratista	PROYECTOS ARQUITECTONICOS E INMOBILIARIOS
Plazo de Ejecución	219 días
Plataforma de Publicación	SECOP II
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.9327372
Estado del Contrato	En ejecución

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**

La Fiscalía General de la Nación requiere disponer de un inmueble tipo bodega en el municipio de Cúcuta, Norte de Santander, que permita la instalación y funcionamiento permanente de la carpa de procesamiento forense de macroelementos, así como la realización centralizada de experticias técnicas sobre vehículos automotores y motocicletas y análisis balísticos de trayectorias sobre vehículos, en apoyo a las actividades técnico-científicas de la Sección de Criminalística del Cuerpo Técnico de Investigación (CTI) Seccional Norte de Santander. Esta necesidad surge debido a que la Entidad no dispone de bienes inmuebles propios que reúnan las condiciones físicas, técnicas y operativas requeridas para el desarrollo de estas actividades especializadas.

Desde la perspectiva técnica, se requiere un inmueble tipo bodega ubicado dentro del casco urbano del municipio de Cúcuta, con un área construida mínima de 500 m², que permita la instalación y funcionamiento de la carpa de procesamiento forense de macroelementos. Asimismo, debe disponer de un área operativa suficiente para el ingreso, maniobra y permanencia temporal de vehículos, motocicletas y grúas, además de espacios administrativos para la elaboración de informes técnicos, almacenamiento de equipos e insumos, oficina para el personal pericial y servicios sanitarios.

En cuanto a las condiciones técnicas mínimas, el inmueble deberá contar con servicios públicos de energía, conectividad, acueducto y alcantarillado en adecuado estado de funcionamiento; iluminación y ventilación apropiadas; acceso vehicular; condiciones de seguridad física y espacios que permitan desarrollar de manera segura y eficiente las actividades técnico-científicas previstas. Igualmente, deberá disponer de rutas de evacuación y mantener condiciones adecuadas de seguridad y salud en el trabajo durante la ejecución contractual.

En consecuencia, conforme al análisis técnico realizado por el Grupo de Administración de Sedes Seccional Norte de Santander, la contratación deberá orientarse a garantizar la disponibilidad de un inmueble que satisfaga las características particulares exigidas para estas actividades técnico-científicas, atendiendo especialmente a su área, configuración física, acceso y maniobrabilidad vehicular, seguridad, disponibilidad de servicios públicos y capacidad para la instalación y funcionamiento de la carpa. El inmueble previsto se encuentra ubicado en la Calle 4 No. 5-113, Barrio San Luis, Cúcuta (Norte de Santander) y el arrendamiento se proyecta hasta el 30 de noviembre de 2028, con el propósito de fortalecer las capacidades técnico-científicas de la Sección de

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

Criminalística del CTI y mejorar la oportunidad y eficiencia del apoyo pericial requerido en las investigaciones penales.

Definición Técnica:

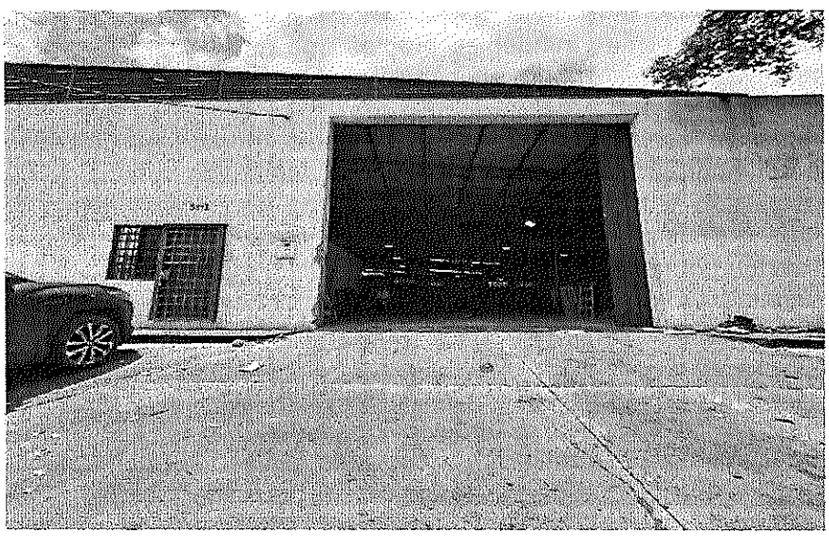
La viabilidad técnica del inmueble se encuentra respaldada por los conceptos favorables emitidos por el Departamento de Construcciones y Administración de Sedes (DCAS), la Administradora de Riesgos Laborales (ARL) y el Departamento de Seguridad de la Fiscalía General de la Nación, mediante los cuales se verificó el cumplimiento de las condiciones de infraestructura, seguridad física, seguridad y salud en el trabajo, funcionalidad y operatividad requeridas para el adecuado desarrollo de las actividades institucionales.

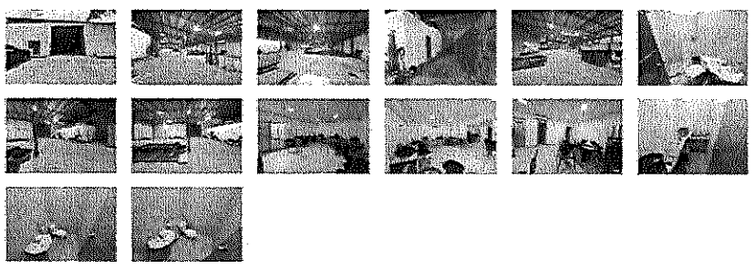
Especificaciones Técnicas del inmueble:

- Matricula Inmobiliaria: 260-64839
- Certificado de Tradición de fecha 15 de Agosto de 2026
- Numero catastral: 54001010102900018000
- Dirección: Carrera 4 No 5-113 Barrio San Luis, Cucuta, Norte de Santander.
- Modalidad de tenencia: Arrendamiento
- Área terreno y construida: 842.4 m2.
- Servicios Públicos habilitados: Agua y luz

Descripción del Inmueble:

Se arrienda bodega comercial en San Luis con un área aproximada de 842.4 m2, ubicada en una zona estratégica que permite ingreso de vehículos con cargas pesadas cuenta con una altura de 5 m2 aproximadamente, cuenta con 2 oficinas administrativas, área de cocina y 3 baños, luz trifásica y luz 220, bahía con parqueadero de 2 a 3 vehículos.





Los bienes, obras o servicios objeto del presente Proceso de Contratación están codificados 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 1. Codificación del bien, obra o servicio en el sistema UNSPSC

Clasificación UNSPSC	Descripción
80131500	Alquiler y Arrendamiento de propiedades y/o edificaciones
(Agregar las filas que sean necesarias)	

6.1.2. Económicos

Según la división de la economía clásica, los sectores de la economía son los siguientes:

Sector primario o sector agropecuario: El sector primario es el conjunto de actividades económicas que se encargan de extraer recursos directamente de la naturaleza, sin que exista un proceso previo de transformación industrial. Su función principal es obtener materias primas que servirán como base para otros sectores productivos.

Dentro de este sector se incluyen actividades como:

- Agricultura: cultivo de plantas y alimentos.
- Ganadería: crianza y explotación de animales para consumo o derivados.
- Silvicultura: aprovechamiento y manejo sostenible de los bosques.
- Caza: captura de animales silvestres.
- Pesca: extracción de especies acuáticas con fines alimentarios o comerciales.

Es importante señalar que, aunque la minería y la extracción de petróleo también implican la obtención de recursos naturales, no se clasifican dentro del sector primario, sino como parte del sector industrial, debido al uso de maquinaria pesada, técnicas avanzadas de extracción y procesos asociados que las diferencian de las actividades primarias tradicionales.

Sector secundario o industrial: El sector secundario, también conocido como sector industrial, comprende el conjunto de actividades económicas dedicadas a la transformación de materias primas en productos elaborados o semielaborados. Estas materias primas provienen principalmente del sector primario y, mediante distintos procesos industriales, se convierten en bienes que pueden ser utilizados directamente por los consumidores o servir como insumos para otras industrias.

Este sector desempeña un papel fundamental en el crecimiento económico de un país, ya que impulsa la industrialización, genera empleo, fomenta la tecnología y agrega valor a los recursos naturales.

El sector secundario se divide tradicionalmente en dos subsectores principales:

1. Industria extractiva: Incluye las actividades dedicadas a extraer recursos naturales no renovables del subsuelo. Aunque algunos autores las ubican en el sector primario por la obtención directa de recursos, se consideran parte del sector secundario debido al alto nivel de mecanización y procesos industriales involucrados.

Entre sus actividades destacan:

- Minería: extracción de minerales metálicos y no metálicos.
- Explotación de petróleo y gas natural: perforación, bombeo y procesamiento inicial de hidrocarburos.

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

2. Industria de transformación: Se encarga de modificar las materias primas para obtener productos elaborados o semielaborados. Sus procesos pueden incluir técnicas como envasado, ensamblaje, mezclado, refinación, fundición, entre otros.

Algunos ejemplos representativos son:

- Envasado de legumbres y frutas.
- Embotellado de bebidas y refrescos.
- Fabricación de abonos y fertilizantes.
- Producción de vehículos y autopartes.
- Industria cementera.
- Elaboración de aparatos electrodomésticos.
- Textiles, calzado, alimentos procesados, plásticos, entre muchos otros.

Sector terciario o de servicios: El sector terciario, también conocido como sector de servicios, comprende todas aquellas actividades económicas que no producen bienes tangibles, pero que resultan esenciales para el funcionamiento, desarrollo y articulación del sistema económico. Su papel es fundamental, ya que facilita la distribución, comercialización, administración y operación de los bienes generados por los sectores primario y secundario.

Entre las principales actividades que conforman este sector se encuentran:

- Comercio (mayorista y minorista).
- Restaurantes y servicios de alimentos.
- Hotelería y turismo.
- Transporte y logística.
- Servicios financieros y bancarios.
- Comunicaciones y tecnologías de la información.
- Servicios educativos.
- Servicios profesionales (jurídicos, contables, de consultoría, etc.).
- Servicios de salud.
- Administración pública y gobierno.
- Servicios culturales, recreativos y comunitarios.

A diferencia de los sectores primario y secundario, que producen bienes tangibles y por ello suelen clasificarse como sectores productivos, el sector terciario se considera tradicionalmente como no productivo, dado que no genera bienes materiales. Sin embargo, su aporte al ingreso nacional, al Producto Interno Bruto y al empleo es significativo, pues proporciona el soporte necesario para el funcionamiento de toda la estructura económica.

Aunque la teoría económica clásica agrupa las actividades en los sectores primario, secundario y terciario, en la práctica existe una creciente especialización que ha dado lugar a subdivisiones como los sectores cuaternarios (servicios basados en el conocimiento) y quinario (servicios de alta dirección, investigación o políticas públicas). Esto refleja la evolución y complejidad de las economías modernas. Finalmente, dada la naturaleza del objeto del contrato, su clasificación corresponde al Sector Terciario de la Economía, ya que se trata de la prestación de un servicio.

Variables Económicas

- **Indice de precios al consumidor:**

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

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Variación mensual, año corrido y anual
Total nacional
2025 - 2026 (septiembre)

IPC	Septiembre					
	Variación mensual		Variación año corrido		Variación anual	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026
IPC total	0,32	0,37	4,55	5,74	5,18	6,29

El Índice de Precios al Consumidor (IPC) es un indicador económico que mide la variación promedio en los precios de una canasta representativa de bienes y servicios consumidos por los hogares colombianos. La canasta se define a partir de la Encuesta Nacional de Presupuesto de los Hogares -ENRH-, que el DANE realiza cada 10 años. La última se realizó entre julio de 2016 y julio de 2017. Está compuesta por 443 artículos, organizados en 12 divisiones de gasto, como alimentos, transporte, vivienda, salud, educación y otros servicios.

El IPC refleja el costo de vida y permite determinar la inflación (si el IPC sube) o la deflación (si baja). El cálculo del IPC lo realiza el DANE, que recolecta precios mensualmente en más de 55.000 establecimientos en 38 ciudades del país.

Sirve fundamentalmente para:

- El IPC es la herramienta principal para conocer la inflación, es decir, cuánto aumentan en promedio los precios de los bienes y servicios esenciales. Esto ayuda a entender si el dinero alcanza para comprar lo mismo o menos con el tiempo.
- Comparar la economía colombiana con la de otros países.
- Entender la evolución de la situación económica del país y proyectarla.

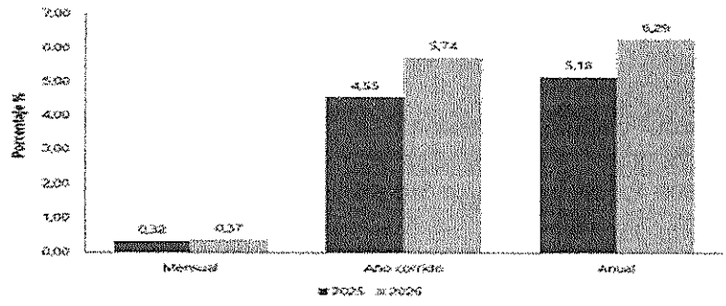
En septiembre de 2026 la variación mensual del IPC fue 0,37%, la variación año corrido fue 5,74% y la anual 6,29%.

En septiembre de 2026 la variación anual del IPC fue 6,29%, es decir, 1,11 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 5,18%.

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Septiembre 2026

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional
Septiembre 2025 - 2026



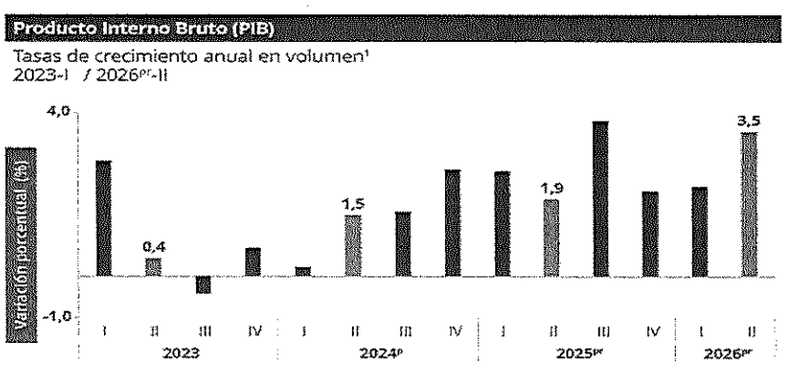
- **Producto Interno Bruto:**

El Producto Interno Bruto (PIB) es el indicador fundamental que refleja la evolución de la actividad económica en Colombia, proporcionando una visión integral del valor agregado generado por los distintos sectores del país. Elaborado y difundido por el DANE, este indicador trimestral permite analizar el comportamiento de actividades como comercio, transporte, alojamiento, agricultura, ganadería y servicios, entre otros.

La información recopilada y procesada por la entidad responsable de la planeación, levantamiento, análisis y difusión de las estadísticas oficiales de Colombia constituye una herramienta esencial para la interpretación de la economía nacional, ofreciendo datos coherentes, oportunos y comparables con estándares internacionales. Gracias a esta medición, autoridades, sector privado, académicos y público en general pueden acceder a información confiable que respalda la toma de decisiones y facilita la comprensión de la dinámica económica del país.

Información segundo trimestre 2026pr

En el segundo trimestre de 2026pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, creció 3,5% respecto al mismo periodo de 2025pr.



Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 10,0% (contribuye 1,7 puntos porcentuales a la variación anual).

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 2,2% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual)

- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 9,5% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

Durante el primer semestre de 2026pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 2,9%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 7,9% (contribuye 1,3 puntos porcentuales a la variación anual).

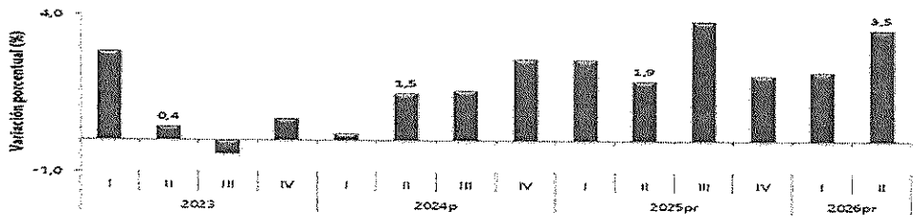
- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 2,6% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).

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

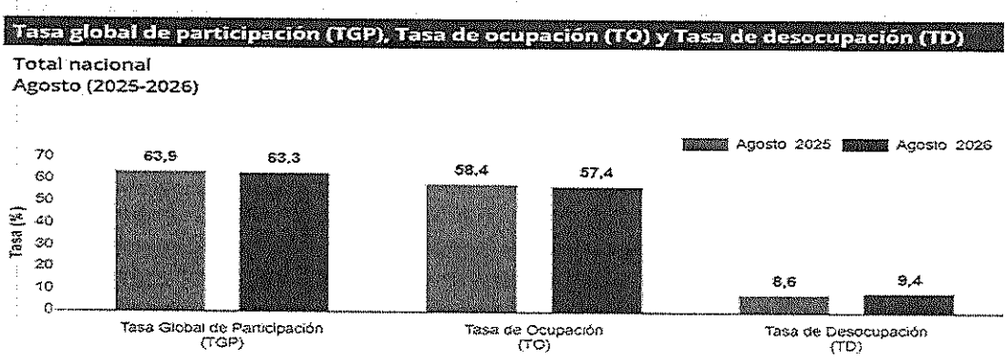
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 6,3% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).

Producto Interno Bruto (PIB)
II trimestre 2026 preliminar

Gráfico 1. Producto Interno Bruto
Tasa de crecimiento en volumen[1]
2023-I / 2026pr-II

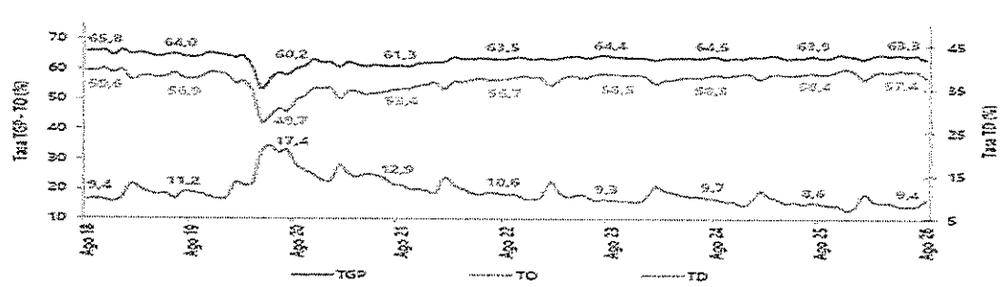


- **El Empleo**



Para el mes de agosto de 2026, la tasa de desocupación del total nacional fue 9,4%, mientras que en el mismo mes de 2025 fue 8,6%. La tasa global de participación se ubicó en 63,3%, en tanto que en agosto de 2025 fue 63,9%. Finalmente, la tasa de ocupación fue 57,4%, lo que representó una disminución de 1,1 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2025 (58,4%).

Gráfico 2. Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD)
Total nacional
Agosto (2018 - 2026)

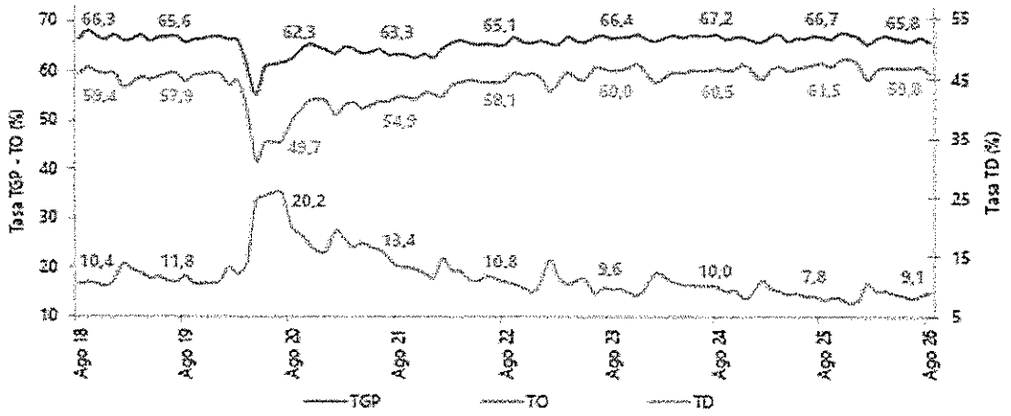


Fuente: DANE, GEIH.

En agosto de 2026, la tasa de desocupación en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 9,1%, lo que representó un aumento de 1,3 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2025 (7,8%). La tasa global de participación se ubicó en 65,8%, mientras que en agosto de 2025 fue 66,7%. Finalmente, la tasa de ocupación fue 59,8%, lo que representó una disminución de 1,8 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2025 (61,5%).

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

Gráfico 3. Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD)
Total 13 ciudades y áreas metropolitanas
Agosto (2018 - 2026)



Fuente: DANE, GEIH.

La Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH) tiene como objetivo proveer información estadística relacionada con mercado laboral, ingresos y pobreza monetaria, así como de las características sociodemográficas de la población residente en Colombia. A través de la encuesta se clasifica a las personas según su fuerza de trabajo como población ocupada, desocupada o población fuera de la fuerza de trabajo. De esta forma, es posible estimar los principales indicadores del mercado laboral colombiano, como son la Tasa Global de Participación (TGP), la Tasa de Ocupación (TO) y la Tasa de Desocupación (TD).

Se trata de una encuesta continua, que se aplica en todo el territorio nacional y que permite la desagregación de resultados para el total nacional, total cabeceras, total centros poblados y rural disperso, cada una de las 23 ciudades capitales y áreas metropolitanas, San Andrés, Buenaventura, Barrancabermeja, Soacha, Rionegro (Antioquia), Tumaco, 23 principales departamentos del país y las ocho ciudades capitales de los departamentos de la Amazonía y Orinoquía.

En el año 2019 inició el proceso de rediseño de la GEIH con el fin de actualizar los diseños muestrales, operativos y conceptuales de la encuesta, con la información del Censo Nacional de Población y Vivienda 2018 (CNPV 2018) y los actuales lineamientos de mercado laboral y pobreza monetaria. En el marco de este proceso, en 2021 se inició la recolección de la GEIH marco 2018 en paralelo a la GEIH marco 2005. En diciembre de 2021 se terminó la recolección en paralelo y a partir de enero de 2022 la información de mercado laboral es proporcionada por la GEIH marco 2018.

En septiembre de 2022 se publicaron las series empalmadas de mercado laboral basadas en las proyecciones poblacionales del CNPV 2018 y Población en Edad de Trabajar (PET) de 15 años y más. Este ejercicio permite la comparabilidad de datos en el tiempo y está disponible para el total nacional, total cabeceras, total centros poblados y rural disperso y para cada una de las 23 ciudades y áreas metropolitanas según periodicidad de la publicación (mensual o trimestral).

Como consecuencia de las afectaciones registradas en algunos municipios de la muestra de la GEIH por el sismo ocurrido el 10 de agosto de 2026, para la publicación de los resultados correspondientes a agosto de 2026, se realizó un ajuste en los factores de expansión, teniendo en cuenta los segmentos de muestra perdidos debido a la destrucción o inhabitabilidad de las viviendas.

- **TRM y Dólar**



La tasa de cambio representativa del mercado (TRM) corresponde al promedio aritmético simple de las tasas ponderadas de las operaciones de compra y de venta de dólares estadounidenses a cambio de moneda legal colombiana, efectuadas por bancos comerciales, corporaciones financieras, sociedades comisionistas de bolsa, compañías de financiamiento, la Financiera de Desarrollo Nacional (FDN) y el Banco de Comercio Exterior de Colombia (Bancoldex), pactadas para cumplimiento en ambas monedas el mismo día de su negociación.

Esta tasa se expresa en moneda legal por un dólar de los Estados Unidos de América. La TRM vigente para cada día es calculada y certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia con las operaciones del día anterior.

Colombia compra y vende la mayoría de sus productos en dólares. Si el dólar sube, el peso se devalúa. Por consiguiente, los productos importados se encarecen, necesitando más pesos para comprar la misma cantidad de productos.

- **La Inflación**

La inflación es el incremento general en el nivel de precios de la economía, está fuertemente relacionada con la cantidad de dinero circulante, con la capacidad de producción de la economía, el desempleo y las variaciones del tipo de cambio.

Para medir la tasa de inflación, los dos métodos más utilizados son el deflactor del PIB y el índice de precios al consumo (IPC). El objetivo del IPC es medir el coste de la vida y los efectos de la inflación en los consumidores individuales.

Tipos de Inflación

- Inflación moderada: Es cuando la inflación incrementa de forma lenta y, por tanto, los precios se mantienen relativamente iguales durante todo el año, no llegando a superar el 10% en aumentos.
- Inflación galopante: Se refiere a la inflación que supera el 10% anual. Se caracteriza por un aumento relativamente rápido y con cierto descontrol en los precios.
- Hiperinflación: Es el tipo de inflación más grave, caracterizado por un incremento rápido y con total descontrol en los precios, llegando a rebasar límites del 1000% anual. Ocasiona una reducción considerable del patrimonio de los afectados.
- Inflación negativa: También llamada deflación, alude a la reducción global y constante de los precios. Es lo contrario a la inflación, ya que todo se vuelve más barato.

Causas de la inflación

- Inflación por demanda: Se produce cuando la demanda es mayor que la oferta. Es decir, cuando la capacidad de ofrecer (mediante la producción o importación) un determinado producto es menor que la demanda de los clientes, el precio aumenta.

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

- Inflación de costes: Sucede cuando los costes asociados a la producción de determinados bienes o servicios aumentan, y por ende, para compensar dichos costes, el precio de venta final del bien o servicio incrementa en proporción. Se realiza para que las empresas o pequeños comerciantes puedan mantener su margen de ganancias.
- Inflación autoconstruida: Ocurre cuando se pronostica un incremento en los precios, de modo que, para anticiparse ante tales eventos, se produce un aumento adelantado de precios por parte de las empresas.

Consecuencias de la inflación

- Disminución del poder adquisitivo.
- Menos capacidad de ahorro.
- Motiva a gastar más rápido por la devaluación constante de la moneda.
- Afecta al correcto funcionamiento del sistema económico de un país.
- Impacto negativo en las finanzas personales y familiares.

Características de la inflación

- Incremento constante: El precio de los bienes y servicios aumentan regularmente.
- El aumento es global: Dichos aumentos suelen ser generales. Es decir, la inflación afecta al precio de todos los bienes y servicios.
- Puede ser perjudicial o beneficiosa: Dependiendo del nivel inflacionario, la inflación puede ser desfavorable o benéfica. Un grado de inflación bajo y estable es ventajoso para una economía, pero un nivel alto es perjudicial.
  Tiene varios niveles de inflación: Inflación moderada (0-9.99%), Inflación galopante (10-1000%) e hiperinflación (>1000%).

•Panorama fiscal

El panorama fiscal de Colombia a septiembre de 2026 muestra un deterioro crítico con un déficit proyectado del 7,8% del PIB para 2026 y de hasta el 9,5% para 2027, según el Comité Autónomo de la Regla Fiscal (CARF).

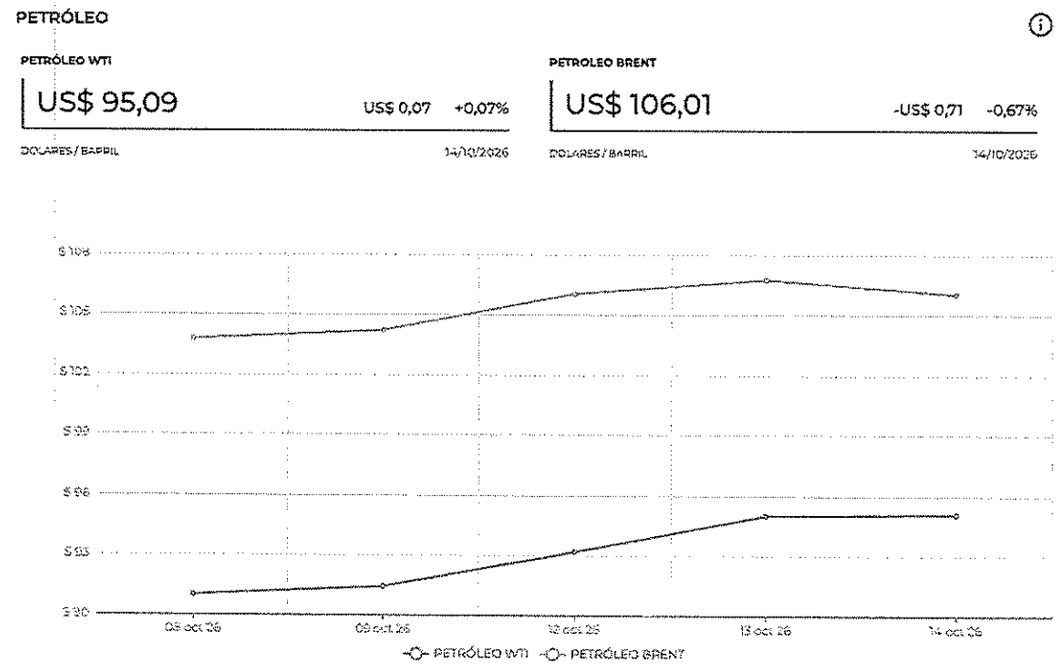
Principales indicadores y retos fiscales:

- Déficit Fiscal: Estimado en 7,8% del PIB en 2026 y 9,5% en 2027 por el CARF.
- Crecimiento del PIB: Proyectado a la baja en 2,5% para 2026 y 1,8% en 2027.
- Deuda Pública: La deuda neta del Gobierno Nacional Central apunta hacia máximos históricos cercanos al 67,4% del PIB.
- Menor inversión: La tasa de inversión se redujo significativamente, afectando de manera negativa el recaudo tributario
- Acercamiento al FMI: El Gobierno solicitó iniciar una misión técnica para la Consulta del Artículo IV y evalúa opciones como la Línea de Precaución y Liquidez.

Fuente: https://www.portafolio.co/economia/gobierno/deficit-fiscal-de-colombia-llegaria-a-9-5-del-pib-en-2027-y-deuda-marcaria-maximo-historico-advierte-el-carf-503614

https://www.larepublica.co/economia/gobierno-toca-las-puertas-del-fmi-por-cuarta-vez-desde-comienzos-de-siglo-4492321

•Petróleo



Los precios WTI y Brent son los dos principales indicadores de referencia mundial para el crudo, utilizados para fijar el valor de la mayoría del petróleo comercializado. El WTI (West Texas Intermediate) es la referencia estadounidense (ligero y dulce, producido en EE. UU.), mientras que el Brent es el estándar internacional (extraído del Mar del Norte).

- WTI (West Texas Intermediate): Se produce en EE. UU. (Texas, Luisiana, Dakota del Norte) y se cotiza en la bolsa NYMEX. Es considerado de muy alta calidad, ligero y con bajo contenido de azufre, ideal para gasolina.

- Brent: Es la referencia principal para el petróleo en Europa, África y Oriente Medio. Se extrae del Mar del Norte y se comercializa en la bolsa ICE de Londres. Su precio suele verse más afectado por la geopolítica mundial.

El petróleo colombiano no tiene un precio propio independiente como marca internacional, sino que su valor se determina según referencias globales (Brent y WTI). Estas funcionan como el "precio base", al cual se le aplican ajustes según la calidad y características del crudo colombiano.

- **Tasas de interés**

La Junta Directiva del Banco de la República decidió por mayoría aumentar en 25 puntos básicos (pbs) la tasa de interés de política monetaria a 12,25%. En el mercado comercial, las tasas efectivas anuales (EA) varían según el producto:

- Decisión reciente: Subió 25 pbs en la reunión de septiembre de 2026.
- Nivel actual: 12,25%
- Postura del emisor: Política monetaria restrictiva.
- Causa principal: Inflación anual en agosto de 2026 ubicada en 6,2%.
- Expectativas: Analistas proyectan que la inflación cierre el año en 6,8%

Fuente: https://www.banrep.gov.co/es/noticias/junta-directiva/junta-directiva-septiembre-2026
https://www.portafolio.co/economia/finanzas/el-banco-de-la-republica-aumenta-la-tasa-de-interes-en-25-puntos-basicos-y-queda-en-12-503597

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

•Gasolina

El precio promedio de referencia de la gasolina corriente en Colombia es de $15.933 por galón a partir del 1 de octubre de 2026, tras un incremento promedio de $46. El ACPM se mantiene estable con un promedio de $11.320 por galón en las 13 principales ciudades.

Precios de referencia por ciudad (octubre 2026 - Gasolina Corriente - ACPM):

- Villavicencio: Gasolina $16.477 | ACPM $11.716
- Cali: Gasolina $16.386 | ACPM $11.763
- Bogotá: Gasolina $16.377 | ACPM $11.616
- Manizales: Gasolina $16.350 | ACPM $11.688
- Pereira: Gasolina $16.322 | ACPM $11.703
- Medellín: Gasolina $16.297 | ACPM $11.641
- Ibagué: Gasolina $16.291 | ACPM $11.607
- Montería: Gasolina $16.217 | ACPM $11.506
- Bucaramanga: Gasolina $16.135 | ACPM $11.364
- Barranquilla: Gasolina $16.010 | ACPM $11.291
- Cartagena: Gasolina $15.967 | ACPM $11.256
- Cúcuta: Gasolina $14.328 | ACPM $9.486
- Pasto: Gasolina $13.966 | ACPM $10.529

Puntos clave:

- Déficit FEPC: El gobierno continúa ajustando los precios para cerrar la brecha con el mercado internacional y reducir el déficit fiscal.
- Consulta Oficial: Los precios varían según la estación de servicio y la ciudad; se recomienda verificar en el Sistema de Información de Precios de Combustibles (Sicom) del Ministerio de Minas y Energía.

Fuente: https://creg.gov.co/publicaciones/15565/precios-de-combustibles-liquidos/ https://www.elcolombiano.com/negocios/gasolina-precio-octubre-2026-colombia-alza-46-pesos-GE41769960

•UVT

La Unidad de Valor Tributario, estipulada en el artículo 868 del Estatuto Tributario, el cual modificó el artículo 50 de la Ley 1111 de 2006, se creó con el fin de "unificar y facilitar el cumplimiento de las obligaciones tributarias y es la medida de valor que permite ajustar los valores contenidos en las disposiciones relativas a los impuestos y obligaciones administrados por la Dian".

La UVT además, se reajusta anualmente en la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) para ingresos medios, "certificado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (Dane), en el período comprendido entre el 1 de octubre del año anterior al gravable y la misma fecha del año inmediatamente anterior a este".

Su propósito principal es permitir actualizar anualmente todos los valores relacionados con:

•Impuestos
•Obligaciones tributarias
•Sanciones
•Procedimientos administrados por la DIAN

Su valor para el 2026 es de $52.374 Pesos M/CTE

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

6.1.3.	Regulatorios

Desde la perspectiva regulatoria, el presente proceso se encuentra sometido al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública y, en particular, a las disposiciones de la Ley 80 de 1993 y la Ley 1150 de 2007, así como a las normas que las modifican, adicionan y reglamentan, bajo la observancia de los principios que orientan la contratación estatal. Asimismo, resultan aplicables las disposiciones contenidas en el Decreto 1082 de 2015, el Código Civil Colombiano y las demás normas concordantes relacionadas con el arrendamiento de bienes inmuebles y la contratación estatal. El Decreto 1082 de 2015 corresponde al Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional y su versión integrada incorpora las modificaciones efectuadas con posterioridad a su expedición.

En cuanto a la modalidad de selección, el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 contempla dentro de las causales de contratación directa el arrendamiento o adquisición de inmuebles. En consecuencia, teniendo en cuenta que el objeto del presente proceso consiste en tomar en arrendamiento un inmueble destinado a satisfacer una necesidad específica de la Sección de Criminalística del Cuerpo Técnico de Investigación (CTI) Seccional Norte de Santander, resulta procedente acudir a la modalidad de contratación directa.

De manera particular, la contratación tiene como finalidad disponer de un inmueble tipo bodega en el municipio de Cúcuta (Norte de Santander) que reúna las condiciones físicas, técnicas, operativas, logísticas y de seguridad requeridas para la instalación y funcionamiento de la carpa de procesamiento forense de macroelementos, así como para la realización de experticias técnicas sobre vehículos automotores, motocicletas y análisis balísticos de trayectorias sobre vehículos. A su vez, de conformidad con lo indicado por el Grupo de Administración de Sedes Seccional Norte de Santander, el inmueble debe contar, entre otras condiciones, con un área construida mínima de 500 m^2, área operativa para ingreso, maniobra y permanencia temporal de vehículos, motocicletas y grúas, espacios administrativos, servicios públicos, acceso vehicular y condiciones adecuadas de seguridad.

En este contexto resulta aplicable el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, relativo al arrendamiento de bienes inmuebles mediante contratación directa, dentro del marco reglamentario de la contratación estatal. En consecuencia, el análisis del sector deberá considerar las condiciones del mercado inmobiliario de Cúcuta y las particularidades de la necesidad que debe satisfacer la Entidad, especialmente en cuanto a ubicación, área, infraestructura, accesibilidad vehicular, funcionalidad, seguridad y disponibilidad de servicios públicos, identificando el Grupo de Administración de Sedes de Norte de Santander para la ejecución contractual el inmueble ubicado en la Calle 4 No. 5-113, Barrio San Luis, Cúcuta (Norte de Santander).

Para la vigencia 2026 deberá igualmente observarse el régimen de austeridad del gasto aplicable a los órganos que forman parte del Presupuesto General de la Nación, particularmente las disposiciones relacionadas con el arrendamiento y mantenimiento de bienes inmuebles. En particular, el Decreto 0943 del 3 de agosto de 2026, modificatorio del Decreto 0618 del 17 de junio de 2026, y refiere la necesidad de analizar las disposiciones del Plan de Austeridad del Gasto 2026 relacionadas con los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles. En este proceso, por tanto, la justificación deberá orientarse a demostrar la necesidad y racionalidad del arrendamiento atendiendo a que la Entidad no dispone en Cúcuta de un inmueble propio que reúna las condiciones físicas, técnicas y operativas exigidas para estas actividades especializadas.

En relación con el régimen sustancial del contrato, resultan aplicables las disposiciones pertinentes del Código Civil Colombiano sobre arrendamiento, particularmente las relacionadas con la entrega, conservación y goce del inmueble. En concordancia con ello, la documentación del proceso establece expresamente dentro de las obligaciones específicas del futuro contratista el cumplimiento del artículo 1982 del Código Civil y

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

contempla, entre otras obligaciones, la entrega del inmueble en adecuadas condiciones locativas, higiénicas y de seguridad; su conservación para el uso convenido; el mantenimiento de instalaciones internas; y la garantía del uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de la Entidad.

Asimismo, atendiendo a la destinación particular del inmueble, deberán observarse las disposiciones urbanísticas, de seguridad y demás regulaciones que resulten aplicables en el municipio de Cúcuta, además de las exigencias técnicas y funcionales propias del uso institucional previsto. Especial relevancia adquieren las condiciones asociadas al acceso y maniobra de vehículos, la instalación permanente de la carpa de procesamiento forense de macroelementos, la realización de las actividades periciales previstas, las rutas de evacuación y las condiciones de seguridad y salud en el trabajo señaladas por el área solicitante.

Finalmente, la necesidad contractual se enmarca en las funciones atribuidas a la Subdirección Regional de Apoyo Nororiental para garantizar la disponibilidad de los recursos físicos requeridos por las Direcciones Seccionales, fundamentándose esta competencia en el artículo 43A del Decreto Ley 016 de 2014, adicionado por el artículo 54 del Decreto Ley 898 de 2017. En este contexto, el arrendamiento proyectado busca disponer de la infraestructura necesaria para fortalecer las capacidades técnico-científicas de la Sección de Criminalística del CTI Seccional Norte de Santander y contribuir al desarrollo del apoyo pericial requerido en las investigaciones penales, proyectándose la ejecución hasta el 30 de noviembre de 2028.

6.1.4.	Otros

La presente contratación deberá desarrollarse observando los principios de sostenibilidad y protección ambiental previstos en la normativa colombiana y en las políticas institucionales de la Fiscalía General de la Nación. En este sentido, el inmueble objeto de arrendamiento, destinado a la instalación y funcionamiento de la carpa de procesamiento forense de macroelementos del CTI Seccional Norte de Santander, deberá contar con condiciones que permitan el uso racional y eficiente de los recursos, particularmente de agua y energía, así como facilitar el adecuado manejo de los residuos que puedan generarse durante el desarrollo de las actividades técnico-científicas realizadas en sus instalaciones. Esta formulación resulta acorde con las características técnicas exigidas al inmueble, que incluyen servicios de energía, acueducto, alcantarillado, iluminación y ventilación apropiadas.

De igual manera, deberán observarse las disposiciones ambientales que resulten aplicables, entre ellas la Ley 99 de 1993, relacionada con la organización del Sistema Nacional Ambiental (SINA); la Ley 373 de 1997, sobre uso eficiente y ahorro del agua; y la Ley 697 de 2001, referente al uso racional y eficiente de la energía, junto con las normas que las reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan. En desarrollo de estos principios, podrán implementarse medidas orientadas al ahorro de agua y energía, acordes con las condiciones físicas y técnicas del inmueble.

Asimismo, teniendo en cuenta que en el inmueble se desarrollarán actividades de procesamiento forense de macroelementos, experticias técnicas sobre vehículos automotores y motocicletas y análisis balísticos de trayectorias sobre vehículos, deberán observarse las medidas ambientales, sanitarias y de seguridad que resulten aplicables a dichas actividades, procurando prevenir afectaciones al entorno y garantizar el manejo adecuado de los residuos que eventualmente se generen. El inmueble deberá conservar, además, condiciones adecuadas de seguridad, ventilación, iluminación, servicios públicos y funcionamiento para el desarrollo de las actividades técnico-científicas previstas.

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

Al realizar la consulta en la plataforma SECOP II, utilizando el código UNSPSC aplicable, se identificaron 708 empresas registradas cuya actividad se encuentra relacionada con el alquiler y arrendamiento de inmuebles, consulta efectuada el 13 de octubre de 2026. Para el presente proceso debe tenerse en cuenta que la necesidad se encuentra clasificada bajo el código UNSPSC 80131500 – Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones, código igualmente identificado en la solicitud del estudio del sector.

El objeto contractual consiste en tomar en arrendamiento un inmueble en el municipio de Cúcuta, Norte de Santander, destinado a la instalación y funcionamiento de la carpa de procesamiento forense de macroelementos, la realización de experticias técnicas sobre vehículos automotores y motocicletas y el desarrollo de análisis balísticos de trayectorias sobre vehículos, en apoyo a las actividades técnico-científicas de la Sección de Criminalística del Cuerpo Técnico de Investigación (CTI) Seccional Norte de Santander.

El mercado relevante para el presente proceso corresponde, por tanto, al sector inmobiliario del municipio de Cúcuta, Norte de Santander, particularmente al segmento de inmuebles tipo bodega que, por sus características físicas, ubicación, área, accesibilidad vehicular, infraestructura, disponibilidad de servicios públicos, seguridad y funcionalidad, puedan atender las necesidades técnicas y operativas establecidas por la Fiscalía General de la Nación. En consecuencia, el análisis de la oferta no debe limitarse a establecer la existencia general de inmuebles disponibles para arrendamiento, sino que debe valorar su conveniencia técnica para la instalación y funcionamiento de la carpa y para el desarrollo seguro y adecuado de las actividades técnico-científicas previstas.

En este sentido, la existencia de inmuebles ofrecidos en el mercado no implica que todos constituyan alternativas técnicamente comparables. De acuerdo con las especificaciones establecidas por el área solicitante, se requiere un inmueble tipo bodega ubicado dentro del casco urbano de Cúcuta, con un área construida mínima de 500 m², que disponga de un área operativa suficiente para el ingreso, maniobra y permanencia temporal de vehículos, motocicletas y grúas; espacios administrativos para la elaboración de informes técnicos; almacenamiento de equipos e insumos; oficina para el personal pericial; y servicios sanitarios. Asimismo, debe contar con servicios de energía, conectividad, acueducto y alcantarillado, iluminación y ventilación apropiadas, acceso vehicular y condiciones adecuadas de seguridad física.

Por lo anterior, para determinar la oferta efectivamente comparable deberán considerarse aquellos inmuebles que puedan satisfacer integralmente la necesidad institucional, valorando especialmente su ubicación dentro del casco urbano, área construida, configuración y capacidad de los espacios, facilidad para el ingreso y maniobra de vehículos y grúas, disponibilidad de servicios públicos, condiciones de seguridad, accesibilidad, funcionalidad, destinación y condiciones económicas y jurídicas. En consecuencia, la sola existencia de potenciales arrendadores registrados en SECOP II o de inmuebles disponibles en el mercado inmobiliario de Cúcuta no determina por sí misma su comparabilidad, dado que cada alternativa deberá evaluarse frente a las condiciones particulares exigidas para el desarrollo de las actividades técnico-científicas de la Sección de Criminalística del CTI.

En relación con los antecedentes contractuales, en la Seccional Norte de Santander no se cuenta con antecedentes de arrendamiento de este tipo de inmueble, circunstancia expresamente indicada por el Grupo de Administración de Sedes de Norte de Santander. Por esta razón, no resulta técnicamente adecuado trasladar de manera directa al presente análisis los valores históricos correspondientes a arrendamientos de sedes tradicionales de la Fiscalía o a contratos adelantados por otras entidades estatales, dado que pueden responder a condiciones de ubicación, área, destinación, infraestructura y funcionalidad diferentes de las requeridas para la presente contratación. En este caso, la comparabilidad deberá estar determinada por la correspondencia material entre las características del inmueble ofertado y los requerimientos específicos establecidos para la operación de la carpa y las actividades periciales asociadas.

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

Se tiene, entonces, que el Grupo de Administración de Sedes de la Seccional Norte de Santander, atendiendo a las condiciones actuales del mercado inmobiliario de Cúcuta y a la necesidad de identificar una alternativa que responda a las características particulares del requerimiento, identificó como opción para la ejecución contractual el inmueble ubicado en la Calle 4 No. 5-113, barrio San Luis, Cúcuta (Norte de Santander).

En consecuencia, la procedencia de esta alternativa deberá sustentarse en la verificación de que el inmueble cumple con las condiciones físicas, técnicas, operativas, logísticas, jurídicas, de seguridad y económicas requeridas, de manera que resulte adecuado para la instalación y funcionamiento de la carpa destinada al procesamiento forense de macroelementos, así como para el desarrollo de las demás actividades técnico-científicas previstas.

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

Con fundamento en el análisis técnico, económico y jurídico efectuado, se concluye que el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 260-64839, ubicado en la Calle 4 No. 5-113, barrio San Luis, de la ciudad de Cúcuta (Norte de Santander), reúne las condiciones de infraestructura, funcionalidad, capacidad instalada, accesibilidad, seguridad y ubicación requeridas para la instalación y funcionamiento de la carpa de procesamiento forense de macroelementos y para el desarrollo de las actividades técnico-científicas especializadas de la Sección de Criminalística del Cuerpo Técnico de Investigación (CTI) Seccional Norte de Santander.

La necesidad de la contratación se fundamenta en que la Entidad no dispone de bienes inmuebles propios que cumplan las condiciones físicas, técnicas, operativas y de seguridad requeridas para la instalación de esta infraestructura especializada, así como para la realización centralizada de experticias técnicas sobre vehículos automotores y motocicletas y de análisis balísticos de trayectorias sobre vehículos vinculados a investigaciones judiciales. La ausencia de un inmueble con estas características limitaría el aprovechamiento de la capacidad tecnológica institucional representada en la carpa de procesamiento forense de macroelementos y en el sistema de fumigación con cianoacrilato SUPERFUME™, además de mantener la dispersión operativa de las actividades periciales, generando mayores desplazamientos del personal especializado, incremento en el uso de recursos logísticos y afectaciones en la oportunidad y eficiencia del apoyo técnico-científico a la investigación penal.

Desde el componente técnico se estableció la necesidad de contar con un inmueble tipo bodega ubicado dentro del perímetro urbano del municipio de Cúcuta, con áreas suficientes para la instalación y operación de la carpa de procesamiento forense de macroelementos, espacios administrativos y de almacenamiento, zonas de acceso y maniobra para vehículos, motocicletas y grúas, así como disponibilidad de servicios públicos básicos y condiciones adecuadas de accesibilidad, ventilación, iluminación, conectividad y seguridad para el desarrollo de las funciones misionales de la Entidad.

En atención a dichos requerimientos, la Sección de Bienes - Administración de Sedes de la Seccional Norte de Santander identificó y presentó siete (7) alternativas inmobiliarias, las cuales fueron objeto de visitas y evaluación técnica por parte de la Sección de Criminalística del CTI, con participación de los grupos de Automotores, Lofoscopia y Balística. Como resultado de este ejercicio se determinó que el inmueble ubicado en la Calle 4 No. 5-113, barrio San Luis de Cúcuta, con un área construida aproximada de 842,4 m², cumple integralmente las condiciones técnicas, operativas, logísticas y de seguridad requeridas por la Entidad, mientras que las demás alternativas presentaron limitaciones relacionadas con su capacidad, distribución de espacios, accesibilidad o funcionalidad para el desarrollo de las actividades previstas.

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

En relación con la oferta del mercado, si bien en el municipio de Cúcuta existen inmuebles disponibles para arrendamiento, la comparabilidad entre las diferentes alternativas no puede establecerse únicamente a partir de su disponibilidad. Por el contrario, debe analizarse su capacidad para satisfacer integralmente los requerimientos funcionales definidos por la Entidad. En tal sentido, la evaluación de mercado se concentró en verificar aspectos como la ubicación, área construida, configuración física, capacidad operativa, accesibilidad vehicular, condiciones de seguridad, disponibilidad de servicios públicos y viabilidad técnica para el desarrollo de las actividades criminalísticas proyectadas. Bajo estos criterios se concluyó que el inmueble seleccionado constituye la alternativa más adecuada para satisfacer la necesidad institucional.

Respecto de los antecedentes contractuales, el Grupo de Administración de Sedes de la Seccional Norte de Santander informó que no existen antecedentes de arrendamiento de inmuebles destinados específicamente al funcionamiento de la carpa de procesamiento forense de macroelementos y al desarrollo de las actividades técnico-científicas objeto del presente proceso. En consecuencia, no resulta procedente tomar como referente exclusivo contratos de arrendamiento de sedes administrativas convencionales ni contratos celebrados por otras entidades públicas, toda vez que las condiciones de área, infraestructura, destinación y capacidad operativa difieren sustancialmente de las requeridas en este caso. Por tal motivo, la evaluación económica se soportó principalmente en el análisis de las ofertas inmobiliarias identificadas y en las características particulares del inmueble seleccionado.

Desde el componente regulatorio, la contratación se enmarca en la modalidad de contratación directa para el arrendamiento de bienes inmuebles, de conformidad con lo establecido en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015. De igual manera, la ejecución contractual deberá sujetarse a las disposiciones civiles que regulan el contrato de arrendamiento y, particularmente, al cumplimiento de las obligaciones previstas en el artículo 1982 del Código Civil, las cuales fueron incorporadas dentro de las obligaciones específicas del futuro contratista. Así mismo, la necesidad contractual fue analizada a la luz de los lineamientos de austeridad del gasto contenidos en el Decreto 0618 de 2026 y demás disposiciones aplicables, verificándose que el arrendamiento resulta necesario ante la inexistencia de inmuebles propios que satisfagan los requerimientos técnicos y operativos definidos por la Entidad.

Adicionalmente, el análisis del mercado inmobiliario permitió evidenciar una oferta limitada de inmuebles con características equivalentes en el municipio de Cúcuta, no identificándose alternativas que cumplieran simultáneamente con las exigencias de ubicación, distribución física, seguridad, disponibilidad inmediata, capacidad funcional y condiciones operativas requeridas para la ejecución de las actividades técnico-científicas del CTI. En consecuencia, se determinó que el inmueble objeto del presente estudio constituye la alternativa que mejor satisface la necesidad institucional identificada.

Finalmente, la viabilidad de la alternativa seleccionada se encuentra respaldada por los conceptos técnicos favorables emitidos por el Departamento de Construcciones y Administración de Sedes (DCAS), la Dirección de Protección y Asistencia y la Administradora de Riesgos Laborales (ARL), mediante los cuales se verificó el cumplimiento de las condiciones de infraestructura, seguridad física, seguridad y salud en el trabajo, funcionalidad y operatividad requeridas para su destinación institucional. En consecuencia, se determinó que el inmueble es técnica, jurídica y operativamente viable para el funcionamiento de la sede destinada al procesamiento forense de macroelementos y al fortalecimiento de las capacidades investigativas de la Sección de Criminalística del CTI Seccional Norte de Santander, sin perjuicio de la implementación de las recomendaciones formuladas por las dependencias competentes.

Para soportar el valor del presente proceso de selección se tuvo en cuenta lo siguiente:

Tabla 2. Análisis que soporta el valor del contrato

PERIODO	VALOR MENSUAL	CANTIDAD DE MESES POR AÑO	VALOR ANUAL
Vigencia 2026	**$8.726.667**	22 días	**$8.726.667**
Vigencia 2026	**$11.900.000**	1 mes	**$11.900.000**
Vigencia 2027	**$11.900.000**	10 meses	**$119.000.000**
Vigencia 2027	**$12.283.973**	1 mes	**$12.283.973**
Vigencia 2027	**$12.423.600**	1 mes	**$12.423.600**
Vigencia 2028	**$12.423.600**	10 meses	**$124.236.000**
Vigencia 2028	**$12.696.919**	1 mes	**$12.696.919**
TOTAL		24 meses 22 días	**$301.267.159**

- El inmueble ofrecido por el administrador del inmueble **VIVI PORTILLA INMOBILIARIA S.A.S. con NIT: 901.780.895-9**, se ajusta a las necesidades y requerimientos de la Entidad, toda vez que el mismo ofrece precios altamente competitivos y favorables para los intereses de la Entidad.
- Que el inmueble que se ofrece es para uso exclusivo de la Fiscalía General de la Nación, lo cual además de facilitar la organización de las Fiscalías, contribuye a fortalecer la seguridad del inmueble.
- Que de adquirir en calidad de arriendo un nuevo inmueble implicaría realizar actividades de adecuaciones (cableado estructurado, mobiliario, instalación de equipos acondicionadores de aire, entre otras) para garantizar el óptimo desempeño de las labores por parte de los servidores que allí laboran
- El inmueble garantiza los espacios mínimos para cada uno de los servidores que prestan su servicio en ese inmueble, lo cual se verá reflejado en la atención a los usuarios.
- El inmueble ofrece condiciones laborales óptimas, espacios e infraestructura acordes a las necesidades de la Entidad, así como cercanía al centro de servicios judiciales del Municipio.
- **El costo incluye el IVA de 19%, de acuerdo con lo establecido en el estatuto tributario, para los propietarios de los inmuebles que pertenecen al régimen común.**
- Para soportar el valor del presente proceso de selección se tuvo en cuenta los siguientes parámetros, atendiendo el principio o de dignidad y jerarquía:

  INCREMENTO CANON DE ARRENDAMIENTO AÑO 2026: 0%
  INCREMENTO CANON DE ARRENDAMIENTO AÑO 2027: 4.4%
  INCREMENTO CANON DE ARRENDAMIENTO AÑO 2028: 3,0%

En consecuencia, para un plazo de ejecución de veinticuatro (24) meses y veintidós (22) días, comprendido entre el 9 de noviembre de 2026 y el 30 de noviembre de 2028, se establece un valor total estimado de **TRESCIENTOS UN MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL CIENTO CINCUENTA Y NUEVE PESOS M/CTE ($301.267.159)** incluido IVA y los demás costos, gastos y contribuciones a que haya lugar, valor que resulta acorde con las condiciones del mercado y con las necesidades institucionales identificadas.

8.	**FUENTES DE INFORMACIÓN** *(Listar las fuentes oficiales de las cuales se hizo uso para al Estudio del Sector)*

Para la elaboración del presente Estudio del Sector se consultaron las siguientes fuentes oficiales:

- Sistema Electrónico para la Contratación Pública – SECOP II (Colombia Compra Eficiente): procesos contractuales históricos de la Fiscalía General de la Nación y de otras entidades estatales. https://www.secop.gov.co
- Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente. https://www.colombiacompra.gov.co
- Plan Anual de Adquisiciones de la Fiscalía General de la Nación – Vigencia 2026.

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

- Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y Decreto 1082 de 2015.
- Decreto 0618 de 2026 y Decreto 0943 de 2026 (Plan de Austeridad del Gasto Público).
- Decreto Ley 016 de 2014 y Decreto Ley 898 de 2017.
- Resolución No. 01166 de 2021 de la Fiscalía General de la Nación.
- Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC) administrado por Colombia Compra Eficiente.
- Documentos técnicos y estudios internos elaborados por el Grupo de Administración de Sedes de la Seccional Santander para la verificación técnica y financiera del inmueble.

EL VALOR DEL ESTUDIO DEL SECTOR ES	**$ 301.267.159**
INCLUIDOS TODOS LOS COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS	
EL CUAL SERVIRÁ COMO PRESUPUESTO OFICIAL DEL PROCESO	

Elaboró	Paola Andrea Meléndez Díaz	30/10/2026	
Elaboró (parte económica)	Luis Miguel Sarmiento Torres	30/10/2026	
Aprobó	Nydia Janneth Moreno Beltrán	3/11/2026	

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