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 Villa del Rosario (Norte de Santander), y que resulta necesario garantizar la continuidad en la prestación del servicio de investigación y administración de justicia en la Unidad Local de Fiscalías de este municipio, es necesario tomar en arrendamiento un inmueble que cuente con condiciones físicas, funcionales y locativas necesarias, para el desarrollo de las actividades institucionales y adecuado funcionamiento de la sede.

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 la operación de la Unidad Local de las Fiscalías, toda vez que estas condiciones tienen incidencia directa en el cumplimiento de la misión institucional y en la adecuada prestación del servicio.

Actualmente, La sede de la Unidad local de Fiscalía General de la Nación del municipio de Villa del Rosario(Norte de Santander) viene funcionando en el inmueble ubicado en la Calle 22 No. 203 - 197 Autopista Internacional Edificio Los Pinos Barrio Lomitas, y teniendo en cuenta que persiste la necesidad, se requiere adelantar un proceso de contratación directa para tomar el inmueble en arrendamiento por un periodo de ejecución de (24) meses comprendidos entre el 01 de diciembre de 2026 al 30 de noviembre de 2028, garantizando la eficiente, eficaz y oportuna prestación del servicio a la ciudadanía.

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

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

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 00532 de 12 de abril de 2014 "*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, se encuentra incluida en el PAA-2026, y se cuenta con las correspondientes autorizaciones de vigencias futuras para las vigencias 2027 y 2028 hasta el 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.

1.1. ANTECEDENTES CONTRACTUALES

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

Contrato FGN-RNO-0021-2024
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: $22.822.485

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

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

Contratar en calidad de arrendamiento inmueble ubicado en la Calle 22 No. 203 - 197 Autopista Internacional Edificio Los Pinos Barrio Lomitas, Municipio Villa del Rosario (Norte de Santander), para el funcionamiento 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 establecer el comportamiento de la oferta y la demanda de este tipo de servicios, de conformidad con la solicitud presentada por el Administrador de Sedes de la Subdirección Regional de Apoyo Nororiental - Grupo de Apoyo Norte de Santander.

Lo anterior, con el fin de determinar las condiciones técnicas, jurídicas, financieras y de mercado que permitan contratar el arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle 22 No. 203 - 197 Autopista Internacional Edificio Los Pinos Barrio Lomitas, Municipio Villa del Rosario (Norte de Santander), garantizando la continuidad en la prestación del servicio de administración de justicia, la disponibilidad de una infraestructura física adecuada para el cumplimiento de las funciones misionales de la Entidad y la observancia de los principios de planeación, economía, eficiencia y responsabilidad que rigen la contratación estatal.

En este contexto, y con fundamento en la propuesta presentada por el propietario 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 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	**0055-2026**				
Dependencia solicitante	Grupo de Administración de Sedes Seccional Norte de Santander				
Fecha de Inicio del Estudio del Sector	2026	10	09		
Fecha de finalización del Estudio del Sector	2026	10	15		
Número de modificación		Fecha entrega de la modificación	AAAA	MM	DD
Valor del Presupuesto Asignado Según Estudio del Sector	**$128.772.000**				
Inicio Estimado de la Ejecución	2026	12	01		
Plazo de la Ejecución	24 meses (del 01 de diciembre de 2026 al 30 de noviembre de 2028)				
Lugar de Ejecución	El contrato se ejecutará en la Calle 22 No. 203 - 197 Autopista Internacional Edificio Los Pinos Barrio Lomitas, Municipio Villa del Rosario (Norte de Santander).				

5. RECURSOS UTILIZADOS

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

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

Para el presente proceso contractual no se solicitaron ni obtuvieron múltiples cotizaciones, toda vez que el objeto corresponde al arrendamiento de un bien inmueble determinado, bajo la modalidad de Contratación Directa.

Del análisis efectuado a las condiciones del mercado inmobiliario del municipio de Villa del Rosario (Norte de Santander), se concluye que la oferta presentada por el Señor **Hernán Patiño Fernández, identificado con la C.C.9.521.858**,, resulta favorable para los intereses de la Fiscalía General de la Nación, toda vez que el inmueble ubicado en la Calle 22 No. 203 - 197 Autopista Internacional Edificio Los Pinos Barrio Lomitas, Municipio Villa del Rosario (Norte de Santander), reúne las condiciones técnicas, funcionales y de ubicación requeridas para el funcionamiento de la Unidad Local de la Entidad.

Asimismo, se evidenció que el inmueble cuenta con los espacios necesarios para el desarrollo de las actividades misionales y administrativas, ofreciendo condiciones adecuadas para el desempeño de las labores de los servidores y la atención de los usuarios. De igual manera, su ubicación facilita el acceso de la ciudadanía a los servicios de la Fiscalía General de la Nación y permite la articulación con las demás entidades que intervienen en la administración de justicia en el municipio, dada su cercanía al Centro de Servicios Judiciales.

Adicionalmente, se determinó que las condiciones económicas propuestas son acordes con las características físicas, funcionales y de localización del inmueble, así como con los valores observados en el mercado para bienes de similares condiciones. Igualmente, se tuvo en cuenta que la sede de la Unidad Local de la Fiscalía General de la Nación viene funcionando en dicho inmueble, por lo que un eventual traslado generaría costos adicionales asociados a adecuaciones físicas y tecnológicas, así como posibles afectaciones en la continuidad de la prestación del servicio.

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.

Aunado a lo anterior, el análisis realizado permitió establecer que el arrendamiento proyectado resulta necesario para garantizar la continuidad de la prestación del servicio de administración de justicia en este municipio, atendiendo criterios de eficiencia, , necesidad, funcionalidad y racionalidad del gasto público, sin evidenciar alternativas inmobiliarias equivalentes que permitan satisfacer las necesidades de la entidad, en mejores condiciones.

En consecuencia, y teniendo en cuenta que persiste la necesidad de contar con un inmueble adecuado para el funcionamiento de la Unidad Local de la Fiscalía General de la Nación en el municipio de Villa del Rosario, resulta indispensable adelantar un proceso de contratación directa para la celebración del contrato de arrendamiento del inmueble referido, por un plazo de ejecución de veinticuatro (24) meses, comprendido entre el 1 de diciembre de 2026 y el 30 de noviembre de 2028, garantizando la continuidad, eficiencia y oportunidad en la prestación del servicio a la ciudadanía y el adecuado cumplimiento de las funciones constitucionales y legales a cargo de la Entidad.

Como resultado del estudio realizado, se evidenció que para el inmueble objeto del presente análisis el Señor **Hernán Patiño Fernández, identificado con la C.C.9.521.858**, presentó propuesta económica por valor de **CINCO MILLONES**

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

DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE ($5.250.000) mensuales, suma que incluye IVA y los demás costos, gastos y contribuciones a que haya lugar.

La ejecución del contrato iniciará el 1 de diciembre 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 **CIENTO VEINTIOCHO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE ($128.772.000)** 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.

5.2.	**HISTÓRICOS DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN** *(Escoger con "X" una opción)*	
Existen históricos, pero no serán tenidos en cuenta.		
Existen históricos, y serán tenidos en cuenta.	X	Serán tenidos en cuenta los datos históricos de contratación de la Entidad, debido a que la necesidad de arrendamiento es recurrente y existe un antecedente contractual reciente con el mismo inmueble objeto del presente proceso. El análisis de los contratos anteriores permite verificar la idoneidad del bien, la suficiencia de las áreas requeridas, el comportamiento del canon de arrendamiento, las condiciones de ejecución, así como la satisfacción de las necesidades locativas de la Fiscalía General de la Nación. Adicionalmente, los antecedentes contractuales constituyen un referente técnico, financiero y jurídico para determinar la conveniencia y razonabilidad de la contratación proyectada.
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	**FGN-RNO-0050-2024 (FGN-RNO-CD-0015-2024)**
Fecha de Inicio del Proceso	01/10/2024
Modalidad de Selección	Contratación directa
Objeto Contratado	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.
Cuantía del Contrato	$126.572.593
Nombre o Razón Social del Contratista	HERNAN PATIÑO FERNANDEZ
Plazo de Ejecución	26 meses
Plataforma de Publicación	SECOP II

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

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.6755523
Estado del Contrato	En ejecución
Número de Proceso	**FGN-RNO-0021-2024 (FGN-RNO-CD-0009-2024)**
Fecha de Inicio del Proceso	01/05/2024
Modalidad de Selección	Contratación directa
Objeto Contratado	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
Cuantía del Contrato	$22.822.485
Nombre o Razón Social del Contratista	HERNAN PATIÑO FERNANDEZ
Plazo de Ejecución	5 MESES
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.6021921
Estado del Contrato	Liquidado

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 se tendrán en cuenta los históricos de contratación de otras entidades del Estado, toda vez que el objeto contractual corresponde al arrendamiento de un inmueble específico destinado al funcionamiento de la sede de la Fiscalía General de la Nación en el municipio de Villa del Rosario, cuyas características físicas, ubicación, área construida, condiciones de infraestructura y necesidades operativas responden a requerimientos particulares de la Entidad. En consecuencia, los contratos celebrados por otras entidades públicas no constituyen una referencia objetiva ni comparable para determinar las condiciones económicas, técnicas y locativas del inmueble objeto de análisis. Por el contrario, resulta más pertinente utilizar como referencia los antecedentes contractuales propios de la Fiscalía General de la Nación, por tratarse del

		mismo inmueble y de una necesidad institucional que ha permanecido constante en el tiempo.
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	INVÍAS
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
Nombre o Razón Social del Contratista	SINFOROSO ROBLEDO O Y CIA SAS
Plazo de Ejecución	206 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.9357060
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**

El sector objeto de análisis corresponde al mercado inmobiliario de bienes destinados al arrendamiento para usos institucionales y administrativos en el municipio de Villa del Rosario, Norte de Santander. La necesidad de la Entidad se orienta a disponer de un inmueble que garantice la continuidad de la prestación del servicio de investigación y administración de justicia, permitiendo el funcionamiento adecuado de la Unidad Local de Fiscalías de Villa del Rosario y cumpliendo las condiciones mínimas de infraestructura, seguridad, accesibilidad, conectividad y servicios públicos requeridos para el desarrollo de las funciones misionales de la Fiscalía General de la Nación.

Lo anterior, teniendo en cuenta que la Entidad no dispone de inmuebles propios en dicho municipio y requiere mantener la operación institucional en condiciones adecuadas para la atención de la ciudadanía. Esta necesidad ha sido identificada por la Subdirección

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

Regional de Apoyo Nororiental, con el fin de garantizar la disponibilidad de infraestructura física adecuada para el cumplimiento de las funciones institucionales.

Desde el punto de vista técnico, el inmueble requerido debe encontrarse ubicado en el casco urbano del municipio de Villa del Rosario (Norte de Santander) y contar con espacios adecuados para el funcionamiento de las dependencias de la Fiscalía General de la Nación. En particular, se requiere un inmueble con un área construida mínima aproximada de 150 m², que disponga de espacios para oficinas destinadas a fiscales, asistentes y Policía Judicial, así como áreas de archivo, recepción, cafetería, baterías sanitarias y cuarto de rack.

De igual manera, deberá contar con servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado en adecuado estado de funcionamiento, acceso para personas con movilidad reducida, salida de emergencia y condiciones locativas que permitan el correcto desarrollo de las actividades misionales y administrativas de la Entidad. Estas condiciones resultan indispensables para garantizar la continuidad, eficiencia y calidad en la prestación del servicio de justicia a la comunidad.

El inmueble identificado para satisfacer la necesidad corresponde a una edificación ubicada en la Calle 22 No. 203-197 Autopista Internacional, Edificio Los Pinos, Barrio Lomitas, municipio de Villa del Rosario (Norte de Santander), identificada con matrícula inmobiliaria No. 260-282724 y un área construida aproximada de 157,25 m². El inmueble se encuentra ubicado en el segundo piso del edificio y cuenta con oficinas para Fiscalía y Policía Judicial, recepción, espacio para cafetería, sala de espera, área de archivo, batería sanitaria para funcionarios y dos parqueaderos, además de disponer de servicios públicos de agua y energía eléctrica.

Estas características permiten atender adecuadamente los requerimientos funcionales y operativos de la Unidad Local de Fiscalías de Villa del Rosario. Adicionalmente, su ubicación estratégica facilita el acceso de usuarios, servidores y demás actores vinculados a la administración de justicia, contribuyendo al adecuado cumplimiento de las funciones institucionales y a la prestación eficiente del servicio a la ciudadanía.

Definición Técnica:

La viabilidad del inmueble se encuentra respaldada por los conceptos técnicos 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 Entidad, los cuales acreditan el cumplimiento de las condiciones requeridas para el funcionamiento de la sede de la Fiscalía General de la Nación en el municipio de Villa del Rosario.

Especificaciones Técnicas del inmueble:

- **Matricula Inmobiliaria:** 260-282724
- **Certificado de Tradición** de fecha 14 de Agosto de 2026
- **Numero Catastral:** SIN INFORMACION
- **Propietarios:** HERNAN PATIÑO FERNANDEZ
- Título de propiedad: Anotación No. 001 (01-06-2012): Constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal mediante Escritura Pública No. 1653 del 30 de mayo de 2012 de la Notaría Séptima de Cúcuta.
- **Dirección:** Calle 22N No 197-203 Local 204 Edificio los Pinos, Barrio Montevideo, Autopista Internacional Km 3 del Municipio Villa del Rosario (Norte de Santander)
- **Modalidad de tenencia:** Arrendamiento
- Se trata del **Local 204** con un área de **157,25 m²**
- Los linderos y demás especificaciones obran en la **Escritura Pública No. 1653 del 30 de mayo de 2012 de la Notaría Séptima de Cúcuta.**

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

- **Servicios Públicos habilitados:** Energía eléctrica, gas, acueducto y alcantarillado

DESCRIPCION DEL INMUBLE:
El inmueble ubicado en el piso 2 del edificio, cuenta con oficinas para Fiscalía y la Policía Judicial, recepción, espacio para cafetería, sala de espera, espacio para archivo, baño para funcionarios y dos parqueaderos para vehículos de los funcionarios.

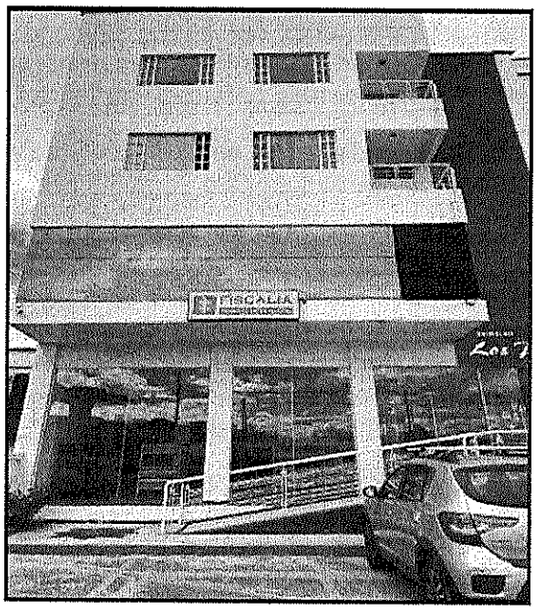


Imagen N° 1.
Sede de la Fiscalía ubicada en la Calle 22N No. 197 y 22N – 203 Edificio los Pinos, Barrio Monte Video del municipio de Villa del Rosario Norte de Santander.

Los bienes, obras o servicios objeto del presente Proceso de Contratación estan 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

Clasificación UNSPSC	Descripción
80131500	Alquiler y Arrendamiento de propiedades y/o edificaciones

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.

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

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.

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.).

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

- 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:**

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.

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

- Entender la evolución de la situación económica del país y proyectarla.

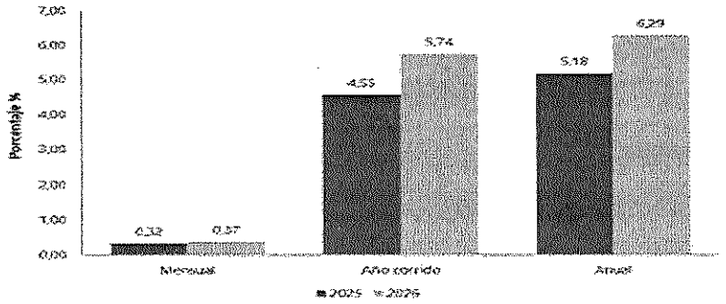
En septiembre de 2026 la variación mensual del IPC fue 0,37%, la variación año corrido fue 5,74% y la anual 6,29%.

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



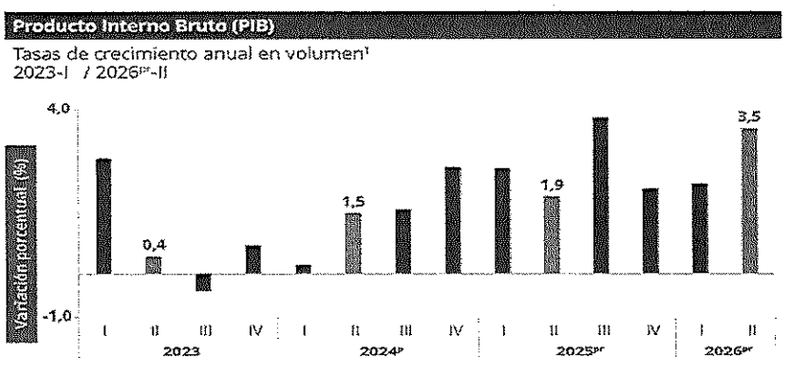
- **Producto Interno Bruto:**

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 2026^{pr}, 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:

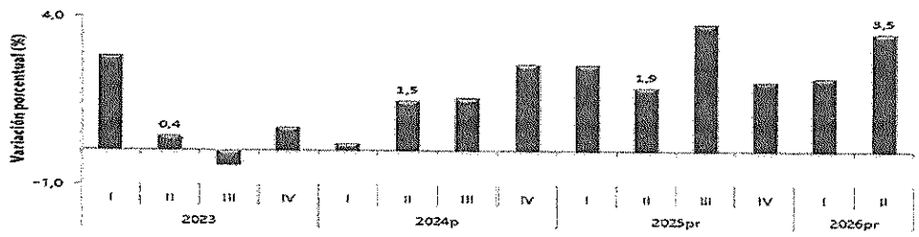
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 7,9% (contribuye 1,3 puntos porcentuales a la variación anual).

- 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).

- 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 / 2026^{pr}-II

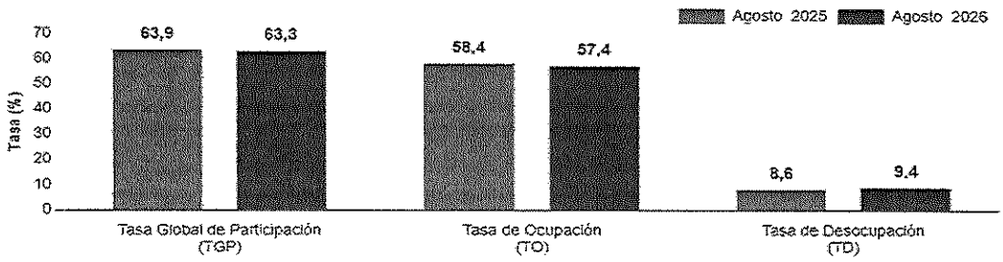


- **El Empleo**

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

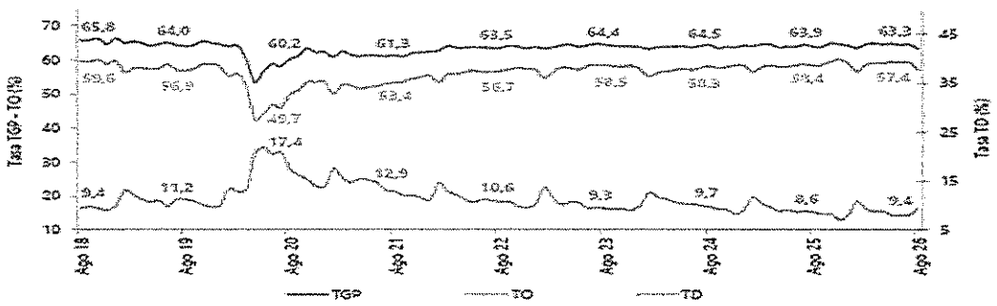
Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD)

Total nacional
Agosto (2025-2026)



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%).

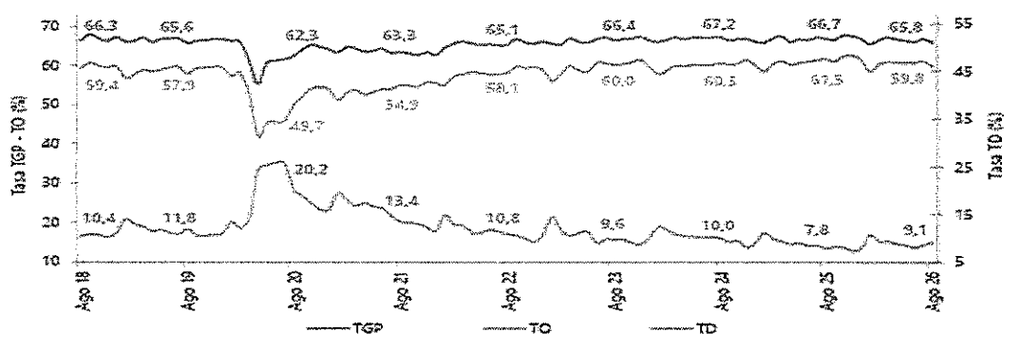
Gráfico 2. Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD)
Total nacional
Agosto (2018 - 2026)



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%).

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.

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

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.
- 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.

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

- 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).

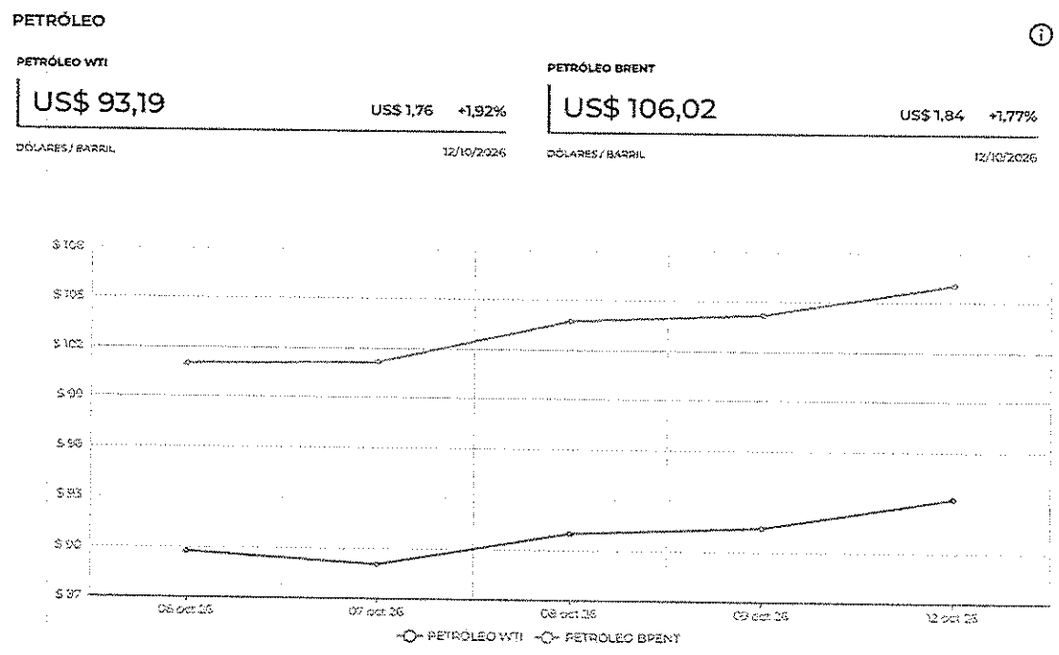
Principales indicadores y retos fiscales:

- 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

•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

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

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

6.1.3. Regulatorios

La contratación del arrendamiento del inmueble se encuentra sometida al régimen de contratación estatal establecido en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015 y demás disposiciones que regulan la contratación pública en Colombia. Para el caso concreto, la modalidad aplicable corresponde a la contratación directa por tratarse de un contrato de arrendamiento de bienes inmuebles, conforme a las causales previstas en la normativa vigente.

La selección del inmueble debe observar las disposiciones contenidas en el Código Civil Colombiano respecto del contrato de arrendamiento, especialmente aquellas relacionadas con las obligaciones del arrendador, la conservación del bien, el uso y goce pacífico del inmueble, así como las condiciones de entrega y mantenimiento durante la ejecución contractual.

Adicionalmente, la contratación deberá atender las disposiciones contenidas en el Decreto 0943 del 3 de agosto de 2026, modificatorio del Decreto 0618 de 2026, mediante el cual el Gobierno Nacional estableció el Plan de Austeridad del Gasto para las entidades que conforman el Presupuesto General de la Nación. En tal sentido, se verificó que la necesidad de arrendamiento se encuentra debidamente justificada y que la continuidad en el mismo inmueble resulta consistente con los criterios de eficiencia y racionalización del gasto público.

Igualmente, el inmueble deberá cumplir las disposiciones relacionadas con seguridad y salud en el trabajo, accesibilidad para personas con movilidad reducida, normas

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

urbanísticas y de uso del suelo expedidas por el municipio de Ocaña, así como las reglamentaciones sobre servicios públicos domiciliarios y condiciones locativas exigibles para edificaciones destinadas al servicio público.

Finalmente, la contratación se encuentra alineada con el Plan Anual de Adquisiciones de la Entidad y con las funciones asignadas a las Subdirecciones Regionales de Apoyo previstas en el Decreto Ley 016 de 2014, adicionado por el artículo 54 del Decreto Ley 898 de 2017, especialmente las relacionadas con la provisión de los recursos físicos requeridos para el cumplimiento de la misión institucional de la Fiscalía General de la Nación.

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 consecuencia, el inmueble objeto de arrendamiento deberá mantener condiciones que favorezcan el uso eficiente de los recursos naturales, especialmente en materia de ahorro y uso racional de agua y energía, así como la adecuada gestión de residuos generados durante la operación de la sede.

De igual manera, serán aplicables las disposiciones contenidas en la Ley 99 de 1993, mediante la cual se creó el Sistema Nacional Ambiental (SINA), la Ley 373 de 1997 sobre el uso eficiente y ahorro del agua, la Ley 697 de 2001 relacionada con el uso racional y eficiente de la energía, así como las demás normas que las desarrollen, modifiquen o sustituyan. Estas disposiciones orientan a las entidades públicas hacia la implementación de medidas que promuevan la eficiencia energética y la conservación de los recursos hídricos.

En concordancia con lo anterior, la Entidad promoverá la instalación y utilización de luminarias tipo LED, sensores de movimiento y dispositivos ahorradores de agua en lavamanos y sanitarios, medidas encaminadas a reducir los consumos de energía eléctrica y agua potable, contribuyendo al cumplimiento de las metas de sostenibilidad ambiental y de austeridad en el gasto público.

Asimismo, el inmueble deberá cumplir con las disposiciones ambientales, urbanísticas, sanitarias y de seguridad que resulten aplicables para su destinación como sede administrativa de la Fiscalía General de la Nación, garantizando condiciones adecuadas de salubridad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad para servidores públicos y usuarios del servicio.

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 el día 21/09/2026 en la plataforma SECOP II, utilizando el código UNSPSC 80131500, se identificaron 706 empresas registradas cuya actividad económica está relacionada con el alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones. El objeto contractual del presente proceso corresponde al arrendamiento de un inmueble destinado al funcionamiento de la Fiscalía General de la Nación en el municipio de Villa del Rosario, Norte de Santander, actividad que se encuentra clasificada dentro del referido código UNSPSC.

No obstante, el mercado objeto de análisis corresponde al sector inmobiliario destinado al arrendamiento de bienes inmuebles para uso institucional, administrativo y de atención al público en el municipio de Villa del Rosario, Norte de Santander, donde la oferta de inmuebles con las características requeridas por las entidades públicas es limitada y está conformada principalmente por propietarios de inmuebles y personas naturales o jurídicas dedicadas al arrendamiento y administración de bienes raíces.

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

En el caso particular objeto del presente estudio, el inmueble requerido corresponde al ubicado en la Calle 22 No. 203-197 Autopista Internacional, Edificio Los Pinos, Barrio Lomitas, municipio de Villa del Rosario, Norte de Santander, identificado con matrícula inmobiliaria 260-282724, con un área construida aproximada de 157,25 m², actualmente destinado al funcionamiento de la Unidad Local de Fiscalías de Villa del Rosario. El inmueble es de propiedad de Hernán Patiño Fernández y ha venido siendo utilizado por la Entidad para el desarrollo de sus funciones misionales.

La dinámica del mercado inmobiliario para el arrendamiento de inmuebles institucionales en el municipio de Villa del Rosario evidencia una oferta reducida de edificaciones que cumplan simultáneamente con los requerimientos de ubicación estratégica dentro del casco urbano, disponibilidad de espacios para oficinas de fiscales, asistentes y Policía Judicial, áreas de archivo, recepción, sala de espera, cafetería, baterías sanitarias, cuarto de rack, acceso para personas con movilidad reducida, servicios públicos domiciliarios y condiciones adecuadas de seguridad y funcionalidad. Estas circunstancias limitan la existencia de inmuebles sustitutos que permitan satisfacer de manera eficiente las necesidades operativas de la Fiscalía General de la Nación.

Para el presente proceso se identificó que el inmueble ubicado en la Calle 22 No. 203-197 Autopista Internacional, Edificio Los Pinos, Barrio Lomitas, reúne las condiciones técnicas, funcionales y locativas necesarias para garantizar la continuidad en la prestación del servicio de administración de justicia en el municipio de Villa del Rosario. El inmueble cuenta con oficinas para Fiscalía y Policía Judicial, recepción, sala de espera, espacio para cafetería, área de archivo, batería sanitaria para funcionarios, dos parqueaderos y servicios públicos de agua y energía eléctrica, características que atienden los requerimientos definidos por el Grupo de Administración de Sedes de la Dirección Seccional Norte de Santander para el adecuado funcionamiento de la Unidad Local de Fiscalías.

De igual manera, el inmueble ha permitido garantizar de manera continua el funcionamiento de la Unidad Local de Fiscalías de Villa del Rosario, circunstancia que favorece la estabilidad en la prestación del servicio, evita costos asociados al traslado de sede, adecuaciones locativas o interrupciones en la atención a la ciudadanía, y contribuye al cumplimiento de los principios de eficiencia, economía y austeridad en el gasto público aplicables a las entidades que integran el Presupuesto General de la Nación.

En consecuencia, la oferta disponible para satisfacer la necesidad específica de la Fiscalía General de la Nación se encuentra representada por un inmueble cuyas características particulares de ubicación, disponibilidad de espacios, distribución física y funcionalidad resultan idóneas para la operación de la Unidad Local de Fiscalías de Villa del Rosario, razón por la cual la contratación directa mediante arrendamiento se configura como el mecanismo adecuado para garantizar la continuidad del servicio y el uso eficiente de los recursos públicos.

Es importante precisar que los requerimientos técnicos fueron suministrados por el Grupo de Administración de Sedes de la Dirección Seccional Norte de Santander y hacen parte integral del presente Estudio del Sector, constituyendo el soporte técnico para la definición de las especificaciones y condiciones exigidas en el proceso de contratación.

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. 260-282724, ubicado en la Calle 22 No. 203 - 197 Autopista Internacional Edificio Los Pinos Barrio Lomitas del municipio de Villa del Rosario (Norte de Santander), reúne las condiciones de infraestructura, funcionalidad, capacidad instalada, accesibilidad y ubicación requeridas para el funcionamiento de la Fiscalía General de la Nación.

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

Lo anterior se encuentra soportado en el estudio de viabilidad técnica emitido por el Departamento de Construcciones y Administración de Sedes, el estudio de seguridad efectuado por la Dirección de Protección y Asistencia y el informe de inspección de Seguridad y Salud en el Trabajo, documentos que permiten establecer la viabilidad de utilización del inmueble para fines institucionales, sin perjuicio de la implementación de las recomendaciones formuladas por las dependencias competentes.

Del análisis efectuado se concluye que el sector inmobiliario destinado al arrendamiento de inmuebles para uso institucional en el municipio de Villa del Rosario presenta una oferta reducida de bienes que satisfacen de manera integral los requerimientos de infraestructura física exigidos por la Fiscalía General de la Nación. La revisión de los antecedentes contractuales de la Entidad evidenció la existencia de un contrato previo sobre el mismo inmueble, cuya ejecución ha permitido atender de manera adecuada las necesidades operativas, administrativas y misionales de la Unidad Local de Fiscalías.

Desde el punto de vista estadístico y financiero, el análisis histórico del contrato suscrito por la Entidad demuestra la estabilidad de la necesidad y la razonabilidad económica del canon de arrendamiento, observándose una continuidad en la utilización del inmueble y una adecuada correspondencia entre el valor contratado y las condiciones locativas ofrecidas. Asimismo, la periodicidad de los contratos de arrendamiento para funcionamiento de sedes institucionales refleja que se trata de una necesidad recurrente y permanente asociada a la prestación del servicio público de administración de justicia.

Las características técnicas del inmueble, su ubicación estratégica, la disponibilidad de servicios públicos, la distribución de espacios funcionales y el cumplimiento de las condiciones mínimas de seguridad, accesibilidad y operación permiten establecer que el bien inmueble satisface plenamente las necesidades institucionales identificadas para la vigencia contractual proyectada.

Así mismo, el análisis del mercado inmobiliario realizado permitió evidenciar una oferta limitada de inmuebles con características equivalentes en dicho municipio, no identificándose alternativas que cumplieran simultáneamente con los requerimientos de ubicación, distribución física, seguridad, disponibilidad inmediata y capacidad funcional exigidos por la Entidad. En consecuencia, se determinó que el inmueble objeto del presente estudio satisface la necesidad institucional identificada y permite garantizar la continuidad en la prestación del servicio de administración de justicia en dicha jurisdicción.

Desde el punto de vista económico, la Entidad verificó la razonabilidad del canon de arrendamiento propuesto por **CINCO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE ($5.250.000) mensuales**, para la vigencia 2026, (a partir del 1 de diciembre) incluido IVA. Mediante el análisis del mercado inmobiliario local, los antecedentes contractuales de la Fiscalía General de la Nación, las características técnicas del inmueble y las adecuaciones locativas realizadas por el propietario. El valor unitario por metro cuadrado resultó acorde a los del mercado local.

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	**$5.250.000**	1	**$5.250.000**
Vigencia 2027	**$5.250.000**	11	**$57.750.000**
Vigencia 2027	**$5.481.000**	1	**$5.481.000**
Vigencia 2028	**$5.481.000**	11	**$60.291.000**
TOTAL		24	**$128.772.000**

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

- El inmueble ofrecido por el señor **Hernán Patiño Fernández, identificado con la C.C.9.521.858**, 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, comprendido entre el 1 de diciembre de 2026 y el 30 de noviembre de 2028, se establece un valor total estimado de **CIENTO VEINTIOCHO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE ($128.772.000)** 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.
- Contratos FGN-RNO-0050-2024; FGN-RNO-0021-2024 y antecedentes contractuales de la Fiscalía General de la Nación, publicado en la plataforma SECOP II.
- 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 Norte de Santander para la verificación técnica y financiera del inmueble.

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

EL VALOR DEL ESTUDIO DEL SECTOR ES	**$128.772.000** *24 meses (01 de diciembre de 2026 al 30 de noviembre de 2028)
INCLUIDOS TODOS LOS COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS	
EL CUAL SERVIRÁ COMO PRESUPUESTO OFICIAL DEL PROCESO	

Elaboró	Paola Andrea Meléndez Díaz	09/10/2026	Firma
Elaboró (parte económica)	Luis Miguel Sarmiento Torres	13/10/2026	Firma
Aprobó	Nydia Janneth Moreno Beltrán	15/10/2026	Firma

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