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 en el ejercicio de la misión institucional que le compete, requiere contar con la infraestructura física adecuada 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.

Actualmente, en el Municipio de Pasto – Nariño, la Entidad no dispone de un inmueble (lote) propio que cumpla con las condiciones mínimas necesarias para el funcionamiento de sus dependencias, lo que genera un riesgo de afectación en la continuidad del servicio y en el cumplimiento de las metas institucionales. Por ello, se hace indispensable tomar en arrendamiento un bien inmueble que reúna las siguientes características mínimas:

- **Ubicación estratégica**: Ubicado zona elevada y despejada que garantice línea de vista y minimice obstáculos, que cuente con acceso a energía, seguridad y facilidad para mantenimiento
- **Área mínima**: zona que cuente con espacio construido y cubierto para la ubicación de equipos, y un espacio abierto para la ubicación de una antena y repetidoras.
- **Condiciones de seguridad**: infraestructura que cumpla con los estándares exigidos por la ARL y protocolos institucionales.

Se precisa en todo caso que se evidencia una limitada oferta inmobiliaria en la ciudad de Pasto, especialmente para inmuebles (lote) que cumplan con las especificaciones técnicas y de seguridad exigidas por la Entidad. Adicionalmente, se debe contar con un inmueble (lote) que satisfaga la necesidad contando con infraestructura adecuada para la ubicación y funcionamiento de repetidoras y antenas de comunicación de la Fiscalía General de la Nación en la ciudad de Pasto, además que cuente con las condiciones de seguridad lo que reduce aún más las opciones disponibles en el mercado.

En consideración a lo expuesto y a que se debe garantizar la continuidad del servicio, se requiere adelantar un proceso de contratación directa para tomar en arrendamiento el inmueble (lote) ubicado en el Corregimiento de Mapachico, vereda El Tablazo, Sector Urcunina del Municipio de Pasto – Nariño, dado que cumple con los requisitos técnicos, de seguridad y funcionalidad exigidos, y que en todo caso se encuentran justificados en el estudio de seguridad emitido por el Agente de Protección y Seguridad III de fecha 12 de diciembre de 2025 y cuya vigencia corresponde a la de 2 años, encontrándose vigente a la fecha, el Informe Técnico Inspección de Anticipación de Peligros expedido por la ARL Positiva el día 9 de diciembre de 2025, y la viabilidad expedida por la Jefe de Departamento de Construcciones y Administración de Sedes a través de Oficio con radicado No. 2026305101551883, del 10 de noviembre de 2026.

El contrato se proyecta por un período de veinticuatro (24) meses contados a partir del 1 de diciembre de 2026 y hasta el 30 de noviembre de 2028, cumplimiento de los requisitos de ejecución del contrato.

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

VIGENCIA	MODALIDAD	N. CONTRATO	VALOR TOTAL
2015	Contratación directa	31	$ 4.096.572
2016	Contratación directa	23	$ 4.178.503
2017	Contratación directa	15	$ 4.262.076
2018	Contratación directa	47	$ 4.024.108
2018-2020	Contratación directa	153	$ 9.184.447
2020-2022	Contratación directa	CONTRATO-FGN-RP-0103-2020	$ 9.225.067
2022-2024	Contratación directa	CONTRATO-FGN-RP-0037-2022	$ 10.139.057
2024-2026	Contratación directa	CONTRATO-FGN-RP-0031-2024	$ 14.773.674

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

Entregar en arrendamiento un área no mayor a (2 m²) construida y cubierta que a su vez es parte de un predio de mayor extensión denominado "El Tablazo", ubicado en el municipio de Pasto, corregimiento de Mapachico, para la instalación de equipos, antenas y repetidoras.

3. OBJETIVO DEL ESTUDIO

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, la Entidad adelanta el análisis de las condiciones del mercado inmobiliario, con el propósito de determinar la viabilidad técnica, jurídica y económica para la toma en arrendamiento del inmueble denominado El Tablazo, ubicado en la vereda San Cayetano, corregimiento Mapachico, comprensión del Municipio de San Juan de Pasto Nariño., con un área aproximada de 18,24 m², inscrito en la Oficina de Instrumentos Públicos de Pasto - Nariño, soportando así la modalidad de selección adoptada y la estimación del presupuesto oficial del proceso.

De igual forma, el presente estudio se elabora en armonía con lo establecido en el Manual de Contratación de la Entidad, Capítulo II, numeral 2.2, así como con los lineamientos definidos por Colombia Compra Eficiente.

Este estudio no solo busca determinar la pertinencia de la oferta en relación con la naturaleza del uso institucional previsto, sino también verificar que las condiciones propuestas sean competitivas y ajustadas a los parámetros del mercado local, favoreciendo así la correcta utilización de los recursos públicos, la eficiencia en la contratación y la continuidad de los fines misionales de la entidad.

4. FICHA RESUMEN

Número del Estudio del Sector	0052
Dependencia solicitante	Seccional de Apoyo Nariño – Grupo Sedes

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

Fecha de Inicio del Estudio del Sector			2026	11	09
Fecha de finalización del Estudio del Sector			2026	11	11
Número de modificación	N/A	Fecha entrega de la modificación	N/A	N/A	N/A
Valor del Presupuesto Asignado Según Estudio del Sector			**$14.090.696.COP**		
Inicio Estimado de la Ejecución		2026	12	01	
Plazo de la Ejecución		El plazo de ejecución del contrato será de 24 meses, contados a partir del 1 de diciembre de 2026 y hasta el 30 de noviembre del 2028, previo cumplimento de los requisitos de ejecución contractual.			
Lugar de Ejecución		Municipio de Pasto - Departamento Nariño			

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

El Grupo Sedes de la Seccional de Apoyo de la Fiscalía General de la Nación, realizó un sondeo de mercado orientado a identificar inmuebles disponibles en la vereda San Cayetano, corregimiento Mapachico, comprensión del Municipio de San Juan de Pasto Nariño, mediante la verificación directa en campo de la oferta inmobiliaria disponible, incluyendo consulta a propietarios y revisión de opciones en el mercado local.

Como resultado de este ejercicio, se identificó que el inmueble denominado El Tablazo ubicado en la vereda San Cayetano, corregimiento Mapachico, comprensión del Municipio de San Juan de Pasto Nariño, con matrícula inmobiliaria No. 240-157101, con un área aproximada de 18,24 m^2, satisfaciendo las condiciones mínimas requeridas por la Entidad en términos de área, capacidad operativa, distribución de espacios, funcionalidad, seguridad y ubicación para el desarrollo de sus actividades institucionales, conforme a las especificaciones técnicas mínimas, conforme se relaciona a continuación:

Condiciones mínimas	**Condiciones que acredita el inmueble**
Zona cubierta para colocar equipos	Zona cubierta para colocar equipos
Zona abierta para la ubicación de antenas y repetidoras	Zona abierta para la ubicación de antenas y repetidoras

En atención a lo anterior, y teniendo en cuenta que durante el sondeo de mercado realizado no se identificaron otros inmuebles disponibles en arrendamiento que reunieran integralmente las condiciones requeridas para atender la necesidad institucional, el propietario del inmueble objeto de estudio presentó una propuesta de arrendamiento.

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

La propuesta constituye el insumo base para adelantar el correspondiente análisis de pertinencia, viabilidad jurídica, económica y financiera, orientado a determinar si las condiciones ofrecidas se ajustan a las necesidades institucionales, a la normatividad aplicable en materia de arrendamientos y a los parámetros del mercado inmobiliario, garantizando así la adecuada destinación de los recursos y la legalidad del proceso contractual.

Igualmente se debe precisar que el área construida y que se requiere tomar en arrendamiento fue corroborada en el Estudio de Seguridad realizado por la Dirección de Protección y Asistencia que contiene en todo caso registros fotográficos, de todos y cada uno de los espacios del bien inmueble, indicando que el mismo es apto.

A continuación, se muestra la propuesta económica recibida:

Propuesta de Johana Delgado, por valor total de $14.090.696 COP

(Ciudad) – Nariño, octubre de 2026.

Doctora:
ANA ANGÉLICA BECERRA ERASO
Subdirectora Regional de Apoyo del Pacífico (E)
Fiscalía General de la Nación
Cali – Valle del Cauca

Referencia: Propuesta económica para el Arrendamiento del inmueble ubicado en Pasto Mapachico (Dirección)

Cordial saludo,

De la manera más atenta me permito presentar la propuesta económica por concepto de arrendamiento del inmueble en referencia, con destino al desarrollo de las funciones propias de la Fiscalía General de la Nación, así como de las demás dependencias adscritas a ella.

En virtud de ello, para todos los efectos legales, el valor de mi propuesta asciende a la suma de CATORCE MILLONES NOVENTA MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS M/CTE. ($14.090.696) incluido IVA, impuestos y todos los costos directos e indirectos a los que haya lugar con ocasión de la ejecución del contrato, suma que se encuentra discriminada de la siguiente forma:

CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL	VALOR	INCREMENTO POR VIGENCIA
Diciembre 2026	$557.756	N/A
Vigencia 2027 (Enero – Diciembre de 2021)	$580.066	4%
Vigencia 2028 (Enero – Noviembre de 2028)	$597.468	3%

Plazo: Desde el cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución y hasta el 30 de noviembre de 2028.

NOTA 1: Es pertinente manifestar que el incremento máximo permitido para las vigencias 2027 deberá ser calculado sin superar el 4%.

NOTA 2: De igual forma es pertinente manifestar que el incremento máximo permitido para las vigencias 2028 deberá ser calculado sin superar el 3%.

En todo caso si el IPC al cierre de la vigencia 2026 y 2027 fuera menor al señalado, el arrendador autoriza a la Entidad a que se reserve el derecho de disminuir proporcionalmente el canon de arrendamiento.

Firma Johana Delgado
Nombre del proponente: Johana Natalia Delgado
Dirección: Carrera 20A # 8-57 Villa Lucia
Ciudad: Pasto
Teléfono: 3006373839
Correo electrónico: angelydcu703780@gmail.com

5.2.	HISTÓRICOS DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN *(Escoger con "X" una opción)*	
Existen históricos, pero no serán tenidos en cuenta.	N/A	N/A

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

Existen históricos, y serán tenidos en cuenta.	X	Sí existen antecedentes contractuales en la Entidad relacionados con el arrendamiento del inmueble objeto del presente proceso, correspondientes a los contratos celebrados durante las vigencias 2020, 2022 y 2024, todos ellos suscritos bajo la modalidad de contratación directa para la ocupación de la misma edificación ubicada en la calle 8 No. 7-59 Barrio el Dorado del municipio de Guacarí. No obstante, para efectos del análisis económico del presente Estudio del Sector, se tomará como referencia el contrato No. FGN-RP-0088-2024, toda vez que corresponde al arrendamiento más reciente celebrado sobre el mismo inmueble, constituyéndose en el antecedente más representativo y comparable frente a las condiciones económicas propuestas en el presente proceso.
No existen históricos	N/A	N/A

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-RP-CD-0041-2024
Fecha de Inicio del Proceso	16/08/2024
Modalidad de Selección	Contratación directa
Objeto Contratado	Contratar a título de arrendamiento un área de la siguientes dimensiones, largo: 3.14 metros, ancho: 3.14 metros, muro al medio, ubicada entrando al lado derecho de parte de un área aproximada de 18,24 metros cuadrados de una edificación en ladrillo repellado, terraza en concreto, puerta de acceso metálica, dos ventanas metálicas y piso en concreto, que a su vez es parte de un predio de mayor extensión denominado "El Tablazo", ubicado en el municipio de Pasto, corregimiento de Mapachico.
Cuantía del Contrato	14.773.674
Nombre o Razón Social del Contratista	JOHANA NATALIA DELGADO CONCHA
Plazo de Ejecución	836
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://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.6558774&isFromPublicArea=True&isModal=False
Estado del Contrato	EJECUCION

Número de Proceso	FGN-RP-CD-0076-2022
Fecha de Inicio del Proceso	1/11/2022
Modalidad de Selección	Contratación directa
Objeto Contratado	El prestador se obliga con la Fiscalía General de la Nación a entregar a título de arrendamiento un área de las siguientes dimensiones largo 3.14m ancho 3.14 m muro al medio entrando al lado derecho área aproximada de 18.24m cuadrados de una edificación en ladrillo repellado terraza en concreto puerta de acceso metálica dos ventanas metálicas y piso en concreto que a su vez es parte de un predio de mayor extensión denominado El Tablazo ubicado en Pasto corregimiento Mapachico.
Cuantía del Contrato	10.139.057
Nombre o Razón Social del Contratista	JOHANA NATALIA DELGADO CONCHA
Plazo de Ejecución	16 MESES
Plataforma de Publicación	SECOP II
Link de Publicación	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.3450249&isFromPublicArea=True&isModal=False
Estado del Contrato	LIQUIDADO

Número de Proceso	FGN-RP-CD-0110-2020
Fecha de Inicio del Proceso	
Modalidad de Selección	Contratación directa
Objeto Contratado	El prestador se obliga con la Fiscalía General de la Nación a entregar a título de arrendamiento un área de las siguientes dimensiones largo 3.14m ancho 3.14 m muro al medio entrando al lado derecho área aproximada de 18.24m cuadrados de una edificación en ladrillo repellado terraza en concreto puerta de acceso metálica dos ventanas metálicas y piso en concreto que a su vez es parte de un

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

	predio de mayor extensión denominado El Tablazo ubicado en Pasto corregimiento Mapachico
Cuantía del Contrato	9.225.067
Nombre o Razón Social del Contratista	JOHANA NATALIA DELGADO CONCHA
Plazo de Ejecución	23 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.1584240
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	Si bien se identificaron contratos de arrendamiento de otras Entidades Estatales en el municipio de Guacarí, estos no serán tenidos en cuenta para el análisis de precios, debido a que, sus condiciones locativas y funcionales no son comparables con las necesidades actuales de la Fiscalía General de la Nación, lo que limita su pertinencia y confiabilidad como referencia económica en el presente proceso.
Existen históricos, y serán tenidos en cuenta.	N/A	N/A
No existen históricos	N/A	N/A

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	Policía Metropolitana de San Juan de Pasto (MEPAS)
Número de Proceso	PN MEPAS CD 024 2024
Fecha de Inicio del Proceso	10/02/2024

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

Modalidad de Selección	Contratación directa
Objeto Contratado	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN IMUEBLE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE PASTO NARIÑO CERRO MORASURCO CON EL FIN DE UBICAR LOS EQUIPOS DE COMUNICACIONES LINEA DE TRASMINSION ESCALERILLA Y ANTENA EN TORRE AUTOSOPORTADA PARA BRINDAR COMUNICACIONES A LOS DISTRITOS DE POLICIA SANDONA SAN JOSE DE ALBAN LA UNION POLICARPÀ SAMANIEGO ESTACIONES Y SUBESTACIONES QUE LOS CONFORMAN
Cuantía del Contrato	$ 1.136.512 COP
Nombre o Razón Social del Contratista	CUERPO DE BOMBEROS VOLUNTARIOS DE PASTO
Plazo de Ejecución	2 MESES
Plataforma de Publicación	SECOP II
Link de Publicación	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.6784770&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
Estado del Contrato	LIQUIDADO

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**

Los bienes o servicios objeto del presente Proceso de Contratación está codificado en el Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC), como se indica a continuación:

Clasificación UNSPSC	Descripción
80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

El inmueble que se pretende arrendar denominado El Tablazo se encuentra ubicado en la vereda San Cayetano, corregimiento Mapachico, comprensión del Municipio de San Juan de Pasto Nariño., matriculado en la oficina de instrumentos públicos de la ciudad de Pasto - Nariño; Escritura Pública No. 4381 de la Notaría cuarta de Pasto, identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-157101.

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

El inmueble objeto de arrendamiento cuenta con las condiciones locativas, funcionales y de seguridad necesarias para el adecuado desarrollo de las actividades propias de la Fiscalía General de la Nación y de las demás partes que interactúan en el mismo, garantizando un entorno adecuado para la prestación del servicio.

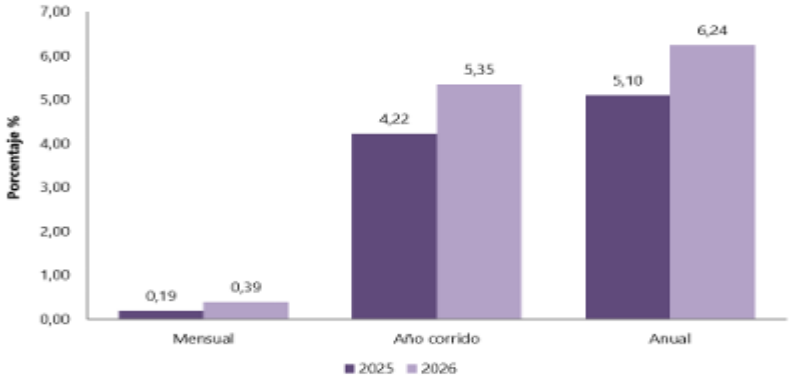
6.1.2.	Económicos

En desarrollo del análisis económico del presente proceso de arrendamiento, se prioriza el análisis de los indicadores que inciden directamente en la determinación del canon y en la dinámica del mercado inmobiliario, en concordancia con las condiciones reales del mercado.

Índice de Precios al Consumidor - IPC[1]

Conforme a la naturaleza del objeto del presente proceso, se toma como principal referencia el Índice de Precios al Consumidor (IPC), en tanto constituye el mecanismo estándar de actualización de cánones y refleja la variación general de los precios en la economía.

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional
Agosto 2025 - 2026



Fuente: DANE Boletín técnico Índice de Precios al Consumidor (IPC) Agosto 2026

El comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC) evidencia una tendencia creciente en el nivel general de precios para el año 2026 frente a 2025, la variación anual del IPC general en Colombia se situó en el 6,24%. la inflación nacional registró una variación mensual del 0,39%, acumulando una variación año corrido de 5,35%.

En este contexto, es pertinente analizar la desagregación que presenta el IPC para:

i) El Alojamiento como división del gasto en el IPC

[1]chromeextension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/ago2026/bol-IPC-ago2026.pdf

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

En línea con lo anterior, a continuación, analizamos la desagregación del IPC por divisiones de gasto, la cual fue publicada en el Boletín Técnico del IPC el 7 de septiembre de 2026[2].

Cuadro 3. IPC Variación y contribución año corrido
Según divisiones de gasto
Agosto 2025 - 2026

		2025		2026	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	6,13	1,15	7,16	1,34
Restaurantes y hoteles	9,43	5,68	0,63	7,10	0,81
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	2,92	0,12	6,26	0,25
Educación	4,41	5,84	0,23	5,91	0,24
Salud	1,71	4,66	0,08	5,73	0,10
TOTAL	100,00	4,22	4,22	5,35	5,35
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	3,65	1,14	4,62	1,44
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	4,03	0,07	4,60	0,08
Bienes y servicios diversos	5,36	3,34	0,17	4,40	0,23
Transporte	12,93	4,35	0,58	4,25	0,57
Información y comunicación	4,33	-0,57	-0,02	4,10	0,11
Recreación y cultura	3,79	0,62	0,02	3,71	0,11
Prendas de vestir y calzado	3,98	1,43	0,04	2,56	0,08

Fuente: DANE Boletín técnico Índice de Precios al Consumidor (IPC) Agosto 2026

En la imagen se observa que el componente de **Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles**, directamente relacionado con el mercado de arrendamientos, presenta una variación año corrido del 4,62% en 2026, superior al 3,65% registrado en 2025.

Este comportamiento evidencia una dinámica de crecimiento más acentuada en los costos asociados al alojamiento, lo cual incide de manera directa en la formación y ajuste de los cánones de arrendamiento, corroborando así que el incremento observado en el IPC general tiene un efecto particular y relevante sobre el sector inmobiliario.

ii) Arriendo imputado / efectivo como subclases del IPC [3]

En este mismo sentido, a nivel de desagregación del Índice de Precios al Consumidor (IPC), el DANE mediante el Boletín Técnico del IPC el 7 de septiembre de 2026, reporta las subclases de **arriendo efectivo** y **arriendo imputado**, las cuales reflejan directamente el comportamiento de los precios asociados al uso de vivienda.

[2] https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/ago2026/bol-IPC-ago2026.pdf
[3] https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/ago2026/bol-IPC-ago2026.pdf

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

Cuadro 4. IPC Variación y contribución año corrido
Por principales subclases
Agosto 2026

Subclases	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	7,35	0,56
Transporte urbano	10,41	0,50
Arriendo imputado	3,64	0,46
Frutas frescas	28,06	0,36
Arriendo efectivo	3,73	0,35
Carne de res y derivados	10,43	0,26
Electricidad	7,35	0,25
Servicios relacionados con la copropiedad	16,87	0,21
Papas	56,31	0,18
Comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato	6,65	0,16

Fuente:: DANE Boletín técnico Índice de Precios al Consumidor (IPC) Agosto 2026

En la imagen se observa que, para año corrido a agosto de 2026, las subclases “Arriendo imputado” y “Arriendo efectivo” registran variaciones de 3,64% y 3,73%, respectivamente, evidenciando incrementos sostenidos en los cánones de arrendamiento.

En particular, el “Arriendo efectivo” resulta especialmente relevante para el presente proceso, en tanto representa los valores reales pagados en el mercado. Este comportamiento confirma la existencia de una presión al alza en los precios de arrendamiento, en concordancia con la dinámica inflacionaria general y con la evolución del componente de alojamiento dentro del IPC.

Producto Interno Bruto – PIB (Actividades Inmobiliarias)

De manera complementaria, se analiza el comportamiento del Producto Interno Bruto (PIB) en la rama de actividades inmobiliarias, con base en el informe del segundo trimestre de 2026[4] publicado por el DANE. Este indicador refleja la dinámica económica general del sector de arrendamientos y gestión de bienes inmuebles.

[4] https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PIB/bol-PIB-IItrim2026.pdf

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

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Segundo trimestre 2026[pr]

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

Fuente: DANE Boletín técnico II trimestre 2026 - Bogotá D.C. 18 de agosto de 2026

Esta imagen nos muestra que el sector de actividades inmobiliarias presentó un crecimiento anual del 2,1% en el segundo trimestre de 2026, junto con una variación trimestral de 0,5%. Asimismo, al evaluar el comportamiento acumulado del primer semestre, se evidencia un crecimiento año corrido del 2,1%, lo que refleja una dinámica de expansión moderada, estable y sostenida en este mercado.

Este comportamiento permite inferir la existencia de una demanda constante en el mercado de arrendamientos y una estabilidad en la actividad económica asociada a la gestión de bienes inmuebles.

6.1.3. Regulatorios

En el marco de los aspectos normativos y regulatorios aplicables al presente proceso de contratación, se deben tener en cuenta las disposiciones contenidas en las siguientes normas, que en conjunto establecen los lineamientos generales sobre contratación estatal, arrendamiento, uso del suelo, propiedad inmueble, avalúos y metodologías de valoración:

- **Ley 80 de 1993** – Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.
- **Ley 1150 de 2007** – Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la contratación estatal.
- **Ley 1882 de 2019** – Por la cual se dictan disposiciones relacionadas con la contratación estatal y se adicionan normas al Estatuto General de Contratación.

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

- **Decreto Ley 1082 de 2015** – Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional.
- **Código Civil Colombiano** – Normatividad que regula el contrato de arrendamiento, la propiedad y la tenencia de bienes inmuebles.
- **Ley 9 de 1989** – Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, adquisición y expropiación de inmuebles.
- **Ley 388 de 1997** – Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989 y se dictan otras disposiciones en materia de ordenamiento territorial.
- **Ley 785 de 2002** – Normas relacionadas con bienes fiscales.
- **Ley 1673 de 2013** – Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador en Colombia.
- **Decreto 1420 de 1998** – Reglamenta la Ley 388 de 1997 en materia de avalúos.
- **Decreto 1599 de 1998, Decreto 418 de 2000 y Decreto 422 de 2000** – Disposiciones reglamentarias complementarias en materia de planeación, avalúos y gestión inmobiliaria.
- **Resolución IGAC 00149 de 2002** – Por la cual se establece la metodología para la estimación del valor de los predios.
- **Resolución 620 de 2008** – Metodología avaluatoria para la determinación del valor de los bienes inmuebles.

Se tiene además que el proceso y el contrato que llegase a celebrarse debe regirse por las demás normas que modifiquen o adicionen las citadas, así como por los documentos que conforman el proceso, los estudios previos, sus anexos, formatos, adendas y demás documentos que sobre la materia se expidan durante el desarrollo del proceso de contratación y en lo que no esté particularmente regulado en ellas o en este documento, por las normas legales comerciales y civiles vigentes que sean pertinentes.

Finalmente, la estructuración de los documentos del proceso de contratación y para la selección del contratista, se han tenido en cuenta las prácticas recomendadas por Colombia Compra Eficiente en cada una de sus guías y manuales. Artículo 2.1.4.3.2.1 del Decreto 1600 de 2024.

6.1.4.	Otros

En el marco del cumplimiento de la misión y visión institucional de la Fiscalía General de la Nación (FGN), se proyecta la ocupación en calidad de arrendamiento de inmueble (lote) ubicado) para el funcionamiento de los equipos de la entidad en el municipio de Pasto - Nariño, se afectaría la operación que se gestiona a través de estos impactando los servicios de administración de justicia que ofrece la Fiscalía General de la Nación, puesto que, en esta ubicación geográfica no se cuenta con un inmueble o infraestructura propia que permita la instalación de antenas y repetidoras, delimitado en Escritura Pública No. 4381 de la Notaría cuarta de Pasto, identificado con matrícula inmobiliaria No240-157101 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de la ciudad de Pasto - Nariño.

El Inmueble objeto de arrendamiento, se encuentra adecuado estructuralmente y permite concluir que, reúne las condiciones locativas, funcionales y de seguridad propicias para sus funcionarios y la atención al público.

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

A partir del análisis de experiencias contractuales previas de la Fiscalía y en consideración de las condiciones requeridas, así como la particularidad que tiene la Entidad respecto de requerimientos esenciales de seguridad, se concluye que la contratación puede ejecutarse de manera eficiente mediante la contratación directa con una persona natural o jurídica que disponga de un inmueble con las condiciones exigidas, efectuando el pago del valor correspondiente bajo la modalidad de canon de arrendamiento. Esta conclusión se fundamenta en lo previsto en el literal i), numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

En cuanto a la gestión de riesgos, se precisa que no se ha establecido garantía adicional en el proceso, dado que los riesgos identificados son asumidos directamente por la Entidad. No obstante, en cumplimiento de su deber de protección y salvaguarda de los bienes a su cargo —propio o arrendado—, la Fiscalía cuenta con una póliza todo riesgo por daño material que cubre dichos bienes.

Por las características del objeto contractual, el instrumento jurídico a suscribirse será un contrato de arrendamiento

ANALISIS DE LA DEMANDA:

En términos de mercado, la demanda de inmuebles en arrendamiento no es exclusiva de la Entidad, sino que responde a una necesidad recurrente del mercado, particularmente en el sector público, en lo relacionado con la disposición de espacios destinados al desarrollo de actividades administrativas, institucionales y de atención al ciudadano.

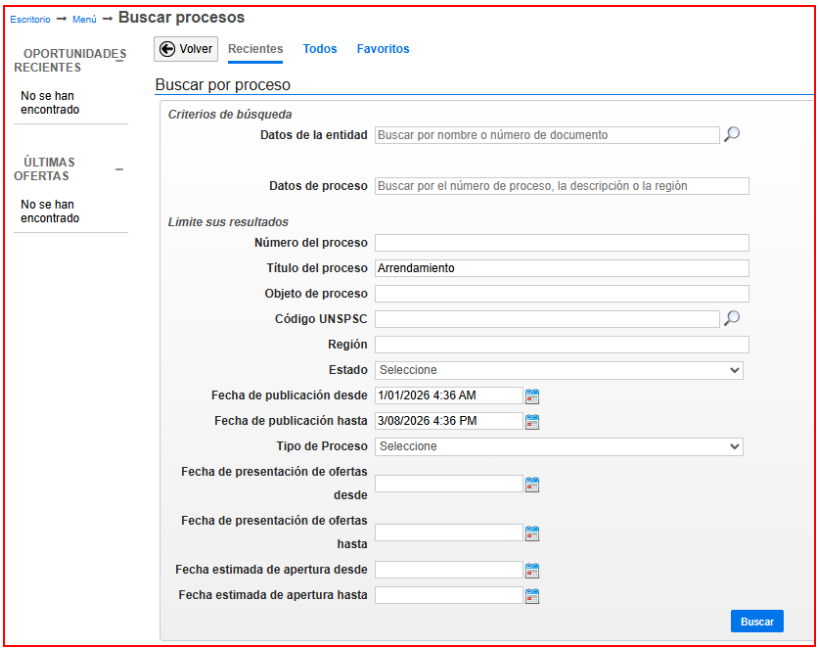
En este sentido, la consulta realizada en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública – SECOP II[5] evidencia que diversas entidades estatales adelantan procesos contractuales bajo el código UNSPSC 80131500 (Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones), lo cual permite corroborar la existencia de una demanda activa y sostenida por este tipo de bienes en el mercado.

Dicha información, soportada en los registros del SECOP II, constituye un referente objetivo que valida la pertinencia del proceso contractual y demuestra que el servicio de arrendamiento inmobiliario es ampliamente requerido, lo cual incide directamente en la dinámica del mercado y en la determinación de condiciones económicas razonables para la Entidad, tal como se evidencia en las siguientes imágenes:

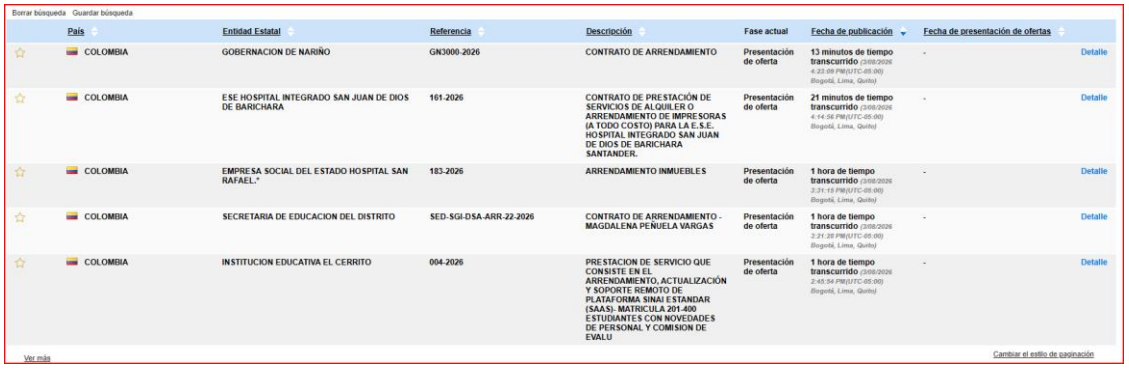
[5] https://preproduccion.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE

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

1. Se realiza la búsqueda para lo que va corrido de la vigencia 2026

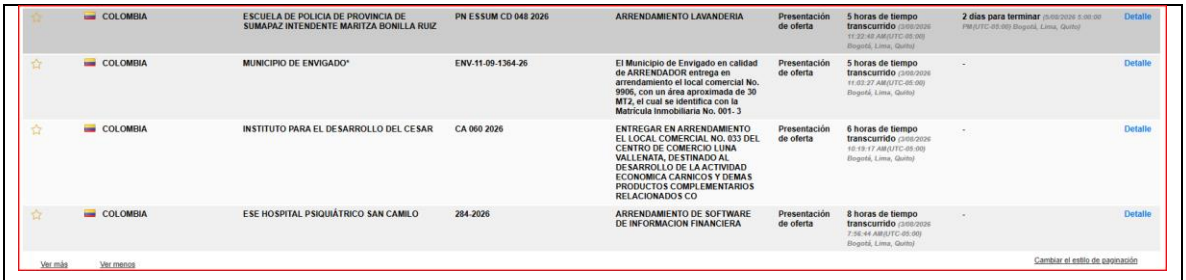


2. A continuación, se presentan algunos ejemplos de los múltiples resultados obtenidos en la consulta realizada.



	País	Entidad Estatal	Referencia	Descripción	Fase actual	Fecha de publicación	Fecha de presentación de ofertas	
☆	COLOMBIA	GOBERNACION DE NARIÑO	GN3000-2026	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	Presentación de oferta	13 minutos de tiempo transcurrido	-	Detalle
☆	COLOMBIA	ESE HOSPITAL INTEGRADO SAN JUAN DE DIOS DE BARICHARA	161-2026	CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ALQUILER O ARRENDAMIENTO DE IMPRESORAS (A TODO COSTO) PARA LA E.S.E. HOSPITAL INTEGRADO SAN JUAN DE DIOS DE BARICHARA SANTANDER.	Presentación de oferta	21 minutos de tiempo transcurrido	-	Detalle
☆	COLOMBIA	EMPRESA SOCIAL DEL ESTADO HOSPITAL SAN RAFAEL.*	183-2026	ARRENDAMIENTO INMUEBLES	Presentación de oferta	1 hora de tiempo transcurrido	-	Detalle
☆	COLOMBIA	SECRETARIA DE EDUCACION DEL DISTRITO	SED-SGI-DSA-ARR-22-2026	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO - MAGDALENA PEÑUELA VARGAS	Presentación de oferta	1 hora de tiempo transcurrido	-	Detalle
☆	COLOMBIA	INSTITUCION EDUCATIVA EL CERRITO	004-2026	PRESTACION DE SERVICIO QUE CONSISTE EN EL ARRENDAMIENTO, ACTUALIZACIÓN Y SOPORTE REMOTO DE PLATAFORMA SINAI ESTANDAR (SAAS)- MATRICULA 201-400 ESTUDIANTES CON NOVEDADES DE PERSONAL Y COMISION DE EVALU	Presentación de oferta	1 hora de tiempo transcurrido	-	Detalle
☆	COLOMBIA	INSTITUCION EDUCATIVA PEÑA BLANCA	03-2026	ADQUISICIÓN DEL SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE LA PLATAFORMA DE NOTAS EDUCOLOMBIA	Presentación de oferta	3 horas de tiempo transcurrido	-	Detalle
☆	COLOMBIA	COLONIA AGRICOLA ACACIAS	130-CD-001-2026	ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS FISICOS DISPUESTOS PARA LA PRESTACION DEL SERVICIO DE CAFETERIA Y RESTAURANTE EN LA COLONIA PENAL DE ORIENTE DE MINIMA SEGURIDAD DE ACACIAS - INPEC	Presentación de oferta	4 horas de tiempo transcurrido	-	Detalle
☆	COLOMBIA	Rama Judicial – Dirección Seccional de Administración Judicial de Bucaramanga	CONTRATACIÓN DIRECTA No. 016-2026	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE EN EL MUNICIPIO DE CEPITÁ, SANTANDER	Presentación de oferta	4 horas de tiempo transcurrido	-	Detalle
☆	COLOMBIA	SUCRE-INSTITUCION EDUCATIVA RAFAEL NUÑEZ	0005-2026	ARRENDAMIENTO DE PLATAFORMA SINAI PROFESIONAL (SaaS)- MATRICULA 1201-1400 ESTUDIANTES	Presentación de oferta	4 horas de tiempo transcurrido	-	Detalle

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



COLOMBIA	ESCUELA DE POLICIA DE PROVINCIA DE SUMAPAZ INTENDENTE MARITZA BONILLA RUIZ	PN ESSUM CD 048 2026	ARRENDAMIENTO LAVANDERIA	Presentación de oferta	5 horas de tiempo transcurrido (3/03/2026 11:22:48 AM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)	2 días para terminar (5/03/2026 5:00:00 PM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)	Detalle
COLOMBIA	MUNICIPIO DE ENVIGADO"	ENV-11-09-1364-26	El Municipio de Envigado en calidad de ARRENDADOR entrega en arrendamiento el local comercial No. 9906, con un área aproximada de 30 MT2, el cual se identifica con la Matrícula Inmobiliaria No. 001- 3	Presentación de oferta	5 horas de tiempo transcurrido (3/03/2026 11:03:27 AM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)	-	Detalle
COLOMBIA	INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DEL CESAR	CA 060 2026	ENTREGAR EN ARRENDAMIENTO EL LOCAL COMERCIAL NO. 033 DEL CENTRO DE COMERCIO LUNA VALLENATA, DESTINADO AL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD ECONOMICA CARNICOS Y DEMAS PRODUCTOS COMPLEMENTARIOS RELACIONADOS CO	Presentación de oferta	6 horas de tiempo transcurrido (3/03/2026 10:19:17 AM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)	-	Detalle
COLOMBIA	ESE HOSPITAL PSIQUIÁTRICO SAN CAMILO	284-2026	ARRENDAMIENTO DE SOFTWARE DE INFORMACION FINANCIERA	Presentación de oferta	8 horas de tiempo transcurrido (3/03/2026 7:56:44 AM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)	-	Detalle

Ver más Ver menos Cambiar el estilo de paginación

Ahora bien, en el marco de la necesidad actual de la Entidad, se identifica que el inmueble objeto del presente proceso se ubica en el corregimiento de Mapachico en el municipio de Pasto (Nariño) y responde a un requerimiento específico orientado a la ubicación y operación de la Sede de Fiscalías, con el propósito de garantizar la adecuada prestación del servicio misional, asegurar la accesibilidad de los usuarios y dar cumplimiento a los objetivos institucionales de la Entidad.

En este sentido, la Entidad requiere satisfacer la siguiente necesidad institucional:

Descripción: Arrendamiento de un (1) Inmueble para el funcionamiento misional de la Unidad Fiscalías en el predio de mayor extensión denominado "El Tablazo", ubicado en el municipio de Pasto, corregimiento de Mapachico.

Plazo de ejecución: El plazo de ejecución del contrato será de 24 meses, contados a partir del 1 de diciembre de 2026 y hasta el 30 de noviembre del 2028, previo cumplimento de los requisitos de ejecución contractual.

Forma de pago: La FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN pagará al **ARRENDADOR** el valor total del contrato de la siguiente manera:

a. **Para la vigencia 2026:** Un pago correspondiente al mes de diciembre por la suma de **QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS M/CTE ($557.756),** incluido IVA, impuestos y todos los costos directos e indirectos para la ejecución del objeto a contratar.
b. **Para la vigencia 2027:** Doce (12) pagos mensuales correspondientes a los meses de enero a diciembre de 2027, cada uno por la suma de **QUINIENTOS OCHENTA MIL SESENTA Y SEIS PESOS M/CTE ($580.066)**, incluido IVA, impuestos y todos los costos directos e indirectos para la ejecución del objeto a contratar.
c. **Para la vigencia 2028**: Once (11) pagos mensuales correspondientes a los meses de enero a noviembre de 2028, cada uno por la suma de QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS M/CTE ($597.468) incluido IVA, impuestos y todos los costos directos e indirectos para la ejecución del objeto a contratar.

El valor estimado de la presente contratación se determina con base en la propuesta económica presentada por el arrendador, proyectada visualizando el plazo de ejecución contractual previsto. No obstante, para efectos de la proyección financiera y presupuestal,

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

se prevé un incremento estimado del cuatro por ciento (4 %) para la anualidad que inicia en agosto de 2027 y del tres por ciento (3 %) para la anualidad que inicia en agosto de 2028. Es preciso aclarar que los valores definitivos serán ajustados y aplicados de manera estricta conforme al Índice de Precios al Consumidor (IPC) real causado y debidamente certificado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) para la respectiva anualidad, garantizando así la legalidad en la actualización de los precios públicos y el mantenimiento del equilibrio económico del contrato. Bajo esta línea, y en el marco de la negociación soportada en la oferta comercial, se pacta una condición de favorabilidad para la entidad: si el IPC real certificado por el DANE se ubicara por debajo de los incrementos máximos estimados (4 % para 2027 y 3 % para 2028), el arrendador autoriza expresamente a la entidad a disminuir proporcionalmente el valor del canon de arrendamiento hasta ajustarse al porcentaje del IPC real, evitando así un sobrecosto para la administración.

Es de aclarar que la Entidad únicamente reconocerá al arrendador el pago proporcional correspondiente a los días de ocupación efectiva del inmueble.

Asimismo, se precisa que para el presente proceso de contratación se cuenta con Certificado de Disponibilidad Presupuestal CDP 14326 del 09 de julio de 2026, el cual tiene un valor actual de **TREINTA Y SIETE MILLONES CIENTO CUARENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE ($37.147.200)**

También es importante indicar que, propietario del inmueble que se requiere arrendar por parte de la Entidad, debe considerar los descuentos por concepto de impuestos, contribuciones y estampillas que aplica la FGN, detallados a continuación:

Descripción	Porcentaje
ESTAMPILLA UCEVA	0.5%
RETEFUENTE ARRENDAMIENTO	3.5%
RETEICA	En proceso de inscripción

Cabe anotar que las deducciones anteriormente mencionadas están sujetas al tipo de régimen tributario al cual pertenezca el contratista y a la normativa vigente.

Es importante mencionar que las deducciones que se realizan obedecen a exigencias contenidas en disposiciones normativas tanto nacionales como departamentales y locales aplicables al proceso, las cuales pueden variar tanto sus porcentajes o bases como también pueden crear alguna nueva que no sea mencionada en este momento pero que se debe aplicar a partir de una fecha determinada. Por lo anterior, pueden tener variaciones o creación de nuevas retenciones, que serán objeto de análisis al momento de su expedición, y que dichas deducciones están sujetas al tipo de régimen tributario de los contratistas y a la normativa vigente.

Se precisa que para la causación del ICA se analizará caso a caso, atendiendo a la naturaleza de la actividad del proveedor y conforme a las siguientes reglas generales:

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

Actividad industrial:

• El impuesto se causa en el municipio donde se ubique la sede fabril del vendedor, es decir, donde se realiza el proceso de producción o manufactura del bien.

Actividad comercial:

• Si la venta se realiza a través de un establecimiento de comercio abierto al público o punto de venta, la actividad se entiende realizada en el municipio donde este se encuentre ubicado.

• Si la venta se perfecciona en un municipio donde no existe establecimiento de comercio ni punto de venta, la actividad se entiende realizada en el municipio donde se convienen el precio y la cosa vendida, es decir, donde se perfecciona la operación comercial.

Análisis Normativo aplicable a los procesos de selección

En el marco de sus obligaciones legales, la entidad debe verificar la aplicabilidad de las disposiciones normativas pertinentes y garantizar su cumplimiento en cada proceso contractual. A continuación, se presenta el análisis de los principales aspectos normativos relacionados con este proceso:

Limitación a MIPYME

De conformidad con el numeral 3 del artículo 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015, modificado por el artículo 2 del Decreto 1869 de 2021, este proceso no puede ser objeto de limitación a la participación exclusiva de MIPYME, toda vez que se tramita bajo la modalidad de contratación directa, en la cual no se exige pluralidad de oferentes. Así lo disponen el literal i), numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

Limitaciones Territoriales para MIPYME

Aunque el artículo 5 del Decreto 1060 de 2021, que modifica el artículo 2.2.1.2.4.2.3 del Decreto 1082 de 2015, permite a las entidades realizar convocatorias limitadas a MIPYME con domicilio en el lugar de ejecución contractual, dicha disposición no aplica en este caso debido a que el proceso no se desarrolla mediante un mecanismo competitivo sino bajo contratación directa.

Criterios Diferenciales en el Sistema de Compras Públicas

El artículo 12 de la Ley 590 de 2000 establece que las entidades deben incorporar condiciones habilitantes diferenciales para favorecer la participación de MIPYME. Sin embargo, este mandato no es aplicable en el presente proceso, dado que la contratación directa no contempla criterios competitivos, ni evaluación de ofertas.

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

Reducción de Puntaje por Incumplimiento.

Conforme al artículo 58 de la Ley 2195 de 2022, las entidades deben reducir el 2% de los puntos a oferentes sancionados por incumplimiento en el último año. Esta disposición no aplica en el presente caso, dado que en la contratación directa no existen criterios de evaluación, ni sistemas de puntaje.

Criterios Diferenciales para Emprendimientos y Empresas de Mujeres

El artículo 32 de la Ley 2069 de 2020, reglamentado por el artículo 3 del Decreto 1860 de 2021, contempla criterios diferenciales para emprendimientos y empresas lideradas por mujeres. No obstante, esta previsión es exigible únicamente en procesos competitivos como licitación pública, selección abreviada y concurso de méritos, por lo que no resulta aplicable en la modalidad de contratación directa.

Uso de Pliegos Tipo

Debido a las características del objeto contractual y la modalidad de selección, no resulta aplicable el uso de pliegos tipo establecidos por Colombia Compra Eficiente, dado que estos instrumentos se utilizan exclusivamente en procesos competitivos.

Contratación por Acuerdo Marco de Precios

El artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 regula la utilización de acuerdos marco de precios para la adquisición de bienes y servicios con características técnicas uniformes. Así las cosas, luego del análisis correspondiente, se concluye que dicha medida no aplica en este caso, dado el objeto del contrato y la modalidad de selección adoptada.

División en Lotes o Segmentos

El artículo 6 del Decreto 142 de 2023, que adiciona el artículo 2.2.1.2.4.2.19 al Decreto 1082 de 2015, promueve la división de procesos en lotes para facilitar la participación de MIPYME. Luego del análisis correspondiente, se concluye que dicha medida no aplica en este caso, dado el objeto del contrato y la modalidad de selección adoptada.

Acuerdos Comerciales

Finalmente, atendiendo que el servicio a contratar se adelanta bajo la modalidad de contratación directa, el mismo no se encuentra obligado a revisar la aplicación de algún Acuerdo Internacional o Tratado de Libre Comercio. Lo anterior, según lo establecido en el literal “D” del Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación (M_MACPC_06) elaborado por la Agencia Nacional de Contratación Publica Colombia Compra Eficiente, que señala: “Las Entidades Estatales deben determinar en la etapa de planeación si los Acuerdos Comerciales son aplicables al Proceso de Contratación que están diseñando y en caso de que sean aplicables, cumplir con las

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

obligaciones contenidas en los mismos. Las Entidades Estatales que adelantan sus Procesos de Contratación con las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007 no deben hacer este análisis en las modalidades de selección de contratación directa y de mínima cuantía." Subrayado y resalto fuera de texto.

Incorporación de criterios habilitantes diferenciales en favor de los emprendimientos y empresas de personas con discapacidad

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.4.2.7.3. del Decreto 0287 de 2026, mediante el cual se modifican disposiciones del Decreto 1082 de 2015 relacionadas con la incorporación de criterios diferenciales y factores de evaluación en los procesos de selección, en los procesos de licitación Pública, selección abreviada y concurso de méritos, así como en los procesos competitivos adelantados por entidades no sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, deberán establecer requisitos habilitantes diferenciales o ajustados en materia de experiencia, capacidad financiera u organizacional, o el valor de la garantía de seriedad de la oferta, con el fin de promover la participación de emprendimientos y empresas de personas con discapacidad con domicilio en el territorio nacional; condición que no aplica en nuestro caso por tratarse la presente de una contratación bajo la modalidad de Contratación Directa.

Fomento a la ejecución de contratos estatales por parte de población de pobreza extrema, desplazados por la violencia, personas en proceso de reintegración o reincorporación y sujetos de especial protección constitucional y fomento a la inserción laboral para jóvenes.

En relación a la procedencia de inclusión de los incentivos de vinculación con protección especial, establecidos en el artículo 8° de la Ley 2119 de 2021 y artículo 2.2.1.2.4.2.16 del Decreto 1082 de 2015, adicionado por el Decreto 1860 de 2021, los mismos no están llamados a aplicarse teniendo en cuenta las características del proceso de contratación.

Incorporación de condiciones especiales de ejecución en favor de las personas con discapacidad.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.4.2.7.3 del Decreto 0287 de 2026, mediante el cual se modifican disposiciones del Decreto 1082 de 2015 relacionadas con incorporación de condiciones especiales de ejecución en favor de las personas con discapacidad, se indica que en desarrollo del Sistema de Preferencias definido en el artículo 2.2.1.2.4.2.7. del presente Decreto y en virtud del inciso cuarto del artículo 12 de la Ley 1150 de 2007, las Entidades Estatales deberán incluir como obligación contractual, en las Documentos del Proceso, previo análisis de conveniencia y oportunidad, al menos una de las siguientes condiciones especiales de ejecución:

- Subcontratación inclusiva: Cuando para la ejecución del contrato se requiera subcontratar bienes, obras, o servicios dentro de la cadena de provisión, se deberá punzonar la contratación de personas naturales con discapacidad y lo emprendimientos y empresas de personas con discapacidad, conforme a los criterios definidos en el artículo 2.2.1.2.4.2.6. del presente Decreto.

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

- Integración del equipo de trabajo. Cuando para la ejecución del contrato se requiera la conformación de un equipo de trabajo, se deberá priorizar la contratación de personas naturales con discapacidad.

En ese sentido, se tiene que no es técnicamente viable la aplicación de las condiciones especiales de ejecución referidas a la inclusión laboral atendiendo las características del proceso de contratación.

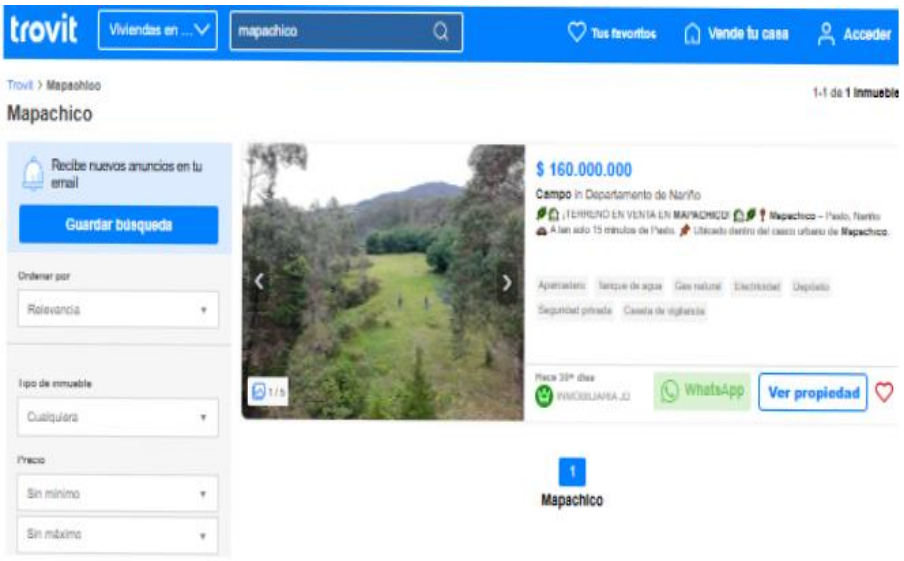
6.2	**ESTUDIO DE LA OFERTA** *(Se debe contemplar aspectos como: Quién vende el producto o servicio, cuál es la dinámica)*

En el mercado inmobiliario, la oferta de bienes en arrendamiento puede ser canalizada tanto a través de empresas inmobiliarias como directamente por personas naturales o jurídicas propietarias de los inmuebles, quienes los ofrecen para ser arrendados conforme a las condiciones particulares de cada bien.

En atención a la necesidad institucional identificada, el Grupo Sedes de la Seccional de Apoyo Nariño adelantó un sondeo de mercado que incluyó actividades de consulta páginas web dedicadas a la venta y arrendamiento de inmuebles y verificación directa en campo sobre la oferta inmobiliaria disponible en el corregimiento de Mapachico ubicado en el municipio de Pasto (Nariño), con el propósito de identificar inmuebles que cumplieran las condiciones técnicas, operativas y funcionales requeridas por la Entidad.

A continuación, se muestran los resultados de la búsqueda realizada a portales web de inmobiliarias:

Inmobiliaria TROVIT

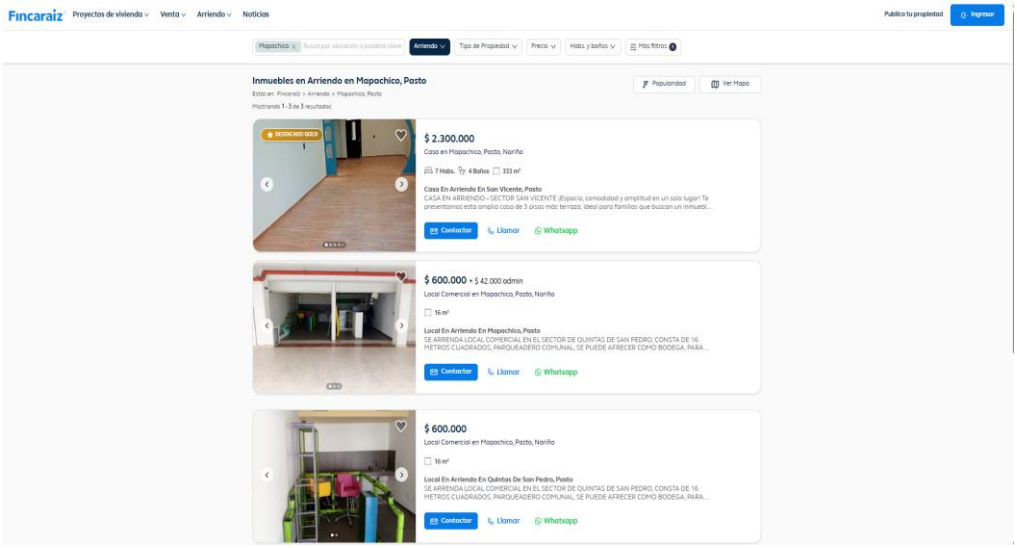


Fuente:https://casas.trovit.com.co/search?type=1&text=mapachico&order_by=relevance

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

De acuerdo al filtro utilizado en la página, se observa que un inmueble para ese municipio disponible.

Inmobiliaria FINCARAIZ



Fuente: https://www.fincaraiz.com.co/arriendo/mapachico/comuna-8/pasto

Con base en los criterios y variables de búsqueda aplicados en las plataformas inmobiliarias, se constató la ausencia de ofertas vigentes de bienes inmuebles con las características requeridas. En consecuencia, para el caso específico del inmueble ubicado en la vereda San Cayetano, corregimiento Mapachico, comprensión del Municipio de San Juan de Pasto Nariño, el análisis permite advertir una oferta inexistente de alternativas inmobiliarias que satisfagan simultáneamente las condiciones geoestratégicas de ubicación, área, funcionalidad, accesibilidad y demás especificaciones técnicas requeridas por la Fiscalía General de la Nación para el adecuado desarrollo de sus actividades institucionales. Por otra parte, se identificó que la dinámica del mercado local en esta zona específica presenta una participación predominante de propietarios que ofertan directamente sus predios, en contraste con la baja intermediación ejercida por empresas inmobiliarias formalizadas.

Como resultado de dicho ejercicio, se verificó que el inmueble denominado El Tablazo, ubicado en la vereda San Cayetano, corregimiento Mapachico, comprensión del Municipio de San Juan de Pasto Nariño, identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-157101, continúa satisfaciendo las necesidades institucionales de la Entidad en términos de ubicación, área disponible, distribución de espacios, funcionalidad y demás condiciones requeridas para el desarrollo de sus actividades misionales. Lo anterior cobra especial relevancia teniendo en cuenta que la Fiscalía General de la Nación ha desarrollado sus actividades institucionales en dicho inmueble desde el año 2018, circunstancia que ha permitido verificar en la práctica su idoneidad para atender los requerimientos operativos de la Entidad. De igual manera, durante el desarrollo del sondeo no fueron identificados otros inmuebles disponibles en arrendamiento que reunieran integralmente las características técnicas, operativas, funcionales y de

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

ubicación necesarias para atender la necesidad institucional objeto del presente proceso contractual.

Como complemento al análisis de mercado, la Entidad tomó como referencia el Contrato No. CONTRATO-FGN-RP-0031-2024, correspondiente al arrendamiento del mismo inmueble objeto del presente estudio. Para efectos comparativos, se analizaron exclusivamente los valores aplicables durante la vigencia 2026, por constituir la referencia económica más reciente asociada al arrendamiento del mismo bien y permitir una evaluación objetiva frente a la propuesta presentada.

Del análisis realizado se evidenció que la propuesta presentada guarda coherencia con los antecedentes contractuales de la Entidad asociados al mismo inmueble, por cuanto la comparación se efectuó frente al antecedente contractual más reciente disponible para el mismo bien, utilizado por la Entidad para el desarrollo de sus actividades institucionales. En este sentido, la referencia histórica analizada permitió corroborar que el valor ofertado se encuentra alineado con el comportamiento económico observado en el arrendamiento del inmueble y constituye un elemento objetivo para sustentar la razonabilidad de la contratación proyectada.

Bajo este escenario, y con base en el análisis comparativo de la propuesta recibida frente a los antecedentes contractuales asociados al mismo inmueble, se determinó que el valor ofertado de **CATORCE MILLONES NOVENTA MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS M/CTE., ($ 14.090.696)** resulta económicamente razonable, consistente con la información histórica disponible y acorde con las condiciones actuales del mercado inmobiliario local.

Por lo anterior, se determina que el presupuesto oficial estimado en **CATORCE MILLONES NOVENTA MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS M/CTE., ($ 14.090.696)** se encuentra técnica y económicamente soportado, toda vez que guarda coherencia con los resultados del análisis de mercado efectuado, con los antecedentes contractuales asociados al mismo inmueble y con las condiciones económicas identificadas en la propuesta objeto de estudio.

En consecuencia, la Entidad considera procedente adoptar dicho valor como base para la estructuración económica del presente proceso contractual, al evidenciarse su coherencia con el comportamiento histórico del arrendamiento del inmueble y su idoneidad para garantizar la continuidad de las actividades institucionales que allí se desarrollan.

7.	**CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DEL SECTOR** *(Desde el punto de vista estadístico y que plasme el resultado final*
A pesar del dinamismo del mercado inmobiliario general en la región, la oferta de espacios aptos para la infraestructura de telecomunicaciones en la vereda San Cayetano, corregimiento Mapachico, comprensión del Municipio de San Juan de Pasto Nariño, es altamente limitada debido a los estrictos requerimientos técnicos y de cobertura del	

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

sector. Asimismo, migrar la estación de repetición hacia otro predio implicaría estudios de viabilidad adicionales, costos de traslado elevados y tiempos de ejecución prolongados que impactarían negativamente la continuidad del servicio, restringiendo la viabilidad operativa de cambiar de proveedor sin afectar las especificaciones técnicas requeridas por la Fiscalía General de la Nación. En consecuencia, la Subdirección Regional de Apoyo del Pacífico determinó que el inmueble objeto de análisis es el único que reúne la totalidad de las condiciones técnicas, logísticas y de infraestructura necesarias para garantizar el óptimo y exclusivo funcionamiento del sistema de radiocomunicaciones de la Policía Judicial CTI, toda vez que ya cuenta con las adecuaciones básicas especializadas para este fin.

El sondeo de mercado permitió identificar una (1) alternativa viable, cuyo canon de arrendamiento se ubica dentro de rangos razonables y técnicamente sustentados, evidenciando coherencia con la dinámica de precios observada en el sector. En este sentido, el análisis económico, apoyado en indicadores como el IPC, particularmente en sus componentes de alojamiento y subclases de arriendo efectivo, confirma una tendencia de incremento en los cánones de arrendamiento, lo que valida la razonabilidad de los valores ofertados y la pertinencia del presupuesto estimado

De manera complementaria, el comportamiento del sector inmobiliario, reflejado en el crecimiento del PIB de actividades inmobiliarias, evidencia una dinámica estable con demanda sostenida, lo cual se corrobora con la revisión de procesos similares adelantados por otras entidades estatales, confirmando que el arrendamiento de inmuebles constituye una necesidad recurrente del sector público para garantizar la prestación de servicios institucionales.

En relación con la oferta, se identificó que esta se encuentra principalmente concentrada en propietarios directos, con baja intermediación de inmobiliarias, condición propia de mercados locales de menor escala, lo cual no limita la viabilidad del proceso, pero sí reduce el universo de opciones disponibles, reforzando la necesidad de adelantar el proceso bajo una modalidad que permita atender esta particularidad del mercado.

Bajo este escenario, y con base en el análisis comparativo de la propuesta recibida frente al comportamiento histórico del canon de arrendamiento correspondiente al mismo inmueble , así como en consideración que el plazo previsto para la ejecución contractual, se concluye que el presupuesto oficial estimado en **CATORCE MILLONES NOVENTA MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS M/CTE., ($ 14.090.696)** se encuentra debidamente soportado y justificado, en tanto corresponde a las condiciones económicas verificadas durante el análisis de mercado y guarda consistencia con los antecedentes contractuales de la Entidad, constituyéndose en un valor razonable para la satisfacción de la necesidad identificada.

Ahora bien, el presupuesto se encuentra soportado en el CDP 14326 del 09 de julio de 2026, y aprobación de vigencias futuras para los años 2027 y 2028, autorizada mediante radicado: 2-2026-070340 de octubre 07 de 2026, suscrito por el Director General del Presupuesto Público Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, de la siguiente manera:

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

a. **Para la vigencia 2026:** Un pago correspondiente al mes de diciembre por la suma de **QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS M/CTE ($557.756),** incluido IVA, impuestos y todos los costos directos e indirectos para la ejecución del objeto a contratar.
b. **Para la vigencia 2027:** Doce (12) pagos mensuales correspondientes a los meses de enero a diciembre de 2027, cada uno por la suma de **QUINIENTOS OCHENTA MIL SESENTA Y SEIS PESOS M/CTE ($580.066)**, incluido IVA, impuestos y todos los costos directos e indirectos para la ejecución del objeto a contratar.

c. **Para la vigencia 2028**: Once (11) pagos mensuales correspondientes a los meses de enero a noviembre de 2028, cada uno por la suma de **QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS M/CTE ($597.468)** incluido IVA, impuestos y todos los costos directos e indirectos para la ejecución del objeto a contratar.

Se precisa que el valor de la contratación se estima con base en la oferta del arrendador del inmueble por el plazo de ejecución contractual previsto. No obstante, si el Índice de Precios al Consumidor estuviera por debajo del incremento acordado entre la entidad y el propietario del inmueble, (4% para el año 2027 y 3% para el año 2028), el arrendador autoriza a la entidad a disminuir proporcionalmente el valor del canon de arrendamiento. Lo anterior, en el marco de la negociación que en todo caso se encuentra soportada en la propuesta económica aportada por este.

Es de aclarar que la Entidad únicamente reconocerá al arrendador el pago proporcional correspondiente a los días de ocupación efectiva del inmueble

En consecuencia, el presente Estudio del Sector permite concluir que se encuentran dadas las condiciones para adelantar el proceso de contratación bajo la modalidad de Contratación Directa, contando con sustento suficiente desde el punto de vista del mercado, la razonabilidad económica y la necesidad institucional, garantizando el uso eficiente de los recursos públicos y la adecuada prestación del servicio misional de la Entidad.

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

Colombia Compra Eficiente - Clasificador de Bienes y Servicios
https://www.colombiacompra.gov.co/archivos/glosario/clasificador-de-bienes-y-servicios

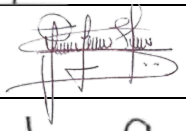
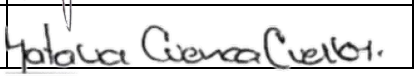
Colombia Compra Eficiente – SECOP II (Buscador de procesos)
https://preproduccion.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE

DANE – IPC (Índice 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.

https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica DANE – PIB (Producto Interno Bruto) Actividades Inmobiliarias https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica

EL VALOR DEL ESTUDIO DEL SECTOR ES	**$14.090.696.COP**
INCLUIDOS TODOS LOS COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS	
EL CUAL SERVIRÁ COMO PRESUPUESTO OFICIAL DEL PROCESO	

Proyectó Aspectos Técnicos	Daniela Suarez Teran - Tecnico 1	11/11/2026	
Proyectó Aspectos Económicos	Natalia Cuenca Cuellar – Profesional de Gestión II	11/11/2026	
Proyectó Aspectos Jurídicos	Yesid Jimenez Hoyos - Profesional de Gestión III	11/11/2026	
Aprobó	Natalia Cuenca Cuellar – Profesional de Gestión II	11/11/2026	

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