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 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 sobre vía principal, que tenga alrededor viviendas comunes además que su ubicación sea central junto a las oficinas de los juzgados.
- **Área mínima:** Área construida que cuente con una ventilación natural a través de ventanas, la iluminación es mixta, que permita la instalación de puestos de trabajo para las unidades de Fiscalía– además de que garantizaría espacio suficiente para baños públicos y privados, cuarto técnico y áreas complementarias para el adecuado funcionamiento.
- **Condiciones de seguridad:** infraestructura que cumpla con los estándares exigidos por la ARL y protocolos institucionales.

Así las cosas, una vez evaluadas y verificadas las condiciones del mercado inmobiliario en el municipio de Pasto (Nariño), se determinó la imperiosa necesidad de contratar el arrendamiento del área descrita en el predio bajo estudio, toda vez que no fue posible encontrar en la zona otro inmueble con características técnicas, de metraje y de accesibilidad similares que permita prestar los servicios de administración de justicia en condiciones dignas, seguras y eficientes para la ciudadanía.

Se precisa en todo caso que se evidencia una limitada oferta inmobiliaria en la ciudad de Pasto, especialmente para inmuebles que cumplan con las especificaciones técnicas y de seguridad exigidas por la Entidad. Adicionalmente, la naturaleza de las funciones que se desarrollarán en el inmueble —incluyendo atención a usuarios, diligencias relacionadas con Fiscales (judiciales) y actividades del CTI— implica condiciones especiales de protección y control (y referencia de mayor factor o exposición de riesgo) lo que reduce aún más las opciones disponibles en el mercado.

Este inmueble ha sido objeto de arrendamiento en el pasado y teniendo en cuenta que la necesidad persiste y que se debe garantizar la continuidad del servicio, se requiere adelantar un proceso de contratación directa para tomar en arrendamiento el inmueble ubicado en la CL 19 # 21 - 96 92 102 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 Líder Responsable Sección Seguridad Nariño de fecha 16 de junio de 2026 y cuya vigencia corresponde a la de 2 años, encontrándose vigente a la fecha, el Informe Técnico Inspección de

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

Anticipación de Peligros expedido por la ARL Positiva el día 10 de diciembre de 2025, y la viabilidad expedida por el 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 y hasta el 30 de noviembre de 2028, previo cumplimiento de los requisitos de ejecución del contrato.

1.1. ANTECEDENTES CONTRACTUALES

VIGENCIA	MODALIDAD	N. CONTRATO	VALOR TOTAL
2015	Contratación directa	27	$88.830.156
2016	Contratación directa	18	$90.606.759
2017	Contratación directa	13	$34.657.086
2017	Contratación directa	32	$15.403.150
2017	Contratación directa	47	$42.358.662
2018	Contratación directa	46	$87.258.842
2018	Contratación directa	162	$57.041.896
2019	Contratación directa	23	$49.109.274
2020	Contratación directa	002	$93.004.780
2020-2022	Contratación directa	CONTRATO-FGN-RP-0112-2020	$194.464.540
2022-2024	Contratación directa	CONTRATO-FGN-RP-0045-2022	$203.041.691
2024-2026	Contratación directa	CONTRATO-FGN-RP-0082-2024	$243.632.140

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

El contrato se ejecutará en el Municipio de Pasto Departamento de Nariño, sobre el inmueble ubicado en la CL 19 # 21 - 96 92 102 de la nomenclatura urbana.

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 ubicado en la Carrera Calle 19 No. 21-96 92 102 del municipio de Pasto – Nariño, 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 documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

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	0056					
Dependencia solicitante	Seccional de Apoyo Nariño – Grupo Sedes					
Fecha de Inicio del Estudio del Sector			2026	11	11	
Fecha de finalización del Estudio del Sector			2026	11	13	
Número de modificación	N/A	Fecha entrega de la modificación	N/A	N/A	N/A	
Valor del Presupuesto Asignado Según Estudio del Sector			**$ 241.575.533 COP**			
Inicio Estimado de la Ejecución	2026		12	01		
Plazo de la Ejecución	El plazo de ejecución del contrato será de 24 meses contados desde el 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 de Nariño					

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

El Grupo Sedes de la Seccional de Apoyo Nariño de la Fiscalía General de la Nación, realizó un sondeo de mercado orientado a identificar inmuebles disponibles en arrendamiento en el municipio 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 ubicado en la Calle 19 No. 21-96 92 102 del municipio de Pasto (Nariño), con matrícula inmobiliaria No. 240-6638, con una adecuación arquitectónica que permite el funcionamiento de oficinas, área para el archivo y un área para la atención a los usuarios, con ubicación en el casco urbano, satisface las condiciones mínimas requeridas por la Entidad en términos de área, capacidad operativa, distribución de espacios, funcionalidad y ubicación para el desarrollo de sus actividades institucionales, conforme se relaciona a continuación:

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

Condiciones mínimas	Condiciones que acredita el inmueble
Área que permita la ubicación de 14 puestos de trabajo	Área permite la ubicación de 18 puestos de trabajo
1 Zona de espera	1 Zona de espera
3 Baños	5 Baños
Parqueadero para vehículos y motos	Parqueadero para vehículos y motos

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.

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 Edgar Leonardo Erazo Mora, por valor total de $241.575.533COP

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

Pasto – 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 (URI A 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 DOSCIENTOS CUARENTA Y UNO MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/CTE. ($241.575.533) 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	$9.562.349	N/A
Vigencia 2027 (Enero – Diciembre de 2021)	$9.944.843	4%
Vigencia 2028 (Enero – Noviembre de 2028)	$10.243.188	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_____
Nombre del proponente: EDGAR LEONARDO ERAZO MORA
Dirección: CL 20 26 20
Ciudad: PASTO
Teléfono: 3105275482
Correo electrónico: contabilidadalternativasm@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
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 19 No. 21-96 92 102 del Municipio de Pasto (Nariño). No obstante, para efectos del análisis económico del presente Estudio del Sector, se tomará como referencia el contrato No. FGN-RP-0082-2024, toda vez que corresponde al arrendamiento más reciente celebrado sobre el mismo inmueble, constituyéndose en el antecedente más representativo y comparable frente a las

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

		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-0102-2024
Fecha de Inicio del Proceso	1/10/2024
Modalidad de Selección	Contratación directa
Objeto Contratado	Contratar el arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle 19 No. 21-96-92-102 de la ciudad de Pasto - Nariño, matriculado en la Oficina de Instrumentos Públicos de Pasto.URI 1 TORRE A
Cuantía del Contrato	243.632.140
Nombre o Razón Social del Contratista	EDGAR ERAZO
Plazo de Ejecución	26 meses
Plataforma de Publicación	SECOP II
Link de Publicación	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.6799871&isFromPublicArea=True&isModal=False
Estado del Contrato	Proceso adjudicado y celebrado

Número de Proceso	FGN-RP-CD-0085-2022
Fecha de Inicio del Proceso	1/11/2022
Modalidad de Selección	Contratación directa
Objeto Contratado	Contratar el arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle 19 No 21 96 92 102 de la ciudad de Pasto Nariño matriculado en la Oficina de Instrumentos Públicos de Pasto
Cuantía del Contrato	$ 203.041.691
Nombre o Razón Social del Contratista	EDGAR ERAZO
Plazo de Ejecución	23 MESES

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

Plataforma de Publicación	SECOP II
Link de Publicación	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.3452417&isFromPublicArea=True&isModal=False
Estado del Contrato	

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 Pasto, 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	ALCALDIA DE PASTO
Número de Proceso	CD-2024-3152
Fecha de Inicio del Proceso	10/10/2024
Modalidad de Selección	Contratación directa
Objeto Contratado	La Secretaria de Gobierno requiere el arrendamiento del inmueble ubicado en la ciudad de Pasto, en la siguiente dirección Calle 15 No. 17 - 104, urbanización BUCHELI, descrito en la escritura pública No. 1323 de la Notaria cuarta del circulo de Pasto, con la matricula inmobiliaria 240-246803 y la cedula catastral 010202300017000 y con los siguientes linderos: : " FRENTE, en longitud de 12 metros, con calle 15 al medio con ande, COSTADO DERECHO, en longitud de 21.0 metros, con predios de (...)

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

Cuantía del Contrato	$ 194.976.387
Nombre o Razón Social del Contratista	ESPAZ
Plazo de Ejecución	52 DIAS
Plataforma de Publicación	SECOP II
Link de Publicación	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.6855858&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
Estado del Contrato	Proceso adjudicado y celebrado

Entidad	GOBERNACION DE NARIÑO
Número de Proceso	GN2198-2024
Fecha de Inicio del Proceso	18/06/2024
Modalidad de Selección	Contratación directa
Objeto Contratado	EL CONTRATISTA se obliga con EL DEPARTAMENTO a entregar en arrendamiento un inmueble ubicado en la carrera 23 No. 18-67 Centro Edificio VERSALLES PASTO, descrito en la Escritura Pública No 1755 otorgada en la Notaria Segunda del Círculo de Pasto. (N), con Matrícula Inmobiliaria 240-79810 de la cual se segregan las siguientes matriculas por ser una propiedad Horizontal 240-79812, 240-79813,240-79814, 240-79815, 240-79816, 240-79817, 240-78818, 240-79819, 240-79820, 240-79821.
Cuantía del Contrato	$ 134.493.264
Nombre o Razón Social del Contratista	CARLOS ARTURO FAINI SANTANDER
Plazo de Ejecución	226 DIAS
Plataforma de Publicación	SECOP II
Link de Publicación	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.6280997&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
Estado del Contrato	Proceso adjudicado y celebrado

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

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 se encuentra ubicado en la Calle 19 No. 21-96 92 102 del municipio de Pasto – Nariño., con Escritura Pública No. 1867 de la Notaría cuarta de San Juan de Pasto, identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-6638 de este mismo municipio.

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

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.

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

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

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

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

Fuente: DANE https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica

El comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC) evidencia una tendencia creciente en el nivel general de precios para el mes de septiembre del año 2026 frente al mismo período del 2025, registrando una variación mensual de 0,37%, un acumulado año corrido de 5,74% y una variación anual de 6,29%, lo cual refleja una mayor presión inflacionaria en la economía.

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

i) El Alojamiento como división del gasto en el IPC
En línea con lo anterior, a continuación, analizamos la desagregación del IPC por divisiones de gasto, la cual fue publicada en el Boletín Técnico[1] del IPC el 7 de octubre de 2026.

Cuadro 1. IPC Variación y contribución mensual
Según divisiones de gasto
Septiembre 2025 - 2026

Divisiones de Gasto	Peso (%)	2025		2026	
		Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Educación	4,41	1,39	0,06	1,43	0,06
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	0,18	0,03	0,78	0,15
TOTAL	100,00	0,32	0,32	0,37	0,37
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	0,31	0,10	0,31	0,09
Restaurantes y hoteles	9,43	0,20	0,02	0,28	0,03
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	1,07	0,02	0,23	0,00
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	0,16	0,01	0,23	0,01
Transporte	12,93	0,11	0,01	0,13	0,02
Salud	1,71	0,60	0,01	0,12	0,00
Prendas de vestir y calzado	3,98	0,23	0,01	0,10	0,00
Bienes y servicios diversos	5,36	0,44	0,02	0,05	0,00
Información y comunicación	4,33	1,43	0,04	-0,02	0,00
Recreación y cultura	3,79	-0,16	0,00	-0,21	-0,01

Fuente: DANE https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/sep2026/bol-IPC-sep2026.pdf

[1] https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/jun2026/bol-IPC-jun2026.pdf

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

En la imagen se observa que la división de gasto **Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles**, directamente relacionado con el mercado de arrendamientos, registró una variación mensual del **0,31% en septiembre 2026**, porcentaje que coincide con el observado para el mismo período de 2025.

Este resultado evidencia que, para el período objeto de análisis, la dinámica mensual de precios en los componentes asociados al alojamiento no presentó incrementos frente al mismo mes del año anterior. No obstante, dicho comportamiento debe analizarse en conjunto con la evolución del IPC total, el cual registra variaciones superiores en 2026 tanto en términos mensuales como acumulados, lo que permite identificar un entorno económico de mayor presión inflacionaria respecto de la vigencia anterior.

ii) Arriendo imputado / efectivo como subclases del IPC
En este mismo sentido, a nivel de desagregación del Índice de Precios al Consumidor (IPC), el DANE mediante el Boletín Técnico[2] del IPC el 7 de octubre 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.

Cuadro 2. IPC Variación y contribución mensual
Por principales subclases
Septiembre 2026

Subclase	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Arriendo imputado	0,47	0,06
Hortalizas y legumbres frescas	9,10	0,05
Arriendo efectivo	0,46	0,04
Papas	7,29	0,03
Educación preescolar y básica primaria	2,09	0,03
Tomate	10,47	0,03
Educación secundaria	2,43	0,03
Transporte de pasajeros y equipaje en avión	12,25	0,02
Carne de res y derivados	0,74	0,02
Huevos	2,29	0,02

Fuente: DANE https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/sep2026/bol-IPC-sep2026.pdf

En la imagen se observa que, para el mes de septiembre de 2026, las subclases “Arriendo imputado” y “Arriendo efectivo”, registran variaciones del 0,47% y 0,46% 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.

[2] https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/may2026/bol-IPC-may2026.pdf

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

✓ 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[3] publicado por el DANE. Este indicador refleja la dinámica económica general del sector de arrendamientos y gestión de bienes inmuebles.

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

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%, lo que refleja una dinámica de expansión moderada y sostenida.

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**

[3] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica

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

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.
- **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 avaluador 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**

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

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 ubicado en Calle 19 No. 21-96 92 102 del municipio de Pasto – Nariño, delimitado en la Escritura Pública No. 1867 del 18 de abril de 2005, de la Notaría Cuarta de San Juan de Pasto, identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-6638de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de este mismo municipio.

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.

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[4] 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.

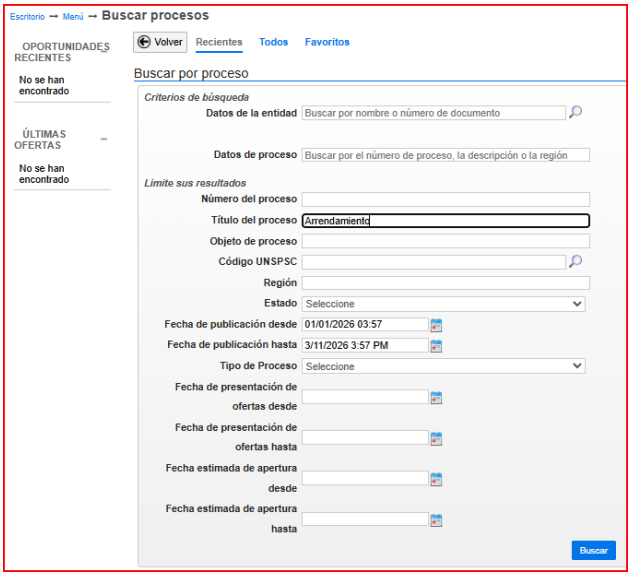
Dicha información, soportada en los registros del SECOP II, constituye un referente objetivo que valida la pertinencia del proceso contractual y demuestra que el servicio de

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

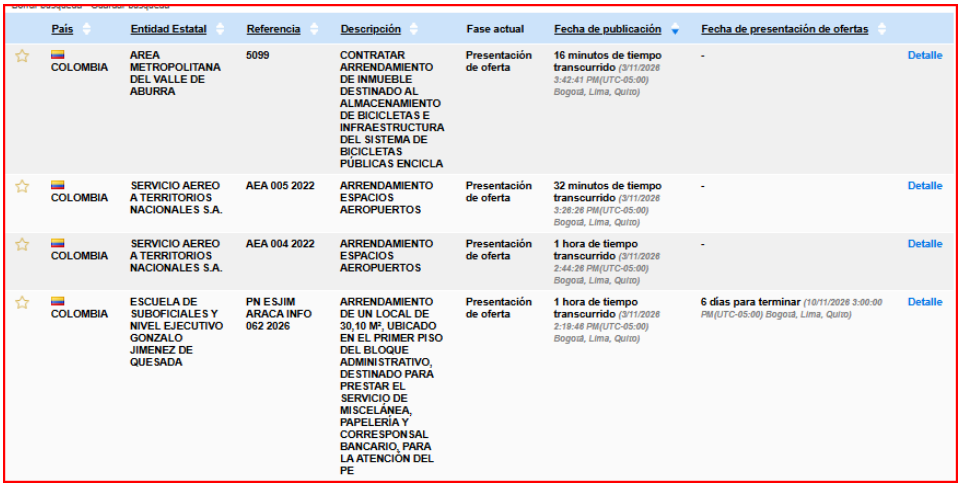
Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

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:

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.

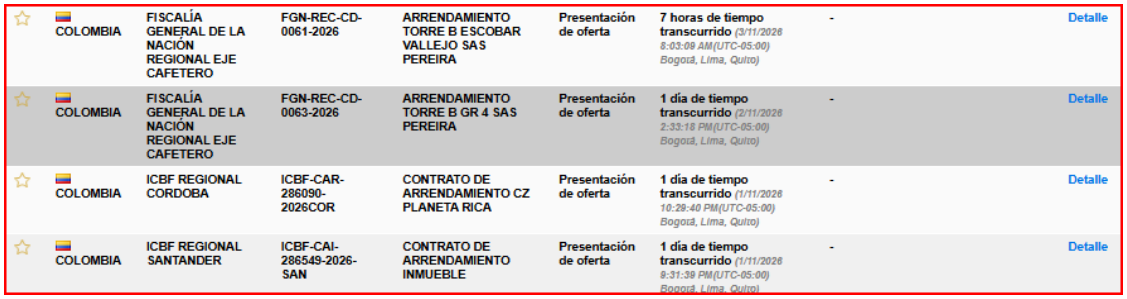


País	Entidad Estatal	Referencia	Descripción	Fase actual	Fecha de publicación	Fecha de presentación de ofertas	
COLOMBIA	AREA METROPOLITANA DEL VALLE DE ABURRA	5099	CONTRATAR ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESTINADO AL ALMACENAMIENTO DE BICICLETAS E INFRAESTRUCTURA DEL SISTEMA DE BICICLETAS PÚBLICAS ENCICLA	Presentación de oferta	16 minutos de tiempo transcurrido (3/11/2026 3:42:41 PM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)	-	Detalle
COLOMBIA	SERVICIO AEREO A TERRITORIOS NACIONALES S.A.	AEA 005 2022	ARRENDAMIENTO ESPACIOS AEROPUERTOS	Presentación de oferta	32 minutos de tiempo transcurrido (3/11/2026 3:28:26 PM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)	-	Detalle
COLOMBIA	SERVICIO AEREO A TERRITORIOS NACIONALES S.A.	AEA 004 2022	ARRENDAMIENTO ESPACIOS AEROPUERTOS	Presentación de oferta	1 hora de tiempo transcurrido (3/11/2026 2:44:26 PM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)	-	Detalle
COLOMBIA	ESCUELA DE SUBOFICIALES Y NIVEL EJECUTIVO GONZALO JIMENEZ DE QUESADA	PN ESJIM ARACA INFO 062 2026	ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL DE 30,10 M², UBICADO EN EL PRIMER PISO DEL BLOQUE ADMINISTRATIVO, DESTINADO PARA PRESTAR EL SERVICIO DE MISCELÁNEA, PAPELERÍA Y CORRESPONSAL BANCARIO, PARA LA ATENCIÓN DEL PE	Presentación de oferta	1 hora de tiempo transcurrido (3/11/2026 2:19:46 PM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)	6 días para terminar (10/11/2026 3:00:00 PM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)	Detalle

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



☆	COLOMBIA	ESE HOSPITAL SAN RAFAEL DE FUSAGASUGÁ	3135-2026	ARRENDAMIENTO	Presentación de oferta	5 horas de tiempo transcurrido (3/11/2026 10:45:13 AM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)	-	Detalle
☆	COLOMBIA	Rama Judicial – Dirección Seccional de Administración Judicial de Bucaramanga	CONTRATACIÓN DIRECTA No. 057-2026	ARRENDAMIENTO DE UN ÁREA DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE JUZGADO PROMISCUO DE GAMBITA	Presentación de oferta	5 horas de tiempo transcurrido (3/11/2026 10:40:30 AM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)	-	Detalle
☆	COLOMBIA	SERVICIO AEREO A TERRITORIOS NACIONALES S.A.	AEA 002 2022	ARRENDAMIENTO ESPACIOS AEROPUERTOS	Presentación de oferta	5 horas de tiempo transcurrido (3/11/2026 10:40:05 AM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)	-	Detalle
☆	COLOMBIA	EMPRESA DE ENERGIA DE PEREIRA SA ESP	CTO 45 DE 2024	Arrendamiento de bodega integral	Presentación de oferta	5 horas de tiempo transcurrido (3/11/2026 10:23:54 AM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)	-	Detalle



☆	COLOMBIA	FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN REGIONAL EJE CAFETERO	FGN-REC-CD-0061-2026	ARRENDAMIENTO TORRE B ESCOBAR VALLEJO SAS PEREIRA	Presentación de oferta	7 horas de tiempo transcurrido (3/11/2026 8:03:09 AM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)	-	Detalle
☆	COLOMBIA	FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN REGIONAL EJE CAFETERO	FGN-REC-CD-0063-2026	ARRENDAMIENTO TORRE B GR 4 SAS PEREIRA	Presentación de oferta	1 día de tiempo transcurrido (2/11/2026 2:33:18 PM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)	-	Detalle
☆	COLOMBIA	ICBF REGIONAL CORDOBA	ICBF-CAR-286090-2026COR	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CZ PLANETA RICA	Presentación de oferta	1 día de tiempo transcurrido (1/11/2026 10:29:40 PM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)	-	Detalle
☆	COLOMBIA	ICBF REGIONAL SANTANDER	ICBF-CAI-286549-2026-SAN	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMUEBLE	Presentación de oferta	1 día de tiempo transcurrido (1/11/2026 9:31:39 PM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)	-	Detalle

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 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 municipio de pasto, Nariño.

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 **NUEVE MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y DOS MIL TRECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS M/CTE ($9.562.349)**, incluido IVA, impuestos y todos los costos directos e indirectos para la ejecución 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.

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 **NOVECIENTOS MILLONES CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE ($9.944.843)** 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 **DIEZ MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CIENTO OCHENTA Y OCHO PESOS M/CTE ($10.243.188)** 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.

La Entidad solo pagará por este concepto al Arrendador los días de ocupación efectiva del inmueble. Teniendo en cuenta que en caso de necesitar el inmueble mantenimiento o reparaciones, posterior a la desocupación de esté, el tiempo empleado en estas tareas NO GENERARÁ, pago de canon de arrendamiento ni servicios públicos. Siempre y cuando no se hayan generado daños ocasionados por el Arrendatario, que no hayan sido resueltos o reportados al arrendador, durante la ejecución del contrato, de manera que asegure su buen funcionamiento en el momento de finalizar el contrato.

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 SETENTA Y **DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/CTE., ($241.575.533)**

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:

CONCEPTO	TARIFA
ESTAMPILLA PRO - UCEVA	0,5%
RETENCIÓN EN LA FUENTE	3,5%
RETENCIÓN DE IVA	15%
RETENCIÓN DE ICA	6 x 1000

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

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

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:

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

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

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.

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

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

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 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,

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

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.
- 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.

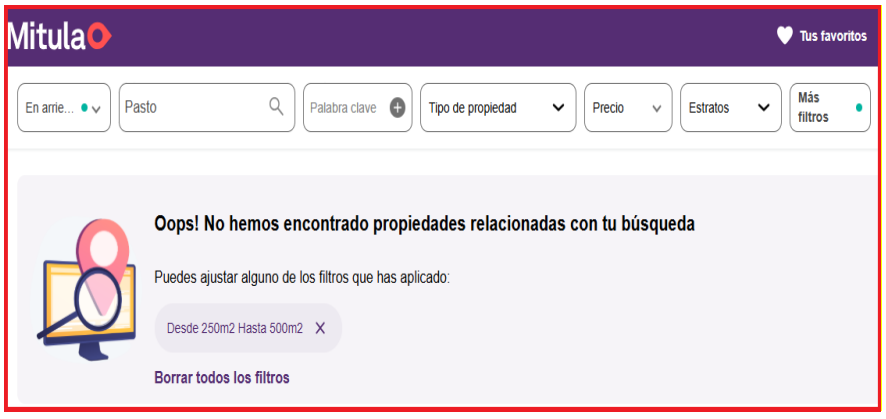
6.2	**ESTUDIO DE LA OFERTA** *(Se debe contemplar aspectos como: Quién vende el producto o servicio, cuál es la dinámica)*

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 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 MITULA



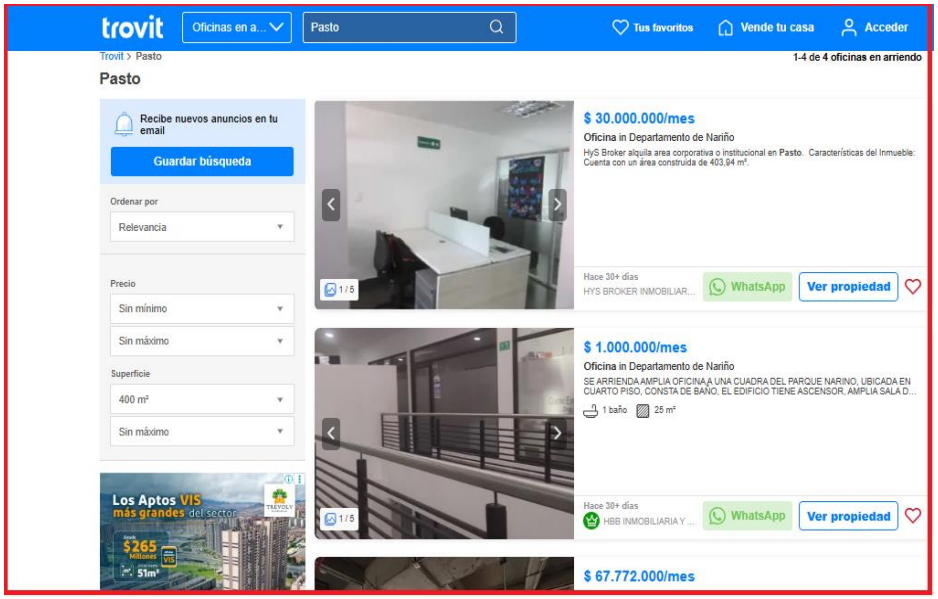
Fuente:https://casas.mitula.com.co/find?geoId=R13993673&maxArea=500&maxPlotArea=500&minArea=250&minPlotArea=250&operationType=RENT&sorting=relevance

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

El resultado evidencia que no existen bien inmueble disponible que tengan el Area mínima requerida por la Entidad,

✓ Inmobiliaria TROVIT

La consulta arrojó 4 inmuebles, como se muestra en las siguientes imágenes:



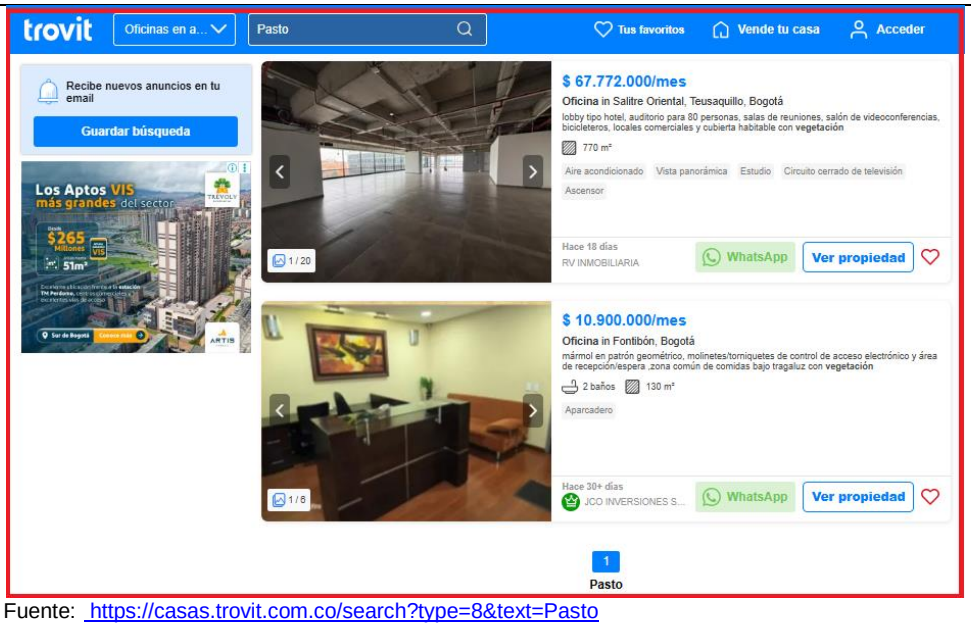
Fuente: https://casas.trovit.com.co/search?type=8&text=Pasto

En estos dos primeros resultados, se evidencian 2 inmuebles ubicados en la ciudad de Pasto. No obstante, aunque el primero de ellos tiene un área superior (403,94 m^2) a la requerida por la Entidad (390 m^2), su canon de arrendamiento es demasiado alto para el presupuesto de la Entidad.

Con relación al segundo inmueble, no cumple con el área mínima requerida por la Entidad.

En la siguiente imagen vemos los resultados 3 y 4 que arrojó esta consulta:

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



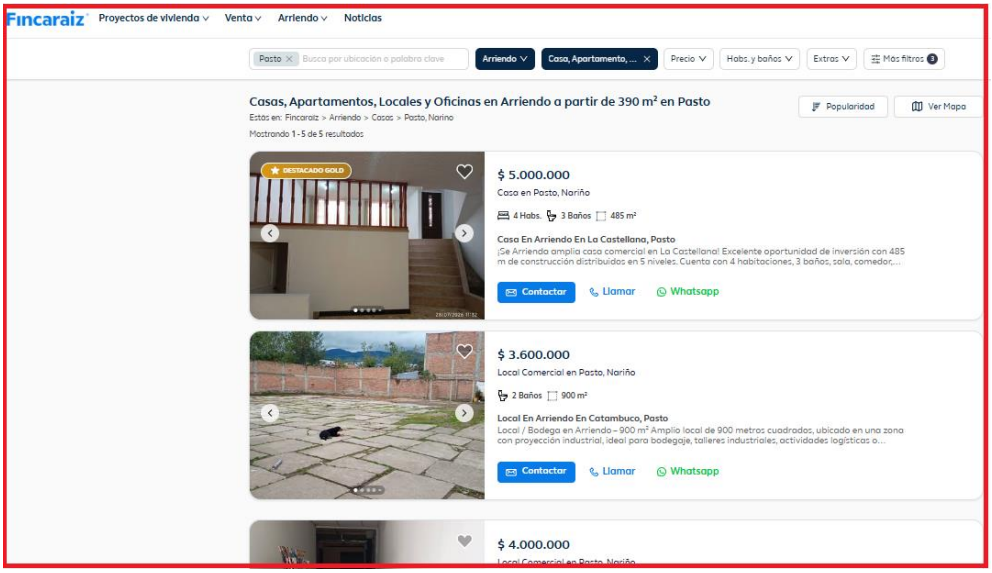
Fuente: https://casas.trovit.com.co/search?type=8&text=Pasto

En esta imagen se observa que los resultados 3 y 4 son de inmuebles ubicados en la ciudad de Bogotá D.C.

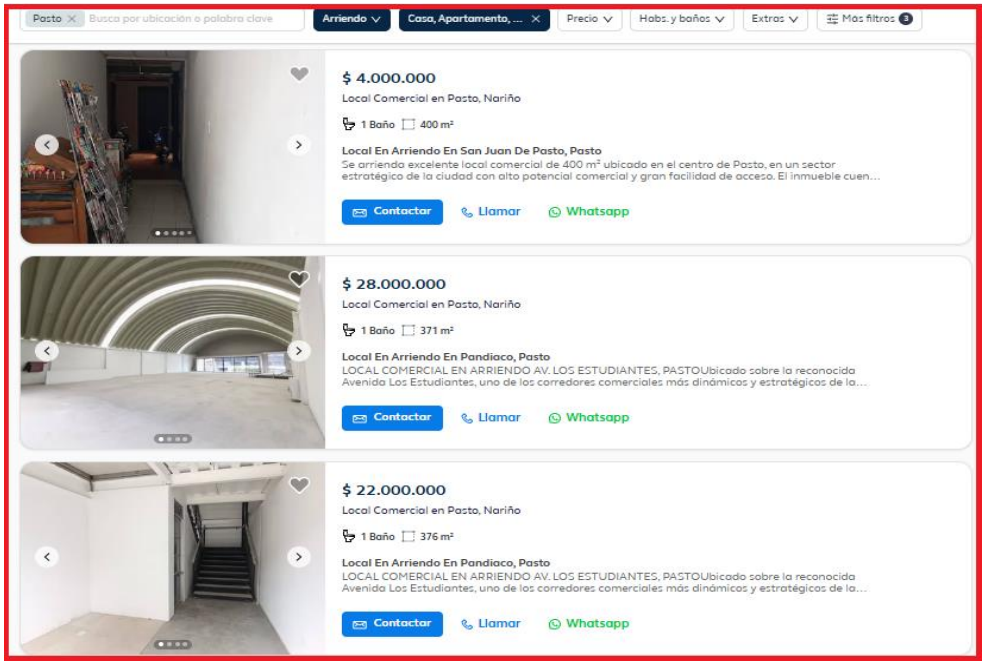
En consecuencia, los 4 inmuebles que arrojó la consulta en este portal web Inmobiliario **NO cumplen** con las condiciones mínimas requeridas por la Entidad.

✓ Inmobiliaria FINCARAIZ

La consulta arrojó 5 inmuebles, como se muestra en las siguientes imágenes:



Fuente: https://www.fincaraiz.com.co/arriendo/casas-y-apartamentos-y-locales-y-oficinas/pasto/narino/m2-desde-390/totales



Fuente: https://www.fincaraiz.com.co/arriendo/casas-y-apartamentos-y-locales-y-oficinas/pasto/narino/m2-desde-390/totales

De los 5 inmuebles que arrojó la búsqueda, solamente el primero se aproxima a satisfacer algunas condiciones mínimas requerida por la Entidad, no obstante, **su ubicación no cumple** conforme a la necesidad que actualmente requiere la entidad, y es que el inmueble se encuentre localizado estratégicamente en relación con el funcionamiento de la Rama Judicial y demás dependencias de la Fiscalía en la ciudad.

Del análisis de los cinco (5) inmuebles identificados en la indagación de mercado, únicamente la primera opción se aproxima al cumplimiento de algunas condiciones mínimas requeridas por la Entidad. No obstante, su ubicación no resulta estratégicamente funcional en relación con la articulación operativa que se requiere frente a las sedes de la Rama Judicial y demás dependencias de la Fiscalía General de la Nación en la ciudad.

En consecuencia, se evidencia que para el caso específico del municipio de Pasto (Nariño), el análisis permite advertir una oferta limitada de inmuebles que satisfagan simultáneamente las condiciones de ubicación, área, funcionalidad, accesibilidad y demás características requeridas por la Fiscalía General de la Nación para el adecuado desarrollo de sus actividades institucionales. Asimismo, se evidencia que la dinámica del mercado local presenta una participación predominante de propietarios que ofertan directamente los inmuebles, en comparación con la intermediación ejercida por empresas inmobiliarias.

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

Como resultado de dicho ejercicio, se verificó que el inmueble ubicado en Calle 19 No. 21-96 92 102 del municipio de Pasto – Nariño, identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-6638, 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 2015, 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 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-0082-2024, 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 **DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/CTE., ($241.575.533)** 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 **DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/CTE., ($241.575.533)** 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

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

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*

Como resultado integral del análisis de las condiciones del mercado inmobiliario en el municipio de Pasto (Nariño), se concluye que existe viabilidad técnica, económica y operativa para la contratación del arrendamiento del inmueble requerido por la Entidad, en tanto se identificó una oferta disponible que cumple con las condiciones locativas, de ubicación y funcionalidad necesarias para el desarrollo de las actividades misionales.

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.

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 **DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/CTE., ($241.575.533)** 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 la 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 **NUEVE MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y DOS MIL TRECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS M/CTE ($9.562.349)**, 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 **NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE ($9.944.843)** 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 **DIEZ MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CIENTO OCHENTA Y OCHO PESOS M/CTE ($10.243.188)** 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.

La Entidad solo pagará por este concepto al Arrendador los días de ocupación efectiva del inmueble. Teniendo en cuenta que en caso de necesitar el inmueble mantenimiento o reparaciones, posterior a la desocupación de esté, el tiempo empleado en estas tareas NO GENERARÁ, pago de canon de arrendamiento ni servicios públicos. Siempre y cuando no se hayan generado daños ocasionados por el Arrendatario, que no hayan sido resueltos o reportados al arrendador, durante la ejecución del contrato, de manera que asegure su buen funcionamiento en el momento de finalizar el contrato.

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.

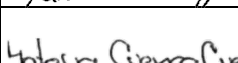
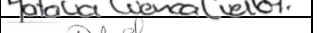
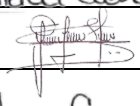
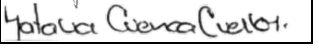
8.	**FUENTES DE INFORMACIÓN** *(Listar las fuentes oficiales de las cuales se hizo uso para al Estudio del Sector)*
Colombia Compra Eficiente - Clasificador de Bienes y Servicios https://www.colombiacompra.gov.co/archivos/glosario/clasificador-de-bienes-y-servicios Colombia Compra Eficiente – SECOP II (Buscador de procesos) https://preproduccion.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE	

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

DANE – IPC (Índice de Precios al Consumidor)
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	**$ 241.575.533 COP**
INCLUIDOS TODOS LOS COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS	
EL CUAL SERVIRÁ COMO PRESUPUESTO OFICIAL DEL PROCESO	

Proyectó Aspectos Técnicos	Daniela Suárez Terán Técnico I	13/11/2026	
Proyectó Aspectos Económicos	Natalia Cuenca Cuellar Profesional de Gestión II	13/11/2026	
Proyectó Aspectos Jurídicos	Yesid Jimenez Hoyos Profesional de Gestión III	13/11/2026	
Aprobó	Natalia Cuenca Cuellar Profesional de Gestión II	13/11/2026	

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