ANALISIS DEL SECTOR	
Fecha:	Octubre de 2024
Dependencia Solicitante:	Subdirección Administrativa y Financiera
Objeto a contratar:	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 15 Nº 2-60, OFICINA 700 DEL EDIFICIO BOLIVAR, DEL DISTRITO DE SANTA MARTA, IDENTIFICADO RESPECTIVAMENTE CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA Nº 08016804; PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA UNIDAD DE GESTION TERRITORIAL DE LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS.

I. MARCO LEGAL

El objeto de la Agencia Nacional de Tierras es *"(…) como máxima autoridad de las tierras de la Nación, tendrá por objeto ejecutar la política de ordenamiento social de la propiedad rural formulada por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, para lo cual deberá gestionar el acceso a la tierra como factor productivo, lograr la seguridad jurídica sobre esta, promover su uso en cumplimiento de la función social de la propiedad y administrar y disponer de los predios rurales de propiedad de la Nación"*; en atención a lo descrito en el artículo 3° del Decreto 2363 de 2015.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, es deber de las entidades estatales elaborar, como parte de las etapas precontractuales y contractuales, un análisis para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo.

En razón a lo anterior, la Agencia Nacional de Tierras, como agencia estatal de naturaleza especial, del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, técnica y financiera adscrita al Ministerio de Agricultura creada mediante el Decreto 2363 del 7 de diciembre de 2015; se acogerá a lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015.

II. ASPECTOS GENERALES

2.1. Descripción de la Necesidad	La Agencia Nacional de Tierras es una agencia estatal de naturaleza especial, del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, técnica y financiera adscrita al Ministerio de Agricultura, creada bajo el Decreto 2363 del 7 de diciembre de 2015. Que de acuerdo con el Artículo 3° del Decreto 2363 de 2015, su objeto es "(…) *máxima autoridad de las tierras de la Nación, tendrá por objeto ejecutar la política de ordenamiento social de la propiedad rural formulada por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, para lo cual deberá gestionar el acceso a la tierra como factor productivo, lograr la seguridad jurídica sobre esta, promover su uso en cumplimiento de la función social de la propiedad y administrar y disponer de los predios rurales de propiedad de la Nación* (…)". El Artículo 6° del Decreto 2363 de 2015, estableció la estructura organizacional de la Agencia Nacional de Tierras así: 1. CONSEJO DIRECTIVO. 2. DIRECTOR GENERAL 2.1. Oficina de Planeación. 2.2. Oficina Jurídica. 2.3. Oficina Control Interno. 2.4. Oficina Inspector la Gestión de Tierras. 3. DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL PROPIEDAD. 3.1. Subdirección de Planeación Operativa 3.2. Subdirección de Sistemas de Información de Tierras. 4. DIRECCIÓN DE GESTIÓN JURIDICA DE TIERRAS.

4.1. Subdirección de Seguridad Jurídica.
4.2. Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica.
5. DIRECCIÓN DE ACCESO A TIERRAS.
5.1. Subdirección de Acceso a Tierras en Zonas Focalizadas.
5.2. Subdirección de Acceso a Tierras por Demanda y Descongestión.
5.3. Subdirección de Administración de Tierras de la Nación.
6. DIRECCIÓN DE ASUNTOS ÉTNICOS.
6.1. Subdirección de Asuntos Étnicos.
7. UNIDADES DE GESTIÓN TERRITORIAL.
8. SECRETARIA GENERAL.
8.1. Subdirección de Talento Humano.
8.2. Subdirección Administrativa y Financiera.
9. ÓRGANOS DE ASESORÍA Y COORDINACIÓN
9.1. Comisión de Personal
9.2. Comité de Coordinación del Sistema de Control Interno

Que el artículo 31 del Decreto Ley 2363 de 2015, señala entre otras funciones de la Subdirección Administrativa y Financiera las siguientes:

> *"(…) 12. Ejecutar y supervisar los procedimientos de adquisición, almacenamiento, custodia, mantenimiento y distribución de los bienes necesarios para el buen funcionamiento de la entidad.*
>
> *19. Elaborar los estudios previos y de mercado necesarios para realizar la contratación requerida*
>
> *22. Las demás que se le asignen y que correspondan a la naturaleza de la dependencia (…)"*

Que para el cumplimiento de las metas establecidas en la Ley 2294 de 19 de mayo de 2023 "Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 "Colombia Potencia Mundial de la Vida", se hace imperativo que las Unidades de Gestión Territorial, tengan presencia en los territorios, máxime que cada Unidad debe contribuir de forma paralela, en cada uno de los pilares trazados por parte del Gobierno Nacional a través del Ministerio de Agricultura, Desarrollo Rural y la Agencia Nacional de Tierras, en: i) la adjudicación de uno punto cinco (1.5) millones de hectáreas; ii) la formalización de tres puntos nueve (3.9) millones de hectáreas y la implementación; y iii) la puesta en marcha del catastro multipropósito.

A su vez, la Agencia Nacional de Tierras, conforme su decreto de creación 2363 de 2015, establece que, de acuerdo con su naturaleza jurídica, su objeto y competencias, para poder ejercer sus funciones a nivel nacional, debe contar con Unidades Territoriales, que ejecutarán sus competencias en áreas delimitadas del territorio.

Dentro de los propósitos relevantes del Gobierno en materia de reforma rural integral y la política de tierras, el Gobierno Nacional a través del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, busca fortalecer la capacidad institucional de la Agencia Nacional de Tierras en las regiones, por lo cual es de vital importancia que las Unidades de Gestión Territorial hagan presencia en cada uno de los departamentos del país; de esta forma, se permitirá atender los procedimientos administrativos y misionales a su cargo de una manera descentralizada, coordinada y priorizada de acuerdo a las características propias de cada territorio.

Ahora bien, teniendo en cuenta los propósitos del Gobierno en materia de reforma rural integral y la política de tierras, el Gobierno nacional a través del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, buscó fortalecer la capacidad institucional de la Agencia Nacional de Tierras en las diferentes regiones del país, mediante un enfoque de atención territorial; razón por la cual actualmente la Entidad cuenta con sedes a nivel central en la ciudad de Bogotá D.C donde funcionan las oficinas: sede CAN, sede Chapinero, sede san juan de Dios, y las Bodegas Américas y Montevideo, y a nivel territorial cuenta con las Unidades de Gestión Territorial (de ahora en adelante UGT), las cuales son instrumentos operativos de la gestión

misional de la ANT, establecidos como enlaces entre el nivel territorial y el nivel central, las cuales tendrán como funciones las establecidas en el artículo 28 del Decreto 2363 de 2015, así como las demás que les haya señalado la ley, aquellas que le sean asignadas y las que les correspondan por su naturaleza; y con los Puntos de Atención Territorial (PAT), de esta forma, se permitirá atender los procedimientos administrativos a su cargo de una manera descentralizada, coordinada y priorizada de acuerdo a las características propias de cada territorio.

En virtud de lo expuesto, la ANT conforme a lo dispuesto en el Acuerdo 251 del 23 de diciembre del 2022 "Por medio del cual se aprueban unidades de gestión territorial al interior de la Agencia Nacional de Tierras y se dictan otras disposiciones", expedido por el Consejo Directivo de esta entidad, cuenta actualmente con treinta y dos (32) Unidades de Gestión Territorial distribuidas geográficamente a nivel nacional e igualmente cuenta con dos (2) sedes alternas en el Municipio de Apartadó y Puerto López, como se detalla a continuación:

N°	UNIDAD DE GESTIÓN TERRITORIAL- UGT	CAPITAL
1	Antioquia	Medellín
2	Amazonas	Leticia
3	Atlántico	Barranquilla
4	Arauca	Arauca
5	Bolívar	Cartagena de Indias
6	Boyacá	Tunja
7	Caldas	Manizales
8	Caquetá	Florencia
9	Casanare	Yopal
10	Cauca	Popayán
11	Cesar	Valledupar
12	Córdoba	Montería
13	Chocó	Quibdó
14	Cundinamarca	Bogotá D.C.
15	Guainía	Inírida
16	Guajira	Riohacha
17	Guaviare	San José del Guaviare
18	Huila	Neiva
19	Magdalena	Santa Marta
20	Meta	Villavicencio
21	Nariño	Pasto
22	Norte de Santander	San José de Cúcuta
23	Putumayo	Mocoa
24	Quindío	Armenia
25	Risaralda	Pereira
26	Santander	Bucaramanga
27	San Andrés	San Andrés y Providencia
28	Sucre	Sincelejo
29	Tolima	Ibagué
30	Valle del Cauca	Cali
31	Vaupés	Mitú
32	Vichada	Puerto Carreño

N°	SEDE ALTERNA
33	Apartadó
34	Puerto López - Meta

En ese orden de ideas, le corresponde a la ANT, a través de la Subdirección Administrativa y Financiera garantizar la infraestructura necesaria para el cumplimiento de las actividades misionales de la Entidad, y en ese sentido, el 20 de diciembre de 2023 se suscribió el contrato ANT-20236303 entre la Agencia Nacional de Tierras y la empresa Líder Inversiones S.A.S cuyo objeto consiste en contratar el "Arrendamiento de los inmuebles Oficina No. 1008 y P143 del Edificio Banco de Bogotá, ubicadas en la Calle 24 No 3-95, de la ciudad de Santa Marta -Magdalena, identificados con las matrículas inmobiliarias No. 080-119452 y No 080-124880, para el funcionamiento de la Unidad de Gestión Territorial Magdalena de la Agencia Nacional de Tierras.", con el fin de garantizar el cumplimiento de las actividades misionales de la Agencia Nacional de Tierras a través de la Unidad de Gestión Territorial Caribe, con sede en el Departamento del Magdalena, Municipio de Santa Marta.

Conforme lo anterior, la Unidad de Gestión Territorial Caribe realiza sus funciones en la oficina 1008 piso 10 con una extensión superficiaria de 108 m2, y en el parqueadero P- 143 en virtud del contrato anteriormente descrito. No obstante lo anterior, conforme el crecimiento de la Entidad en cumplimiento de sus actividades misionales, y en el marco del principio de colaboración armónica entre Entidades del Estado (Art 113 Constitución Política), la UGT Caribe venía realizando sus labores en dos espacios físicos conjuntamente, esto es, en la oficina 1008 y P143 y en el piso 12 oficina N° 1201 del mismo inmueble, con una extensión superficiaria de 191 m2, con la Agencia de Desarrollo Rural, quien ostentaba la calidad de arrendataria del inmueble anteriormente señalado (oficina 1201)

Sin embargo, la Agencia de Desarrollo Rural trasladó sus instalaciones, por lo cual le asiste la necesidad urgente a la Agencia Nacional de Tierras, de contar con un espacio para ubicar los equipos, personal y expedientes que estaban ubicados en el piso 12 oficina 1201.

Ahora bien, conforme lo anteriormente expuesto, el coordinador de la Unidad de Gestión Territorial mediante documento de fecha 23/09/2024 remitido vía correo electrónico a esta Subdirección, manifestó que:

> *"*
>
> *(...)*
>
> *el volumen de trabajo misional y gran número de expedientes, que lidera en territorio esta UGT, ha dispuesto progresivamente el incremento de los equipos misionales que permitan alcanzar el cumplimiento eficaz y eficiente de las metas reflejadas en los indicadores. Para la vigencia de los corrientes se dispuso un equipo humano, que atiende 5 procesos misionales: i. Subdirección de Acceso a Tierras en Zonas Focalizadas, ii. Subdirección de Acceso a Tierras por Demanda y Descongestión, iii. Subdirección de Administración de Tierras de la Nación, iv. Subdirección de Seguridad Jurídica, v. Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica, vi. Diálogo Social y vii. equipo base transversal.*
>
> *Así las cosas, son cerca de 143 profesionales (5 de planta y 138 CPS) que desarrollan sus actividades profesionales y contractuales en las oficinas (40 empleados en la oficina 1008 Edificio Banco De Bogotá y 103 contratistas en la oficina del Piso # 7, Edificio Bolívar) (...) Por consiguiente, esta inmensa cantidad de personas, obliga ineludiblemente la puesta en marcha de condiciones mínimas y óptimas de trabajo, traducidos en puestos de trabajo, puntos eléctricos y de datos y un contexto propicio para que el que hacer institucional de frutos de cara al cumplimiento de metas (indicadores).*
>
> *De otro lado, la existencia de estos procesos misionales representa una atención al ciudadano bastante concurrida, un relacionamiento institucional que se refleja con atenciones diarias de aproximadamente 25 ciudadanos y semanalmente 125 usuarios.*

En definitiva, el impulso jurídico y administrativo de los procesos misionales que lleva a cargo la UGT Santa Marta, se resume en 4.234 expedientes. Por ello, resulta imperativo disponer un espacio adecuado que garantice el buen funcionamiento de la entidad.

Por otra parte, tenemos unas limitantes que están aunadas a los temas de SST y Copasst (NTC 2885: distribución y clase de extintores), salidas de emergencias y rutas de evacuación. Además, una visita de inspección por parte del Ministerio Del Trabajo también sería de riesgo por el hacinamiento y la no adecuada distribución de los puestos de trabajo corriendo el riesgo del cierre de nuestras oficinas de la ANT UGT # 5 Caribe. (...)"

Conforme lo anterior, se hace necesario contar con un espacio que garantice el desarrollo y cumplimiento de los objetivos misionales mencionados.

Siendo así es importante traer a colación lo señalado en el artículo 5º del Decreto 0199 de 2024, en el que se indica en su literal c) inciso iii) como causal de cambio de sede en los siguientes casos:

"*(...)*

cuando el edificio donde funciona la entidad ponga en riesgo la seguridad del personal o no brinde las condiciones laborales adecuadas, de conformidad con las normas establecidas en el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SGSST)

(...)"

El que, contrastado con los hechos expuestos en el acápite anterior, evidencia la exposición a riesgos por parte de los *colaboradores* que desarrollan sus actividades en la UGT Caribe, dado que el espacio no cumple con las condiciones adecuadas de servicio, necesarias para *el desarrollo de la* labor que allí se *desempeña,* pues el espacio con el cual cuenta el inmueble arrendado en virtud del contrato ANT-20236303 de 108.61 m2 no es suficiente para la ejecución de las actividades misionales de la UGT, pues no responde a la cantidad de colaboradores que desarrollan allí sus funciones y que teniendo presente que las Unidades de Gestión Territorial tienen como fin brindar una mayor cobertura de la oferta institucional y garantizar el fácil acceso a la población campesina, negra e indígena que se encuentra en la ruralidad y que consecuentemente no cuentan, en su mayoría, con medios tecnológicos que *faciliten* sus acceso a través de estos, no es posible la ejecución de las actividades de los colaboradores en trabajo remoto, pues la misionalidad de la Entidad consiste en el trabajo en territorio con las comunidades. Por lo cual se hace necesario que la entidad *cuente con sedes aptas*, en aras de garantizar los puestos de trabajo requeridos e idóneos el equipo de trabajo en dicha Unidad de Gestión Territorial.

En este sentido, es imperioso contar con una mayor cobertura en la ciudad de Santa Marta a través de la cual se garantice que la oferta institucional pueda llegar a la población con el fin de lograr brindar por parte de nuestra Entidad atención a las comunidades que requieran de la oferta institucional, y así atender los requerimientos de los ciudadanos e impulsar los trámites correspondientes a cargo de las funciones misionales de la ANT.

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, es fundamental resaltar que la nueva sede estará destinada para la atención al público y para el uso de los colaboradores de la Agencia, compuesto por funcionarios y, en su mayoría, contratistas. Aunque la naturaleza de la vinculación contractual de estos últimos les otorga autonomía en el manejo de recursos, los contratistas conforman una parte significativa del equipo encargado de ejecutar actividades misionales, por lo cual necesitan acceder a diversos servicios institucionales, incluyendo la red e intranet de la ANT.

Esto es necesario debido a que, para el desempeño adecuado de sus funciones, requieren el uso del Sistema de Información Geográfica (SIG) de esta entidad. Este sistema, al almacenar y manejar bases

	de datos geoespaciales, demanda un alto consumo de ancho de banda, lo que dificulta su uso eficiente desde una red estándar o de hogar. Además, es indispensable que puedan ingresar al banco de imágenes satelitales y al Módulo de Información Geográfica para el Ordenamiento (MIGO), que forman parte del Sistema de Información de Tierras. Estos recursos almacenan información alfanumérica y geográfica critica para los procesos misionales de la Agencia, y su acceso está restringido exclusivamente a la red interna de la ANT, debido a los protocolos de seguridad de la información que rigen su manejo, los cuales no permiten el acceso desde fuentes externas. Por consiguiente, es imperativo habilitar nuevas zonas de trabajo que permitan a dichos contratistas y funcionarios acceder a los servidores e infraestructura tecnológica de la entidad, garantizando el manejo, obtención y procesamiento adecuado de la información necesaria para el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, que no permiten desarrollarlas de manera remota. Así mismo, la disposición de estos espacios de trabajo dentro de la cobertura de la sede de Santa Marta de la ANT facilita y promueve el desarrollo de políticas de confidencialidad y aseguramiento de la información, especialmente considerando que se dispondrán más expedientes para los tramites propios de la formalización y los procesos misionales de la ANT. Así mismo, se logrará satisfacer la necesidad sentida de hacer presencia a lo largo y ancho del territorio nacional, con una mayor cobertura y llegar a la población objetivo a través de talento humano y recursos físicos, por ello la imperiosa necesidad de contar con sedes aptas, de tal forma que permita satisfacer las necesidades de la población campesina, negra e indígena, en cumplimiento de los fines y funciones del Estado, , ya que las actividades misionales son presenciales, y se llevan a cabo con población vulnerable a la cual no le es fácil acceder a través de medios virtuales a la oferta institucional, y por ende no se pueden realizar estas funciones misionales por teletrabajo de acuerdo a la regulado en el numeral a) del artículo 5 del Decreto 0199 de 2024 “Por el cual se establece el Plan de Austeridad del Gasto 2024 para los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación”. Todo lo anterior, con el fin de garantizar la continua prestación de los servicios a cargo de la entidad, su objeto misional y dar cumplimiento a los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo y el Acuerdo de Paz; se hace estrictamente necesarios para el cumplimiento del objeto misional de la entidad contar con el arrendamiento de un inmueble que cumpla con las necesidades técnicas de la Entidad en cuanto a espacios, ubicación, seguridad, mobiliarios y demás. Al respecto, la Agencia no cuenta con inmuebles propios o con contratos de comodato vigentes que puedan ser usados para cubrir la necesidad anteriormente descrita, por lo que se ve en la necesidad de suscribir un contrato de arrendamiento de inmueble con las condiciones y calidades que garantice una extensión superficiaria adecuada para los funcionarios y contratistas que serán ubicados y que cumplan con las necesidades del servicio a fin de garantizar la eficiencia, la armonización, la comunicación, la eficacia de la oferta institucional a la población objetivo y a la ciudadanía en general, que garantice condiciones óptimas de iluminación, fácil acceso, con mobiliario que permita la accesibilidad de personas con discapacidad, con disponibilidad de transporte público, acceso y con espacios adecuados para la atención de usuarios, población campesina, étnica, potenciales sujetos de ordenamiento y público en general. Ante la necesidad expuesta, y en cumplimiento al numeral 2.4 de Directiva presidencial No. 08 de fecha 17 septiembre de 2022; se procedió por parte de la Subdirección Administrativa y Financiera a consultar, previa verificación con las entidades públicas a efecto de identificar predios que pudieran adecuarse para los fines propuestos de operación de una sede de la Agencia, se procedió remitir solicitud de bienes muebles e inmuebles para el funcionamiento de la Agencia Nacional de Tierras a la Agencia Nacional inmobiliario Virgilio Barco Vargas mediante oficio No 202462009586711 de fecha agosto 13 de 2024, y a la Central de Inversiones S.A - CISA, mediante oficio No 202462009600261 de fecha 15 agosto de 2024, en atención a lo establecido en el Decreto de Austeridad en el gasto, en aras de adoptar todas las medidas

	para cumplir con las metas de la entidad y precaviendo mecanismos de racionalización del gasto, por lo cual a la fecha no hay pronunciamiento alguno. Así las cosas, la Agencia debe propender por el cumplimiento de sus funciones y competencias y luego de efectuar el examen de austeridad, debe contratar el arrendamiento, bajo la imperativa causal de la necesidad del servicio y el cumplimiento de los fines del Estado, toda vez que ante la falta de respuesta de las entidades consultadas y pese al seguimiento de nuestras solicitudes se debe propender por dar respuesta efectiva a los requerimientos misionales y atención a la población rural sin tener la posibilidad de esperar una eventual respuesta que incluso pueda ser negativa o que siendo positiva, respecto a la identificación de predios, no corresponda con los mínimos de operación de una sede de la Agencia En este sentido la Subdirección Administrativa y Financiera evidenció la necesidad de contar con un inmueble con espacios físicos óptimos que cumplan las normas y reglamentaciones establecidas por el ordenamiento jurídico.
2.2. Clasificador de Bienes y Servicios	El Código Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas (The United Nations Standard Products and Services Code® - UNSPSC), es una metodología uniforme de codificación utilizada para clasificar productos y servicios fundamentada en un arreglo jerárquico y en una estructura lógica. Este sistema de clasificación permite codificar productos y servicios de forma clara ya que se basa en estándares acordados por la industria los cuales facilitan el comercio entre empresas y gobierno. La versión implementada en Colombia es la UNSPSC, V.14.080, traducida al español. En consecuencia, el servicio del presente proceso responde al siguiente Código UNSPSC: **CÓDIGO** — **DESCRIPCIÓN** 80131502 — Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales
2.3. Perspectiva legal	A continuación, se relaciona la normatividad aplicable al objeto del proceso: ▪ Ley 84 de 1873 – Código Civil de los Estados Unidos de Colombia. Título 26 – Del contrato de arrendamiento. Artículo 1973: El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado. Art. 1982. El arrendador es obligado: 1. A entregar al arrendatario la cosa arrendada; 2. A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada; 3. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada. ▪ Ley 675 de 2001 – Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. Regulación de la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad. ▪ Ley 1150 de 2007 – Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos

	Públicos. De conformidad con lo establecido en el literal i) del numeral 4° del artículo 2° de la Ley, la modalidad de selección de contratación directa procede entre otros casos, para el arrendamiento adquisición de inmuebles. ▪ Decreto 410 de 1971 – Por el cual se expide el Código del Comercio. Artículo 521. Preferencia de Anterior Arrendatario en Locales Reconstruidos. El arrendatario tendrá derecho a que se le prefiera, en igualdad de circunstancias, a cualquier otra persona en el arrendamiento de los locales reparados, reconstruidos o de nueva edificación, sin obligación de pagar primas o valores especiales, distintos del canon de arrendamiento, que se fijará por peritos en caso de desacuerdo. Parágrafo. Para los efectos de este artículo, el propietario deberá informar al comerciante, por lo menos con sesenta días de anticipación, la fecha en que pueda entregar los locales, y este deberá dar aviso a aquél, con no menos de treinta días de anterioridad a dicha fecha, si ejercita o no el derecho de preferencia para el arrendamiento. Si los locales reconstruidos o de la nueva edificación son en número menor que los anteriores, los arrendatarios más antiguos que ejerciten el derecho de preferencia excluirán a los demás en orden de antigüedad. Artículo 523. Subarriendo y Cesión de Contrato de Arrendamiento. El arrendatario no podrá, sin la autorización expresa o tácita del arrendador, subarrendar totalmente los locales o inmuebles, ni darles, en forma que lesione los derechos del arrendador, una destinación distinta a la prevista en el contrato. El arrendatario podría subarrendar hasta la mitad los inmuebles, con la misma limitación. La cesión del contrato será válida cuando la autorice el arrendador {o sea consecuencia de la enajenación del respectivo establecimiento de comercio}. ▪ Decreto 1060 de 2009 – Por el cual se reglamentan los artículos 3°, 19 y 32 de la Ley 675 de 2001. Reglamenta los artículos 3°, 19 y 32 de la Ley 675 de 2001, indicando que forman parte del objeto social de la propiedad horizontal, los actos y negocios jurídicos que se realicen sobre los bienes comunes por su representante legal, relacionados con la explotación económica de los mismos que permitan su correcta y eficaz administración, con el propósito de obtener contraprestaciones económicas que se destinen al pago de expensas comunes del edificio o conjunto y que además facilitan la existencia de la propiedad horizontal, su estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. ▪ Decreto 1077 de 2015 – Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio. Compila las disposiciones sobre propiedad horizontal, el objeto de la persona jurídica, señalando que forman parte del objeto social de la propiedad horizontal, los actos y negocios jurídicos que se realicen sobre los bienes comunes por su representante legal, relacionados con la explotación económica de los mismos que permitan su correcta y eficaz administración, con el propósito de obtener contra prestaciones económicas que se destinen al pago de expensas comunes del edificio o conjunto y que además facilitan la existencia de la propiedad horizontal, su estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. (Artículo 2.1.5.1.1). ▪ Decreto 1082 de 2015 – Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional. La entidad estatal debe señalar en un acto administrativo la justificación para contratar bajo la modalidad de contratación directa, el cual debe contener: 1. La causal que invoca para contratar directamente; 2. El objeto del contrato; 3. El presupuesto para la contratación y las condiciones que exigirá al contratista y 4. El lugar en el cual los interesados pueden consultar los estudios y documentos previos. (Artículo 2.2.1.2.1.4.1 al 2.2.1.2.1.4.11). De la misma manera, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 establece, "Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas: o Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.

	○ Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública." ▪ Decreto 199 de 2024 – Por el cual se establece el Plan de Austeridad del Gasto 2024 para los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación. **ARTÍCULO 5. Arrendamiento y mantenimiento de bienes inmuebles, cambio de sede y adquisición de bienes muebles e inmuebles.** Las entidades que hacen parte del Presupuesto General de la Nación deberán seguir las siguientes directrices para el arrendamiento y mantenimiento de bienes inmuebles, cambio de sede y adquisición de bienes muebles e inmuebles: a) Implementar medidas tendientes a reducir los gastos de arrendamiento de instalaciones físicas, en consideración a su costo, la situación de trabajo en casa, teletrabajo y/o trabajo remoto, a fin de no efectuar renovaciones y proceder a la entrega de los inmuebles, si corresponde, teniendo en cuenta las condiciones propias de cada contrato de arrendamiento. b) El mantenimiento de bienes inmuebles de propiedad de las entidades del Estado solo procederá cuando se realice de manera preventiva para garantizar el correcto funcionamiento a fin de no generar un impacto presupuestal a largo plazo; cuando de no realizarse se ponga en riesgo la seguridad y/o se afecten las condiciones de salud ocupacional de las personas, en cuyo caso debe quedar expresa constancia y justificación de su necesidad. c) El cambio de sede únicamente procederá en uno de los siguientes eventos: i) Cuando no genere impacto al presupuesto asignado en la vigencia; ii) cuando sea inaplazable la construcción o adquisición de la sede, previo estudio debidamente sustentado; o iii) cuando el edificio donde funciona la entidad ponga en riesgo la seguridad del personal o no brinde las condiciones laborales adecuadas, de conformidad con las normas establecidas en el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SGSST). d) La adquisición de bienes muebles e inmuebles solo se podrá efectuar cuando estos sean estrictamente necesarios para el cumplimiento del objeto misional de las entidades, previa justificación. Para el caso de la adquisición de bienes inmuebles, además se requiere la identificación de predios de propiedad de entidades públicas e identificación de opciones para el desarrollo en esos predios para la construcción de sedes propias. **PARÁGRAFO.** Las entidades deberán abstenerse de iniciar cualquier tipo de contratación que implique mejoras suntuarias u ostentosas, tales como el embellecimiento, el ornato, la instalación o adecuación de acabados estéticos de bienes inmuebles.
2.4. Perspectiva Económica y Comercial	El mercado inmobiliario es el conjunto de las acciones de oferta y demanda de bienes inmuebles. La naturaleza de estos bienes puede ser muy distinta, diferenciándose entre bienes de naturaleza residencial, comercial, industrial, urbano, etc., todas las operaciones que se produzcan relacionadas con la compra, venta y arrendamiento de este tipo de inmuebles forman el sector inmobiliario, esencial para el desarrollo de una economía sostenible de un país. El mercado inmobiliario, sin embargo, no solamente incluye esta oferta y demanda de bienes inmuebles, sino que comprende otros muchos ámbitos importantes para el sector; se hace referencia, sobre todo, a la promoción inmobiliaria, a la inversión que puede ser realizada por empresas o particulares y la financiación, es decir, la acción que permite la adquisición o desarrollo de proyectos inmobiliarios. Se debe destacar que el mercado inmobiliario no es inmóvil, sino que está sujeto a cambios y evoluciones que pueden afectar directamente a la propia economía, tanto a nivel general como particular. En este sentido, estas fluctuaciones de auges y caídas del mercado y sector inmobiliario también influyen en los

cambios del precio de la vivienda y comercio, que puede sufrir variaciones importantes tanto al alza como a la baja.

En el mercado pueden tenerse en cuenta, las siguientes variables que inciden directamente en el costo de un canon de arrendamiento:

- Oficina funcional.
- Ubicación, preferiblemente con proximidad al servicio de transporte masivo.
- Espacio suficiente y apropiado tanto para los colaboradores, como para el espacio físico requerido, parqueaderos y lugar para almacenar parte del archivo.
- Área adecuada a las necesidades.
- Destinación comercial.
- Fácil acceso y ubicación.
- Condiciones comerciales favorables.
- Equipamientos tecnológicos estructurales y funcionales básicos.

Destinación Comercial

Es necesario tener en cuenta que, a diferencia del valor del canon de arrendamiento para vivienda urbana, en la legislación colombiana, las normas sobre arrendamiento de inmuebles no regulan en la actualidad el valor del canon en materia comercial; es así como el precio se fija por la oferta y la demanda.

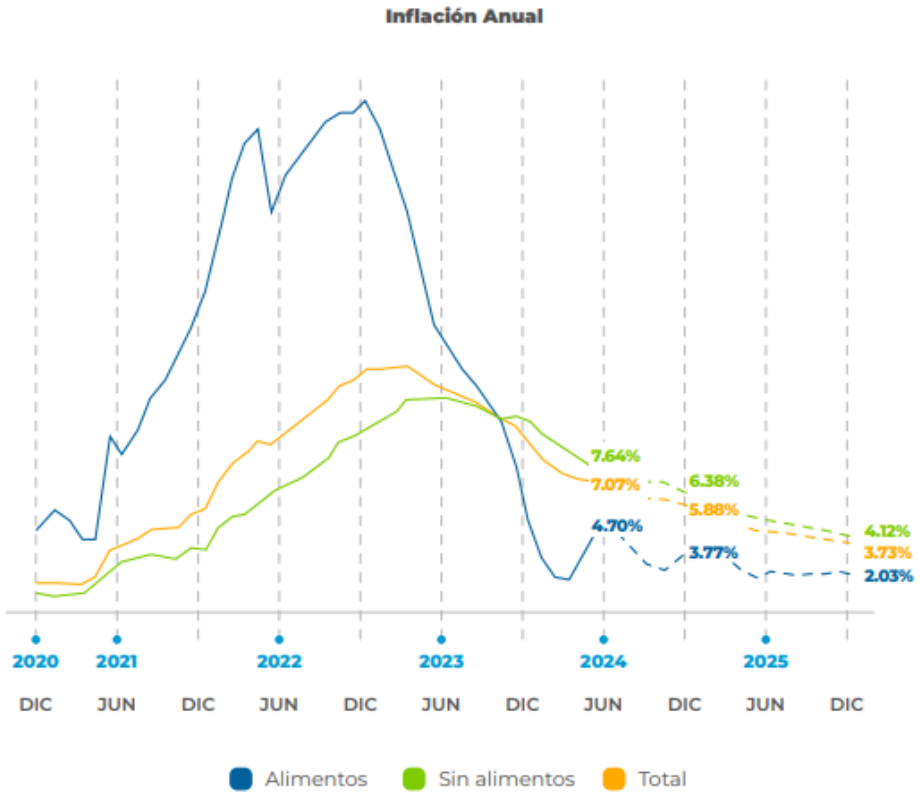
Mercado Inmobiliario[1]

Pese a que seguimos en un periodo de transición, se anticipa que la demanda interna en Colombia se fortalecerá para 2025. En efecto, se espera que durante el segundo semestre de este año, la economía colombiana comience a acelerar su crecimiento. En este sentido, el Banco Mundial prevé que el aumento en el país será del 1,3% en 2024 y del 3,2% en 2025, impulsado por la recuperación del consumo privado y las exportaciones.

Las señales de restauración económica se pueden observar en el aumento del PIB, la reducción de la inflación y en la caída de las tasas de interés para créditos de vivienda, en comparación con el año 2023. Esta recuperación es el resultado de las medidas determinantes tomadas por el Banco de la República el año pasado y por el incremento en el consumo de los hogares y en la inversión privada.

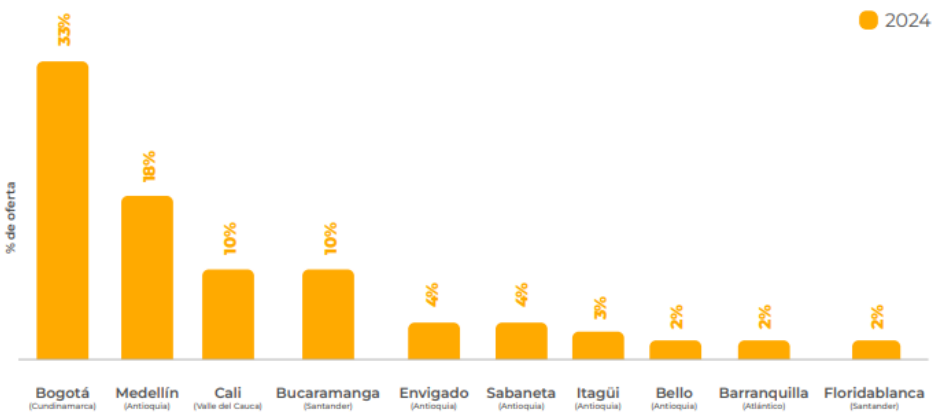
La inflación en Colombia continuará disminuyendo, aunque de manera más lenta en los próximos meses, hasta ubicarse en un 5,4% en diciembre y en un 3,8% a finales de 2025, según análisis del Banco de la República. Se cree que esta reducción le permitirá al Banco de la República acelerar los recortes en sus tasas hacia finales de este año.

[1] https://www.ciencuadras.com/blog/sala-de-prensa/proyecciones-para-el-mercado-de-vivienda-en-colombia
https://www.ciencuadras.com/blog/wp-content/uploads/2024/07/II-Informe-Trimestral-2024-comprimido.pdf?autopauta=Ambos_Link_122189_Cierre_PDF_2do_Informe_Trim_2024



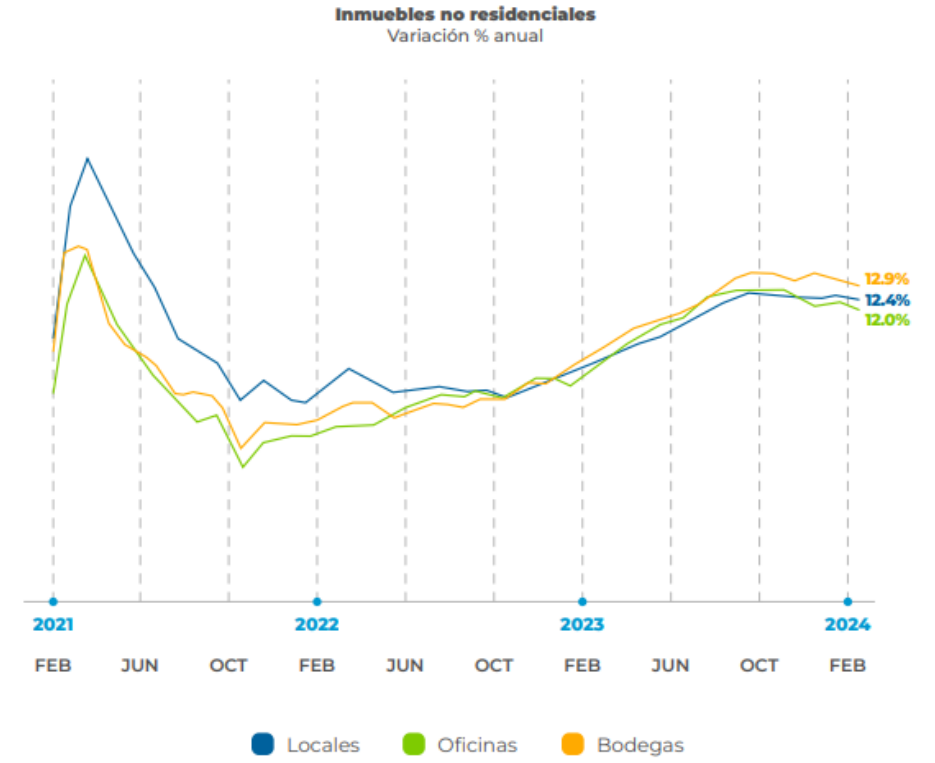
Fuente: *DANE. Proyecciones: Davivienda - Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos.*

La oferta de inmuebles en arriendo se concentra en Bogotá, con el 33% de la participación, seguido de Medellín, con un 18%. Frente al primer trimestre de 2024, se observa que la capital del país recuperó la oferta del inventario en arriendo. Por otro lado, vemos una caída en la oferta de inmuebles en arriendo en Barranquilla, que representaba en el primer trimestre de este año el 10%, y pasó a la última posición del ranking. A diferencia de ciudades del departamento antioqueño como Envigado, Itagüí, Bello y Sabaneta, que incrementaron su participación en este segundo trimestre del año.



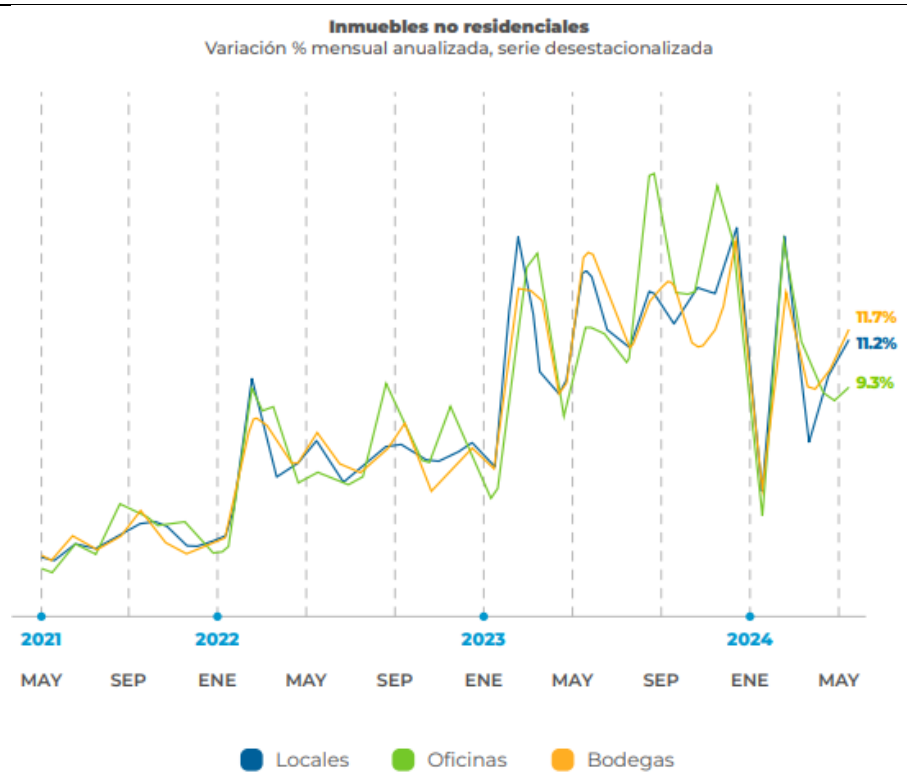
Fuente: *Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del segundo trimestre de 2024.*

En lo que respecta a inmuebles no residenciales, El Libertador-Davivienda Rent Index (ELDRI)[2] revela que los cánones de arrendamiento también desaceleraron: 12.9% anual para bodegas, 12.4% en locales y 12.0% para oficinas. Estas variaciones son las menores observadas en lo corrido del 2024.



Fuente: *Banco Davivienda - Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos con información de El Libertador.*

[2] El indicador El Libertador-Davivienda Rent Index (ELDRI) hace seguimiento a los precios de los arriendos de inmuebles residenciales de estratos 4, 5 y 6 y a los no residenciales de todo tipo, ubicados en las ciudades donde El Libertador tiene presencia.



Fuente: Banco Davivienda - Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos con información de El Libertador.

En los cánones de arrendamiento no residenciales de las principales ciudades del país, observamos que en locales comerciales sobresalen los altos crecimientos anuales: Medellín (13.3%), seguido de Barranquilla (12.7%) y Cali (12.3%). La menor tasa la registró Bucaramanga (10.5%).

En el caso de bodegas, otras ciudades (13.3%), Medellín (13.2%) y Bogotá (12.9%) conservaron las mayores expansiones anuales. Por su parte, Cartagena tuvo el menor crecimiento anual (8.3%).

ELDRI - Inmuebles residenciales por ciudades
Diciembre 2018 = 100

	Ciudades	Índice ELDRI* MAY-23	Índice ELDRI* ABR-24	Índice ELDRI* MAY-24	Var. % Anual	Frente al total
Locales	Barranquilla	131.8	147.1	148.5	12.7	
	Bogotá	122.2	136.1	137.0	12.1	
	Bucaramanga	120.7	132.0	133.4	10.5	
	Cali	129.7	144.5	145.7	12.3	
	Cartagena	133.8	146.0	148.2	10.8	
	Medellín	134.5	150.9	152.4	13.3	
	Otras	130.5	144.3	145.5	11.5	
	Total	**128.9**	**143.5**	**144.8**	**12.4**	
Oficinas	Barranquilla	135.3	149.2	152.0	12.3	
	Bogotá	117.2	128.9	129.8	10.8	
	Bucaramanga	118.0	126.8	128.7	9.0	
	Cali	127.5	143.5	145.4	14.1	
	Cartagena	132.2	145.1	145.5	10.0	
	Medellín	132.3	149.5	150.9	14.1	
	Otras	123.7	134.2	135.3	9.4	
	Total	**124.6**	**138.2**	**139.6**	**12.0**	
Bodegas	Barranquilla	130.6	146.8	144.7	12.7	
	Bogotá	124.6	139.8	140.8	13.0	
	Bucaramanga	126.2	140.1	140.1	11.6	
	Cali	129.5	144.6	146.1	12.8	
	Cartagena	139.2	150.7	150.7	8.3	
	Medellín	133.0	149.3	150.6	13.2	
	Otras	120.7	136.3	136.8	13.3	
	Total	**128.4**	**144.0**	**145.0**	**12.9**	

Fuente: *Banco Davivienda - Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos con información de El Libertador.*

ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

De forma tradicional, los sectores económicos se dividen en tres: primario (agrícola), secundario (industrial) y terciario (prestación de servicios); sin embargo, en algunos casos, se habla de nueve sectores económicos, agregando a los anteriores otros seis: transporte, financiero, comercio, construcción, minero energético y comunicaciones.[3]

El objeto del presente proceso se encuentra clasificado dentro del sector terciario, que es el sector económico que engloba las actividades relacionadas con los servicios no productores o transformadores de bienes materiales. Generan servicios que se ofrecen para satisfacer las necesidades de cualquier población en el mundo.

Incluye subsectores como comercio, comunicaciones, centro de llamadas, finanzas, turismo, hostelería, ocio, cultura, espectáculos, la administración pública y los denominados servicios públicos, los presta el Estado o la iniciativa privada (sanidad, educación, atención a la dependencia, entre otros). [4]

[3] https://cvn.com.co/cuales-son-los-principales-sectores-de-la-economia-en-colombia/
[4] https://es.wikipedia.org/wiki/Sector_servicios

De acuerdo con el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas de Colombia (DANE), el sector terciario de Colombia es uno de los más desarrollados, porque emplea a más del 80% de la fuerza laboral del país.

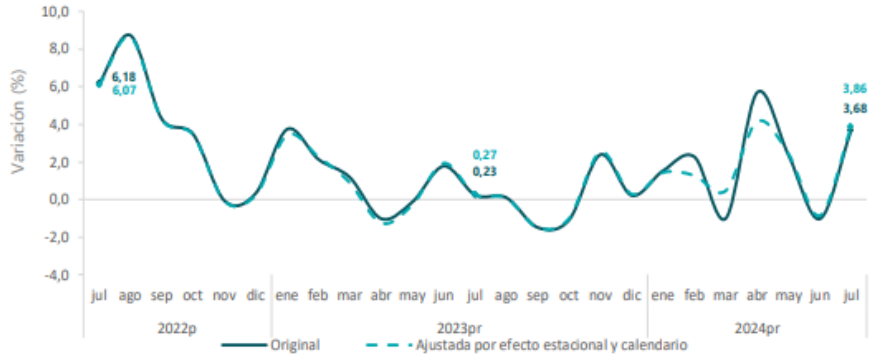
Por otra parte, es uno de los sectores más competitivos a nivel mundial gracias a la significativa reducción de los costos de comunicación, la mejora en la velocidad y confiabilidad del transporte de personas y bienes, así como el acceso a la información.

INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

INDICADOR DE SEGUIMIENTO A LA ECONOMÍA – ISE[5]

El Indicador de Seguimiento a la Economía (ISE) es un índice sintético mensual, cuyo fin es proporcionar una medida de la evolución de la actividad económica del país en el corto plazo; el cual es construido a partir de un conjunto heterogéneo de indicadores representativos de cada actividad económica.

Gráfico 1. Tasa de crecimiento anual del índice del Indicador de Seguimiento a la Economía (ISE)
Serie original y serie ajustada por efecto estacional y calendario
2022ᵖ - 2024ᵖʳ (julio)



Fuente: DANE, ISE
ᵖʳpreliminar
ᵖprovisional

Comportamiento anual

Para el mes de julio de 2024pr el ISE en su serie original, se ubicó en 124,81, lo que representó un crecimiento de 3,68% respecto al mes de julio de 2023pr (120,38). Para el mes de julio de 2024pr el ISE en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, se ubicó en 123,43, lo que representó un crecimiento de 3,86% respecto al mes de julio de 2023pr (118,85).

[5] chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.dane.gov.co/files/operaciones/ISE/bol-ISE-jul2024.pdf
https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/indicador-de-seguimiento-a-la-economia-ise

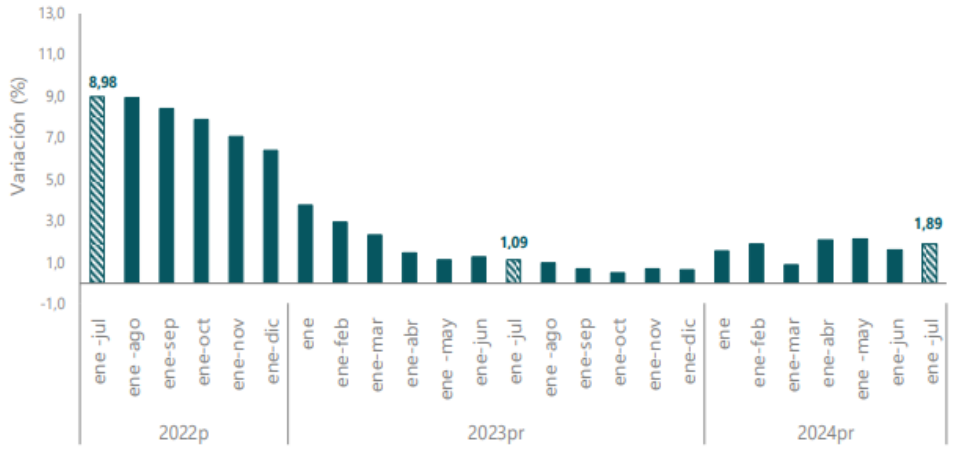
Comportamiento mensual

Para el mes de julio de 2024pr el ISE en su serie ajustada por efecto estacional y calendario se ubicó en 123,43, lo que representó un crecimiento de 2,45%, respecto al mes de junio de 2024pr (120,48).

Comportamiento año corrido

Para el periodo enero-julio de 2024pr, el ISE en su serie original, registró un crecimiento de 1,89% respecto al mismo periodo del año anterior, mientras que, para el año 2023pr, de enero-julio registró un crecimiento de 1,09%.

Gráfico 7. Tasa de crecimiento año corrido del índice del Indicador de Seguimiento a la Economía (ISE) Serie original
2022p - 2024pr (enero-julio)



Fuente: DANE, ISE
prpreliminar
pprovisional

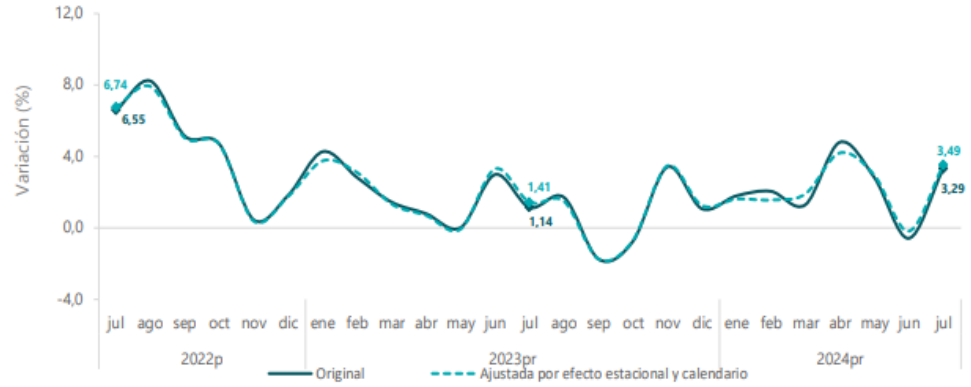
RESULTADOS DEL ÍNDICE DE LAS ACTIVIDADES TERCIARIAS[6]

Comportamiento anual

Para el mes de julio de 2024pr el índice de las actividades terciarias, en su serie original se ubicó en 135,51, lo que representó un crecimiento de 3,29% respecto al mes de julio de 2023pr (131,20). En cuanto a la serie ajustada por efecto estacional y calendario, para el mes de julio de 2024pr, se ubicó en 134,12, lo que representó un crecimiento de 3,49% respecto al mes de julio de 2023pr (129,60).

[6] https://www.dane.gov.co/files/operaciones/ISE/bol-ISE-jul2024.pdf

Gráfico 15. Tasa de crecimiento anual del índice de las actividades terciarias
Serie original y serie ajustada por efecto estacional y calendario
2022ᵖ - 2024ᵖʳ (julio)



Fuente: DANE, ISE
ᵖʳpreliminar
ᵖprovisional

Comportamiento mensual

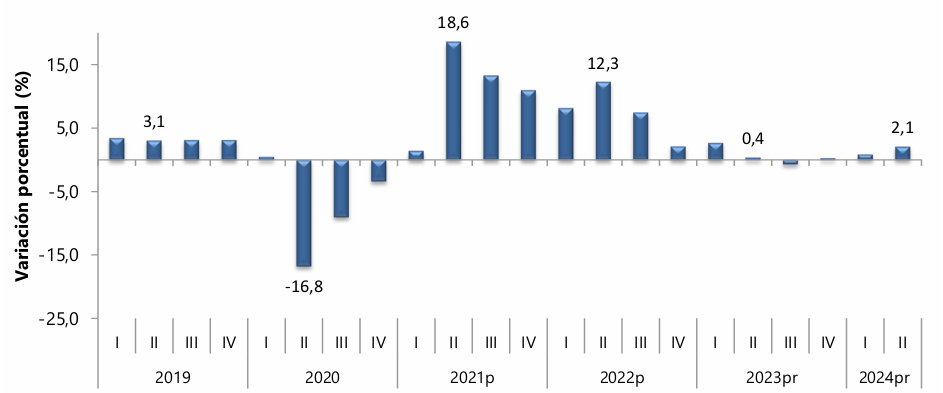
Para el mes de julio de 2024pr el índice de las actividades terciarias en su serie ajustada por efecto estacional y calendario se ubicó en 134,12, lo que representó un crecimiento de 0,95%, respecto al mes de junio de 2024pr (132,86).

PRODUCTO INTERNO BRUTO - PIB[7]

Las cuentas nacionales trimestrales constituyen una síntesis de la información de coyuntura económica, mediante la cual se articulan los indicadores de estadísticas básicas en los principales agregados macroeconómicos.

[7] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica
chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PIB/bol-PIB-IItrim2024.pdf

Gráfico 1. Producto Interno Bruto
Tasa de crecimiento en volumen[1]
2019-I / 2024[Pr]-II



Fuente: DANE, PIB_T
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015
[Pr]preliminar
[P]provisional

En el segundo trimestre de 2024pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,1% respecto al mismo periodo de 2023pr. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 10,2% (contribuye 1,0 puntos porcentuales a la variación anual).

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,8% (contribuye 0,8 puntos porcentuales a la variación anual).

- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 11,1% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

Durante el primer semestre de 2024pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 1,5%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 5,1% (contribuye 0,8 puntos porcentuales a la variación anual).

- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 8,0% (contribuye 0,8 puntos porcentuales a la variación anual).

- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares

individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 9,5% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 0,1%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 3,5%.

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 1,7%.

- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 1,5%.

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Segundo trimestre 2024[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2024[pr]-II / 2023[pr]-II	2024[pr] / 2023[pr]	2024[pr]-II / 2024[pr]-I
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	10,2	8,0	1,5
Explotación de minas y canteras	-3,3	-2,5	-0,9
Industrias manufactureras	-1,6	-3,6	-0,9
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	2,6	3,7	-0,9
Construcción	2,4	1,5	0,9
Comercio al por mayor y al por menor[3]	0,2	-0,3	-0,05
Información y comunicaciones	-1,9	-1,9	0,3
Actividades financieras y de seguros	1,4	-0,8	1,2
Actividades inmobiliarias	1,9	1,9	0,4
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	0,2	0,2	0,4
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	4,8	5,1	1,7
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	11,1	9,5	3,5
Valor agregado bruto	**2,3**	**1,6**	**0,1**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	0,3	0,4	-0,2
Producto Interno Bruto	**2,1**	**1,5**	**0,1**

Fuente: DANE, PIB_T

[Pr]preliminar

[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

[2]Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental.

[3]Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida.

[4]Actividades profesionales, científicas y técnicas; Actividades de servicios administrativos y de apoyo.

[5]Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales.

[6]Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio.

ACTIVIDADES INMOBILIARIAS[8]

En el segundo trimestre de 2024pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 1,9% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2023pr. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,4%, respecto al trimestre inmediatamente anterior.

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Segundo trimestre 2024[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2024[pr]-II / 2023[pr]-II	2024[pr] / 2023[pr]	2024[pr]-II / 2024[pr]-I
Actividades inmobiliarias	1,9	1,9	0,4

Fuente: DANE, PIB_T

[Pr]preliminar

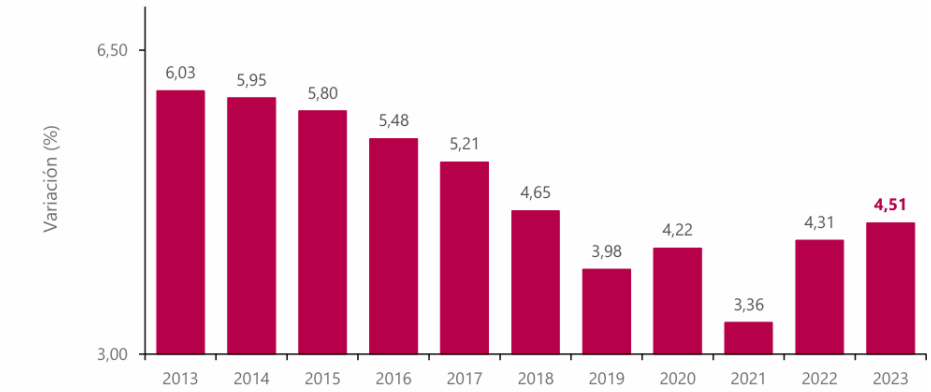
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

ÍNDICE DE VALORACIÓN PREDIAL[9]

El Índice de Valoración Predial es un indicador que permite calcular la variación porcentual promedio, de los precios de los predios urbanos del país, con destino habitacional y ubicados en veintidós ciudades capitales de departamento, excluyendo Bogotá.

[8]chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PIB/bol-PIB-IItrim2024.pdf
[9] Información consultada en: www.dane.gov.co/files/operaciones/IVP/bol-IVP-2023.pdf

Gráfico 1. Variación anual IVP
Total
2013 - 2023



Fuente: DANE-IVP

Comportamiento de las variaciones por ciudad

La variación total del IVP para el 2023 ascendió a 4,51%. De las veintidós ciudades incluidas en la cobertura geográfica del índice, nueve de ellas: Neiva (7,79%), Florencia (7,59%), Cúcuta (6,66%), Santa Marta (6,59%), Quibdó (5,96%), Manizales (5,20%), Pasto (5,12%), Pereira (4,87%) y Medellín (4,64%) presentaron variaciones superiores a la media.

En contraste, las ciudades que presentaron una variación inferior a la media fueron: Tunja (4,47%), Riohacha (4,46%), Bucaramanga (4,37%), Villavicencio (4,28%), Sincelejo (4,24%), Barranquilla (4,22%), Montería (4,21%), Armenia (4,09%), Cartagena (3,95%), Ibagué (3,94%), Popayán (3,92%), Valledupar (3,37%) y Cali (2,98%).

Tabla 1. Variación anual del IVP
Total y 22 ciudades
2022 - 2023

Ciudad	AÑO		Difencia (puntos procentuales)
	2022	2023	
Neiva	5,45	7,79	2,34
Florencia	5,05	7,59	2,54
Cúcuta	5,32	6,66	1,34
Santa Marta	4,62	6,59	1,97
Quibdó	3,23	5,96	2,73
Manizales	5,74	5,20	-0,54
Pasto	3,06	5,12	2,07
Pereira	6,36	4,87	-1,49
Medellín	3,02	4,64	1,62
TOTAL NACIONAL	**4,31**	**4,51**	**0,20**
Tunja	4,33	4,47	0,14
Riohacha	4,19	4,46	0,27
Bucaramanga	2,65	4,37	1,72
Villavicencio	3,89	4,28	0,38
Sincelejo	4,24	4,24	0,00
Barranquilla	4,73	4,22	-0,51
Montería	6,51	4,21	-2,30
Armenia	5,69	4,09	-1,60
Cartagena	5,41	3,95	-1,46
Ibagué	6,28	3,94	-2,34
Popayán	2,16	3,92	1,77
Valledupar	6,03	3,37	-2,66
Cali	3,64	2,98	-0,66

Fuente: DANE-IVP
Nota: La diferencia en el cálculo de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

De las veintidós ciudades incluidas en el IVP de 2023 en comparación con el año 2022, trece presentaron variaciones superiores a las registradas el año anterior. Las ciudades que registraron las mayores diferencias en puntos porcentuales con respecto al año anterior fueron: Quibdó (2,73 puntos porcentuales), Florencia (2,54 puntos porcentuales), Neiva (2,34 puntos porcentuales) y Pasto (2,07 puntos porcentuales).

En contraste, nueve ciudades registraron variaciones inferiores en el 2023 respecto a las presentadas el año anterior, las ciudades con mayores diferencias en puntos porcentuales fueron: Valledupar (2,66 puntos porcentuales), Ibagué (2,34 puntos porcentuales) y Montería (2,30 puntos porcentuales).

Cobertura IVP 2023

Para el año 2023 el IVP definió como universo un total de 2.975.791 predios, con los cuales se diseñó una muestra probabilística que incluyó 4.919 de ellos1. La cobertura para las veintidós ciudades fue 98,66%.

Tabla 2. Tamaño de muestra, coeficientes de variación y cobertura
Total y 22 ciudades
2023

Ciudad	Marco	Muestra seleccionada*	Variación anual - IVP 2023	Coeficiente de variación	Cobertura
Armenia	87.743	210	4,09	0,12	100,00
Barranquilla	274.157	216	4,22	0,09	100,00
Bucaramanga	146.515	199	4,37	0,12	99,50
Cali	443.022	308	2,98	0,10	100,00
Cartagena	155.545	176	3,95	0,20	96,02
Cúcuta	140.196	212	6,66	0,10	99,53
Florencia	38.108	223	7,59	0,11	96,86
Ibagué	149.786	202	3,94	0,09	99,01
Manizales	88.251	210	5,20	0,11	99,05
Medellín	567.494	299	4,64	0,06	100,00
Montería	72.369	202	4,21	0,08	99,01
Neiva	97.492	225	7,79	0,10	98,67
Pasto	94.015	191	5,12	0,18	96,34
Pereira	100.980	179	4,87	0,12	97,77
Popayán	73.687	232	3,92	0,14	100,00
Quibdó	17.393	244	5,96	0,13	97,54
Riohacha	26.246	260	4,46	0,15	99,62
Santa Marta	93.335	181	6,59	0,17	99,45
Sincelejo	62.579	280	4,24	0,08	98,93
Tunja	56.643	244	4,47	0,07	97,95
Valledupar	81.578	229	3,37	0,06	98,69
Villavicencio	108.657	197	4,28	0,14	94,42
Total Nacional	**2.975.791**	**4.919**	**4,51**	**0,03**	**98,66**

Fuente: DANE-IVP
Nota: La diferencia en el cálculo de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.
*El tamaño de la muestra depende de los coeficientes de variación del año inmediatamente anterior

VARIABLES MACROECONOMICAS

Las variables macroeconómicas que afectan directamente los costos para el objeto del proceso se identifican a continuación:

SALARIO MÍNIMO

Con un incremento de 12% que decretó el Gobierno Nacional, el salario mínimo en el 2024, quedó en un millón trescientos mil pesos ($1.300.000) y con un aumento del 15%, el auxilio de transporte se fijó en $162.000.

ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR – IPC

El Índice de precios al consumidor, mide los cambios en el nivel de precios de una canasta de bienes y servicios de consumo adquiridos por los hogares. Se trata de un porcentaje que puede ser positivo (lo que indica un incremento de los precios) o negativo (que refleja una caída de los precios). [10]

En el mes de agosto de 2024, el IPC registró una variación de 0,00% en comparación con julio de 2024.[11]

[10] https://es.wikipedia.org/wiki/%C3%8Dndice_de_precios_al_consumidor
[11] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica
https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/cp-IPC-jul2024.pdf

(IPC) Índice de Precios al Consumidor

Variación mensual, año corrido y anual - total nacional - 2023 - 2024 (agosto)

IPC	Agosto					
	Variación mensual		Variación año corrido		Variación anual	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
IPC total	0,70	**0,00**	7,43	**4,33**	11,43	**6,12**

Fuente: DANE, IPC

Variación y contribución mensual por divisiones de gasto

En el mes de agosto de 2024, el IPC registró una variación de 0,00% en comparación con julio de 2024, cuatro divisiones se ubicaron por debajo del promedio nacional (0,00%): Alimentos y bebidas no alcohólicas (-0,68%), Información y comunicación (-0,40%), Recreación y cultura (-0,22%), y por último Educación (-0,16%). Por encima se ubicaron: Bienes y servicios diversos (0,00%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,02%), Prendas de vestir y calzado (0,06%), Transporte (0,13%), Salud (0,17%), Bebidas alcohólicas y tabaco (0,22%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,30%) y por último, Restaurantes y hoteles (0,31%).

Cuadro 1. IPC Variación y contribución mensual
Según divisiones de gasto
Agosto 2023 - 2024

Divisiones de Gasto	Peso (%)	2023 Variación (%)	2023 Contribución Puntos Porcentuales	2024 Variación (%)	2024 Contribución Puntos Porcentuales
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	1,13	0,22	-0,68	-0,13
Información y comunicación	4,33	0,04	0,00	-0,40	-0,01
Recreación y cultura	3,79	1,02	0,03	-0,22	-0,01
Educación	4,41	0,38	0,01	-0,16	-0,01
TOTAL	100,00	0,70	0,70	0,00	0,00
Bienes y servicios diversos	5,36	0,46	0,02	0,00	0,00
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	0,27	0,01	0,02	0,00
Prendas de vestir y calzado	3,98	0,26	0,01	0,06	0,00
Transporte	12,93	0,90	0,12	0,13	0,02
Salud	1,71	0,28	0,00	0,17	0,00
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	1,14	0,02	0,22	0,00
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	0,61	0,19	0,30	0,09
Restaurantes y hoteles	9,43	0,52	0,06	0,31	0,03

Fuente: DANE, IPC
Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

Los mayores aportes negativos a la variación mensual del IPC (0,00%), se ubicaron en las divisiones de: Alimentos y bebidas no alcohólicas e Información y comunicación las cuales en conjunto restaron 0,14 puntos porcentuales a la variación total. Por otro lado, los mayores aportes a la variación mensual se ubicaron en las divisiones de: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Restaurantes y hoteles, las cuales aportaron 0,13 puntos porcentuales a la variación total.

Variación y contribución anual por divisiones de gasto

En el mes de agosto de 2024, el IPC registró una variación de 6,12% en comparación con agosto de 2023. En el último año, las divisiones Información y comunicación (-0,72%), Recreación y cultura (0,44%), Prendas de vestir y calzado (2,31%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (2,61%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (3,38%) Bienes y servicios diversos (4,73%) y por último, Transporte (6,06%), se ubicaron por debajo del promedio nacional. Entre tanto, las divisiones Salud (6,34%), Bebidas alcohólicas y tabaco (7,03%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (8,73%), Restaurantes y hoteles (8,85%) y por último Educación (10,60%), se ubicaron por encima del promedio nacional (6,12%).

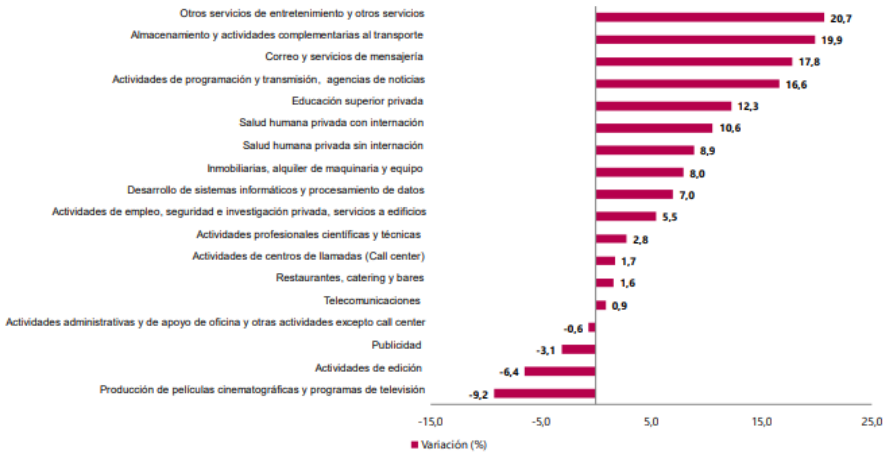
El mayor aporte negativo a la variación anual se registró en la división de Información y comunicación que restó 0,02 puntos porcentuales. Por otro lado, los mayores aportes a la variación anual se ubicaron en las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Restaurantes y hoteles, las cuales en conjunto contribuyeron con 3,60 puntos porcentuales al acumulado anual de dicha variación.

ENCUESTA MENSUAL DE SERVICIOS – EMS[12]

La Encuesta Mensual de Servicios es una operación estadística por medio de la cual el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) obtiene la información de las variables principales del sector servicios para el análisis de su evolución en el corto plazo.

Encuesta Mensual de Servicios (EMS)
Julio de 2024ᵖ

Gráfico 1. Variación anual de los ingresos nominales, según subsector de servicios
Total nacional
Julio 2024ᵖ / julio 2023



[12] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/servicios/encuesta-mensual-de-servicios-ems
https://www.dane.gov.co/files/operaciones/EMS/bol-EMS-jul2024.pdf

	En julio de 2024, catorce de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con julio de 2023. Cinco de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en el personal ocupado total, en comparación con julio de 2023.Todos los subsectores de servicios presentaron variación positiva en los salarios, en comparación con julio de 2023. En lo corrido de 2024, catorce de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos, cinco presentaron variación positiva en el personal ocupado total y todos los subsectores presentaron variación positiva en los salarios, en comparación con el mismo periodo de 2023. En el año móvil hasta julio de 2024, catorce de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos, ocho presentaron variación positiva en el personal ocupado total y todos los subsectores presentaron variación positiva en los salarios, en comparación con el mismo periodo comprendido hasta julio de 2023.
2.5. Aspectos Técnicos	Como quiera que la ANT, no cuenta con inmuebles propios, se hace necesario celebrar un contrato de arrendamiento con el fin de satisfacer la necesidad expuesta. El espacio del inmueble a arrendar deberá contar con las siguientes especificaciones técnicas: **Descripción general:** El bien inmueble debe contar como mínimo con un área de terreno como mínimo de 200m2; cuya ubicación este en una zona céntrica de la ciudad de Santa Marta, y que cuente con todos los Servicios públicos y conexión de internet. **Lugar de ejecución:** El lugar de ejecución del contrato será en el inmueble ubicado en la calle 15 Nº 2-60, piso 7 del Edificio Bolívar, Zona Centro del Distrito de Santa Marta. **Plazo de ejecución:** El plazo de ejecución del presente contrato será hasta el 30 de noviembre de 2024, contados a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución y suscripción del acta de entrega de verificación e inventario del inmueble. **Forma de pago**: 1. DOS (2) pagos iguales que se realizaran mensualmente y sucesivos correspondientes a los meses de octubre y noviembre de la vigencia 2024, cada uno por la suma de OCHO MILLONES DE PESOS MONEDA C/TE ($8.000.000) incluida administración, servicio público de agua, IVA y todos los impuestos, costos directos e indirectos a los que haya lugar, para la vigencia 2024. **Nota:** El pago correspondiente al mes de octubre de 2024 se liquidará por los días efectivamente arrendados, contados a partir del cumplimiento de requisitos de ejecución, esto es la expedición del Registro Presupuestal y suscripción del Acta de Verificación e Inventario del inmueble.

III. ANÁLISIS DE LA OFERTA

3.1. Proveedores

En el sector inmobiliario, respecto al arrendamiento de inmuebles con destinación comercial, es importante resaltar tres (3) aspectos coyunturales que influencian en el costo de los cánones:

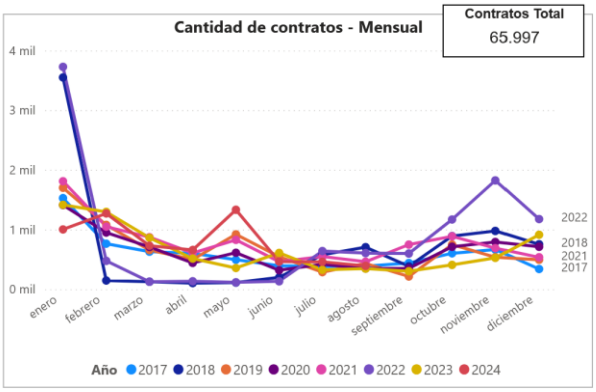
- Aumento de la escasez de suelo urbano, reflejado en menor terreno para la construcción de finca raíz, lo que ha provocado un aumento de los precios de los cánones.
- La inversión que los propietarios realizan en los inmuebles, con el propósito de arrendarlos a un mejor precio; este aspecto hace que el canon de arrendamiento responda a las mejoras e inversión y así aumente su precio.
- Respecto al comportamiento del mercado, es importante mencionar que los propietarios en menor medida arriendan los inmuebles directamente ya que en su gran mayoría consignan el inmueble para su administración a las denominadas "inmobiliarias" y deben cancelar un costo de comisión inmobiliaria que oscila entre el 10 y el 13%.

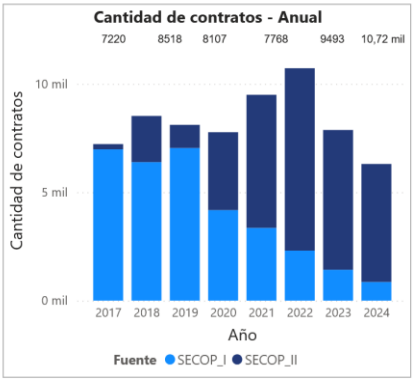
Sumado a los aspectos que hemos analizado, se encuentra en el entorno que la oferta se concentra en inmuebles que cumplen las condiciones requeridas y por sus características e infraestructura pertenecen al régimen de propiedad horizontal.

MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO

En atención a la información consolidada por Colombia Compra Eficiente – CCE a través de la Herramienta de Visualización para el Análisis de la Demanda y Oferta; y de acuerdo con el código UNSPSC identificado para el proceso (80131500), se detalla la siguiente información con respecto a contratos de arrendamientos realizados por las Entidades del Estado:

- **A NIVEL NACIONAL:**

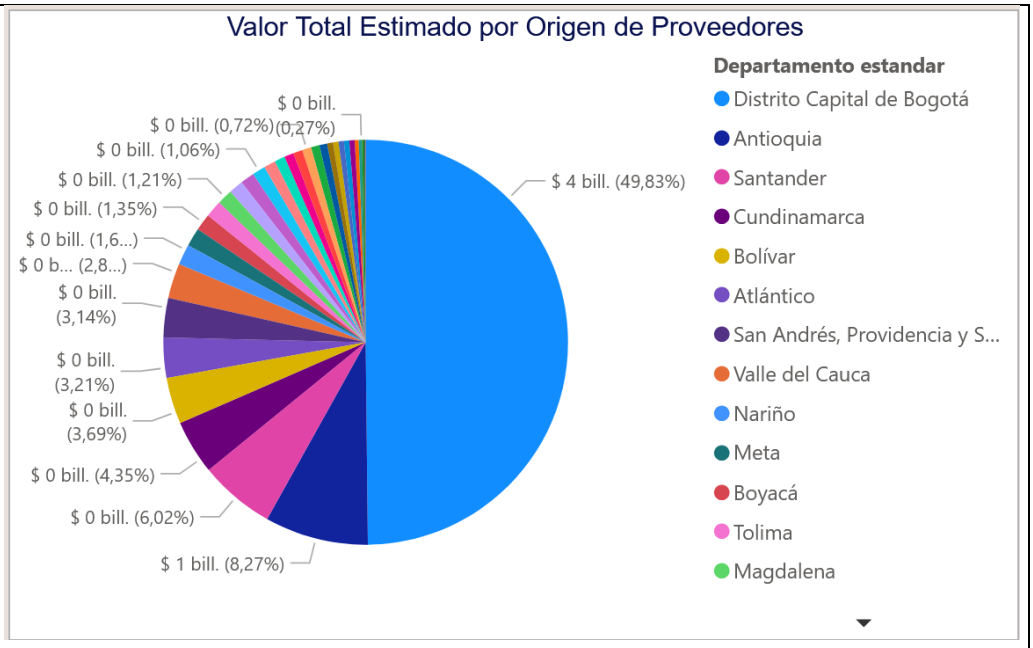


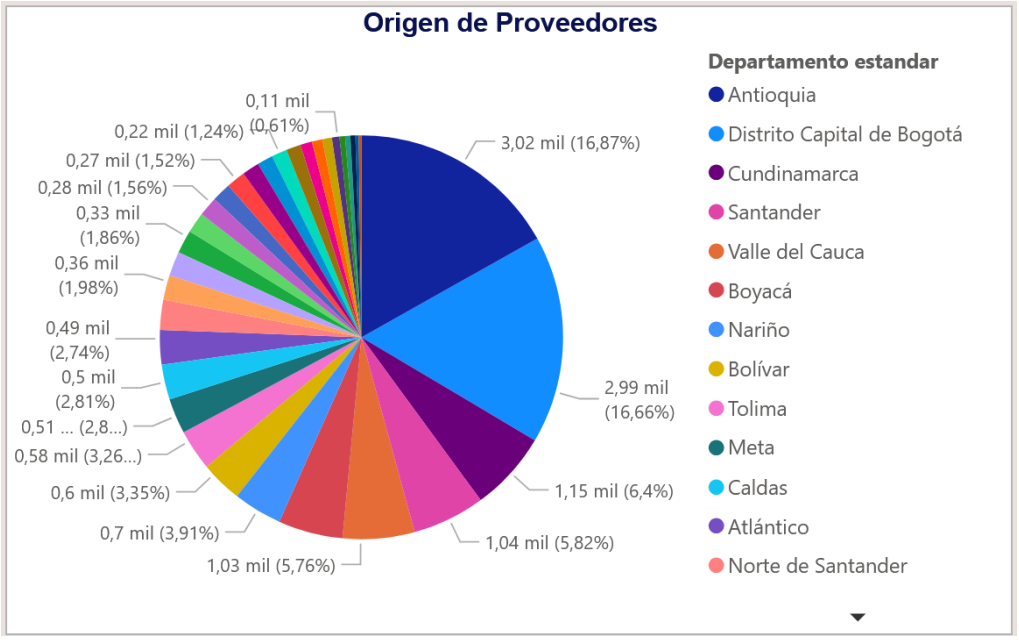


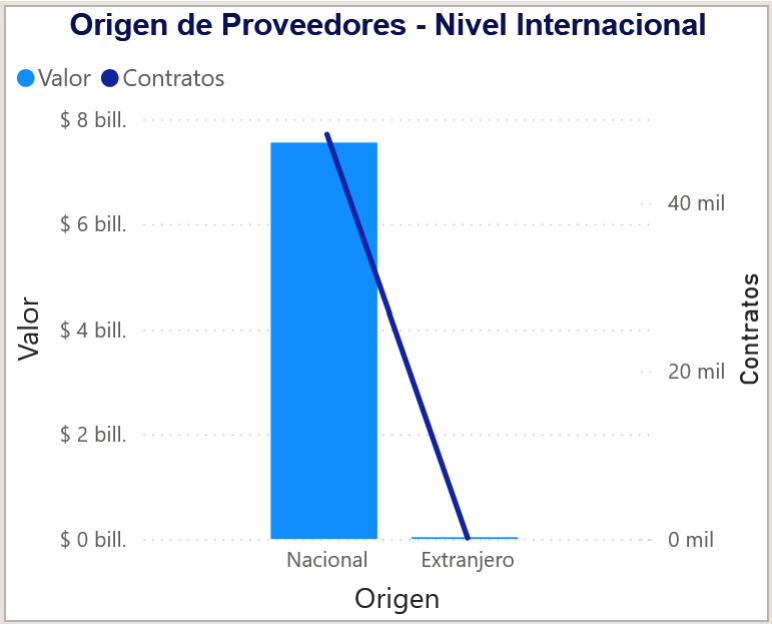
Valor Contratación	Número de Proveedores	Número de Contratos
$ 8 bill.	22.57 mil	66,51 mil


Valor Total Estimado por Proveedor
FAMOC DEPANEL SAS
COLFONDOS SA PENSIONES Y CESATIAS
CLUB DE LEONES DE BARRANCABERMEJA MONARCA
ASECON S.A.S
INVERSIONES SALCEDO GALLARDO SAS
PROMOTORA DE COMERCIO INMOBILIARIO SA
JUAN GAVIRIA RESTREPO Y CIA SA
FCP FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA
HECTOR ALFONSO RAMIREZ GUTIERREZ
PROMOTORA PARQUE SANTANDER SA
SITUANDO SAS
FAMOC DEPANEL S.A.
Colliers International Colombia SA
MODERLINE SAS
Proveedor
$ 0,0 bill.
$ 0,5 bill.
Valor Total Estimado

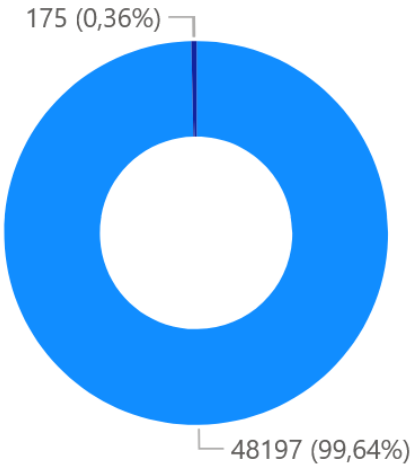

Número de Contratos por Proveedor
BANCO POPULAR SA
FAMOC DEPANEL SAS
ARAUJO Y SEGOVIA SA
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA
FEDERACION NACIONAL DE CAFETEROS DE COLOMBIA
SOTO INMOBILIARIA SAS
EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS D...
Corporación de Ferias y Exposiciones SA Usuario Operad...
FE Y ALEGRIA
ARAUJO SEGOVIA DE CORDOBA SA
EDIFICIO CAMARA DE COMERCIO
COLOMBIA TELECOMUNICACIONES SA ESP BIC
CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES
SOCIEDAD TEQUENDAMA SA
Proveedor
0
100
Número de Contratos


Valor Total Estimado por Origen de Proveedores
Departamento estandar
Distrito Capital de Bogotá
Antioquia
Santander
Cundinamarca
Bolívar
Atlántico
San Andrés, Providencia y S...
Valle del Cauca
Nariño
Meta
Boyacá
Tolima
Magdalena
$ 4 bill. (49,83%)
$ 1 bill. (8,27%)
$ 0 bill. (6,02%)
$ 0 bill. (4,35%)
$ 0 bill. (3,69%)
$ 0 bill. (3,21%)
$ 0 bill. (3,14%)
$ 0 b... (2,8...)
$ 0 bill. (1,6...)
$ 0 bill. (1,35%)
$ 0 bill. (1,21%)
$ 0 bill. (1,06%)
$ 0 bill. (0,72%)
$ 0 bill. (0,27%)


Origen de Proveedores
Departamento estandar
Antioquia
Distrito Capital de Bogotá
Cundinamarca
Santander
Valle del Cauca
Boyacá
Nariño
Bolívar
Tolima
Meta
Caldas
Atlántico
Norte de Santander
3,02 mil (16,87%)
2,99 mil (16,66%)
1,15 mil (6,4%)
1,04 mil (5,82%)
1,03 mil (5,76%)
0,7 mil (3,91%)
0,6 mil (3,35%)
0,58 mil (3,26...)
0,51 ... (2,8...)
0,5 mil (2,81%)
0,49 mil (2,74%)
0,36 mil (1,98%)
0,33 mil (1,86%)
0,28 mil (1,56%)
0,27 mil (1,52%)
0,22 mil (1,24%)
0,11 mil (0,61%)

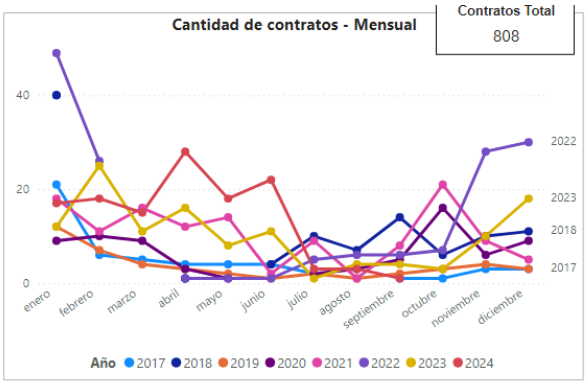


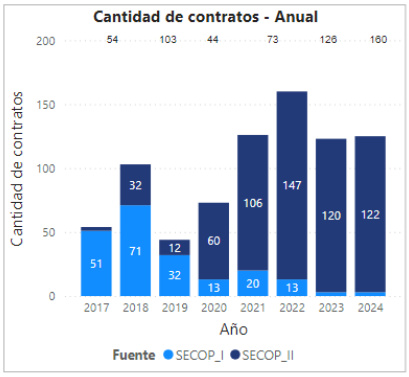
Cantidad de Contratos con proveedores plurales en SECOP II



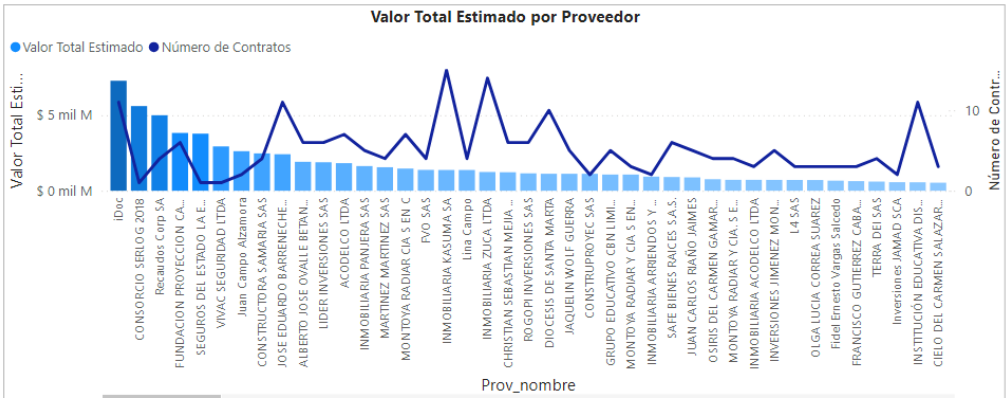
Tipo: No es plural Proponente plural

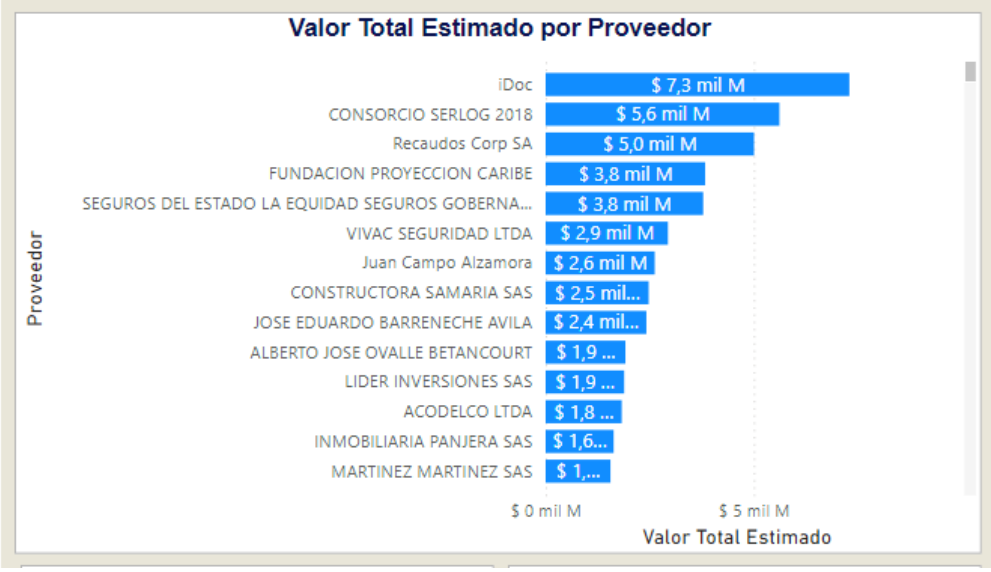
- **A NIVEL LOCAL-MAGDALENA:**

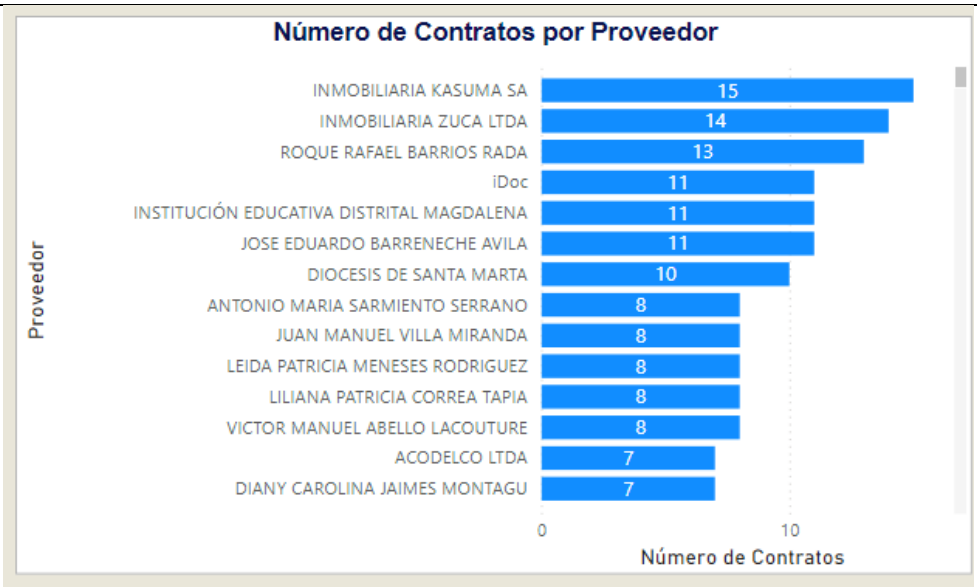




Valor Contratación	Número de Proveedores	Número de Contratos
$ 92 mil M	224	808







Debido al crecimiento exponencial de personal, en la Agencia Nacional de Tierras, se hace necesario contar con instalaciones que cumplan con los requerimientos técnicos necesarios, que permitan mantener los recursos físicos, tecnológicos y humanos en el desarrollo de la oferta institucional de la ANT, para este caso en la ciudad de Santa Marta - Magdalena. Adicionalmente es necesario optimizar las condiciones laborales de cada uno de los funcionarios y contratistas que prestan sus servicios en esta sede.

En virtud de lo anterior, el equipo técnico de la Subdirección Administrativa y Financiera procedió a verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad de Santa Marta, con el propósito de ubicar un inmueble con las características mínimas requeridas para el funcionamiento y desarrollo de las actividades administrativas de la UGT, con las cuales se dé cumplimiento efectivo a las normas, requisitos y procedimientos de obligatorio cumplimiento en materia de riesgos laborales.

En consideración a lo anterior, se realizaron visitas a tres (3) inmuebles en la Ciudad de Santa Marta, evidenciando lo siguiente:

INMUEBLE No 1.

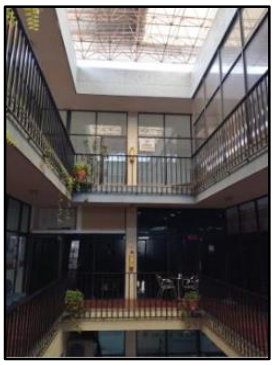
Inmueble ubicado Calle 15 No. 3-74 Oficinas 305 A 308 Edificio Financiero en la ciudad de Santa Marta. Cuenta con 186m^2 aproximadamente, una (1) batería de baño y el valor del canon incluye la cuota de administración.











A continuación, se relaciona el valor del canon de arrendamiento incluido IVA y Administración:

INMUEBLE 1	ÁREA	VALOR CANON	IVA	VALOR TOTAL CANON	VALOR METRO CUADRADO
OFICINAS 305 a 308 EDIFICIO FINANCIERO	186	$ 8,724,370	$ 1,657,630	$ 10,382,000	$ 55,817

INMUEBLE No 2.

Este inmueble se encuentra localizado en la Calle 16 No. 1C-91 en la ciudad de Santa Marta, en el centro histórico de la ciudad. La construcción es una casa antigua tipo colonial, cuenta con patio central, techo en madera y amplios espacios que ofrecen una comodidad para oficinas. El inmueble cuenta con los servicios públicos domiciliarios como Energía, Agua y Alcantarillado, cuyo costo no está incluido en el valor de canon de arrendamiento.

A continuación, se relaciona el valor del canon de arrendamiento:










INMUEBLE 2	ÁREA	VALOR CANON	IVA	VALOR TOTAL CANON	VALOR METRO CUADRADO
PISO 4-LOTE Calle 16 No.1C-91	219	$ 9,663,866	$ 1,836,134	$ 11,500,000	$ 52,511

INMUEBLE No 3.

El inmueble corresponde a la oficina 700 del Edificio Bolívar, ubicado en la Calle 15 #2-60 piso 7, zona centro del Distrito de Santa Marta; cuenta con un área de 196 M2 y está compuesto por tres (3) baños (combos sanitarios), un (1) baño interno, un (1) Aire central de 5 toneladas, un (1) Mini Split de 18000 BTU y un (1) aire de 24000 UBT, una (1) cocineta.

Dentro del precio del canon se encuentra incluidos: el servicio del agua, la cuota de administración, el servicio de ascensor, vigilancia las 24 horas, 2 parqueaderos para autos y un parqueadero para motocicleta.










A continuación, se relaciona el valor del canon de arrendamiento:

INMUEBLE 3	ÁREA	VALOR CANON	IVA	VALOR TOTAL CANON	VALOR METRO CUADRADO
CALLE 15 #2-60 PISO 7, OFC 700 DEL EDIFICIO BOLIVAR	196	$ 6,722,689	$ 1,277,311	$ 8,000,000	$ 40,816

3.2. Análisis de Costos

COSTOS DEL ARRENDAMIENTO

De acuerdo con el análisis comparativo que se adelanta, a partir de las fuentes de información identificadas y que han proporcionado información relevante, y teniendo en cuenta las características requeridas por la Entidad, a continuación, se presenta el estimado de costos mensuales por concepto de arrendamiento. Los valores para los inmuebles visitados son:

No. INMUEBLE	ÁREA	VALOR CANON	IVA	VALOR TOTAL CANON	VALOR METRO CUADRADO
INMUEBLE 1	186	$ 8,724,370	$ 1,657,630	$ 10,382,000	$ 55,817
INMUEBLE 2	219	$ 9,663,866	$ 1,836,134	$ 11,500,000	$ 52,511
INMUEBLE 3	196	$ 6,722,689	$ 1,277,311	$ 8,000,000	$ 40,816

Se realizó una revisión en los portales de arrendamiento a nivel nacional, en donde se tuvieron en cuenta oferta de oficinas en la ciudad de Santa Marta con un área superior a 100 metros, en donde se encontraron los siguientes inmuebles:

TIPO DE INMUEBLE	AREA METROS CUADRADOS	VALOR CANON MENSUAL	VALOR POR METRO CUADRADO
OFICINAS	261	$ 12,962,000.00	$ 49,662.84
OFICINAS	160	$ 5,117,351.00	$ 31,983.44
OFICINAS	137	$ 7,900,000.00	$ 57,664.23
PROMEDIO			**$ 46,436.84**

De la anterior información, se puede observar que el promedio del metro cuadrado de los inmuebles ofertados en los portales de arrendamiento, se encuentra en $46.436.84; por tanto, se evidencia que el inmueble 3 es una opción beneficiosa para la Entidad.

Teniendo en cuenta que la ANT ha realizado la verificación de las condiciones de mercado inmobiliario en la ciudad de Santa Marta, y una vez analizadas y comparadas las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento de conformidad con los principios de la contratación pública, resulta conveniente y oportuno suscribir contrato de arrendamiento con el inmueble 3, ubicado en la Calle 15 #2-60 piso 7, oficina 700 del Edificio Bolívar, de la ciudad de Santa Marta, para el funcionamiento de la Unidad de Gestión Territorial de la Agencia y así, atender la necesidad de ubicación de los servidores públicos y contratistas que prestan sus servicios, con el fin de garantizar el cumplimiento de las metas y objetivos institucionales.

De acuerdo con lo anterior, el valor del proceso se estima de la siguiente manera:

VALOR CANON	IVA	VALOR CANON MENSUAL CON IVA	MESES	VALOR TOTAL
$ 6,722,689	$ 1,277,311	$ 8,000,000	2	$ 16,000,000

IV. ANÁLISIS DE LA DEMANDA (Antecedentes - Contrataciones anteriores)

4.1. Adquisiciones previas de la Entidad: Una vez verificados los archivos de la Agencia Nacional de Tierras, se encontraron los siguientes procesos de contratación:

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT					
Número y año	**Modalidad de selección**	**Objeto del contrato**	**Valor del contrato**	**Contratista**	**Tipo de contrato y duración**
ANT-20241027 2	Contratación directa	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE LOS PISOS 1,4,5,6,7 Y 8 DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA NO.50C-863579 DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C., PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA RUTA DE FORMALIZACION DE LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS	$ 838.614.420	GRUPO PROMOTOR GU S.A.S	Arrendamiento de inmuebles - 4 (Meses)
ANT-20241023 1	Contratación directa	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE LOS INMUEBLES UBICADOS EN LA CARRERA 13 NO 54-55, OFICINA 302 DEL PISO 3 EDIFICIO TORRE SH, PARQUEADEROS P6, P7, P8, P9, P16 Y P20, DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ-	$ 280.000.000	SILK BANCA DE INVERSIÓN S.A.S.	Arrendamiento de inmuebles - 5 (Meses)

		CUNDINAMARCA, IDENTIFICADOS RESPECTIVAMENTE CON LAS MATRÍCULAS INMOBILIARIAS, NO.50C-2016935, NO 50C-2016830, NO 50C-2016831, NO 50C-2016832, NO 50C-2016833, NO 50C-2016836, NO 50C-2016838, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SUBDIRECCION DE ADMINISTRACION DE TIERRAS DE LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS			
ANT-20236325	Contratación directa	Arrendamiento de los inmuebles ubicados en la Carrera 13 No 54-55 piso No 5 ala oriental, Torre SH, oficinas 411, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, parqueaderos P66, P113, P112, P108, P81, P18, P23, de la ciudad de Bogotá-Cundinamarca	$ 773.786.299	SILK BANCA DE INVERSION S.A.S	Arrendamiento – 18 meses
ANT-20236323	Contratación directa	Arrendamiento de los inmuebles ubicados en la Carrera 13 No 54-55, oficina 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209 y 210 ubicadas en el ala oriental del Piso 2 y parqueaderos P22, P26, P30, P64, P75 y P77, de la ciudad de Bogotá-Cundinamarca.	$ 773.786.299	SILK BANCA DE INVERSION S.A.S	Arrendamiento – 18 meses
ANT-CDA-1323-2022	Contratación directa	El ARRENDADOR entregará al ARRENDATARIO, a título de arrendamiento, para su uso y goce, el inmueble ubicado en la carrera 13 No 54-55 localidad de Chapinero de la ciudad de Bogotá para el funcionamiento de la sede alterna de la Agencia Nacional de Tierras, identificado con las siguientes matriculas inmobiliarias: Oficina 601 (Ala Occidental y Ala Oriental) con matrícula inmobiliaria No. 50C-2016975. Local L- 1 primer piso con matrícula inmobiliaria No 50C-2016908. Local L- 2 primer piso con matr…	$ 368.328.958	SILK BANCA DE INVERSION S.A.S	Arrendamiento – 4 meses

4.2. Histórico de compras o adquisiciones de otras Entidades: Una vez revisado el portal de contrataciones SECOP - www.colombiacompra.gov.co, se encontraron los siguientes procesos de contratación con igual o similar objeto en estas entidades:

ALCALDÍA DISTRITAL DE SANTA MARTA https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.6759830					
Número y año	**Modalidad de selección**	**Objeto del contrato**	**Valor del contrato**	**Contratista**	**Tipo de contrato y duración**
A1509-2024	Contratación directa	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS	$ 100.000.000	OSVALDO JOSÉ ARIAS PERÉZ	Arrendamiento de inmuebles 42 (Días)

		SECRETARIA DE GOBIERNO Y SECRETARIA DE PLANEACION DE LA ALCALDIA DISTRITAL DE SANTA MARTA			

SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE - SENA MAGDALENA https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.5504834					
Número y año	**Modalidad de selección**	**Objeto del contrato**	**Valor del contrato**	**Contratista**	**Tipo de contrato y duración**
CD-ARRENDAMIENTO-MGN-001-2024	Contratación directa.	Contratar en calidad de arrendamiento un inmueble, para ser utilizado como oficinas de la parte administrativa del Despacho de la Dirección Regional Magdalena.	$ 211.463.900	JOSE EDUARDO BARRENECHE AVILA	Arrendamiento de inmuebles 345 (Días)

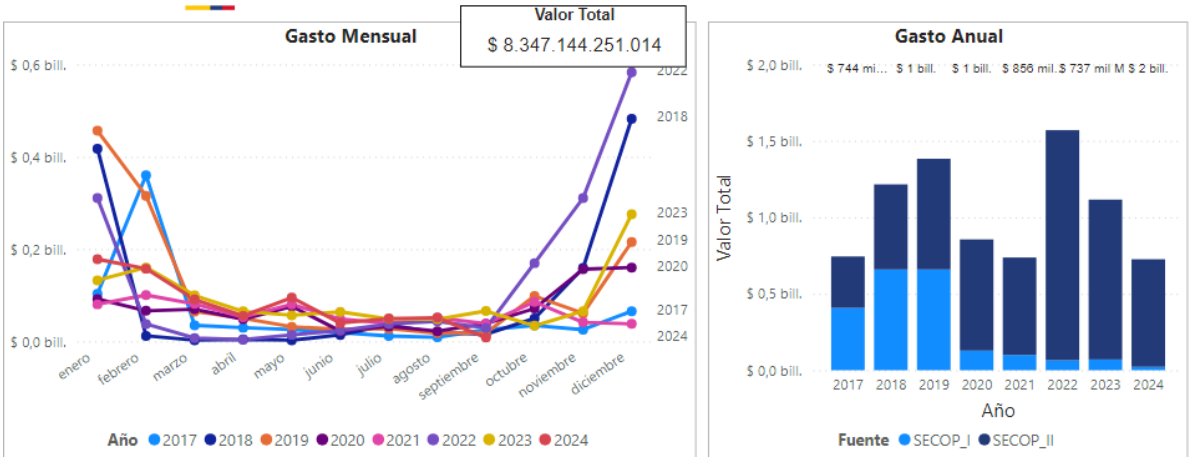
ALCALDÍA DISTRITAL DE SANTA MARTA https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.5809607					
Número y año	**Modalidad de selección**	**Objeto del contrato**	**Valor del contrato**	**Contratista**	**Tipo de contrato y duración**
A285-2024	Contratación directa.	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARIA DE SALUD DEL DISTRITO DE SANTA MARTA	$ 297.000.000	FIDEL ERNESTO VARGAS SALCEDO	Arrendamiento-268 (Días)

GOBERNACION DEL MAGDALENA https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.4240849					
Número y año	**Modalidad de selección**	**Objeto del contrato**	**Valor del contrato**	**Contratista**	**Tipo de contrato y duración**
CD-0531-2023	Contratación directa.	ARRENDAMIENTO DE OFICINA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA EN ÁREA GESTIÓN PREDIAL DE LA GOBERNACIÓN DEL MAGDALENA EN EL MARCO DEL CONVENIO 649 DE 2013 SUSCRITO ENTRE EL INSTITUTO NACIONAL DE VIAS INVIAS Y EL DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA	$ 90.168.000	INMOBILIARIA KASUMA S.A	Arrendamiento – 10 (Meses)

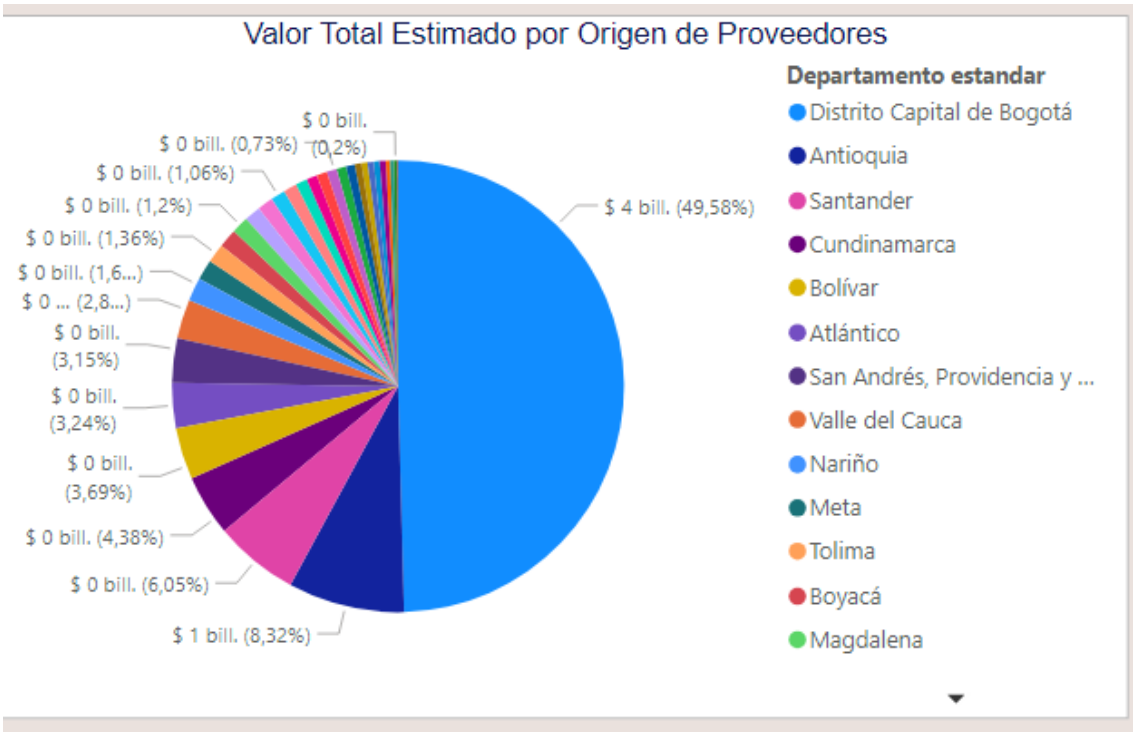
CONTRALORIA GENERAL DEL DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.4505607					
Número y año	**Modalidad de selección**	**Objeto del contrato**	**Valor del contrato**	**Contratista**	**Tipo de contrato y duración**
017-2023	Contratación directa.	Arrendamiento de oficinas para el funcionamiento de la Contraloría General del Departamento del Magdalena	$ 11.500.000	INMOBILIARIA ZUCA LTDA	Arrendamiento-1 (Meses)

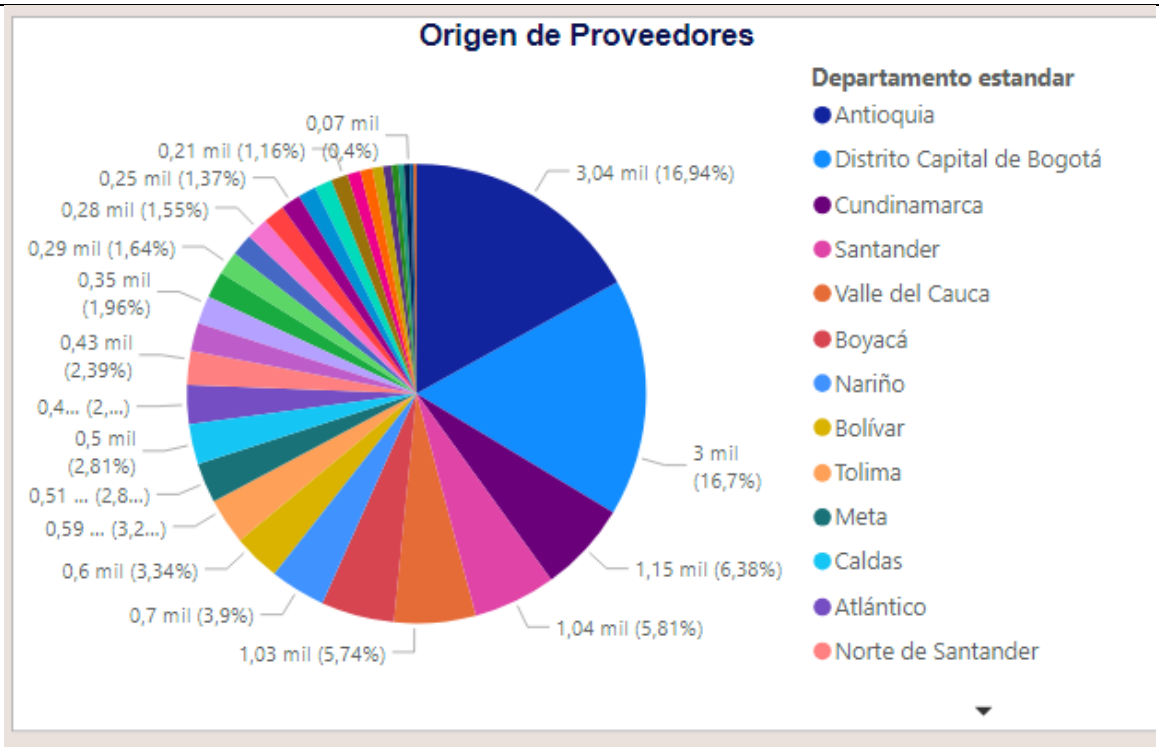
En atención a la información consolidada por Colombia Compra Eficiente – CCE a través de la Herramienta de Visualización para el Análisis de la Demanda y Oferta; y de acuerdo con el código UNSPSC identificado para el proceso (80131500), se detalla la siguiente información con respecto a contratos de arrendamientos realizados por las Entidades del Estado:

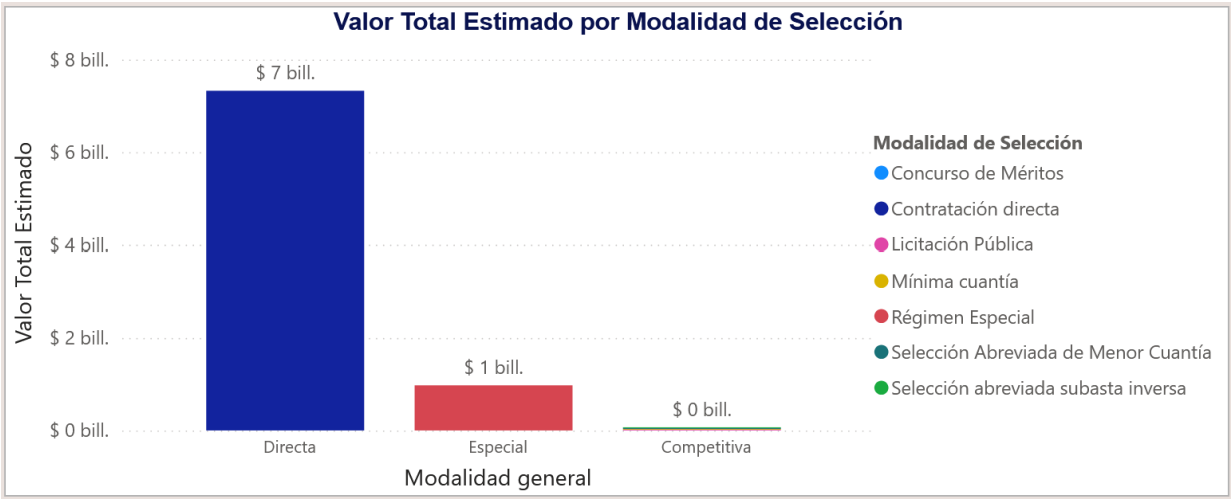
- **A NIVEL NACIONAL:**

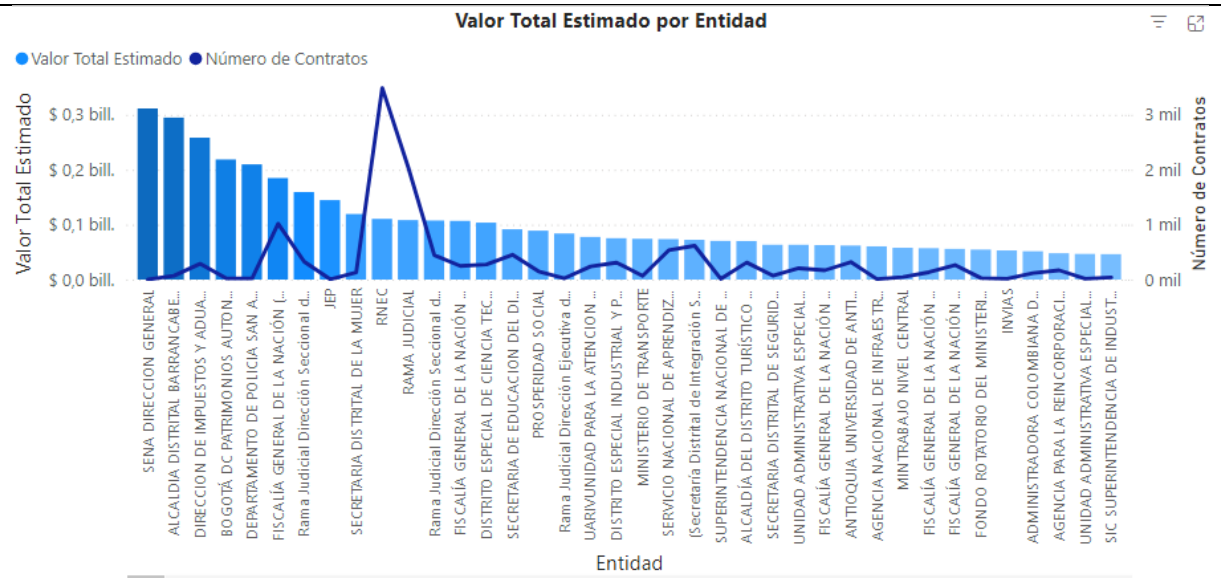


Valor Contratación	Número de Proveedores	Número de Contratos
$ 8 bill.	22,57 mil	66,51 mil

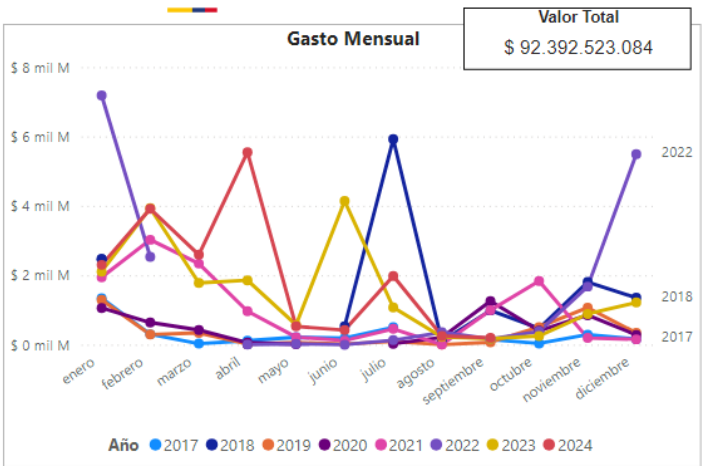


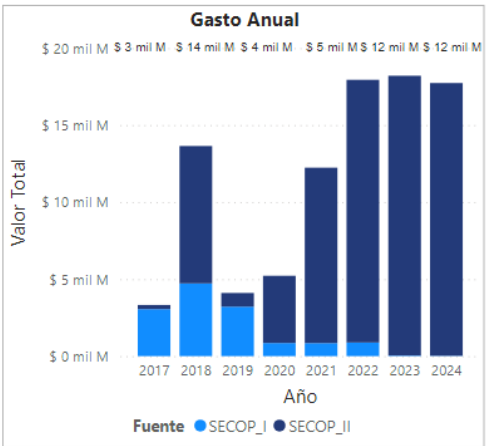

Origen de Proveedores
Departamento estandar
Antioquia
Distrito Capital de Bogotá
Cundinamarca
Santander
Valle del Cauca
Boyacá
Nariño
Bolívar
Tolima
Meta
Caldas
Atlántico
Norte de Santander
3,04 mil (16,94%)
3 mil (16,7%)
1,15 mil (6,38%)
1,04 mil (5,81%)
1,03 mil (5,74%)
0,7 mil (3,9%)
0,6 mil (3,34%)
0,59 ... (3,2...)
0,51 ... (2,8...)
0,5 mil (2,81%)
0,4... (2,...)
0,43 mil (2,39%)
0,35 mil (1,96%)
0,29 mil (1,64%)
0,28 mil (1,55%)
0,25 mil (1,37%)
0,21 mil (1,16%)
0,07 mil (0,4%)


Valor Total Estimado por Modalidad de Selección
Valor Total Estimado
$ 8 bill.
$ 6 bill.
$ 4 bill.
$ 2 bill.
$ 0 bill.
$ 7 bill.
$ 1 bill.
$ 0 bill.
Directa
Especial
Competitiva
Modalidad general
Modalidad de Selección
Concurso de Méritos
Contratación directa
Licitación Pública
Mínima cuantía
Régimen Especial
Selección Abreviada de Menor Cuantía
Selección abreviada subasta inversa

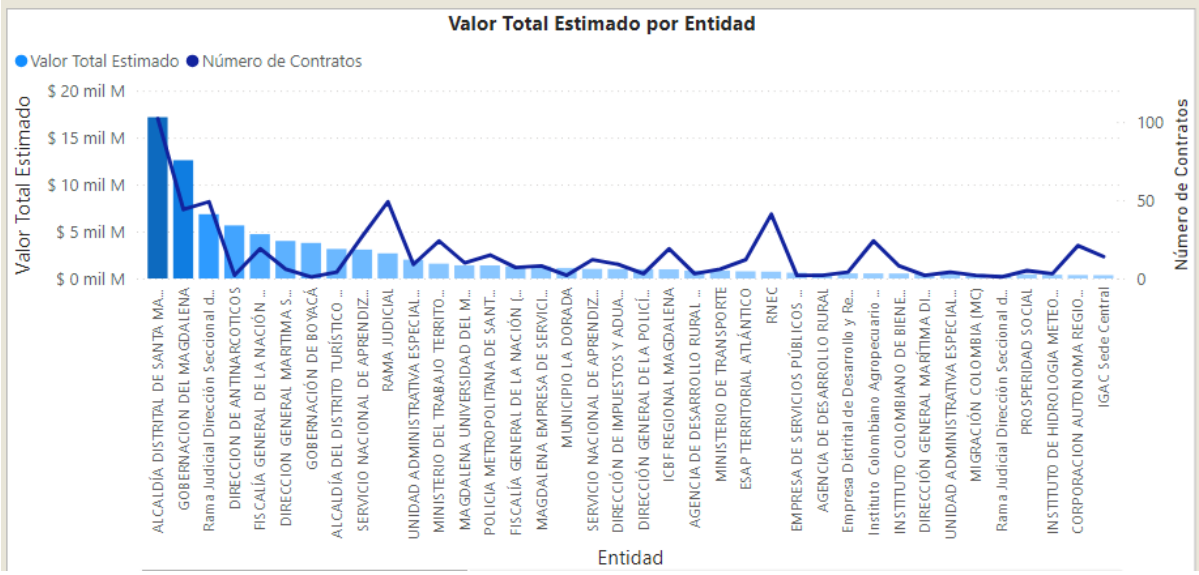


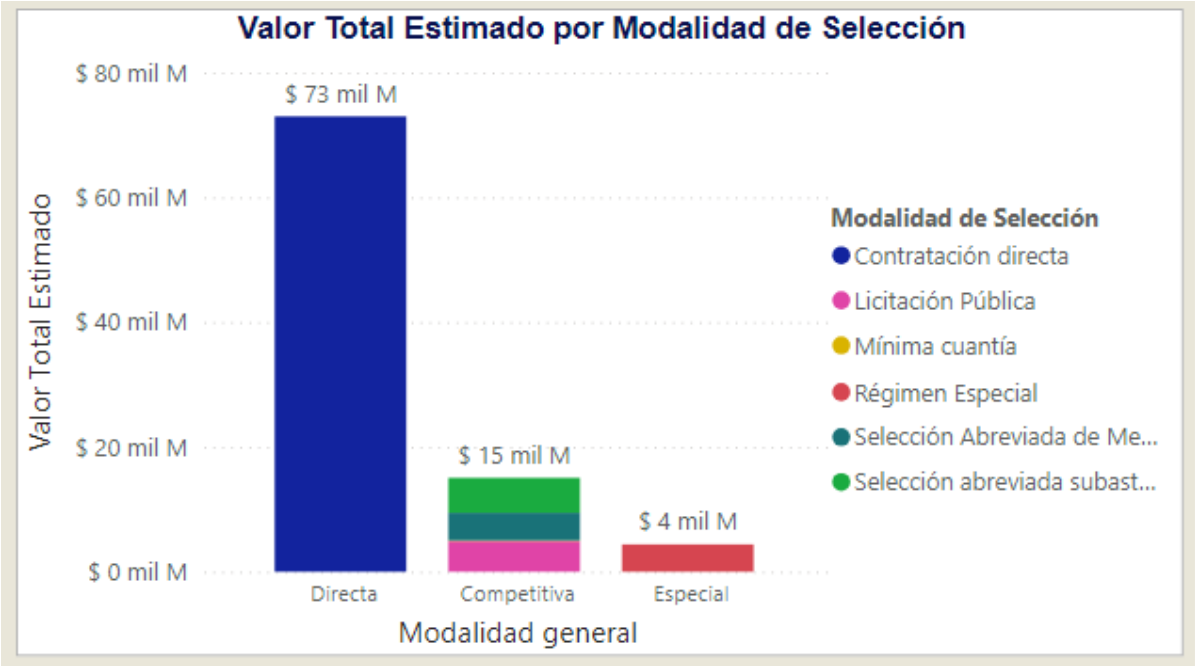
- **A NIVEL LOCAL- SANTA MARTA:**





Valor Contratación	Número de Proveedores	Número de Contratos
$ 92 mil M	224	808





De acuerdo con la anterior información, se evidencia que, la modalidad de contratación para arrendamientos en su gran mayoría se lleva a cabo por la modalidad de **contratación directa**. En cuanto al plazo de ejecución de los contratos, en su mayoría, estos son de un año en atención a la vigencia fiscal.

V. ANÁLISIS DE RIESGOS

El riesgo en las adquisiciones se define como los eventos que pueden afectar la realización de la ejecución contractual y cuya ocurrencia no puede ser predicha de manera exacta por las partes involucradas en el Proceso de Contratación; para lo cual es indispensable el manejo del riesgo en el sistema y no solamente el riesgo del equilibrio económico del contrato.

En consecuencia, la administración o el manejo del riesgo debe cubrir desde la planeación hasta la terminación del plazo, la liquidación del contrato, el vencimiento de las garantías de calidad o la disposición final del servicio; y no solamente la tipificación, estimación y asignación del riesgo que pueda alterar el equilibrio económico del contrato.

Por consiguiente, se adjunta la matriz de riesgos planteada para el presente proceso:

No.	Clase	Fuente	Etapa	TIPO		Descripción (Qué puede pasar, Cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la Ocurrenciadel Evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del	Categoría	A quién sele puede asignar
1	General	Externa	Ejecución	ECONÓMICO	Especulación	Aumento en el canon de arrendamiento, con valores mayores a los pactados en la oferta	Falta de recursospara cubrir valores adicionales a los establecidos en la oferta	2	2	4	BAJO	Arrendador
2	General	Externa	Ejecución		Falta de recursos para realización de pagos	La entidad no cuenta con los recursos para pagar el valor del contrato en los plazos establecidos por demoras en ubicaciónde PAC	Generar demoraen el pago por parte de la Entidad, que pueda afectar al arrendatario	2	2	4	BAJO	Entidad
3	General	Externa	Ejecución	OPERACIONAL	Daño o afectación del servicio, especialmente en lo establecido respectoal cableado estructurado	Demora y afectación para el uso de información, teniendo encuenta que el cableado permite el acceso a la conectividad	Afectación en la prestación del servicio por partede la ANT a sus usuarios internosy externos	3	3	6	ALTO	Arrendador
4	General	Externa	Ejecución		Cables sueltos, sinamarres, o en desorden, que puedan afectar la movilidad de los servidores	Riesgo de incidente laboral por cables sueltos o en desorden, ode dañar una conexión del cableado	Incidente laboralo falla técnica	2	2	4	BAJO	Arrendador
5	General	Externa	Ejecución	REGULATORIO	Expedición de normas que impongan nuevos tributos, impuestos o cargas parafiscales que puedan afectar el equilibrio económicodel contrato.	Normativas	Afectación a losrecursos económicos inicialmente pactados.	2	2	4	BAJO	Arrendador

6	General	Externa	Ejecución	**DE LA NATURALEZA**	Temblores, terremotos, maremotos, inundaciones, lluvias, sequias, Alteraciones de Orden Público, manifestacio nesentre otros	Afectación de cualquiernaturaleza al inmueble que ocupa la entidad, para lo cual el contratista debe contar con los mecanismos de aseguramiento, sin quegenere afectación parala entidad.	Limitación para eluso del inmueble	3	3	6	ALTO	Arrendador

Forma de Mitigarlo:

Tratamiento / controles a ser implementad	Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Categoría	¿Afecta la	Responsable del tratamiento	Persona Responsable por implementar	Fecha estimada en que se inicia el	Fecha estimadaen que se	Como se realizael Monitoreo	¿Periodicidad Cuando?
Mantenimiento de los valores pactados en la oferta	2	2	4	BAJO	SI	Supervisor	Supervisor	Ejecución	Ejecución	Seguimiento	Durante la Ejecución del Contrato
Verificación del PACmensual izado y seguimiento a la realización del pago	2	1	3	BAJO	SI	Supervisor	Supervisor	Ejecución	Ejecución	Seguimiento	Durante la Ejecución del Contrato
Seguimiento por parte delsupervisor, para dar solución a las fallas operacionales y técnicas que se presenten durante la ejecución del contrato.	2	2	4	BAJO	SI	Supervisor	Supervisor	Ejecución	Ejecución	Seguimiento	Durante la Ejecución del Contrato
Seguimiento por parte delsupervisor, para dar solución a las fallas operacionales y técnicas que se presenten durante la ejecución del contrato.	2	1	3	BAJO	SI	Supervisor	Supervisor	Ejecución	Ejecución	Seguimiento	Durante la Ejecución del Contrato
Revisión y ajuste en dadocaso, a fin de evitar generar una situación queafecte la ejecución económica del contrato.	1	2	3	BAJO	SI	Supervisor	Supervisor	Ejecución	Ejecución	Informes	Cuando se requiera
El contratista debe prevereste riesgo por lo cual se recomienda que cuente con los amparos de seguros que cubran dichas situaciones	2	1	3	BAJO	SI	Supervisor	Supervisor	Ejecución	Ejecución	Seguimiento	Cuando se requiera

VI. CONCLUSIONES

Teniendo en cuenta las condiciones del mercado, en el análisis se incluye el valor del canon de arrendamiento mensual para la sede requerida por la Entidad en la suma de **OCHO MILLONES DE PESOS M/CTE ($8.000.000),** para la vigencia 2024.

Proyectó: Jennifer Adriana Mejia Amaya- Contratista GITGC
Aprobó: David Esneyder Aguilera Peralta- Coordinador GIT para la Gestión Contractual