Dependencia Solicitante	SUBDIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA
Rubro de Funcionamiento	A-02-02-02-007-002
Nombre del Proyecto	N/A
Código del proyecto	N/A
Meta del Proyecto (Objetivo General del Proyecto)	N/A
Actividad Principal	N/A
Actividad Plan de Acción	
Código PABS	SAF-82416
Código BPIN (Aplica para proyectos de inversión)	N/A
Fecha	OCTUBRE 2024

1. Marco Legal

En cumplimiento a lo dispuesto por el Estatuto General de la Contratación Pública, especialmente lo establecido en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, y conforme a lo dispuesto por el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.1.2.1.1 y 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, se presenta el estudio previo para adelantar un (1) contrato de arrendamiento de bien inmueble.

2. Justificación Técnica (Dependencia Solicitante)

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, con una área de 103 metros cuadrados y un valor del canon de arrendamiento mensual por la suma de $7.104.000.

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:

> *“*
>
> *(...)*
> Desde la UGT Caribe, con sede en Santa Marta, se venía trabajando en dos espacios físicos hasta inicios del mes de septiembre de la presente anualidad, localizados en el Edificio Banco de Bogotá oficina 1201 cuya área correspondía a 198 MT2, de uso administrativo, PAC, zona archivo, bodega de inventario de equipos topográficos, oficina de juntas y oficina del líder coordinador, asimismo la oficina 1008 destinada para resto de personal contratista de áreas misionales tales como DEMANDA Y DESCONGESTION, ZONA FOCALIZADA, SEGURIDAD JURIDICA, PROCESOS AGRARIOS, entre otros, cuya área corresponde a 108 MT2.
>
> *(...)*
>
> En definitiva, el impulso jurídico y administrativo de los procesos misionales que lleva a cargo la UGT CARIBE, se resume en el cumplimiento de un plan de choque compartido desde la dirección general de la ANT, para el alcance del objetivo trasado para el último trimestre de 2024, que permita impulsar los indicadores y se traduzcan en el mayor motivo de justificación de nuestra solicitud de apoyo administrativo con este traslado. Por ello, resulta imperativo disponer de espacios adecuados que garanticen con eficacia el buen funcionamiento de la entidad, que no solo cubre el MAGDALENA sino el CARIBE en términos administrativos.
>
> 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. (...)
>
> Como es de su conocimiento, la dinámica para el alcance de los objetivos misionales de nuestra entidad, no permite la facilidad del trabajo remoto y en alternancia ya que la labor netamente técnica y jurídica que desarrollamos implica un esfuerzo permanente de trabajos en equipos donde la presencialidad juega un papel preponderante en la cohesión e impartición de directrices para el cumplimiento de las metas e indicadores, aun mas cuando por directrices de nuestro director, el cumplimiento de nuestras metas para lo que resta del gobierno deben verse reflejadas exponencialmente con respecto a lo que va del cuatrienio.
>
> *(...)*

Por ultimo y no menos importante, la garantía mínima de un espacio adecuado para resguardo del inventario de equipos topográficos y drones utilizados por las misionales en el CARIBE, con un avalúo aproximado de 600 millones de pesos.
...)"

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.

Asíí 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 20246200958671l 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. - Teniendo en cuenta que se realizó la verificación de las condiciones del mercado inmobiliario en el Municipio de Santa Marta Departamento del Magdalena, la Subdirección Administrativa y Financiera analizó y comparó las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento; seleccionó el inmueble ubicado en la calle 15 Nº 2-60 Piso 7 del edificio bolívar de la ciudad de Santa Marta, identificado respectivamente con la matrícula inmobiliaria No. 080-16805 para el funcionamiento de la Unidad de Gestión Territorial de la Agencia Nacional de Tierras; al identificar que cumple con las especificaciones técnicas exigidas por la ANT, ya que cuenta con un espacio para adecuar puestos de trabajo acorde con la normatividad de seguridad y salud en el trabajo, el bien inmueble dispone de una área de terreno de mínimo 190,00 m2,se encuentra ubicado en la zona céntrica del Municipio de Santa Marta, y cuenta con todos los Servicios públicos y conexión de internet.
2.2 Planteamiento Técnico de Solución	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 en el numeral anterior. Esto con el fin de garantizar el cumplimiento 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, y así lograr la optimizar los procesos a cargo de la agencia y poner a disposición de la población campesina, afro e indígena y publico el acceso a la oferta institucional.

2.3 Tipo de contrato	Contrato de arrendamiento de bien inmueble por parte de Entidades Estatales. Con la finalidad de establecer la denominación de la tipología contractual que rige la presente contratación, resulta pertinente inicialmente definir el termino contrato. Este es un acto jurídico voluntario, una declaración de voluntad, que tiene por objeto establecer una relación jurídica entre dos partes, obligando a la una para con otra a determinada prestación. El contrato se trata de un negocio jurídico en el sentido de que es el resultado de un acto dispositivo o de autorregulación de intereses de dos o más sujetos con efectos jurídicos para crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para el efecto, el artículo 1495 del Código Civil establece que el "Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer, o no alguna cosa. Cada parte puede ser de una o muchas personas". A su turno, el Código de Comercio establece en el artículo 864 que "El contrato es un acuerdo de dos o más partes para constituir, regular o extinguir entre ellas una relación jurídica patrimonial". Bajo este entendido, el artículo 1o de la Ley 80 de 1993 "Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, en adelante EGCAP", determina que su objetivo es disponer de reglas y principios que rigen los contratos de las Entidades Estatales y, en ese sentido, el artículo 32 ibidem define los contratos estatales como "todos los actos jurídicos, generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere este estatuto [art.2], previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad". De acuerdo con lo expuesto, para establecer la definición de un contrato estatal basta con que una de las entidades que enumera el artículo 2o de la Ley 80 de 1993 sea una de las participes de la relación jurídica, sin importar el extremo que asuma. Resulta relevante resaltar, que el contrato de arrendamiento no se encuentra dentro del listado enunciativo del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, su regulación normativa se encuentra desarrollada en el Código Civil y en el Código de Comercio. En consecuencia, el artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento como "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". Se trata entonces de un acto jurídico, un acuerdo de voluntades en virtud del cual una de las partes llamada "arrendador" se obliga a concederle a otra llamada "arrendatario" el uso y goce de un bien, a cambio de una renta o canon de arrendamiento. En cuanto a las condiciones o características que se deben surtir para la validez del contrato de arrendamiento, la doctrina ha indicado que el mismo es bilateral, pues deben existir dos partes que se obligan recíprocamente, consensual, dado que para su perfeccionamiento debe existir el consentimiento de las partes, debe ser oneroso, ya que las partes obtienen beneficios o utilidades, el arrendatario por su parte el uso y goce del bien, y por la otra el arrendador la renta o canon de arrendamiento y por ultimo debe tener un plazo de ejecución sucesiva, en la medida en que se ejecuta en forma periódica y constante en el tiempo. Así pues, el contrato de arrendamiento estatal es el acto jurídico creador de obligaciones en cuya celebración concurre una de las Entidades Estatales, independientemente de que se trate de contratos previstos o tipificados en el derecho privado, en disposiciones especiales o que sencillamente resulten del ejercicio de la autonomía de la voluntad, como sucede con los que se clasifican como atípicos e innominados en el artículo 32 de la Ley 80. Por lo tanto, la Ley 80 de 1993 adoptó un criterio orgánico, esto es, en atención a la naturaleza de los sujetos u órganos que intervienen en la formación del vínculo contractual, para efectos de determinar que los

	contratos podrán catalogarse como estatales únicamente en cuanto en uno de sus extremos, al menos, se encuentre una Entidad Estatal, con independencia del régimen de derecho aplicable. Este entendimiento encuentra, además, recepción en los artículos 13 y 40 de la Ley 80 de 1993, los cuales integran al derecho contractual estatal "las disposiciones comerciales y civiles pertinentes", cuando indican que estos se regirán de forma supletiva por ese régimen jurídico, salvo en las materias expresa y particularmente reguladas por el EGCAP, lo que permite concluir que mediante la Ley 80, se pretendió que la actividad contractual del Estado quedará bajo el amparo del contrato estatal, caracterizado por tener un régimen jurídico mixto, integrado por normas de derecho público y derecho privado. Ahora bien, toda vez que el contrato de arrendamiento bajo estas características adquiere el carácter de estatal y que su contenido se enmarcará en las normas civiles y comerciales que lo regulan, además de las establecidas en el EGCAP, en este tipo de contratos no podrán pactarse cláusulas de prórroga automática y únicamente serán susceptibles de darse en arrendamiento los bienes fiscales, puesto que las entidades pueden disponer de ellos, lo que no ocurre con los bienes de uso público, pues se encuentran fuera del comercio. Al respecto, igualmente el CONSEJO DE ESTADO, Sala de Consulta y Servicio Civil. Concepto de 15 de mayo de 2018, Rad. 2335. Expreso: "Las entidades estatales dentro del ámbito de aplicación del Estatuto General de Contratación de la Administración Púbica, cuando celebren contratos deben cumplir las disposiciones del derecho privado (comerciales y civiles) que resulten aplicables, excepto en aquellas materias expresamente reguladas por el citado Estatuto y las normas que lo modifiquen o adicionen, verbigracia, los mecanismos de selección, los principios de transparencia, economía y responsabilidad, el deber de selección objetiva, las inhabilidades e incompatibilidades para contratar, los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato, el equilibrio económico y financiero del contrato, las cláusulas excepcionales (interpretación, modificación y terminación unilaterales, caducidad, reversión y sometimiento de a las leyes nacionales), la imposición y efectividad de las multas y cláusula penal una vez pactadas, las garantías del contrato, las nulidades específicas del contrato estatal, el silencio administrativo positivo, la liquidación del contrato, entre otras". En este sentido, la tipología del contrato que se requiere celebrar corresponde a un ARRENDAMIENTO, definido en el artículo 1973 del Código Civil, como aquél "(…) contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o a prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado (…)". De conformidad con el literal i) del numeral cuarto del artículo segundo de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto Nacional 1082 de 2015, el arrendamiento de inmuebles deberá adelantarse mediante la modalidad de contratación directa, debiendo el ordenador del gasto expedir el acto administrativo de justificación de la contratación directa, conforme con el Decreto Nacional1082 de 2015. En este marco normativo se establece que la Entidad podrá contratar directamente, tomando como consideraciones las condiciones del mercado, sin que se requiera obtener previamente varias ofertas y el análisis y comparación de las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas por la Entidad y las opciones de arrendamiento, las cuales se encuentran expuestas en el numeral 5 del presente estudio. Del análisis que haga la entidad a efecto de establecer las condiciones del mercado, se dejará constancia escrita en el respectivo expediente de la contratación.

	Así mismo le son aplicables las normas civiles (arts.1973 a 2035) y comerciales (arts. 518 a 524), que lo regulan. De conformidad con las normas anteriormente señaladas y los análisis técnicos es procedente la presente Contratación Directa para satisfacer la necesidad descrita en este estudio previo.
2.4 Clasificador de Bienes y Servicios	<table><tr><th>CÓDIGO</th><th>DESCRIPCIÓN</th></tr><tr><td>80131502</td><td>Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales</td></tr></table> **Nota:** De acuerdo con el artículo 6 de la ley 1150 de 2007, los códigos UNSPSC no son obligatorios para la modalidad de contratación directa para la acreditación de experiencia, por lo tanto, el anterior código es proporcionado de forma informativa (más no obligatorio) y se utiliza únicamente para hablar un lenguaje común y una metodología uniforme, de acuerdo con lo señalado por la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente.
3. Fundamentos Jurídicos de la Modalidad de Selección	
3.1 Indique la modalidad de contratación	Las Entidades Estatales, sujetas a la Ley 80 de 1993, para seleccionar a sus contratistas y la oferta más favorable para sus intereses no se encuentran en una posición de libertad absoluta, pues están sujetas a los procedimientos preestablecidos en las leyes y reglamentos. La preparación, adjudicación y perfeccionamiento de sus contratos es eminentemente reglado, fijado por el orden jurídico, bajo precisos principios que garantizan el derecho a la igualdad de los oferentes, la libertad de participación y el cumplimiento de los fines estatales perseguidos con esta actividad. Por eso, el ordenamiento establece mecanismos, modalidades o procesos de selección objetiva de la persona más idónea y la oferta más favorable o ventajosa para la celebración del contrato con la administración, que serán más o menos rigurosos en función a ciertos elementos, como la cuantía, el tipo o naturaleza del contrato o el objeto de los bienes y servicios requeridos. En este sentido, las normas que consagran estos procedimientos de selección son de carácter imperativo y de orden público, no disponibles y, por tanto, de obligatorio cumplimiento, lo que implica que no pueden ser dispuestas por sus destinatarios de manera diferente y sus efectos no pueden evitarse o modificarse. Ahora bien, como el contrato estatal corresponde al acuerdo de voluntades en que uno de los extremos es una entidad pública, no solo pertenecen a esta categoría los celebrados por las entidades a las que se refiere la Ley 80 de 1993, sino también aquellos en los que interviene como parte cualquier Entidad Pública, independiente del régimen jurídico aplicable. Este criterio es el que ha sido adoptado por el Consejo de Estado, para quien el carácter de contrato estatal se establece por la presencia de una Entidad Estatal como parte del mismo. Al respecto, el CONSEJO DE ESTADO, Sección Tercera, Subsección A, Sentencia de 31 de marzo de 2011 Rad. 16246, M.P. Hernán Andrade Rincón, menciona: “La Jurisprudencia de esta Corporación ha señalado que la naturaleza del contrato no depende de su régimen jurídico, por tanto, al adoptar un criterio orgánico, se ha expuesto que serán considerados contratos estatales aquellos que celebren las entidades de igual naturaleza. En este sentido se ha pronunciado esta Sala: “De este modo, son contratos estatales ‘todos los contratos que celebren las entidades públicas del Estado, ya sea que se regulen por el Estatuto General de Contratación Administrativa o que estén sujetos a regímenes especiales”

	En consecuencia de lo expuesto y de la naturaleza misma del contrato de arrendamiento se fundamenta jurídicamente la modalidad de selección en lo preceptuado para el proceso de contratación directa, en cumplimiento con lo dispuesto en el Estatuto General de la contratación Pública, especialmente a lo establecido en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la ley 1474 de 2011 y lo consagrado en el artículo 2 del numeral 4 del literal i) de la ley 1150 de 2007 donde dispone que las entidades públicas podrán contratar mediante la modalidad de contratación directa "El arrendamiento o adquisición de inmuebles", y conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, el cual establece que: "Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas: 1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble. 2. 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". De conformidad con las normas anteriormente señaladas y los análisis técnicos expuestos en la descripción de la necesidad, se concluye procedente la modalidad de Contratación Directa para satisfacer la necesidad descrita en este estudio previo.
4. Imputación Presupuestal y Supervisión	
4.1 Rubro Presupuestal	A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS
4.2 Supervisor	La supervisión, control y ejecución del contrato será ejercida por **EL (LA) SUBDIRECTOR (A) ADMINISTRATIVO (A) Y FINANCIERO (A) DE LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS**, por quien haga sus veces o quien designe por escrito el ordenador del gasto de la Agencia. El supervisor no podrá adoptar decisiones que impliquen la modificación de los términos y condiciones previstas en el contrato, las cuales únicamente podrán ser adoptadas por el ordenador del gasto y el contratista, mediante la suscripción de las correspondientes modificaciones al contrato. La supervisión consiste en el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable y jurídico, sobre el cumplimiento del objeto del contrato. En ese sentido quien ejerza la supervisión se encuentra facultado para solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual y es responsable por mantener a la entidad informada de los hechos y circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados en conductas punibles, o que puedan poner en riesgo el cumplimiento del contrato. De acuerdo con lo anteriormente expuesto, el supervisor podrá apoyarse en los técnicos y profesionales de su área, con el fin de realizar el debido control y seguimiento del objeto y las obligaciones del contrato, teniendo en cuenta el volumen de los procesos y la complejidad de los mismos, para lo cual realizará la distribución o asignación de tareas o actividades que considere necesaria. El personal designado deberá realizar el correspondiente seguimiento y gestionar para ello todo lo necesario directamente con el contratista.
5. Determinación del Objeto Contractual (Descripción)	

<table>
<tr><td>5.1 Objeto</td><td>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.</td></tr>
<tr><td>5.1.1 Especificaciones técnicas del inmueble a arrendar:</td><td>El espacio del inmueble a arrendar deberá contar con las siguientes especificaciones técnicas.
<table>
<tr><td>Área</td><td>El bien inmueble debe contar como mínimo con un área de terreno como mínimo de 190,00 m2, cuya ubicación este en una zona céntrica de la ciudad de Santa Marta, y que cuente con todos los Servicios públicos, conexión de internet, y servicio de vigilancia 24 horas.</td></tr>
<tr><td>Distribución de áreas y acceso</td><td>El inmueble debe contar con baños (combos sanitarios), y con un espacio para adecuar puesto de trabajo acorde a la normatividad de seguridad y salud en el trabajo, con acceso a conexión eléctrica, internet, servicio de ascensor, y dos parqueaderos para autos y un parqueadero para motocicleta.</td></tr>
<tr><td>Mobiliario</td><td>El inmueble debe contar con una cocineta, y aires acondicionados.</td></tr>
<tr><td>Elementos de seguridad industrial.</td><td>El ARRENDADOR debe disponer en las áreas de custodia y de oficina con elementos de seguridad industrial tales como: Camilla, cascos de seguridad, botiquín, y extintores, y en general, todos aquellos implementos de seguridad en cumplimiento a la normatividad de seguridad y salud en el trabajo.</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>5.2 Valor</td><td>De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 y en virtud de los motivos expuesto en el numeral 2 del presente documento, y de acuerdo al estudio de mercado expuesto en el análisis de sector, se determinó que el valor total del contrato arrendamiento corresponde a la suma DIECISEIS MILLONES DE PESOS M/CTE ($16.000.000) incluido administración, servicio público de agua, IVA y los demás impuestos de ley a que haya lugar que conlleven la celebración y ejecución total del contrato, en atención al valor del canon de arrendamiento mensual de la vigencia 2024, por el plazo de ejecución de Dos (2) meses.

Certificado de Disponibilidad Presupuestal: La contratación que se aborda en el presente documento se encuentra amparada con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 15424 del 01 octubre de 2024 expedido por la Subdirección Administrativa y Financiera de la Entidad.</td></tr>
<tr><td>5.3 Forma de Pago</td><td>La ANT cancelará al ARRENDADOR el canon de arrendamiento, mediante pagos mensuales de acuerdo con lo indicado en la propuesta seleccionada, así:

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.

Requisitos para el Pago: Los pagos a los cuales hace referencia la presente cláusula se efectuarán previa presentación de la factura y de la certificación de recibo a satisfacción por parte del supervisor del contrato, documentos que deberán ser acompañados de la certificación del</td></tr>
</table>

	cumplimiento de los pagos al Sistema de Seguridad Social Integral en Salud y Pensión, Sistema General de Riesgos Laborales y parafiscales - Sistema Nacional de Aprendizaje SENA, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar ICBF y Cajas de Compensación Familiar, de conformidad con lo establecido en el artículo 50 de la ley 789 de 2002 y demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen. **Nota 1:** La forma de pago prevista, queda subordinada a la aprobación del programa anual Mensualizado de caja – PAC y su giro respectivo por parte de la Dirección del Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público. **Nota 2.** El contratista obligado a facturar electrónicamente conforme con las disposiciones del Decreto 358 de 2020 y la Resolución de la DIAN No. 000042 del 5 de mayo de 2020, deberá remitir, como condición para el pago, el RUT actualizado con la inclusión de la obligación de facturación electrónica y la respectiva factura electrónica en los términos del Estatuto Tributario, los Decretos 2242 de 2015 y 358 de 2020, la Resolución de la DIAN No. 000042 del 5 de mayo de 2020, y demás normatividad concordante, validada previamente por la DIAN, junto con los soportes requeridos, al correo del supervisor del contrato y al canal o correo que para el caso disponga la Entidad, que esté autorizado por la DIAN. En el caso de los pagos que se efectúan por fracción del mes, el valor de lo pagado corresponderá a la prestación efectiva y real del servicio, previo cumplimiento de los requisitos de ejecución del contrato. En caso de modificación contractual, en los casos que aplique, sólo habrá lugar al pago proporcional de los servicios efectivamente prestados.
5.4 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. En el evento de requerirse una prórroga en el plazo de ejecución del Contrato, el ARRENDATARIO deberá manifestar por escrito su interés en tal sentido, sin perjuicio de la limitación establecida en el inciso segundo del parágrafo del artículo 40 de la Ley 80 de 1993. El contrato no se entiende prorrogado automática o tácitamente por la tenencia ininterrumpida del bien, se deberá modificar antes del vencimiento el contrato para poder prorrogar el plazo.
5.5 Obligaciones Especificas	**1.** Suscribir el Acta de Verificación e Inventario del inmueble, dejando constancia del estado físico en que se encuentra, la relación detallada de los elementos que los componen, y el estado de funcionamiento de las acometidas de servicios públicos. **2.** Permitir y garantizar la continuidad del uso y goce pacífico del inmueble durante la vigencia del Contrato. **3.** Entregar a la Agencia el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, para el desarrollo de la actividad objeto del contrato, incluido tres (03) aires acondicionados en las oficinas en buen estado y perfecto funcionamiento, lo cual constará en el listado oficial de inventario que hará parte integral del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes. **4.** Garantizar el mantenimiento preventivo y correctivo de los tres aires acondicionados instalados en el inmueble a arrendar. **5.** Garantizar que todos los elementos terminales y redes internas de los servicios públicos, llaves de agua, desagües, switches, tomas y sistema eléctrico, sistema de iluminación y puntos telefónicos estén y continúen en perfecto estado de funcionamiento. **6.** El ARRENDADOR se compromete a mantener vigente el contrato de administración y/o mandato, durante el plazo de ejecución del presente contrato de arrendamiento (si aplica). **7.** Garantizar el servicio de vigilancia las 24 horas, servicio de ascensor, servicio de 2 parqueaderos para autos y un parqueadero para motocicleta; servicio de agua; dichos

servicios están incluido en la cuota de administración; cuota de administración que está incluida en el canon de arrendamiento.

8. En caso de que el inmueble presente agrietamientos, fisuras o fallas estructurales en paredes, pisos, techos, columnas, entre otros; el ARRENDADOR, deberá realizar las intervenciones correspondientes para subsanar las fallas presentadas.
9. Reparar los daños o servicios afectados causados por terceros y que impidan el uso adecuado del inmueble.
10. Realizar el mantenimiento preventivo y correctivo de los bienes muebles y de la estructura del inmueble con el objeto de evitar y corregir fisuras y grietas, humedades e inundaciones en el inmueble objeto del presente contrato.
11. Efectuar las reparaciones o sustituciones que sean necesarias cuando las mismas no sean atribuibles al ARRENDATARIO o correspondan a un uso indebido del inmueble.
12. Informar oportunamente al supervisor del Contrato, la existencia de cualquier petición o amenaza de quien, actuando por fuera de la ley, pretenda obligarlo a hacer u omitir algún acto u ocultar hechos que afecten los intereses del ARRENDATARIO y librar a la AGENCIA de toda pretensión de terceros y/o perturbación en el desarrollo de la actividad para la cual se arrienda el inmueble.
13. Garantizar con la firma del Contrato, que no cursan en su contra, embargos judiciales o administrativos, y litigios relacionados directa y exclusivamente con el inmueble entregado en arrendamiento y, en caso de que ello ocurra, EL ARRENDADOR se obliga a dar aviso inmediatamente al ARRENDATARIO, y deberá garantizar un inmueble con las mismas condiciones.
14. En caso de prórroga que supere la vigencia 2024, el canon de arrendamiento debe ajustarse conforme al incremento del IPC anual, variación que EL ARRENDADOR acepta con la suscripción del contrato.
15. Garantizar que, en caso de venta del inmueble, el contrato de arrendamiento que se suscribe será respetado por el arrendador, teniendo como privilegio EL ARRENDATARIO, la primera opción de arrendamiento del inmueble arrendado. En todo caso, EL ARRENDADOR debe garantizar al ARRENDATARIO, el plazo de ejecución del presente contrato.
16. En caso de que se interrumpa el contrato de arrendamiento, el ARRENDADOR deberá garantizar un inmueble con las mismas condiciones; salvo la indisponibilidad ocasionada por fuerza mayor o situaciones causadas por terceros o por las propias entidades prestadoras del servicio en las que el ARRENDADOR no tenga ningún tipo de responsabilidad.
17. Expedir factura o documento equivalente para cada pago, en caso de estar obligado a ello o si se adquiere esta obligación durante la ejecución del contrato, en virtud de la normatividad tributaria vigente, utilizando los sistemas de facturación establecidos en la ley, los decretos reglamentarios y los actos administrativos expedidos por la DIAN, con los anexos respectivos de pago.
18. Otorgarle a la ANT un plazo de diez (10) días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el contrato.
19. EL ARRENDADOR será responsable ante las autoridades de los actos u omisiones en el ejercicio de las actividades que desarrolle en virtud del contrato, cuando con ellos cause perjuicio a la Administración o a terceros.
20. Garantizar la prestación interrumpida de los servicios públicos, salvo la indisponibilidad ocasionada por fuerza mayor o situaciones causadas por terceros o por las propias entidades prestadoras del servicio en las que el ARRENDADOR no tenga ningún tipo de responsabilidad.
21. El ARRENDADOR debe garantizar en las áreas de custodia y de oficina con elementos de seguridad industrial tales como: Camilla, cascos de seguridad, botiquín, y extintores, y en

	general, todos aquellos implementos de seguridad en cumplimiento a la normatividad de seguridad y salud en el trabajo. **22.** Garantizar las especificaciones técnicas del bien inmueble objeto del contrato. **23.** Las demás que se desprendan de la naturaleza del Contrato de Arrendamiento y demás normas aplicables del Código de Comercio y Código Civil.
5.6 Obligaciones de la Agencia	**1.** Expedir el registro presupuestal del Contrato. **2.** Elaborar y suscribir el Acta de inventario y recibo del inmueble, dejando constancia del estado físico en que se encuentra, la relación detallada de los elementos que lo componen y el estado de funcionamiento de las acometidas de servicio público, y elementos conexos lo integren el inmueble. **3.** Abstenerse de subarrendar, total o parcialmente el inmueble entregado en calidad de arrendamiento, o darles una destinación distinta a la prevista en el presente Contrato, de conformidad con lo establecido en el artículo 523 del Código de Comercio, salvo autorización expresa. **4.** Realizar el pago de los cánones de arrendamiento previa presentación por parte del ARRENDADOR de los documentos requeridos, acorde con los plazos establecidos por LA ANT. **5.** Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado de funcionamiento, salvo el deterioro normal derivado de su uso. **6.** Restituir al término de ejecución del Contrato, el inmueble en el estado que fue recibido conforme al acta de inventario y recibo del inmueble suscrito al momento de entrega del inmueble, salvo el deterioro normal causado por el uso legítimo. **7.** Exigir al Arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato. **8.** Cancelar las facturas que se generen por el uso normal de los servicios públicos utilizados a partir de la fecha acta inventario y recibo del inmueble, y hasta la culminación del contrato, excepto el servicio del agua el cual está incluido en el canon de arrendamiento. **9.** Las demás que se desprendan de la naturaleza del Contrato de Arrendamiento y demás normas aplicables del Código de Comercio y Código Civil.
5.6 Informes y/o Productos	N.A
5.7 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.
5.8 Liquidación	La liquidación del presente contrato se hará de común acuerdo, mediante acta que suscribirá las partes y el(los) supervisor(es) del contrato, dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la expiración del término previsto para la ejecución del contrato o a la expedición del acto administrativo que ordene la terminación, o a la fecha del acuerdo que la disponga. En el evento que el contratista no suscriba la liquidación del presente contrato previa notificación o convocatoria que le haga la AGENCIA, o las partes no lleguen a un acuerdo sobre su contenido, la AGENCIA tendrá la facultad de liquidar en forma unilateral dentro de los dos (2) meses siguientes, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Si vencido el plazo anteriormente establecido no se ha realizado la liquidación, la misma podrá ser realizada en cualquier tiempo dentro de los dos (2) años siguientes al vencimiento el término a que se refieren los incisos anteriores, de mutuo acuerdo o unilateralmente, sin perjuicio de lo previsto en el en el Código Contencioso Administrativo. Para la liquidación será necesaria la presentación de los siguientes documentos: a) copia del acta definitiva de cumplimiento por los supervisores del contrato y recibo a satisfacción del cumplimiento del objeto y obligaciones expedida por el supervisor del contrato, en la que se incluya el balance económico del mismo (informe final de supervisor). b). Constancia suscrita por

	el supervisor en la cual parezca que el contratista está a paz y salvo por cualquier concepto relacionado con el objeto del contrato. c)certificación de saldos y pagos expedido por la subdirección administrativa y financiera y demás que se determinan en el manual de contratación de la Agencia.

6. Criterios para Seleccionar la Oferta más Favorable

6.1 Formación	N.A
6.2 Experiencia (General y/o Especifica)	De acuerdo con el tipo de contrato que se pretende celebrar, la modalidad de selección para el presente proceso, es la de contratación directa en los términos del artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, las consideraciones tenidas en cuenta fueron las siguientes: la verificación de las condiciones del mercado inmobiliario del sector en la ciudad de Santa Marta, análisis y comparación de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades y requerimientos técnicos de la entidad, o, teniendo en cuenta que el inmueble seleccionado por la ANT y sobre el cual se celebrará el contrato de arrendamiento, y que este cumpla con las condiciones técnicas y habitacionales requeridas por la entidad, de conformidad con lo señalado en el presente documento.

7. Tipificación, Cuantificación y Asignación de Riesgos Previsibles, No Asegurables

En razón a la naturaleza del objeto del contrato, el tiempo de ejecución y el valor, se presenta la siguiente matriz de riesgo:

Tipificación:

No.	Clase	Fuente	Etapa	TIPO		Descripción (Qué puede pasar, Cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la Ocurrencia del Evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Categoría	A quién se le 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 recursos para 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 ubicación de PAC	Generar demora en 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 respecto al cableado estructurado	Demora y afectación para el uso de información, teniendo en cuenta que el cableado permite el acceso a la conectividad	Afectación en la prestación del servicio por parte de la ANT a sus usuarios internos y externos	3	3	6	ALTO	Arrendador
4	General	Externa	Ejecución		Cables sueltos, sin amarres, o en desorden, que puedan afectar la movilidad de los servidores	Riesgo de incidente laboral por cables sueltos o en desorden, o de dañar una conexión del cableado	Incidente laboral o 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 económico del contrato.	Normativas	Afectación a los recursos 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, manifestacion esentre otros	Afectación de cualquier naturaleza al inmueble que ocupa la entidad, para lo cual el contratista debe contar con los mecanismos de aseguramiento, sin que genere afectación para la entidad.	Limitación para el uso del inmueble	3	3	6	ALTO	Arrendador

Forma de mitigarlo:

Tratamiento / controles a ser implementados	**Probabilidad**	**Impacto**	**Valoración del Riesgo**	**Categoria**	**¿Afecta la Ejecución**	**Persona Responsable por implementar el tratamiento**	**Fecha estimada en que se inicia el tratamiento**	**Fecha estimadaen que se completa el**	**Como se realizael Monitoreo**	**¿Periodicidad Cuando?**
Mantenimiento de los valores pactados en la oferta	2	2	4	BAJO	SI	Supervisor	Ejecución	Ejecución	Seguimiento permanente	Seguimiento mensual hasta la finalización del contrato.
Verificación del PAC mensual izado y seguimiento a la realización del pago	2	1	3	BAJO	SI	Supervisor	Ejecución	Ejecución	Seguimiento	Hasta la terminación del objeto contractual
Seguimiento por parte del supervisor, para dar solución a las fallas operacionales y técnicas que se presenten durante la ejecución del contrato. Teniendo de presente que el arrendador tiene la obligación de garantizar el correcto funcionamiento y mantenimiento del inmueble.	2	2	4	BAJO	SI	Supervisor	Ejecución	Ejecución	Seguimiento permanente	Durante la Ejecución del Contrato
Seguimiento por parte del supervisor, para dar solución a las fallas operacionales y técnicas que se presenten durante la ejecución del contrato.	2	1	3	BAJO	SI	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	Arrendador	Ejecución	Ejecución	Permanente	Cuando se requiera, Hasta la terminación del objeto contractual.
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	Ejecución	Ejecución	Seguimiento	Cuando se requiera

8. Indicación de las Coberturas de los Riesgos Asegurables

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, y teniendo en cuenta el análisis de Riesgo que se incluye en el numeral anterior, no se exige la constitución de ninguna garantía a cargo del contratista, por cuanto la ejecución del presente contrato no recae sobre el contratista arrendador sino por parte de la Agencia, en su calidad de arrendatario del bien inmueble.

Firma:	
Nombre:	Edwar Arbey Murillo Linares
Cargo:	Subdirector Administrativo y Financiero

Elaboró: Elizabeth Gutiérrez – Contratista ANT
Reviso: Paula Andrea Tacha Torres –Contratista SAF