| ANALISIS DEL SECTOR | |
|---|---|
| Fecha: | Diciembre de 2024 |
| Dependencia Solicitante: | Subdirección Administrativa y Financiera |
| Objeto a contratar: | Arrendamiento de los inmuebles ubicados en el territorio nacional para el funcionamiento de las Unidades de Gestión 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 disp.-oner 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 | El Artículo 6° del Decreto 2363 de 2015, estableció la estructura organizacional de la Agencia Nacional de Tierras así:<br><br>1. CONSEJO DIRECTIVO<br>2. DIRECTOR GENERAL<br>2.1. Oficina de Planeación<br>2.2. Oficina Jurídica<br>2.3. Oficina Control Interno<br>2.4. Oficina del Inspector de la Gestión de Tierras<br>3. DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL PROPIEDAD<br>3.1. Subdirección de Planeación Operativa<br>3.2. Subdirección de Sistemas de Información de Tierras<br>4. DIRECCIÓN DE GESTIÓN JURIDICA DE TIERRAS<br>4.1. Subdirección de Seguridad Jurídica<br>4.2. Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica<br>5. DIRECCIÓN DE ACCESO A TIERRAS<br>5.1. Subdirección de Acceso a Tierras en Zonas Focalizadas<br>5.2. Subdirección de Acceso a Tierras por Demanda y Descongestión<br>5.3. Subdirección de Administración de Tierras de la Nación<br>6. DIRECCIÓN DE ASUNTOS ÉTNICOS<br>6.1. Subdirección de Asuntos Étnicos<br>7. UNIDADES DE GESTIÓN TERRITORIAL<br>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 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.*

*13. Desarrollar y administrar los servicios y operaciones administrativas de servicios generales, almacén e inventarios de la entidad.19. Elaborar los estudios previos y de mercado necesarios para realizar la contratación requerida (…)".*

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 iii) la implementación y la puesta en marcha del catastro multipropósito.

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 de Gestión Territorial, 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 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. De esta forma se garantiza la atención de los procedimientos administrativos a cargo de la ANT de una

manera descentralizada, coordinada y priorizada de acuerdo a las características propias de cada territorio.

Es así como mediante oficio del 21 de diciembre de 2022, el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural formuló ante la Agencia Nacional de Tierras, los lineamientos técnicos para la aprobación de nuevas Unidades de Gestión Territorial – UGT. Con base es estas directrices el Director General de la Agencia Nacional de Tierras, presentó ante el Consejo Directivo de la entidad, propuesta para la aprobación de nuevas Unidades de Gestión Territorial - UGT a nivel nacional, en los términos de los artículos 9 y 28 del Decreto Ley 2363 de 2015.

En consecuencia, mediante el Acuerdo No. 251 del 23 diciembre de 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, actualmente la Agencia Nacional de Tierras cuenta con treinta y dos (32) Unidades de Gestión Territorial distribuidas geográficamente a nivel nacional e igualmente cuenta con dos (2) sedes alternas en los Municipios de Apartadó y Puerto López, como se detalla a continuación:

| N° | UNIDAD DE GESTIÓN TERRITORIAL- UGT | CAPITAL |
|---|---|---|
| 1 | Antioquia | Medellín |
| | | Apartadó |
| 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 |
| | | Puerto López |
| 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 |

Esta necesidad del servicio no solo obedece al cumplimiento de la misionalidad de la Agencia en los territorios, sino al acceso a la población campesina, negra e indígena que se encuentra en la ruralidad y requiere un servicio más próximo para contar con la oferta institucional de la Agencia.

Desde el inicio del Gobierno Nacional se ha evidenciado una 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 en cada uno de los departamentos del país, de tal forma que permita satisfacer las necesidades de la población campesina, negra e indígena, en cumplimiento de los fines y funciones del Estado.

Para el cumplimiento de las metas trazadas por la Entidad, se hace imperativo que, mediante las Unidades de Gestión Territorial, se haga presencia en los territorios, máxime que cada Unidad debe contribuir de forma paralela en la compra y entrega de tierras conforme las directrices del Gobierno Nacional.

Teniendo en cuenta que la ANT carece de espacios físicos suficientes y adaptados para el funcionamiento de las sedes, se hace necesario contar con espacios que garanticen el desarrollo y cumplimiento de los objetivos misionales mencionados. Es por esto, que las instalaciones deben ser adaptadas conforme a las necesidades del servicio a fin de garantizar la eficiencia, la armonización, la comunicación, la eficacia de la oferta institucional.

Que la necesidad de contar con presencia en todo el territorio a través de las Unidades de Gestión Territorial, en la vigencia 2024 se procedió por parte de la Subdirección Administrativa y Financiera a consultar con diferentes entidades, para explorar la posibilidad de contar con predios que sean entregados bajo un contrato de comodato o arriendo en las ciudades del país en donde la Agencia no tenía presencia, en aras de adoptar todas las medidas para cumplir con las metas de la entidad y precaviendo mecanismos de racionalización del gasto.

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 debemos 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.

Por su parte, y en atención a lo establecido en el Decreto Nacional 444 de 2023 *"Por el cual se establece el plan de Austeridad de Gasto 2023 para los órganos que hacen parte del presupuesto general de la Nación",* el cual establece en al artículo 5: *"Arrendamiento y mantenimiento de bienes inmuebles, cambio de sedes 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 sedes y adquisición de bienes muebles e inmuebles:*<br><br>*a) Implementar medidas tendientes a reducir los gastos de arrendamiento de instalaciones físicas, considerando 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. (…)*<br>*d) La adquisición de bienes muebles e inmuebles solo se podrá efectuar cuando sean 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. (…)*<br><br>De igual manera y teniendo en consideración que las Unidades de Gestión Territorial, que tiene arrendadas actualmente la Agencia, han sido adecuadas para su operatividad y que se verificaron las condiciones de seguridad y salud en el trabajo, el análisis de costo beneficio nos indica que la opción más eficiente es la de continuar en el inmueble actual, suscribiendo un nuevo contrato de arrendamiento, ya que durante la presente vigencia se decantó la favorabilidad de contratar inicialmente estos arrendamientos y conforme la persistencia de la necesidad y los costos de mantener los valores de canon fijado con un incremento del IPC proyectado, se validan las mejores condiciones administrativas, operativas y financieras para la Entidad.<br><br>Por último, para dar cumplimiento al Decreto mencionado y teniendo en cuenta la necesidad de contar con presencia en todo el territorio a través de las Unidades de Gestión Territorial, en la vigencia 2024 se ejecutaron contratos de arrendamiento con inmuebles que cumplen con las condiciones necesarias para el funcionamiento de las Unidades de Gestión Territorial, por lo que se hace necesario continuar con el arrendamiento de estos inmuebles a nivel nacional. |
| | |
| **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.<br><br>En consecuencia, el objeto del presente proceso responde al siguiente Código UNSPSC:<br><br>**CÓDIGO** — **DESCRIPCIÓN**<br>80131502 — Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales |
| | |
| **2.3.** Perspectiva legal | A continuación, se relaciona la normatividad aplicable al objeto del proceso:<br><br>▪ 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.<br>▪ 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.<br>▪ 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.<br>▪ 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}.<br>▪ 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.<br>▪ 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).<br>▪ 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).<br>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:<br>o Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.<br>o 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."<br>▪ Decreto 444 de 2023 – Por el cual se establece el Plan de Austeridad del Gasto 2023 para los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación. |
| | |
| **2.4.** Perspectiva Económica y Comercial | **ASPECTOS GENERALES**<br><br>El sector Económico corresponde a la división de la actividad económica de un estado o territorio e incluye todas las etapas de explotación de los recursos naturales, hasta la industrialización, la preparación para el consumo, la distribución y la comercialización de bienes y servicios. La clasificación de los sectores económicos resulta útil para comprender cómo se relacionan todas las áreas de producción y comercio, así como permite comprender el impacto de las políticas económicas de un Estado sobre sectores específicos de la economía.<br><br>La economía de una nación se ha clasificado en los siguientes sectores económicos:<br><br>Sector Primario: Comprende todas las actividades de obtención de los recursos naturales. Incluye actividades agrícolas, mineras, ganadería, pesca, silvicultura y caza. Los productos del sector primario son usualmente usados como factores de producción en procesos industriales, pero también pueden ser bienes finales para los consumidores.<br><br>Sector Secundario: Este sector agrupa al conjunto de actividades ligadas a la transformación de insumos para la producción de bienes finales, tales como la industria manufacturera, la generación, transporte y distribución de electricidad, gas y agua y la actividad de la construcción.<br><br>Sector terciario: Se define como el sector de comercio y prestaciones de servicios y es donde se desarrolla la distribución y comercialización de los bienes tangibles e intangibles, como la oferta de servicios prestados a empresas o particulares. Se destaca en este sector, los servicios comerciales, bancarios, turísticos, etc. Pueden ser servicios privados o públicos como educación, salud, banca, transporte, comunicaciones entrenamiento, comercio, servicios legales, etc., Es el sector que más emplea personas, en especial en los países más desarrollado.<br><br>En consecuencia, el servicio inmobiliario pertenece al sector terciario de la economía, en razón que comercializa bienes tangibles, donde las empresas inmobiliarias se constituyen formalmente para prestar servicios complementarios o exclusivos de avalúos, corretaje y administración inmobiliaria, principalmente. Existen otros servicios inmobiliarios prestados en ocasiones por empresas especializadas como son el corretaje de un bien para arrendar, es decir, sin administración de este. La promoción, |

gerencia y ventas de un proyecto inmobiliario; la administración de propiedad horizontal; la gerencia de proyectos tendientes a la adquisición de bienes para una obra pública; la consejería y consultoría inmobiliaria.

Un arrendamiento es una relación entre dos partes contractuales mediante la cual se produce una cesión por un tiempo determinado de un bien o servicio. A cambio, la parte que aprovecha esta posesión debe realizar una contraprestación económica.[1]

Este tipo de relación económica basa sus condiciones principales en un contrato o documento de arrendamiento. El mismo indica la identidad de las partes intervinientes, arrendador y arrendatario, la cuantía económica de la operación y el tiempo en el que el arrendamiento va a ser efectivo. También existen ciertas condiciones pactadas para casos como un mal uso del activo cedido, su deterioro, e incluso su destrucción.

Fedelonjas, la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz, proyectó que el sector inmobiliario desempeñaría un papel esencial en la reactivación económica de Colombia durante el 2024. Este optimismo surgió por la reducción de la inflación y la disminución de las tasas de interés, factores que facilitarían el acceso a crédito y potenciarían la inversión en bienes raíces. Según las estimaciones del gremio, el Producto Interno Bruto (PIB) del sector crecería entre un 2,5% y un 2,8% durante el próximo año[2].

Durante el primer semestre de 2024, el sector inmobiliario de Colombia mostró un comportamiento positivo, con 315.000 transacciones registradas, un reflejo de la estabilidad y el dinamismo que caracterizaban al mercado en ese momento. A pesar de los desafíos globales, las expectativas siguen siendo altas, y se anticipa que para el cierre del año, el número total de negocios inmobiliarios alcanzaría las 650.000 transacciones.

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.

[1] Información consultada en: https://economipedia.com/definiciones/arrendamiento.html
[2] Información consultada en: https://www.infobae.com/colombia/2024/11/13/sector-inmobiliario-de-colombia-crecera-hasta-un-28-en-2024-impulsado-por-la-reactivacion-economica/

**Mercado inmobiliario**[3]

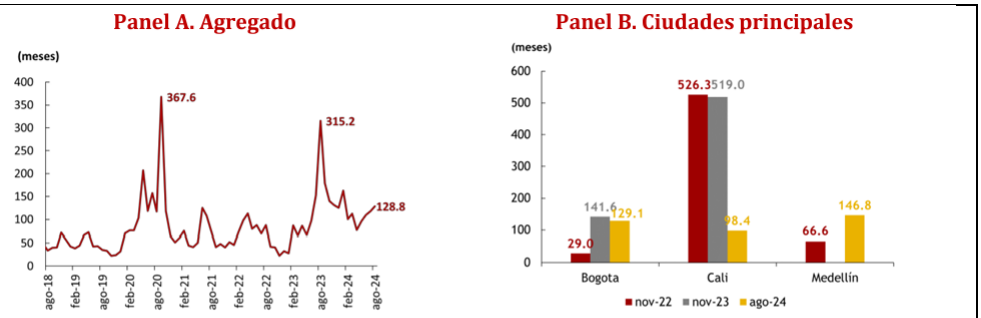
Durante el último año el mercado de inmuebles no residenciales de Bogotá, Cali y Medellín registra una mejor rotación, pero sin regresar a las dinámicas de oferta y demanda que tenía antes del Covid-19. La oferta de inmuebles no residenciales se contrajo en Bogotá, Cali y Medellín. No obstante, solo Medellín parece iniciar un ciclo de recuperación. En cuanto a las ventas, Cali es la única que registra una dinámica positiva, impulsada por las ventas de locales comerciales. Esto denota la alta heterogeneidad de este mercado y su sensibilidad a las condiciones financieras y económicas.

Desde el año 2017 La Galería Inmobiliaria recolecta información de unidades nuevas no residenciales en las ciudades de Bogotá, Cali y Medellín. Dichos inmuebles se dividen en tres categorías: bodegas, oficinas y comercio. Con esta información se construyó el índice de rotación, entendido como una medida de transaccionalidad relativa del sector. A nivel agregado se observa que el indicador disminuyó frente a agosto de 2023, lo cual denota una mejoría relativa de las ventas con respecto a la oferta, pero su valor histórico sigue siendo alto y exhibe deterioros recientes (Gráfico 20, Panel A). Por ciudad, Cali presenta un mejor ritmo de ventas, Bogotá se mantiene estable y Medellín ha empeorado, denotando en este último caso un mayor tiempo requerido para vender la oferta disponible.

Al analizar el mercado de inmuebles no residenciales, se tiene que a agosto de 2024 la oferta de inmuebles de Bogotá, Medellín y Cali, medida como el total de metros cuadrados disponibles, registra contracciones. Mientras que Cali y Bogotá tienen las caídas más pronunciadas (13,6% y 9,8%, respectivamente), Medellín parece recuperarse y se ubica en -2,2%. Las dinámicas de Bogotá y Medellín se explican por la evolución de la oferta de bodegas, el inmueble no residencial más representativo. En el caso de Cali, las bodegas también son los inmuebles más importantes pero la contracción provino de una menor oferta de locales de comercio.

En cuanto a la demanda, el acumulado de ventas de los últimos doce meses presentó comportamientos heterogéneos entre ciudades. Cali registra un mejor desempeño con un aumento anual de 1.820% en los metros cuadrados vendidos, principalmente en locales de comercio. Las ventas en Medellín se expandieron en 14,0% por ventas de oficinas registradas en el primer trimestre del año. En contraste, Bogotá evidencia una contracción de 66,6% en la medida que las ventas de todos los inmuebles no residenciales caen y en algunos meses los desistimientos superan las ventas. Estos resultados muestran que tanto la oferta como la demanda de inmuebles en cada ciudad es altamente variable y por ende sensible a condiciones económicas y financieras que las puedan impactar.

[3] Informe especial BANREP Análisis de la cartera y del mercado inmobiliario en Colombia - Septiembre 2024




**Nota 1**: En el panel A se excluye el valor del indicador en Medellín a noviembre de 2023 ya que los desistimientos superan las ventas, por lo cual el índice de rotación pasa a ser negativo y pierde interpretación.
**Nota 2**: Por disponibilidad de la información, el indicador de rotación en este gráfico se calculó utilizando los datos de los metros cuadrados disponibles para la venta (oferta) y los metros cuadrados vendidos (demanda).
**Nota 3**: El indicador agregado se construye con información de Bogotá, Medellín y Cali.
**Fuente**: La Galería Inmobiliaria; cálculos Banco de la República.

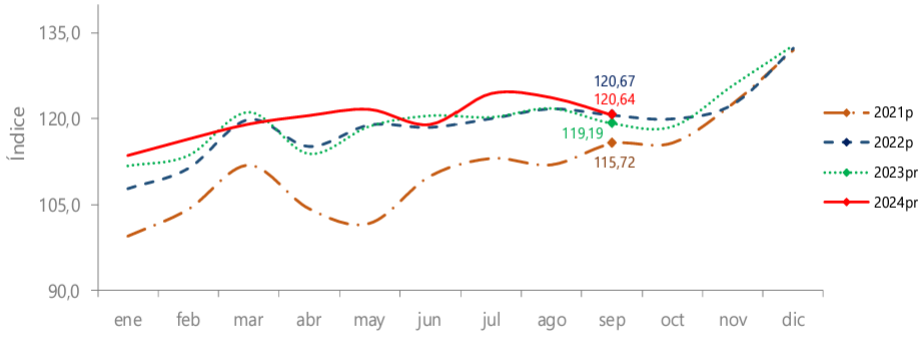
## INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

El presente proceso, hace parte del sector terciario de la economía. Este sector agrupa todas las actividades económicas que producen bienes intangibles, es decir servicios que son necesarios para el funcionamiento de la economía.

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.

El DANE reveló que, el **Indicador de Seguimiento a la Economía - ISE**[4] para el mes de septiembre de 2024pr el ISE en su serie original, se ubicó en 120,64, lo que representó un crecimiento de 1,21% respecto al mes de septiembre de 2023pr (119,19).

**Gráfico 2. Índice del Indicador de Seguimiento a la Economía (base 2015)**
**Serie original**
**2021ᵖ - 2024ᵖʳ (septiembre)**




**Fuente:** DANE, ISE
ᵖʳpreliminar
ᵖprovisional

[4] Información consultada en www.dane.gov.co/files/operaciones/ISE/bol-ISE-sep2024.pdf

Para el mes de septiembre de 2024pr el ISE en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, se ubicó en 121,82, lo que representó un crecimiento de 1,34% respecto al mes de septiembre de 2023pr (120,20).

Para el mes de septiembre de 2024pr el índice de las actividades primarias, en su serie original se ubicó en 107,91, lo que representó un crecimiento de 1,53% respecto al mes de septiembre de 2023pr (106,28). En cuanto a la serie ajustada por efecto estacional y calendario, para el mes de septiembre de 2024pr, se ubicó en 105,42, lo que representó un crecimiento de 1,77% respecto al mes de septiembre de 2023pr (103,59).

Para el mes de septiembre de 2024pr el índice de las actividades secundarias, en su serie original se ubicó en 95,74, lo que representó un decrecimiento de 2,35% respecto al mes de septiembre de 2023pr (98,04). En cuanto a la serie ajustada por efecto estacional y calendario, para el mes de septiembre de 2024pr, se ubicó en 95,70, lo que representó un decrecimiento de 2,05% respecto al mes de septiembre de 2023pr (97,70).

Para el mes de septiembre de 2024pr el índice de las actividades terciarias, en su serie original se ubicó en 130,55, lo que representó un crecimiento de 2,03% respecto al mes de septiembre de 2023pr (127,96). En cuanto a la serie ajustada por efecto estacional y calendario, para el mes de septiembre de 2024pr, se ubicó en 134,43, lo que representó un crecimiento de 2,00% respecto al mes de septiembre de 2023pr (131,79).

**PRODUCTO INTERNO BRUTO[5]**

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.

En el tercer trimestre de 2024pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,0% 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 10,7% (contribuye 1,1 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 14,1% (contribuye 0,5 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 2,1% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).

En lo corrido del año 2024pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 1,6%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

[5] Información consultada en www.dane.gov.co/files/operaciones/PIB/bol-PIB-IIItrim2024.pdf

| | |
|---|---|
| | ▪ Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 8,9% (contribuye 0,9 puntos porcentuales a la variación anual).<br>▪ Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,2% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).<br>▪ 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 9,8% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).<br><br>Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 0,2%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:<br><br>▪ 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 3,6%.<br>▪ Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 2,5%.<br>▪ Actividades financieras y de seguros crece 1,5%. |

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

| Actividad económica | Tasas de crecimiento (%) | | |
|---|---|---|---|
| | Serie original | | Serie ajustada por efecto estacional y calendario |
| | Anual | Año corrido | Trimestral |
| | 2024[pr]-III / 2023[pr]-III | 2024[pr] / 2023[pr] | 2024[pr]-III / 2024[pr]-II |
| Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca | 10,7 | 8,9 | 2,5 |
| Explotación de minas y canteras | -7,1 | -4,1 | -2,1 |
| Industrias manufactureras | -1,3 | -2,8 | 0,2 |
| Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2] | 1,0 | 2,7 | -0,2 |
| Construcción | 4,1 | 2,4 | -0,2 |
| Comercio al por mayor y al por menor[3] | 1,0 | 0,2 | 0,3 |
| Información y comunicaciones | 0,8 | -0,9 | 1,2 |
| Actividades financieras y de seguros | 4,4 | 0,9 | 1,5 |
| Actividades inmobiliarias | 2,0 | 1,9 | 0,5 |
| Actividades profesionales, científicas y técnicas[4] | 0,5 | 0,2 | 0,1 |
| Administración pública, defensa, educación y salud[5] | 2,1 | 4,2 | -0,7 |
| Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6] | 14,1 | 9,8 | 3,6 |
| **Valor agregado bruto** | **2,1** | **1,7** | **0,2** |
| Impuestos menos subvenciones sobre los productos | 1,3 | 0,7 | 0,2 |
| **Producto Interno Bruto** | **2,0** | **1,6** | **0,2** |

**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:**

En el tercer trimestre de 2024pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,0% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2023pr. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,5%, respecto al trimestre inmediatamente anterior.

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

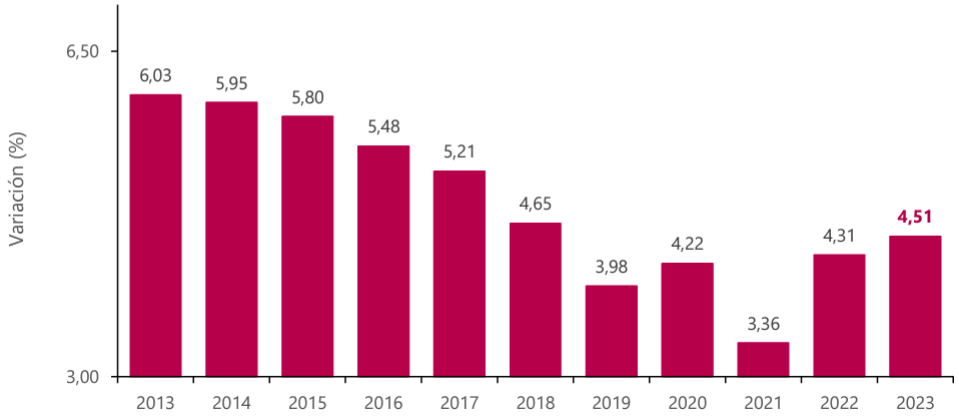
| Actividad económica | Tasas de crecimiento (%) | | |
|---|---|---|---|
| | Serie original | | Serie ajustada por efecto estacional y calendario |
| | Anual | Año corrido | Trimestral |
| | 2024[pr]-III / 2023[pr]-III | 2024[pr] / 2023[pr] | 2024[pr]-III / 2024[pr]-II |
| **Actividades inmobiliarias** | **2,0** | **1,9** | **0,5** |

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

## ÍNDICE DE VALORACIÓN PREDIAL[6]

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.

**Gráfico 1. Variación anual IVP**
**Total**
**2013 - 2023**




**Fuente:** DANE-IVP

Comportamiento de las variaciones por ciudad

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

[6] Información consultada en: https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ivp/bol_IVP22.pdf

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.

## 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

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

**SALARIO MÍNIMO**

El salario mínimo vigente en Colombia para el año 2024, es de $1.300.000, El subsidio de transporte se fijó en $162.000.

**IPC - ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR**[7]

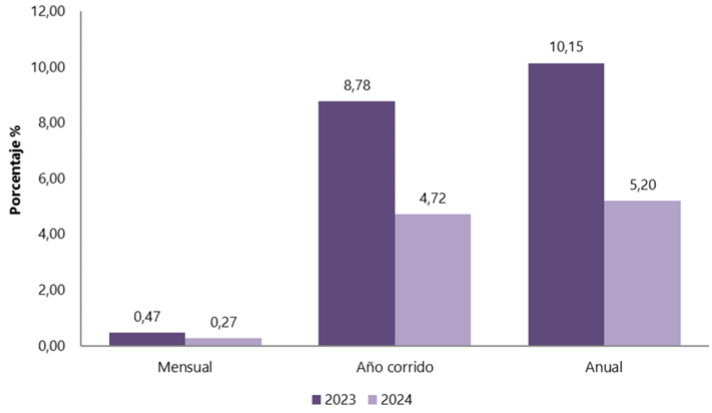
Este indicador es utilizado para medir los cambios de precios de los bienes y servicios que conforman la canasta, y con esto de los periodos de inflación, comparar la economía colombiana con la de otros países, y entender la evolución de la situación económica del país y proyectarla.

En el mes de noviembre de 2024, el IPC registró una variación de 0,27% en comparación con octubre de 2024, cinco divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,27%): Recreación y cultura (1,68%), Bebidas alcohólicas y tabaco (0,53%), Salud (0,36%), Restaurantes y hoteles (0,35%) y por último, Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,29%). Por debajo se ubicaron: Bienes y servicios diversos (0,27%), Prendas de vestir y calzado (0,23%), Transporte (0,18%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,17%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (0,13%), Educación (-0,02%) y por último, Información y comunicación (-0,04%).

Los mayores aportes a la variación mensual del IPC (0,27%), se ubicaron en las divisiones de: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Recreación y cultura, Restaurantes y hoteles, Alimentos y bebidas no alcohólicas y Transporte, las cuales aportaron 0,22 puntos porcentuales a la variación total.

[7] Información consultada en www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/nov2024/bol-IPC-nov2024.pdf

**Gráfico 1. IPC Variaciones**
**Total Nacional**
**Noviembre 2023 - 2024**




**Fuente:** DANE, IPC.

En noviembre de 2024 en comparación con octubre de 2024, la variación de las subclases que más aportaron al índice total fueron: arriendo imputado (0,34%), arriendo efectivo (0,34%), paquetes turísticos completos (6,34%), comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (0,34%), cines y teatros (7,26%), tomate (10,05%), gas (1,35%), plátanos (4,05%), vehículo particular nuevo o usado (0,49%) y comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato (0,44%). Las subclases con aportes negativos a la variación fueron: frutas frescas (-1,75%), cebolla (-5,66%), papas (-2,51%), hortalizas y legumbres frescas (-1,94%) y electricidad (-0,17%).

**ENCUESTA MENSUAL DE SERVICIOS (EMS)[8]**

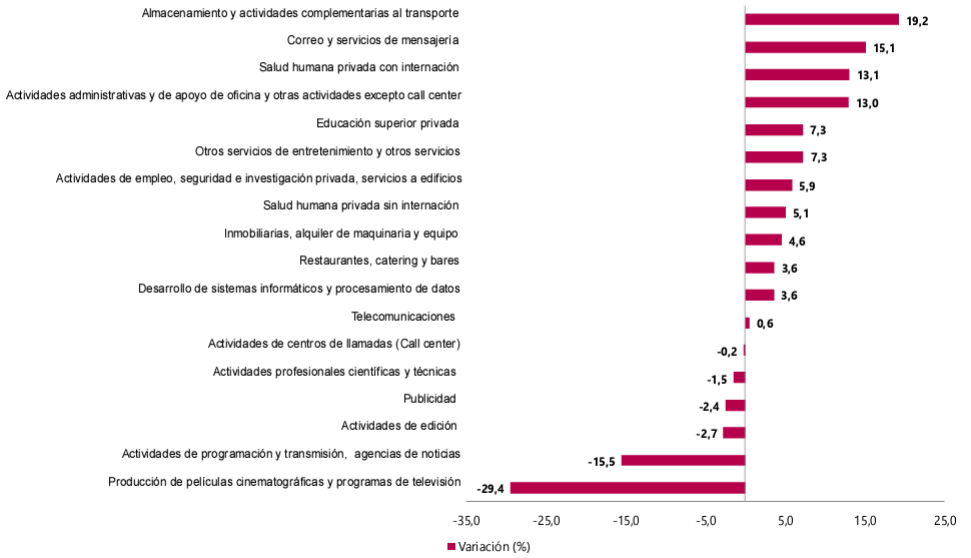
En septiembre de 2024, doce de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con septiembre de 2023. En septiembre de 2024, tres de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en el personal ocupado total, en comparación con septiembre de 2023. En septiembre de 2024, todos los subsectores de servicios presentaron variación positiva en los salarios, en comparación con septiembre de 2023.

En lo corrido de 2024, trece de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos, seis registraron incrementos 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 septiembre de 2024, quince de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos, seis registraron incremento en el personal ocupado total y todos los subsectores presentaron variación positiva en los salarios, en comparación con el mismo periodo comprendido hasta septiembre de 2023.

8 Información consultada en https://www.dane.gov.co/files/operaciones/EMS/bol-EMS-may2023.pdf

**Gráfico 1. Variación anual de los ingresos nominales, según subsector de servicios**
**Total nacional**
**Septiembre 2024ᵖ / septiembre 2023**




**Fuente:** DANE, EMS.

| | |
|---|---|
| **2.5.** Aspectos Técnicos | En atención a la cobertura geográfica de la Agencia Nacional de Tierras – ANT, y con ocasión de las nuevas competencias territoriales conferidas a través del Acuerdo 251 del 23 de diciembre de 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, actualmente la Agencia Nacional de Tierras cuenta con treinta y dos (32) Unidades de Gestión Territorial distribuidas geográficamente a nivel nacional e igualmente cuenta con dos (2) sedes alternas en los Municipios de Apartadó y Puerto López, lo anterior con el fin de cumplir los propósitos del Gobierno en materia de Reforma Rural Integral y la política de tierras, se busca fortalecer la capacidad institucional de la ANT 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 a su cargo de una manera descentralizada, coordinada y priorizada de acuerdo a las características propias de cada territorio.<br><br>Como quiera que la ANT, no cuenta con inmuebles propios, se hace necesario celebrar contratos de arrendamiento de bienes inmuebles en los municipios y ciudades en los que la Entidad hace presencia a nivel nacional, con el fin de llevar a las regiones la oferta institucional y la prestación continua del servicio público a cargo de la ANT.<br><br>Conforme lo expuesto, la entidad requiere suscribir contratos de arrendamiento en las ciudades antes mencionadas, donde operan las Unidades de Gestión Territorial – UGT´S para el cumplimiento de la misionalidad de la Agencia a nivel nacional, y a su vez garantizar la atención de la población beneficiaria del territorio cumpliendo con las metas expuestas en la justificación de la necesidad y fijadas de manera macro en el Plan Nacional de *Desarrollo "Colombia Potencia Mundial de la Vida".* |

| | |
|---|---|
| | Para ello, la Agencia Nacional de Tierras – ANT, ha procurado que la atención en las Unidades de Gestión Territorial, además de ser realizada por un equipo robusto de funcionarios y colaboradores calificados, también sea efectuada en espacios físicos óptimos que cumplan las normas y reglamentaciones establecidas por el ordenamiento jurídico[9], por ello se requieren lugares que:<br><br>▪ Garanticen puestos de trabajo preferiblemente con mobiliario o facilidad de instalación.<br>▪ Conectividad y electricidad en los puestos de trabajo.<br>▪ Baterías de baño (hombre y mujer) y para personas en condición de discapacidad.<br>▪ Fácil acceso a personas con movilidad reducida.<br>▪ Espacio para bodega y almacenamiento de material.<br><br>**Plazo de ejecución:**<br>El plazo de ejecución del contrato será hasta el 30 de junio de 2025, previa expedición del Registro Presupuestal y suscripción del Acta de Verificación e Inventario del inmueble.<br><br>**Forma de pago**:<br>Se pagará al proveedor mediante pagos mensuales por concepto de canon de arrendamiento. |
| | |
| **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:<br><br>▪ 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.<br>▪ 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.<br>▪ 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%.<br><br>Sumado a los aspectos mencionados, 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 (edificios).<br><br>Debido al crecimiento exponencial de personal, 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, adicionalmente es necesario optimizar las |

[9] **LEY 361 DE 1997** Por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas en situación de discapacidad y se dictan otras disposiciones. (Título IV de la Accesibilidad)
**NTC 4139 de 1997 (MINCIT)** Accesibilidad al medio físico símbolo gráfico, características generales.
**NTC 4140 1997 (MINCIT)** Accesibilidad de las personas al medio físico, edificios, pasillos, corredores y características generales.
**NTC 4144 1997 (MINCIT)** Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios y señalizaciones.
**NTC 4201 1997 (MINCIT)** Accesibilidad de las personas al medio físico, edificios, equipamientos, bordillos, pasamanos y agarraderas.
**NTC 4774 2000 (MINCIT)** Accesibilidad de las personas al medio físico, edificios, cruces peatonales a nivel señal y sonora para semáforos peatonales.
**NTC 4902 2000 (MINCIT)**Accesibilidad de las personas al medio físico, edificios, cruces peatonales a nivel señal y sonora para semáforos peatonales.
**Ley 762 2002** Aprobación de Convención Interamericana para la Eliminación de todas las formas de discriminación contra las personas con discapacidad. Art. 3. Eliminación de barreras arquitectónicas y de transporte.

condiciones laborales de cada uno de los funcionarios y contratistas que prestan sus servicios en el territorio.

En atención al funcionamiento de las diferentes Unidades de Gestión Territorial durante la Vigencia 2024; se realizó un ejercicio exhaustivo del mercado inmobiliario de cada una de las ciudades, identificando los posibles inmuebles requeridos en atención a cada una de las especificaciones requeridas en cada ciudad, cumpliendo estos con las características mínimas identificadas para el funcionamiento y desarrollo de las actividades administrativas de la ANT, con las cuales se da cumplimiento efectivo a las normas, requisitos y procedimientos de obligatorio cumplimiento en materia de riesgos laborales.

De lo mencionado anteriormente, puede evidenciarse en cada uno de los contratos suscritos (mencionados en el numeral del análisis de la demanda), los documentos de análisis con las visitas técnicas de cada uno de los inmuebles identificados y las razones en condiciones de favorabilidad y cumplimiento de especificaciones requeridas de cada uno de los inmuebles para su escogencia. Razón por la cual y en atención al posicionamiento de la identidad institucional dentro de la población objeto de la Agencia, es conveniente y necesario continuar con estos arrendamientos.

| UNIDAD DE GESTIÓN TERRITORIAL | SEDE | DIRECCIÓN | ÁREA DE LA SEDE - M² | CONTRATISTA |
|---|---|---|---|---|
| Guainía | Inírida | Calle 18 No. 9 -96 | 364.40 | AHIMER ANDRES PARDO MORENO |
| Meta | Puerto López | calle 9 lote 6 5-37 | 276 | SULAY YASMIN RIOS CUBILLOS |
| San Andres | San Andres | Avenida Providencia 1-35 Edificio New Point, oficinas 233, 234B, y 226 | 144.87 | SAUL DE JESUS VELILLA ARIAS |
| Magdalena | Santa Marta | calle 15 Nº 2-60 Piso 7 del edificio bolívar | 196 | INMOBILIARIA ZUCA LTDA |
| Bogotá | San Juan de Dios | Carrera 9 No. 11-50 | 1874.25 | GRUPO PROMOTOR GU S.A.S |

.

**3.2.** Análisis de Costos

Basados en la verificación del mercado inmobiliario realizada en la vigencia 2024, para cada una de las ciudades donde actualmente operan las sedes de la Agencia Nacional de Tierras, se realiza la proyección de costos mensuales por concepto de arrendamiento para la vigencia 2025.

Para lo que resta de la vigencia 2024, el pago está contabilizado por 12 días en cada una de las sedes. Sin embargo, para la sede de San Andrés se contabiliza por 16 días. Con respecto al valor de la vigencia 2025, se ha realizado una estimación de incremento del 5.6%, sobre el valor del canon mensual de la vigencia 2024, que se contabiliza por seis (6) meses del año. como se muestra a continuación:

| SEDE | VIGENCIA 2024 | | |
|---|---|---|---|
| | TIEMPO-DIAS | VALOR MES (Días) | VALOR VIGENCIA (Mensual) |
| Guainía | 12 | $3.278.400 | $8.196.000 |
| Puerto López | 12 | $2.000.000 | $5.000.000 |
| San Andres | 16 | $4.000.000 | $7.500.000 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Santa Marta | 12 | $3.200.004 | $8.000.000 |
| San Juan de Dios | 12 | $83.861.442 | $209.653.605 |

| SEDE | VIGENCIA 2025 (Incremento 5,6%) | | |
|---|---|---|---|
| | TIEMPO-MESES | VALOR MES | VALOR VIGENCIA |
| Guainía | 6 | $8.654.976 | $51.929.856 |
| Puerto López | 6 | $5.280.000 | $31.680.000 |
| San Andres | 6 | $7.920.000 | $47.520.000 |
| Santa Marta | 6 | $8.448.000 | $50.688.000 |
| San Juan de Dios | 6 | $221.394.207 | $1.328.365.242 |

**Nota:** El valor del canon de arrendamiento para la vigencia 2025 se proyectó con un incremento estimado del IPC del 5,6%; no obstante, se realizará el respectivo ajuste mediante modificación contractual según corresponda.

## 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 contratos de arrendamientos llevados a cabo en la vigencia 2024:

**AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT**

https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.5422562&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

| Número y año | Modalidad de selección | Objeto del contrato | Valor del contrato | Contratista | Tipo de contrato y duración |
|---|---|---|---|---|---|
| ANT-20240680 | Contratación directa. | Arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle 18 No 9-96 en la ciudad de Inírida - Guainía, identificado con la matrícula inmobiliaria No.500-18501 para el funcionamiento de la Unidad de Gestión Territorial Guainía de la Agencia Nacional de Tierras. | $87.697.200 | AHIMER ANDRES PARDO MORENO | Arrendamiento de inmuebles - 11 (Meses) |

**AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT**

https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.6847588&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

| Número y año | Modalidad de selección | Objeto del contrato | Valor del contrato | Contratista | Tipo de contrato y duración |
|---|---|---|---|---|---|
| ANT-202412092 | Contratación directa. | ARRENDAMIENTO DE LOS INMUEBLES UBICADOS EN LA CALLE 9 LOTE 6 5-37 DEL MUNICIPIO DE PUERTO LOPEZ DEL DEPARTAMENTO DEL META, IDENTIFICADOS RESPECTIVAMENTE CON LAS MATRÍCULAS INMOBILIARIAS, NO.2341419, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA UNIDAD DE GESTION TERRITORIAL DE LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS | $10.000.000 | SULAY YASMIN RIOS CUBILLOS | Arrendamiento de inmuebles - 2 (Meses) |

**AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT**

https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7025884&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

| Número y año | Modalidad de selección | Objeto del contrato | Valor del contrato | Contratista | Tipo de contrato y duración |
|---|---|---|---|---|---|
| ANT-202413294 | Contratación directa. | CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA AVENIDA PROVIDENCIA 1-35 EDIFICIO NEW POINT, OFICINAS 233, 234B, Y 226 SEGUNDO PISO DEL CENTRO COMERCIAL NEW POINT DE SAN ANDRÉS Y PROVIDENCIA; IDENTIFICADOS RESPECTIVAMENTE CON LAS MATRÍCULAS INMOBILIARIAS, N.º 45011509, N.º 45011510, N.º 45011502; PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA UNIDAD DE GESTION TERRITORIAL DE LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS | $11.250.000 | SAUL DE JESUS VELILLA ARIAS | Arrendamiento de inmuebles - 39 (Días) |

**AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT**

https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.6883516&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

| Número y año | Modalidad de selección | Objeto del contrato | Valor del contrato | Contratista | Tipo de contrato y duración |
|---|---|---|---|---|---|
| ANT-202412623 | Contratación directa. | 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 | 16.000.000 | INMOBILIARIA ZUCA LTDA | Arrendamiento de inmuebles - 51 (Días) |

**AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT**

https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.6597992&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

| Número y año | Modalidad de selección | Objeto del contrato | Valor del contrato | Contratista | Tipo de contrato y duración |
|---|---|---|---|---|---|
| ANT-202410272 | 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) |

.

**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:

**RAMA JUDICIAL – DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE PEREIRA**
https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7133780&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

| Número y año | Modalidad de selección | Objeto del contrato | Valor del contrato | Contratista | Tipo de contrato y duración |
|---|---|---|---|---|---|
| CD-SO-22-2024 | Contratación directa. | Arrendamiento de una bodega, espacio físico con estructuras metálicas especialmente diseñadas para almacenamiento de cajas de Archivo documental de la Rama Judicial en el Distrito Judicial de Pereira | $204.170.195 | IRON MOUNTAIN COLOMBIA SAS | Arrendamiento de inmuebles - 166 (Días) |

**POLICIA METROPOLITANA DE SANTA MARTA**
https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7081881&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

| Número y año | Modalidad de selección | Objeto del contrato | Valor del contrato | Contratista | Tipo de contrato y duración |
|---|---|---|---|---|---|
| PN MESAN CD 115-2024 | Contratación directa | ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO DE SANIDAD POLICIAL PRIMARIO DE SANTA MARTA DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA | $82.000.000 | IVONE ESTHER HERNANDEZ PADILLA | Otro - 123 (Días) |

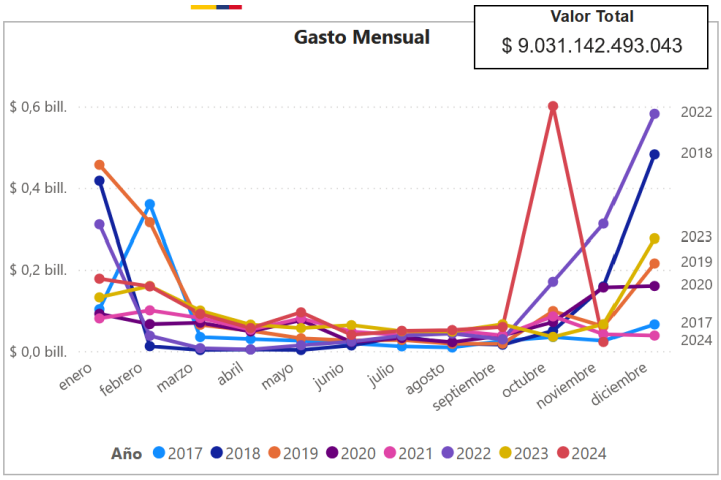
**RAMA JUDICIAL - DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE VILLAVICENCIO**
https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7136659&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

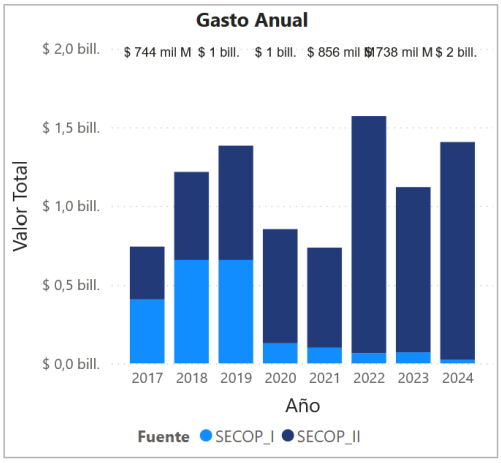
| Número y año | Modalidad de selección | Objeto del contrato | Valor del contrato | Contratista | Tipo de contrato y duración |
|---|---|---|---|---|---|
| CD042 DE 2024 | Contratación directa. | Tomar a título de arrendamiento un inmueble con destino al normal· funcionamiento de la Dirección Secciona! de Administración Judicial de Villavicencio -Meta | $306.800.000 | DISTRIBUCIONES LA NIEVE ltda | Arrendamiento de inmuebles - 195 (Días) |

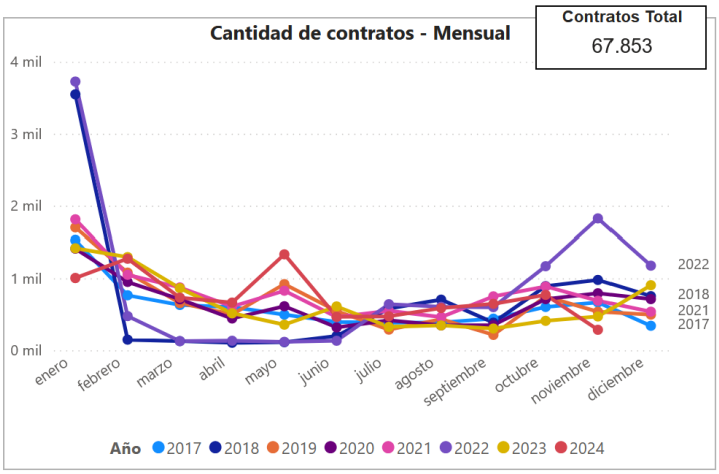
**FUERZA AEREA COLOMBIANA**
https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7135302&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

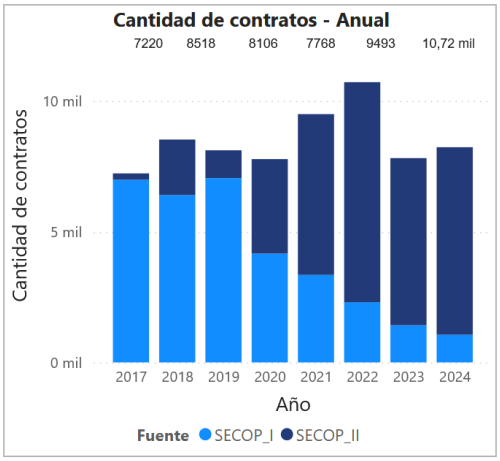
| Número y año | Modalidad de selección | Objeto del contrato | Valor del contrato | Contratista | Tipo de contrato y duración |
|---|---|---|---|---|---|
| 011-COFAC-BACOF-2024 | Contratación directa. | ENTREGAR EN ARRENDAMIENTO UN (01) BIEN INMUEBLE UBICADO EN: CARRERA 58 # 9 - 63, BARRIO SALAZAR GÓMEZ, LOCALIDAD PUENTE ARANDA, EN BOGOTÁ D.C., PARA SER UTILIZADO COMO FARMACIA POR EL OPERADOR LOGÍSTICO. | $119.020.824 ,76 | ETICOS SERRANO GOMEZ LTDA | Arrendamiento de inmuebles - 365 (Días) |

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



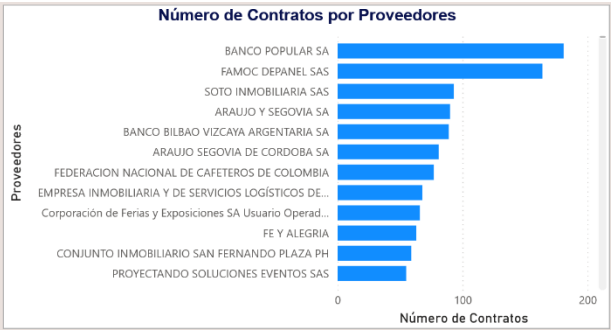



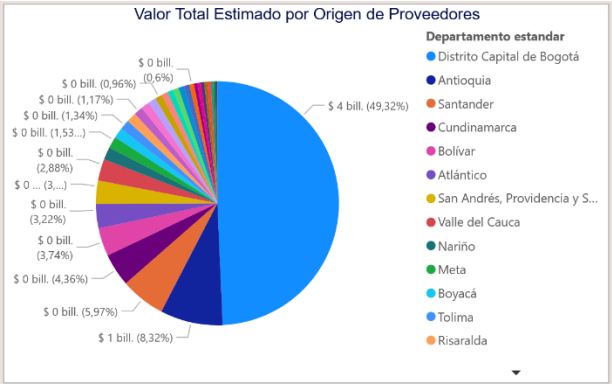



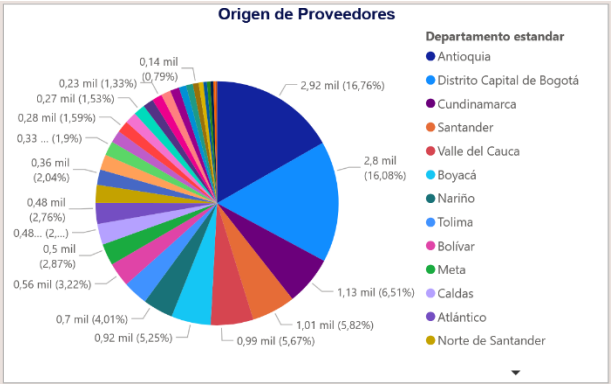



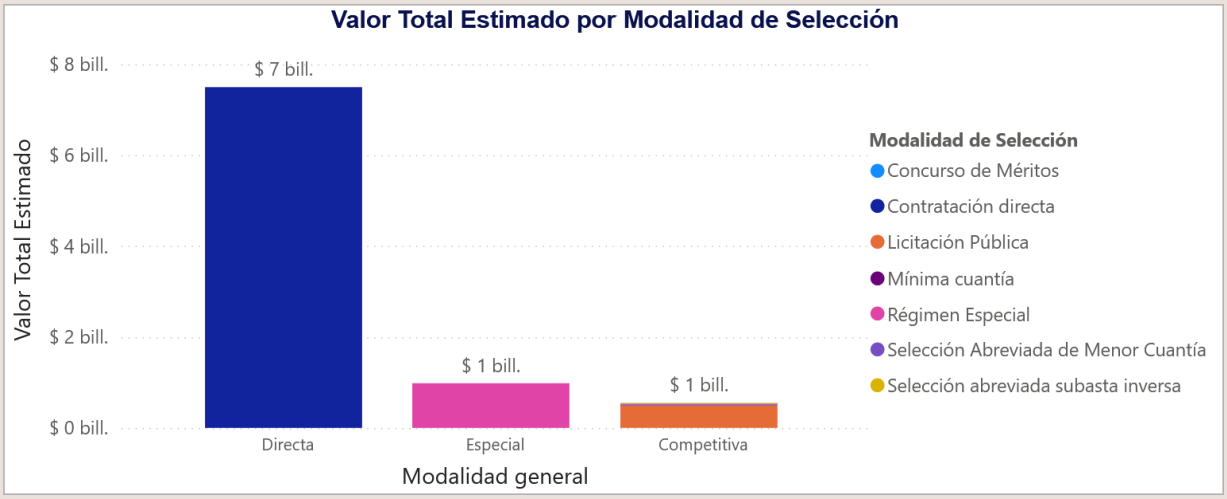









De acuerdo con la anterior información, se evidencia que, la modalidad de contratación para la adquisición de este tipo de procesos en su gran mayoría se lleva a cabo por la modalidad de Contratación Directa. De igual manera, el valor total estimado de las adquisiciones obedece a las especificaciones técnicas requeridas, razón por la cual se evidencian diferencias entre los procesos llevados a cabo por otras entidades.

## 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 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, | Afectación de cualquier naturaleza al inmueble que | Limitación para el uso del inmueble | 3 | 3 | 6 | ALTO | Arrendador |

| | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | lluvias, sequias, Alteraciones de Orden Público, manifestaciones entre otros | ocupa la entidad, para lo cual el contratista debe contar con los mecanismos de aseguramiento, sin que genere afectación para la entidad. | | | | | | |

**Forma de Mitigarlo:**

| Tratamiento/ controles a ser implementados | Probabilidad | Impacto | Valoración del Riesgo | Categoría | ¿Afecta la Ejecución del Contrato? | Responsable del tratamiento | Persona Responsable por implementar el tratamiento | Fecha estimada en que se inicia el tratamiento | Fecha estimada en que se completa el tratamiento | Como se realiza el 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 PAC mensual 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 del supervisor, 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 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 | Supervisor | Ejecución | Ejecución | Seguimiento | Durante la Ejecución del Contrato |
| Revisión y ajuste en dado caso, a fin de evitar generar una situación que afecte la ejecución económica del contrato. | 1 | 2 | 3 | BAJO | SI | Supervisor | Supervisor | Ejecución | Ejecución | Informes | Cuando se requiera |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| El contratista debe prever este 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

Cada uno de los contratos suscritos en la vigencia 2024, los documentos de análisis con las visitas técnicas de cada uno de los inmuebles identificados y las razones en condiciones de favorabilidad y cumplimiento de especificaciones requeridas de cada uno de los inmuebles para su escogencia. Razón por la cual y en atención al posicionamiento de la identidad institucional dentro de la población objeto de la Agencia, es conveniente y necesario continuar con estos arrendamientos.

En atención al análisis inicialmente realizado para cada una de las sedes con las que ya cuenta la agencia, se lleva a cabo el presente documento detallando los valores mensuales por concepto de canon de arrendamiento para los contratos de arrendamientos a suscribir por la Agencia.

**Proyectó y aprobó:** Grupo Interno de Trabajo para la Gestión Contractual