Dependencia Solicitante	SUBDIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA
Rubro de Funcionamiento	A-02-02-02-007-002 – Servicios Inmobiliarios
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	N/A
Código PABS	SAF- 61085
Código BPIN (Aplica para proyectos de inversión)	N/A
Fecha	*Enero de 2026*

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

En ese orden de ideas, la Secretaria General tiene dentro de sus funciones establecidas en el artículo 29° ibidem, entre otras, las siguientes:

> *"(…)*
> *2. Dirigir la ejecución de los programas y actividades relacionadas con los asuntos financieros y contables, servicios administrativos, gestión documental, correspondencia y notificaciones de la entidad.*
> *(…)*
> *19. Las demás funciones señaladas en la ley, aquellas que le sean asignadas y las que por su naturaleza le correspondan."*

Para la ejecución de las anteriores funciones, la secretaria general cuenta con la Subdirección Administrativa y Financiera, la cual, conforme a lo señalado en el artículo 31° de la mencionada normatividad, tiene a cargo entre otras funciones, 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* (…)".

Ahora bien, en el marco del Plan Nacional de Desarrollo 2022 – 2026, adoptado mediante la Ley 2294 de mayo de 2023 "Colombia Potencia Mundial de la Vida" y 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 en el territorio; es así que la ANT cuenta con las Unidades de Gestión Territorial (de ahora en adelante UGT) y los Puntos de Atención de Tierras (PAT), los cuales son instrumentos operativos de la gestión misional de la ANT, establecidos como enlaces entre el nivel territorial y el nivel central, cuyas funciones son 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; logrando con ello atender los procedimientos administrativos a su cargo de una manera descentralizada, coordinada y priorizada de acuerdo a las características propias de cada territorio, con el fin de garantizar la atención de los usuarios en los diferentes municipios del país.

En virtud de lo expuesto, la Dirección 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´s a nivel nacional, en los términos de lo señalado en los artículos 9 y 28 del Decreto Ley 2363 de 2015, la cual, mediante Acuerdo No. 251 del 23 diciembre de 2022 del Consejo Directivo de la Agencia Nacional de Tierras ANT, aprobó la creación de veintitrés (23) Unidades de Gestión Territorial - UGT adicionales a las nueve (9) ya existentes.

Dicho esto, actualmente la Agencia Nacional de Tierras cuenta con veintinueve (29) UGT´s a nivel nacional y sedes alternas en los municipios de San martín - Meta, Puerto López - Meta, Apartadó – Antioquia, Carmen de Bolivar - Bolivar y Barrancabermeja - Santander, distribuidos de la siguiente manera:

No.	SEDE - Unidad de Gestión Territorial -UGT	CIUDAD
1	ANTIOQUIA	Apartadó
		Medellín
2	ARAUCA	Arauca
3	ATLÁNTICO	Barranquilla
4	BOLÍVAR	Cartagena de Indias
		Carmen de Bolívar
5	BOYACÁ	Tunja
6	CALDAS	Manizales
7	CAQUETÁ	Florencia
8	CASANARE	Yopal
9	CAUCA	Popayán
10	CESAR	Valledupar
11	CHOCÓ	Quibdó
12	CÓRDOBA	Montería
13	CUNDINAMARCA	BOGOTÁ D.C
14	GUAINÍA	Puerto Inírida
15	GUAVIARE	San José del Guaviare
16	LA GUAJIRA	Riohacha
17	HUILA	Neiva
18	MAGDALENA	Santa Marta
19	META	Villavicencio
		Puerto López
		San Martin
20	NARIÑO	Pasto

21	NORTE DE SANTANDER	San José de Cúcuta
22	PUTUMAYO	Mocoa
23	QUINDIO	Armenia
24	RISARALDA	Pereira
25	SANTANDER	Bucaramanga
		Barrancabermeja
26	SUCRE	Sincelejo
27	TOLIMA	Ibagué
28	VALLE DEL CAUCA	Cali
29	VICHADA	Puerto Carreño

Tabla 1: Distribución Sedes a Nivel Nacional.

Esta distribución también obedeció al cumplimiento de uno de los pilares trazados por parte del Gobierno Nacional a través del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural y la Agencia Nacional de Tierras, que consistía 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.

En este punto vale la pena señalar que la Agencia Nacional de Tierras ha consolidado una transformación histórica en la implementación de la reforma agraria en Colombia, marcando un antes y un después en la relación del Estado con el campesinado. Con el respaldo del Gobierno Nacional, la Agencia Nacional de Tierras en una nueva era ha alcanzado resultados sin precedentes que fortalecen el acceso a la tierra, saldan deudas históricas con las comunidades campesinas, afros, e indígenas y promueven la justicia rural en el campo.

En ese orden de ideas, en razón a que la gestión de la ANT se desarrolla en territorio, las diferentes sedes a nivel nacional han generado una producción documental masiva por parte de procesos críticos como: Gestión del Modelo de Atención, Planificación del Ordenamiento, Seguridad Jurídica sobre la Titularidad, Acceso a la Propiedad de Tierras, Administración de Tierras y Gestión de la Información. Como consecuencia directa, los espacios actuales son insuficientes para la administración y conservación del acervo, conforme a la dinámica de crecimiento de las dependencias.

De acuerdo con el artículo 8 de la Ley 594 de 2000, el archivo de la Entidad es de **orden nacional**. Así mismo el artículo 11 de la mencionada Ley, respecto la obligatoriedad de la conformación de los archivos públicos, es importante tener en cuenta que *"El Estado está obligado a la creación, organización, preservación y control de los archivos, teniendo en cuenta los principios de procedencia y orden original, el ciclo vital de los documentos y la normatividad archivística."*

Seguidamente, el artículo 13, de la ya citada norma, establece que "*La administración pública deberá garantizar los espacios y las instalaciones necesarias para el correcto funcionamiento de sus archivos. En los casos de construcción de edificios públicos, adecuació*n de espacios, adquisición o arriendo, deberán tenerse en cuenta las especificaciones técnicas existentes sobre áreas de archivos."

Que dichas características técnicas, fueron desarrolladas por el Archivo General de La Nación, mediante el Acuerdo 001 de 2024 Artículo 3.1.2, Parágrafo 1, en donde se dictan parámetros generales de las instalaciones que contengan documentos y Archivos, respecto de las condiciones de "*infraestructura, dotación y mantenimiento que se deben aplicar con el fin de garantizar las condiciones ambientales adecuadas, la seguridad, la prevención de emergencias, mitigación del riesgo y la distribución de áreas y mobiliarios óptimos para la conservación documental y la integridad de la información, en concordancia con las características de los archivos, soportes y medios de almacenamiento*".

Que, en adición, el Archivo General de la Nación, expidió el Acuerdo 001 de 2024, Art. 3.2.1, el cual enuncia: *"En desarrollo de un contrato estatal de servicios archivísticos, cualquiera que sea su duración, objeto, alcance y naturaleza, el prestador del servicio contratado está obligado a cumplir las normas expedidas por el Archivo General de la Nación Jorge Palacios Preciado, que le sean aplicables, toda vez que intervendrá documentos públicos. Parágrafo. En los pliegos de condiciones, invitaciones, contratos y anexos técnicos, se debe incluir la normatividad archivística aplicable, según el objeto del contrato."*

En este sentido se hace necesario señalar que la Agencia Nacional de Tierras maneja un archivo de gestión discriminado el cual requiere contar con espacios adecuados para su almacenamiento y custodia, ya que los espacios actuales son insuficientes para la administración y conservación de todo el acervo documental de la entidad, conforme a la dinámica de crecimiento de los siguientes procesos y dependencias de la ANT:

PROCESO	***DEPENDENCIA***
Gestión del Modelo de Atención	Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad Dirección de Gestión Jurídica de Tierras Dirección de Asuntos Étnicos Dirección de Acceso a Tierras Secretaria General
Planificación del Ordenamiento Social de la Propiedad Rural	Dirección General Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad Dirección de Gestión Jurídica de Tierras Dirección de Asuntos Étnicos Dirección de Acceso a Tierras Subdirección de Planeación Operativa
Seguridad Jurídica sobre la Titularidad de la Tierras y los Territorios	Dirección de Gestión Jurídica de Tierras Dirección de Asuntos Étnicos Subdirección de Asuntos Étnicos Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica Subdirección de Seguridad Jurídica

Acceso a la Propiedad de la Tierras y los Territorios	Dirección de Acceso a Tierras Dirección de Asuntos Étnicos Subdirección de Asuntos Étnicos Subdirección de Acceso a Tierras Zonas Focalizadas Subdirección de Acceso a Tierras por Demanda y Descongestión Subdirección de Administración de Tierras de la Nación
Administración de Tierras	Dirección de Acceso a Tierras Dirección de Asuntos Étnicos Subdirección de Administración de Tierras de la Nación Subdirección de Asuntos Étnicos
Gestión de la Información	Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad Subdirección de Sistemas de Información de Tierras

Que de acuerdo con los volúmenes de archivo de gestión y en concordancia con las características técnicas de los mismos, se hace necesario contratar el arrendamiento de un espacio que cuente con las especificaciones técnicas requeridas por la entidad de acuerdo con las especificaciones dadas por la normatividad legal vigente, lo cual garantizará el cumplimiento del Acuerdo 001 de 2024 del Archivo General de la Nación - AGN el cual señala los siguientes lineamientos normativos:

> *"(…)* ***Artículo 3.1.1. Condiciones generales de las instalaciones que contengan documentos y Archivos****. Los edificios y áreas destinadas para la custodia, el almacenamiento y la conservación de documentos de archivo en cualquier soporte, medio o formato, deben cumplir con los requisitos técnicos señalados en el artículo 3.1.2., además de lo establecido en el Título 6 "Conservación y preservación de documentos", del presente Acuerdo y demás lineamientos establecidos por el Archivo General de la Nación Jorge Palacios Preciado.*
>
> ***Artículo 3.1.2. Instalaciones para servicios de depósito, custodia y administración integral de documentos de archivo****. Los sujetos obligados, así como las personas naturales o jurídicas que presten servicios de depósito, custodia o administración integral, deben cumplir las siguientes especificaciones y requisitos:*
>
> *1. Se deben cumplir las normas que reglamentan el artículo 13 de la Ley 594 de 2000 sobre las condiciones físicas necesarias para la construcción o la adecuación de edificios y áreas de custodia documental (ubicación, aspectos estructurales, capacidad de almacenamiento, estantería, distribución, redes de servicios, adecuaciones locativas, entre otros) y que los riesgos sean mitigados.*
>
> *2. Se debe cumplir el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente vigente.*
>
> *3. Se deberá garantizar el cumplimiento de las normas técnicas colombianas, metodologías, sistemas y demás disposiciones*

	establecidas para el diseño, adecuación o construcción de áreas destinadas a la custodia de archivos. *4. Los pisos, muros, techos, puertas y estanterías deben estar construidos con materiales ignífugos de alta resistencia mecánica y desgaste mínimo a la abrasión. Las puertas deben contar con un sistema de apertura de emergencia interno.* *5. Las zonas para procesos de conservación y restauración; las zonas de trabajo archivístico; las zonas destinadas para la ubicación de servidores o sistemas de almacenamiento digital y las áreas técnicas, deben ser independientes de las otras áreas y deben contar con elementos de control y aislamiento que garanticen la seguridad de los archivos y documentos y su adecuada manipulación.* *6. Las zonas para procesos de saneamiento de material documental con biodeterioro, deben tener un aislamiento para evitar que los agentes microbiológicos puedan contaminar las demás áreas y poner en riesgo la salud del personal que trabaja en otras dependencias.* *7. Las zonas de trabajo archivístico, consulta y prestación de servicios, deben estar separadas de las áreas de almacenamiento, tanto por razones de seguridad como de regulación y mantenimiento de las condiciones ambientales en las áreas de custodia documental.* *8. Las áreas técnicas deben estar conectadas con las áreas de custodia documental, teniendo en cuenta el necesario aislamiento que debe existir en cuanto a la función desarrollada, así como su accesibilidad con las zonas de custodia, recepción, organización y tratamiento de los documentos.* *9. El personal encargado deberá restringir el acceso a las áreas de almacenamiento y de procesos técnicos, con el fin de garantizar la seguridad de los documentos custodiados.* *10. Garantizar la implementación de todos los planes y programas del Sistema Integrado de Conservación - SIC.* *Parágrafo 1. Los edificios y áreas de custodia documental y administración integral deben tener en cuenta las condiciones de infraestructura, dotación y mantenimiento que se deben aplicar con el fin de garantizar las condiciones ambientales adecuadas, la seguridad, la prevención de emergencias, mitigación del riesgo y la distribución de áreas y mobiliarios óptimos para la conservación documental y la integridad de la información, en concordancia con las características de los archivos, soportes y medios de almacenamiento. Parágrafo 2. Para el desarrollo de procesos técnicos se debe garantizar la disponibilidad de la infraestructura necesaria en cuanto a instalaciones, mobiliario, infraestructura tecnológica de software, hardware, redes, servidores,*

equipos y materiales, que permitan la adecuada intervención de los documentos.

Artículo 3.2.1. Cumplimiento de la normatividad archivística. En desarrollo de un contrato estatal de servicios archivísticos, cualquiera que sea su duración, objeto, alcance y naturaleza, el prestador del servicio contratado está obligado a cumplir las normas expedidas por el Archivo General de la Nación Jorge Palacios Preciado, que le sean aplicables, toda vez que intervendrá documentos públicos.

Artículo 3.2.2. Obligaciones del contratista en ocasión al proceso de inspección, vigilancia y control de la función archivística. La persona natural o jurídica contratada para la prestación de servicios archivísticos, por una entidad pública o privada que cumple funciones públicas, no podrá impedir el acceso de los funcionarios del Archivo General de la Nación Jorge Palacios Preciado, junto con sus equipos y elementos de trabajo para llevar a cabo las visitas de inspección y vigilancia que se programen en el seguimiento y control al contrato estatal, inspección que no requerirá de autorización previa de la entidad pública contratante.

Artículo 6.1. Objetivo. Establecer los lineamientos que deben implementar los sujetos obligados en el marco del Programa de Gestión Documental, durante el ciclo vital de los documentos para su conservación y preservación en soportes físicos o formatos electrónicos.

Artículo 6.1.1.8 Seguimiento y evaluación a los planes del Sistema integrado de Conservación. Los sujetos obligados periódicamente deben realizar el seguimiento y evaluación a la ejecución de los planes del Sistema Integrado de Conservación - SIC para actualizar o ajustar los aspectos que sean necesarios. Así mismo, el Comité Institucional de Gestión y Desempeño, o quien haga sus veces, verificará el cumplimiento de lo establecido en el Sistema Integrado de Conservación - SIC, e incluirá en los planes de mejoramiento de la entidad, las acciones necesarias para corregir los hallazgos de las auditorías del Sistema Integrado de Conservación - SIC. (…)".

Por tanto, la Agencia Nacional de Tierras con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 594 de 2000 - Ley General de Archivos, Acuerdo 037 de 2002 del AGN, Acuerdo 001 de 2024 del AGN, decretos reglamentarios y demás normatividad vigente del AGN sobre la materia, así como el cumplimiento de las ordenes impuestas por la Corte Constitucional en lo relacionado con los Historiales de Tierras, se encuentra obligada a contar con un fondo documental debidamente clasificado, organizado, digitalizado y custodiado, garantizando los espacios y las instalaciones necesarias para el correcto desarrollo de estas actividades.

Por consiguiente, la ANT, requiere el arrendamiento de un inmueble para el almacenamiento y custodia de diez mil (10.000) cajas referencia X-200,

espacios de oficina para llevar a cabo trabajo archivístico por parte de funcionarios o contratistas de la entidad garantizando el cumplimiento de la ley 594 de 2000 y Acuerdo 001 de 2024. Este contrato de arrendamiento es estrictamente necesario para el cumplimiento del objeto misional de la ANT de conformidad con el Decreto 199 de 2024 Art. 5 "*Arrendamiento y mantenimiento de bienes inmuebles, cambio de sede y adquisición de bienes muebles e inmuebles*.".

Ante la necesidad expuesta, se procedió por parte de la Subdirección Administrativa y Financiera a consultar con las entidades públicas a efecto de identificar predios que pudieran adecuarse para los fines propuestos de operación de una sede de la Agencia, por ende, se remitió 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. 202562002187301 del 04/12/2025, y a la Central de Inversiones S.A - CISA, mediante oficio No. 202562002187331 del 04/12/2025, en cumplimiento a lo establecido en la Directiva Presidencial N° 08 de 2022 y en aras de precaver mecanismos de racionalización del gasto, sin embargo, a la fecha no hay pronunciamiento alguno.

De igual manera se procedió por parte de la Subdirección Administrativa y Financiera a consultar con Sociedad de Activos Especiales S.A.S – SAE, con la finalidad de seguir explorando la posibilidad de contar con un espacio según las necesidades de la ANT, por ello se envió el oficio No 202562002187371 de fecha 04/12/2025, de la cual hasta la fecha no se ha recibido respuesta.

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, por cuanto, ante la falta de respuesta de las entidades consultadas y pese al seguimiento de nuestras solicitudes, es necesario satisfacer la necesidad precitada.

En suma, la Agencia Nacional de Tierras (ANT) tiene la necesidad de contar con un inmueble que disponga de espacios físicos óptimos, los cuales cumplan con las normas y reglamentaciones establecidas en el ordenamiento jurídico vigente, así como con las condiciones técnicas mínimas requeridas por la Entidad para garantizar el adecuado almacenamiento, conservación y custodia del archivo de gestión y central.

Dichas condiciones mínimas han sido definidas por el área técnica y se encuentran detalladas en la ficha técnica, documento que hace parte integral del proceso de contratación.

Ahora bien, con el fin de satisfacer las necesidades antes descritas, la Agencia suscribió el siguiente contrato de arrendamiento:

Vigencia	**No. Contrato**	**Dirección del inmueble**	**Contratista**

2025	ANT-20258538	Avenida Calle 24 No. 96-45 de la ciudad de Bogotá D.C.	ALPOPULAR ALMACEN GENERAL DE DEPOSITOS S A ALPOPULAR S A

Por lo expuesto, y con el propósito de seleccionar un inmueble que garantice la adecuada operación de los servicios de almacenamiento, custodia de archivo y trabajo archivístico de la Agencia Nacional de Tierras, la Subdirección Administrativa y Financiera ha efectuado un análisis de costo-beneficio que privilegia la estabilidad operacional, la eficiencia en el gasto público y el cumplimiento de la misionalidad de la Entidad, determinando lo siguiente:

1. Optimización de la Infraestructura y Cumplimiento de la Normatividad Archivística (AGN)

El inmueble contratado actualmente ha demostrado ser idóneo para los fines de la entidad, ofreciendo una infraestructura especializada que cumple rigurosamente con los parámetros del **Acuerdo 001 de 2024 del Archivo General de la Nación (AGN)** y la **Ley 594 de 2000**. La infraestructura actual garantiza condiciones de seguridad y preservación documental que incluyen:

- **Capacidad de Carga y Almacenamiento:** Espacio exclusivo y estantería técnica instalada con capacidad para la custodia de diez mil (**10.000**) cajas referencia X-200, con la proyección estructural necesaria para alcanzar las quince mil (**15.000**) cajas en las vigencias 2026-2027.
- **Condiciones Ambientales y Técnicas:** Disponibilidad comprobada de sistemas de medición de temperatura y humedad, deshumidificadores, filtros UV y sistemas de detección y extinción de incendios (Solkaflam o CO2) que protegen el soporte papel de biodeterioro y siniestros.
- **Área de Trabajo Archivístico:** Disponibilidad de un espacio de oficina aislado de las zonas de depósito para **cuarenta y seis (46) puestos de trabajo**, los cuales cuentan con la superficie adecuada, conexión eléctrica garantizada y conectividad de **120 Megas simétricas con canal dedicado**, asegurando que los funcionarios y contratistas ejecuten la intervención técnica del archivo sin interrupciones.

2. Reconocimiento Institucional, Estabilidad Operacional y Mitigación de Riesgos

Un beneficio de alto valor estratégico para la Agencia es el **reconocimiento y la ubicación institucional** lograda en la sede actual. La estabilidad de este espacio es un activo que facilita la consulta ininterrumpida de expedientes por parte de las diferentes dependencias (Acceso a Tierras, Asuntos Étnicos, Gestión Jurídica).

Más allá de la ubicación, la permanencia representa una medida de **mitigación de riesgos críticos**. El traslado físico de 10.000 cajas de archivo de gestión y de carácter nacional representaría un riesgo de pérdida de folios, desorden de las series documentales y deterioro de los originales por manipulación y

	transporte. Al evitar la mudanza, la ANT garantiza la **inalterabilidad de los Historiales de Tierras** y el cumplimiento de las órdenes proferidas por la Corte Constitucional, cuya protección es un deber jurídico superior de la entidad. Resulta imperativo para la Agencia Nacional de Tierras (ANT) sustentar sus decisiones contractuales bajo los principios de economía, eficiencia y responsabilidad, privilegiando siempre la satisfacción del interés general. La permanencia en el inmueble actual garantiza la continuidad del servicio. La ANT evita incurrir en cuantiosos **costos de traslado, embalaje especializado y probablemente de nuevas adecuaciones locativas** que serían obligatorias para lograr que un inmueble distinto cumpla con los estándares técnicos del AGN y de Seguridad y Salud en el Trabajo (SST) que ya han sido alcanzados y verificados en la sede presente. **En conclusión**, la decisión de mantener el inmueble y realizar el análisis basado en precios históricos responde a una estrategia de planeación contractual que asegura la **continuidad del servicio misional**, optimiza el gasto público al evitar costos por mudanza y otros asociados. La selección de esta opción se alinea perfectamente con el deber de la administración de seleccionar la oferta que resulte más favorable para la entidad en términos económicos, funcionales y, sobre todo, de **seguridad del patrimonio documental de la Nación**. Por lo expuesto, se propone la suscripción de un contrato de arrendamiento para la vigencia 2026 respecto del inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C–1512696, localizado en la Avenida Calle 24 No. 96-45 de Bogotá D.C., con la sociedad ALPOPULAR ALMACÉN GENERAL DE DEPÓSITOS S.A., identificada con NIT 860.020.382-2 entidad que ostenta la tenencia y facultad de subarrendar en virtud del contrato de arrendamiento del 31 de marzo de 2008 celebrado con el propietario del bien, COMPAÑIA DE LUBRICANTES S.A.. En el acto comparecerá la Dra. Cindy Tatiana Navarro Quintero, identificada con C.C. No. 1.032.435.044, en su calidad de apoderada de ALPOPULAR ALMACÉN GENERAL DE DEPÓSITOS S.A., conforme a las facultades conferidas mediante la Escritura Pública No. 1041 de 2024, tal como se acredita en el Certificado de Existencia y Representación Legal. Que, en tal virtud, desde el orden legal vigente, la modalidad de contratación directa se encuentra debidamente justificada considerando que se cumplen en debida forma los supuestos jurídicos que señalan las normas en cita. Además, se cumple el criterio de selección objetiva en atención a que surten todos y cada uno de los requisitos para este tipo de contratación. Igualmente, se realizó el análisis del sector y estudio de mercado correspondiente a efectos de determinar las condiciones de idoneidad, conveniencia, experiencia y mejor precio, siendo la propuesta presentada por **ALPOPULAR ALMACÉN GENERAL DE DEPÓSITOS S.A, la** más favorable para el cumplimiento de los objetivos de la agencia en los aspectos antes señalados.
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.

	La Agencia Nacional de Tierras (ANT) es responsable de la gestión y administración de las tierras en Colombia, lo que incluye la custodia y conservación de un amplio acervo documental. La Ley 594 de 2000 y el Acuerdo 001 de 2024 del Archivo General de la Nación establecen la obligación de contar con espacios adecuados para el almacenamiento y custodia de documentos, lo que se ha vuelto crítico debido al crecimiento de los procesos y dependencias de la ANT. En razón a lo anterior, con el contrato de arrendamiento se garantiza el cumplimiento de los siguientes objetivos: - **Cumplimiento Normativo:** Garantizar que la ANT cumpla con la Ley General de Archivos y las normativas relacionadas, asegurando la adecuada conservación y custodia de los documentos. - **Optimización del Espacio:** Proveer un espacio que permita el almacenamiento de al menos 10,000 cajas de archivo, con proyección a 15,000, asegurando que se cumplan las especificaciones técnicas requeridas. - **Facilitación de Procesos Archivísticos:** Proporcionar áreas de trabajo para el personal encargado de la gestión documental, facilitando espacios para la organización y acceso a la información. La selección del inmueble a contratar obedece al análisis costo beneficio conforme la oferta inmobiliaria de cada ciudad, ya que las condiciones del mercado y las condiciones que ofrece cada inmueble son diversas, lo cual se detalla en el análisis del sector.
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. 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 Nacional 1082 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. 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". De conformidad con las consideraciones expuestas, resulta pertinente señalar que el tipo de contrato a suscribir es el contrato de arrendamiento que para el

	caso ostenta naturaleza de contrato estatal, toda vez que uno de los extremos que lo suscribe ostenta la categoría de entidad que enumera el artículo 2o de la Ley 80 de 1993 y por lo tanto su contenido se enmarcará en las normas civiles y comerciales que lo regulan, además de las establecidas en el EGCAP.
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 estos, 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)	
5.1 Objeto	Contratar el arrendamiento de un inmueble destinado para el almacenamiento y custodia del archivo de gestión y central de la Agencia Nacional de Tierras.
5.1.1. Condiciones técnicas exigidas	El inmueble para arrendar deberá contar con las condiciones técnicas, especificaciones, características físicas, funcionales y operativas, así como los requisitos mínimos que se encuentran definidos de manera detallada en la ficha técnica, la cual hace parte integral del presente proceso de contratación. En consecuencia, la ficha técnica constituye el documento único de referencia técnica, por tanto, las condiciones allí establecidas serán de obligatorio cumplimiento por parte del arrendatario.
5.2 Valor	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, el valor del contrato de arrendamiento se establece hasta por la suma de **DOSCIENTOS VEINTICINCO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS M/CTE ($225.398.862)** incluido IVA (si aplica), administración y los demás impuestos de ley a que haya lugar que conlleven la celebración y ejecución total del contrato. La contratación que se aborda en el presente documento se encuentra amparada en el CDP No. 14026 de fecha 14-01-2026 expedido por la Subdirección Administrativa y Financiera de la ANT.
5.3 Forma de Pago	La ANT cancelará al ARRENDADOR el canon de arrendamiento, mediante pagos mensuales de acuerdo con lo indicado en la propuesta seleccionada, así: Seis (6) pagos iguales que se realizaran mensualmente y sucesivos correspondientes a los meses de Enero a Junio de la vigencia 2026, cada uno por la suma de **TREINTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS M/CTE ($37.566.477.00),** incluido IVA, administración y los demás impuestos de ley que haya lugar que conlleven la celebración y ejecución total del contrato. (cuando aplique). **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 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**: El pago correspondiente al mes de **Enero de 2026** 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. **Nota 2:** 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 3:** 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 junio de 2026**, contado a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución y suscripción del acta de entrega de verificación e inventario del inmueble. 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 del arrendador	**Obligaciones Generales del arrendador:** En desarrollo del objeto del contrato, EL ARRENDADOR además de las obligaciones establecidas en el artículo 5 de la Ley 80 de 1993, se obliga para con la Agencia Nacional de Tierras a cumplir las siguientes: 1. Cumplir con lo previsto en los estudios previos, ficha técnica y/o demás documentos que formen parte integral del contrato, así como en la propuesta presentada. 2. Acatar la Constitución, la ley, las normas legales y procedimentales establecidas por el gobierno nacional y demás disposiciones pertinentes.

	3. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales. 4. Atender el objeto contratado en forma oportuna. 5. Acatar las instrucciones que para el desarrollo del contrato le imparta el Supervisor. 6. Cumplir con el objeto del contrato en las condiciones de calidad y oportunidad. 7. Dar cumplimiento a las obligaciones con los sistemas de seguridad social en salud y pensiones y aportes parafiscales, cuando haya lugar, así como, el pago a la ARL, y presentar los documentos respectivos que así lo acrediten, conforme lo establecido en el Decreto Nacional 1703 de 2002, Decreto Nacional 510 de 05 de marzo de 2003, las Leyes 789 de 2002, 828 de 2003, 1122 de 2007, 1150 de 2007, 1562 de 2012 y demás que las adicionen, complementen o modifiquen. 8. Certificar que cuenta con un representante de seguridad y salud en el trabajo, que cumpla con los requisitos y condiciones exigidos en la normativa reglamentaria o la que la adicione, modifique o sustituya. (si aplica) 9. Cumplir con las condiciones técnicas, jurídicas, económicas, financieras y comerciales presentadas en la propuesta. 10. Presentar cuando sean requeridos los comprobantes de afiliación y pago de los aportes a los sistemas de salud y pensión del personal destinado a la prestación del objeto del contrato junto con el comprobante de pago del subsidio familiar y la afiliación a la A.R.L. (si aplica) 11. Constituir y mantener las garantías pactadas en el mismo, dentro del término que se establezca en el contrato (si aplica) 12. Tomar las precauciones necesarias para la seguridad del personal a su cargo o servicio, de acuerdo con las reglamentaciones vigentes en el país. (si aplica) 13. Responder por la conservación, el uso adecuado, deterioro o pérdida de los elementos que le sean entregados por la Entidad, los cuales solo podrán usarse exclusivamente para la ejecución del contrato. (si aplica) 14. Atender los requerimientos que presente la supervisión para la ejecución del objeto contractual. 15. Cumplir oportunamente con todas las exigencias y procedimientos establecidos para los contratos y sus modificaciones en la plataforma SECOP II, una vez recibida la notificación emitida por Colombia Compra Eficiente mediante correo electrónico. 16. Fomentar durante la ejecución del contrato la contratación de recurso humano en condición de extrema pobreza, desplazados por la violencia, personas en proceso de reintegración y sujetos de protección constitucional, en un porcentaje del 5% del total de los bienes y servicios requeridos para la ejecución del contrato. (si aplica) 17. Cumplir con los lineamientos de la ANT, en especial aquellas que hagan referencia a: equidad de género, obligaciones ambientales, seguridad

cibernética, seguridad de la información, tratamiento y protección de datos personales entre otros. (si aplica)

18. Cumplir con las disposiciones legales vigentes en materia de Sostenibilidad Ambiental. (si aplica)
19. En general las que se desprendan de la naturaleza del contrato y de su objeto.

Obligaciones específicas del arrendador:

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, la cual debe ser suscrita para dar inicio de ejecución del contrato.
2. Entregar a la Agencia el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, lo cual constará en el listado oficial de inventario que hará parte integral del contrato.
3. Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido y librar a la Entidad estatal contratante de toda perturbación en el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble.
4. Garantizar que todos los puestos de trabajo cuenten con conexión eléctrica y puntos de red de Internet.
5. Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día.
6. Efectuar el pago de los impuestos del inmueble, así como también de los servicios públicos y cuotas de administración (si aplica) durante el plazo del contrato de arrendamiento.
7. Otorgarle a la ANT un plazo de diez (10) días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el contrato.
8. Garantizar el mantenimiento preventivo y correctivo de: a. los aires acondicionados instalados en el inmueble a arrendar (si aplica); b. el mobiliario con el cual es dotado y entregado el inmueble (si aplica); c. los tanques elevados o subterráneos con los que cuente el inmueble (si aplica).
9. Garantizar el mantenimiento preventivo, correctivo y certificación de los ascensores del inmueble a todo costo. (si aplica)
10. Garantizar que todos los elementos, terminales, 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 durante la ejecución del contrato.
11. Realizar el mantenimiento y/o reparaciones, reforzamientos, instalaciones, arreglos o mejoras al inmueble arrendado que sean necesarias y efectuar las reparaciones locativas si los deterioros que las han hecho necesarias provienen de fuerza mayor o caso fortuito o de la mala calidad del inmueble arrendado.
12. 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).

	13. Atender las solicitudes realizadas por el Supervisor del contrato en relación con los requerimientos de mantenimiento preventivo y/o correctivo de los bienes muebles y/o del inmueble objeto del presente contrato, en un plazo máximo de cinco (5) días calendario contados a partir de la fecha de la solicitud. **14.** Garantizar con la firma del Contrato, que no cursan en su contra embargos judiciales o administrativos, ni litigios relacionados directamente 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. **15.** Garantizar que, en caso de venta del inmueble, el contrato de arrendamiento que se suscribe será respetado por el propietario del inmueble. **16.** En caso de que el contrato supere la vigencia 2026, el canon de arrendamiento debe ajustarse conforme al incremento del IPC anual, variación que EL ARRENDADOR acepta con la suscripción del contrato. **17.** 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. **18.** Dar cumplimiento al Sistema Integrado de Conservación y Preservación Digital, planes de conservación y planes de preservación digital. **19.** Entregar a la Agencia Nacional de Tierras, el Sistema Integrado de Conservación, el Plan de Conservación Documental, el Plan de Prevención y Atención de Desastres, el Plan de Gestión de la Calidad, el Plan de Recursos, Plan de Comunicaciones, el Plan de Mantenimiento y el debido Plan de Riesgos y de respuesta a los mismos, dentro de los ocho (08) días calendario siguientes a la firma del acta de entrega. **20.** Presentar mensualmente el informe de implementación de Sistema Integrado de Conservación y Preservación Digital, así como las acciones de control ambiental, biológico, de desastres y antropogénico (depósito y mantenimiento, manipulación y vandalismo). **21.** El ARRENDADOR, debe presentar mensualmente un informe de seguimiento de las actividades ejecutadas en relación con las consultas internas, alquiler de mobiliario y canon de arrendamiento, así como del crecimiento mensual en cajas x-200 que sean trasladadas por parte de la Agencia. **22.** EL ARRENDADOR está obligado a cumplir las normas expedidas por el Archivo General de la Nación, que le sean aplicables, toda vez que intervendrá documentos públicos. **23.** Realizar y responder por el pago de los servicios públicos de energía eléctrica, agua, alcantarillado, aseo y servicio de internet de mínimo 200 MB, y los demás relacionados con la administración derivada del uso del inmueble. **24.** Garantizar la distribución del inmueble (espacio) en las zonas de planotecas, zonas de operación, zona de consultas, cargue y descargue, zona de cafetería, zona de ingreso de personal, zona de oficinas, casilleros, servicios generales, almacén y recepción. **25.** Garantizar que la estantería instalada cumpla con los requerimientos técnicos de la Entidad.

	26. Entregar instalados y en funcionamiento, los sistemas de seguridad y monitoreo interno, CCTV, control de anti-incendio y control ambiental, de conformidad con las especificaciones técnicas mínimas requeridas por la Entidad y lo dispuesto en el Acuerdo 001 de 2024 del Archivo General de la Nación. **27.** Garantizar la Limpieza, desinfección, desratización y desinsectación conforme al Programa de Saneamiento Ambiental del Sistema Integrado de Conservación – SIC **28.** Garantizar la limpieza diaria del espacio de oficina o de trabajo archivístico y la limpieza periódica en las áreas de almacenamiento conforme al plan de saneamiento ambiental del Sistema Integrado de Conservación – SIC **29.** Realizar la adecuación y mantenimiento de unidades de almacenamiento y conservación **30.** Realizar la instalación de equipos de medición que permitan conocer el monitoreo de las condiciones de temperatura, humedad e iluminación en el espacio destinado para los archivos de la ANT, los cuales deben estar debidamente calibrados y certificados con entidades especializadas para su mantenimiento. **31.** Garantizar la disposición de deshumidificadores, filtros UV, pantallas, persianas o difusores de luz, filtros de gases (de ser necesario) y de partículas. **32.** Garantizar que el inmueble cuente con los sistemas de detección y extinción de incendios tales como: detectores de humo, Extintores (multipropósito y Solkaflam o CO2) y sistemas de detección automática de incendios y apagado automático, que no afecten los documentos ni pongan en riesgo la salud del personal, debidamente certificados. **33.** Garantizar que el inmueble cuente con elementos de seguridad industrial tales como: camilla, cascos de seguridad, botiquín tipo A (Resolución 705 de 2007 Secretaria Distrital de Salud), extintores para elementos electrónicos y papel, detectores de humo, exclusa manual para la evacuación de agua o motobomba conforme al Programa Prevención de Emergencias y Atención de Desastres del SIC, en las áreas de custodia y de oficina. **34.** Garantizar el servicio de cafetería y aseo, para 46 funcionarios(as) o contratistas de la ANT y prestar servicios de aseo a puestos de trabajo, cafetería y baños. **35.** 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 que 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.
5.7 Informes y/o Productos	Presentar mensualmente el informe de implementación de Sistema Integrado de Conservación y Preservación Digital, así como las acciones de control ambiental, biológico, de desastres y antropogénico (depósito y mantenimiento, manipulación y vandalismo).
5.8 Lugar de Ejecución	El lugar de ejecución del contrato será en el inmueble ubicado en la dirección: Avenida Calle 24 # 96 – 45 de la ciudad de Bogotá D.C.
5.9 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 el perímetro urbano de la ciudad de Bogotá D.C., análisis y comparación de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades y requerimientos técnicos de la Entidad, y, teniendo en cuenta que el inmueble seleccionado por la ANT y sobre el cual se celebrará el contrato de arrendamiento, cumple con las condiciones técnicas, de edificación, conservación, medio ambientales, de seguridad y de mantenimiento requeridas por la entidad y demás condiciones específicas frente a traslado inicial de cajas requerimientos de cargue, descargue y consulta interna por caja, puestos de trabajo, estantería, aseo, cafetería, seguridad y parqueaderos señalados en el presente documento. El arrendador debe suministrar un espacio que cuente con las especificaciones técnicas requeridas por la entidad de acuerdo con la normatividad legal vigente, lo cual garantizará el cumplimiento de la Ley General de Archivos 524 de 2000 y del Acuerdo 001 de 2024 del Archivo General de la Nación.

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: **Matriz de riesgos:** Tipificación

No.	Clase	Fuente	Etapa	TIPO		Descripciónn (Qué puede *pasar, Cómo puede* ocurrir)	Consecuencia de la Ocurrenciadel Evento	Probabilidadad	Impacto	Valoraciónde l Riesgo	Categoría	A quién sele puede asignar
1	General	Externa	Ejecución	ECONÓMICO	Especulación	Aumento en el canon de arrendamiento, con valores mayores a los pactados en la oferta	Falta de recursospara cubrir valores adicionales a los establecidos en la oferta	2	2	4	BAJ O	Arrendador
2	Genera l	Extern a	Ejecución		Falta de recursos para realización depagos	La entidad no cuenta con los recursos parapagar el valor del contrato en los plazos establecidos por demoras en ubicaciónde PAC	Generar demoraen el pago por parte de la Entidad, que pueda afectar alarrendatario	2	2	4	BAJO	Entida d

3	General	Externa	Ejecución	OPERACIONAL	Daño o afectación del servicio, especialmente en lo establecido respectoal cableado estructurado	Demora y afectación para el uso de información, teniendo en cuenta que el cableado permite el acceso a la conectividad	Afectación en la prestación del servicio por partede la ANT a sus usuarios internosy externos	3	3	6	ALTO	Arrendador
4	General	Externa	Ejecución		Cables sueltos, 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 laboralo falla técnica	2	2	4	BAJO	Arrendador
5	General	Externa	Ejecución	REGULATORIO	Expedición de normas que impongan nuevos tributos, impuestos o cargas parafiscales que puedan afectar el equilibrio económicodel contrato.	Normativas	Afectación a losrecursos económicos inicialmente pactados.	2	2	4	BAJO	Arrendador
6	General	Externa	Ejecución	DE LA NATURALEZA	Temblores, terremotos, maremotos, inundaciones, lluvias, sequias, Alteraciones de Orden Público, manifestaciones entre otros	Afectación de cualquier naturaleza al inmueble que ocupa la entidad, para lo cual el contratista debe contar con los mecanismos de aseguramiento, sin quegenere afectación parala entidad.	Limitación para eluso del inmueble	3	3	6	ALTO	Arrendador

Respuesta a los riesgos: Forma de mitigarlo:

tamiento/ roles a ser mentados	**Probabilidad**	**Impacto**	**Valoración del Riesgo**	**Categoría**	**¿Afecta la Ejecución del**	**Persona Responsable por implementar el tratamiento**	**Fecha estimada en que se inicia el tratamiento**	**Fecha estimada en que se completa el tratamiento**	**Como se realizael Monitoreo**	**¿Periodicic Cuando?**
ntenimiento los valores tados en la oferta	2	2	4	BAJO	SI	Supervisor	Ejecución	Ejecución	Seguimiento permanente	Seguimient mensua hasta la finalizac del cont
ficación del Cmensual izado y imiento a la ización del pago	2	1	3	BAJO	SI	Supervisor	Ejecución	Ejecución	Seguimiento	Hasta la terminac del obje contract
uimiento por parte del rvisor, para olución a las fallas racionales y icas que se resenten urantela cución del contrato. niendo de ente que el ndador tiene	2	2	4	BAJO	SI	Supervisor	Ejecución	Ejecución	Seguimiento permanente	Durante la Ejecuci del Con

la obligación de garantizar el correcto funcionamiento y mantenimiento del inmueble.										
Seguimiento por parte del supervisor, para dar solución a las fallas operacionales y técnicas que se presenten durantela 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 que afecte 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:	**WHITER SMITH PARRADO RINCÓN**
Cargo:	Subdirector Administrativo y Financiero

Elaboró: Paula Andrea Tacha Torres - Contratista SAF