ANÁLISIS DEL SECTOR	
Fecha	ENERO DE 2026
Dependencia Solicitante	SUBDIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA
Objeto a Contratar	Contratar el arrendamiento de un inmueble destinado para el almacenamiento y custodia del archivo de gestión y central de la Agencia Nacional de Tierras.

1. MARCO LEGAL

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

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

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

2. ASPECTOS GENERALES

2.1. Descripción de la Necesidad	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 Secretaría 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.

Este despliegue territorial ha 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 ANT tiene la necesidad de contar con un inmueble con espacios físicos óptimos que cumplan las normas y reglamentaciones establecidas por el ordenamiento jurídico, y las siguientes:

CONDICIONES ESPECIFICAS	
Planes	Una vez se haya firmado el acta de entrega del inmueble, y transcurridos 8 días calendario, el contratista debe entregar a la Entidad, el Sistema Integrado de Conservación, el acta de aprobación por el comité de gestión o quien cumpla esta función, 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.
Espacio de almacenamiento	El inmueble deberá contar con un espacio exclusivo de almacenamiento y custodia de archivo para 10.000 cajas, con una proyección de 15.000 cajas de archivo en la vigencia 2026-2027, referencia: X-200 (medida 20cm ancho, 28 cm Alto, 41 cm de fondo), con su correspondiente estantería y entrepaños para el adecuado almacenamiento y conservación de los archivos de la ANT.
Transporte inicial	El ARRENDADOR debe realizar la recolección de 10.000 cajas X-200 en las instalaciones de la ANT por Dependencia o en las instalaciones indicadas por la entidad, las cuales serán dispuestas en la zona de acopio y cargue indicada por la ANT y siempre y cuando el traslado no sea inferior a 300 cajas X-200, acordadas con el supervisor del contrato, en las siguientes condiciones: Las cajas que ingresen a las bodegas del contratista para su custodia y almacenamiento se entregaran como cuerpo cierto debidamente selladas, para su punteo y recibo.
Finalización del servicio	Al terminar el servicio de almacenamiento y custodia, EL ARRENDADOR se obliga a entregar la totalidad de las cajas a la ANT en las condiciones de calidad en las cuales fueron entregadas a quien designe el supervisor del contrato en las bodegas del contratista.
Consulta de Archivos	El ARENDADOR debe prestar los servicios de consulta interna por caja (en la bodega del ARRENDADOR) y administrar el 100% de las cajas entregadas para su custodia y almacenamiento.
	El ARENDADOR debe prestar los servicios de recuperación, reubicación y consulta interna de hasta 50 cajas diarias.
	El ARRENDADOR debe garantizar la consulta de archivos en el horario de atención de 7:30 a.m. a 5:30 p.m. en días hábiles y dos sábados cada mes en el horario definido por la entidad. Para solicitudes catalogadas como programadas el tiempo máximo de respuesta será de 4 horas, para solicitudes urgentes el tiempo máximo de respuesta será de 2 horas. **Solicitud programada:** Si la solicitud es realizada en los horarios de la mañana deberá ser entregada en horarios de la tarde y si la solicitud es en horas de la tarde se entregará al siguiente día en horas de la mañana.
Puestos de trabajo	El ARRENDADOR debe disponer para la ANT, un espacio de oficina o de trabajo archivístico, aislado del espacio de almacenamiento y custodia de archivo para cuarenta y seis (46) puestos de trabajo mínimo, con conexión eléctrica y de Internet en el cual se suministre escritorios (120 x 60 cm sin cajonera) y sillas ergonómicas, de uso exclusivo para funcionarios (as) y

	contratistas de la ANT, de manera ininterrumpida y permanente durante la ejecución del contrato
	Así mismo, el ARRENDADOR debe garantizar los servicios de energía eléctrica e internet (120 Megas simétricas con canal dedicado), sin que esto genere algún costo para la Entidad.
Medidas preventivas y correctivas	El ARRENDADOR debe garantizar Limpieza, desinfección, desratización y desinsectación conforme al Programa de Saneamiento Ambiental del Sistema Integrado de Conservación – SIC y llevar el registro permanente, de la aplicación de todas las medidas preventivas y correctivas necesarias para minimizar al máximo cualquier riesgo de daño y pérdida de los archivos que custodia, que no afecten los documentos ni pongan en riesgo la salud del personal.
	Debe realizar 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 y llevar el registro diario de la aplicación de todas las medidas preventivas y correctivas necesarias para minimizar al máximo cualquier riesgo de daño y pérdida de los archivos que custodia
	Debe realizar la inspección aleatoria de acuerdo con el Sistema Integrado de Conservación – SIC para la adecuación y mantenimiento de unidades de almacenamiento y conservación conforme al programa de almacenamiento y re-almacenamiento del SIC y llevar el registro permanente, de la aplicación de todas las medidas preventivas y correctivas necesarias para minimizar al máximo cualquier riesgo de daño y pérdida de los archivos que custodia.
	Debe contar con el Plan de Emergencia debidamente actualizado y el Sistema integrado de conservación - SIC y llevar el registro permanente de todas las medidas preventivas y correctivas necesarias para minimizar al máximo cualquier riesgo de daño, pérdida o uso indebido de los archivos que custodia.
Medición de condiciones ambientales	El contratista debe 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.
	Debe dar cumplimiento a las condiciones de seguridad, ambientales y de ventilación, exigidas por la Superintendencia de Industria y Comercio y aquellas específicas establecidas por el Archivo General de la Nación.
	El ARRENDADOR debe disponer de deshumidificadores, filtros UV, pantallas, persianas o difusores de luz, filtros de gases (de ser necesario) y de partículas de aire ubicados en las puertas de acceso al espacio de almacenamiento.
Seguridad	El ARRENDADOR debe garantizar la seguridad y protección de todo el acervo documental y de los equipos y elementos que se instalen en las instalaciones del ARRENDADOR que sean de propiedad de la ANT y que permitan la adecuada gestión del archivo.
Sistemas de detección y extinción de incendios	El ARRENDADOR debe disponer de 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, que no afecten los documentos ni pongan en riesgo la salud del personal, debidamente certificados.

Elementos de seguridad industrial	El ARRENDADOR debe disponer en las áreas de custodia y de oficina 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.
Servicio de cafetería y aseo	El ARRENDADOR debe disponer de 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.

CONDICIONES INSTALACIONES PARA PRESTAR EL SERVICIO DE CUSTODIA

Las instalaciones deberán cumplir con las condiciones de edificación, conservación, medio ambiental, de seguridad y de mantenimiento que garanticen la adecuada preservación de los acervos documentales, de conformidad a lo establecido en la Ley 594 del 2000, Cap. 7 Art. 61 Ley General de Archivos, la norma técnica Colombia NTC 5921 del 2018 (Información y documentación. requisitos almacenamiento de material documental en archivos y bibliotecas), el reglamento colombiano de construcción sismo resistente NSR-10, reglamento técnico para las instalaciones eléctricas (RETIE), Acuerdo 001 de 2024 del Archivo General de la Nación – AGN, y contar con el Sistema Integrado de Conservación - SIC, como lo establece el Art. 46 de la ley general de archivos 594 de 2000 o aquellas normas que lo modifiquen o sustituyan, en este sentido las instalaciones, deberán tener en cuenta lo siguiente:

Vigilancia	El inmueble debe contar con circuito cerrado de televisión y sistemas de vigilancia y monitoreo 24/7, que permitan la visibilidad a los espacios de estantería destinados para la ANT y puestos de trabajo.
	El inmueble debe contar con circuitos cerrado de cámaras 24/7 con monitoreo satelital con empresas debidamente certificadas. sistemas de vigilancia y monitoreo 24/7 y debe disponer de guarda de seguridad 24/7.
Ubicación	Las instalaciones deberán estar ubicadas en el perímetro urbano de la ciudad de Bogotá D.C., con todas las normas de seguridad, física y ambiental requeridas.
	El terreno no debe presentar riesgos de humedad subterránea, problemas de inundación y contar con la estabilidad adecuada del mismo.
	El terreno en lo posible debe estar situado lejos de industrias contaminantes o posible peligro por atentados u objetivos bélicos.
	Prever el área suficiente para albergar la documentación reuniendo las condiciones de seguridad, regulación de las condiciones ambientales y ventilación.
Aspectos estructurales	El piso deberá soportar cargas mínimas de 1200kgm/mt2, cifra que se deberá incrementar si se va a emplear estantería compacta de mayor tamaño al señalado.
	Las pinturas utilizadas deberán poseer propiedades ignifugas y tener el tiempo de secado necesario evitando el desprendimiento de sustancias nocivas para la documentación.
Distribución de áreas	Las áreas de almacenamiento y custodia deben estar separadas de las áreas de circulación y áreas de trabajo.

	La bodega debe contar con una zona de entrada y salida exclusiva para el ingreso de los funcionarios(as) y contratistas de la ANT., aislada de la zona de almacenamiento, zona de consultas y zona de operación.
	La bodega debe contar con una zona de cargue y descargue exclusivo para el ingreso de vehículos (Vehículos tipo furgón, miniván) aislada de la zona de almacenamiento, zona de consultas, zona de operación y la zona de ingreso del personal.
	La bodega debe contar con una zona de cafetería dotada con mesas, sillas y hornos con capacidad mínima de 30 personas (con la posibilidad de aumentar el número), la cual debe estar aislada de la zona de almacenamiento, zona de consultas, zona de operación, zona de ingreso del personal y zona de cargue y descargue.
	La bodega debe contar con una zona de casilleros con capacidad mínima de cuarenta y seis (46) casilleros (con la posibilidad de aumentar el número), la cual debe estar aislada de la zona de almacenamiento, zona de consultas, zona de operación, zona de ingreso del personal y zona de cargue y descargue.
	La bodega debe contar con una zona de baños para hombres y para mujeres (mínimo dos baterías por baño), la cual debe estar aislada de la zona de almacenamiento, zona de consultas, zona de operación, zona de ingreso del personal y zona de cargue y descargue.
	La bodega debe contar con una zona de servicios generales o cocina con poceta de agua y lavaplatos, la cual cuente con lugar de almacenamiento para productos químicos para el aseo, diferenciado de los productos de cafetería el cual debe estar aislado de la zona de almacenamiento, zona de consultas, zona de operación, zona de ingreso del personal y zona de cargue y descargue.
	La bodega debe contar con zonas de parqueo (propias o convenios) para motos, ciclas o vehículos para los funcionarios(as) y contratistas de la ANT.
	La bodega debe contar con espacio de parqueo para bicicletas, motos y carros.
Áreas de depósito o almacenamiento de documentos.	Deben garantizar el desplazamiento, seguridad y la adecuada manipulación de la documentación.
	Poseer las adecuadas condiciones ambientales ajustadas a las normas establecidas para la conservación del material documental.
	Deben contar con elementos de control y aislamiento que garanticen la seguridad de los acervos documentales
CONDICIONES DE LA ESTRUCTURA DE LA ESTANTERÍA	
Estantería	Estantería industrial para el almacenamiento y custodia de aproximadamente 10.000 cajas de archivo, referencia: X-200 (20cm ancho, 28 cm Alto, 41 cm de fondo) de conformidad con la normatividad vigente, con su correspondiente estantería y entrepaños para el adecuado almacenamiento y conservación de los archivos de la ANT.
	Estructura sólida en diseño acorde con las dimensiones de las unidades de conservación (cajas x200) sin bordes o aristas que produzcan daños sobre los documentos o las personas.
	Los estantes deben estar construidos en láminas metálicas sólidas, resistentes y estables con tratamiento anticorrosivo y recubrimiento horneado químicamente estable.

	Si se disponen módulos compuestos por dos cuerpos de estanterías se deberán anclar con sistemas de fijación a piso.
	El entrepaño inferior debe estar por lo menos a 10 cm del piso.
	La estantería no debe ir recostada sobre los muros y se debe dejar un espacio de 20 cm, entre estos y la estantería.
	El espacio de circulación entre cada módulo de estantes debe tener un mínimo de 70 cm y un corredor central de 120 cm.
	La estantería deberá tener un sistema de identificación visual que corresponda al archivo de cada uno de los espacios ubicados en cada una de ellas.
	Cada pasillo de la estantería donde quede ubicada la información en custodia debe contar con cámara o CCTV (circuito cerrado de televisión).
	La zona donde se ubique la estantería para el almacenamiento de las cajas referencia X-200, debe estar totalmente aislada de las zonas de operación, consultas, cargue y descargue externo, cafetería, ingreso de persona, oficinas, casilleros, servicios generales y recepción.
	El ingreso a la zona de estantería debe estar controlado por el operador.
	La estantería debe contar con informe técnico calificado de cargas y debe ser sismo resistente.
	Los materiales de construcción de la estantería materiales y pintura, deben ser ignífugos de alta resistencia mecánica.
	La estantería debe contar con ascensor de carga y/o montacarga eléctrico para la manipulación de cajas referencia X-200 y X-300 para tener acceso a los niveles superiores de la estantería, si la estructura de esta así lo requiere.
	Debe contar con gatos hidráulicos con capacidad de carga de 500 Kg para la manipulación de estibas dentro de la bodega, si la estructura de esta así lo requiere.
Mobiliario para documentos de gran formato	Debe contar con plano tecas o un espacio acondicionado para tubos portaplanos para el almacenamiento de aproximadamente 1.500 planos de gran formato en soporte papel tamaños superiores al pliego.
	La zona donde se ubique el espacio de almacenamiento de planos debe estar totalmente aislada de las zonas de operación, de consultas, cargue y descargue, cafetería, ingreso de personal, oficinas, casilleros, servicios generales, almacén y recepción.

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 indicado, 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**.

2.2. Clasificador de Bienes y Servicios

El Código Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas (The United Nations Standard Products and Services Code® - UNSPSC), es una metodología uniforme de codificación utilizada para clasificar productos y servicios fundamentada en un arreglo jerárquico y en una estructura lógica.

Este sistema de clasificación permite codificar productos y servicios de forma clara ya que se basa en estándares acordados por la industria los cuales facilitan el comercio entre empresas y gobierno. La versión implementada en Colombia es la UNSPSC, V.14.080, traducida al español.

En consecuencia, el servicio del presente proceso responde al siguiente Código UNSPSC:

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80 - Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	8013 - Servicios inmobiliarios	801315 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	80131502 - Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

2.3. Perspectiva Legal

A continuación, se relaciona la normatividad aplicable al objeto del proceso:

- **LEY 84 DE 1873 – CÓDIGO CIVIL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE COLOMBIA. TÍTULO 26** – Del contrato de arrendamiento. Artículo 1973: El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado. Art. 1982. El arrendador es obligado: 1. A entregar al arrendatario la cosa arrendada; 2. A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada; 3. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

- **LEY 361 DE 1997** – Por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones. Obliga a que las sedes arrendadas cumplan condiciones de acceso para personas con discapacidad.

- **LEY 675 DE 2001** – Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. Regulación de la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

- **LEY 1150 DE 2007** – Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos. De conformidad con lo establecido en el literal i) del numeral 4° del artículo 2° de la Ley, la modalidad de selección de contratación directa procede entre otros casos, para el arrendamiento adquisición de inmuebles.

- **LEY 594 DE 2000 -** Por medio de la cual se dicta la Ley General de Archivos y se dictan otras disposiciones.

	▪ **DECRETO 410 DE 1971** – Por el cual se expide el Código del Comercio. Artículo 521. Preferencia de Anterior Arrendatario en Locales Reconstruidos. El arrendatario tendrá derecho a que se le prefiera, en igualdad de circunstancias, a cualquier otra persona en el arrendamiento de los locales reparados, reconstruidos o de nueva edificación, sin obligación de pagar primas o valores especiales, distintos del canon de arrendamiento, que se fijará por peritos en caso de desacuerdo. Parágrafo. Para los efectos de este artículo, el propietario deberá informar al comerciante, por lo menos con sesenta días de anticipación, la fecha en que pueda entregar los locales, y este deberá dar aviso a aquél, con no menos de treinta días de anterioridad a dicha fecha, si ejercita o no el derecho de preferencia para el arrendamiento. Si los locales reconstruidos o de la nueva edificación son en número menor que los anteriores, los arrendatarios más antiguos que ejerciten el derecho de preferencia excluirán a los demás en orden de antigüedad. Artículo 523. Subarriendo y Cesión de Contrato de Arrendamiento. El arrendatario no podrá, sin la autorización expresa o tácita del arrendador, subarrendar totalmente los locales o inmuebles, ni darles, en forma que lesione los derechos del arrendador, una destinación distinta a la prevista en el contrato. El arrendatario podría subarrendar hasta la mitad los inmuebles, con la misma limitación. La cesión del contrato será válida cuando la autorice el arrendador {o sea consecuencia de la enajenación del respectivo establecimiento de comercio}. ▪ **DECRETO 1538 DE 2005** – Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 361 de 1997. Obliga a que las sedes arrendadas cumplan condiciones de acceso para personas con discapacidad. ▪ **DECRETO 1060 DE 2009 – POR EL CUAL SE REGLAMENTAN LOS ARTÍCULOS 3°, 19 Y 32 DE LA LEY 675 DE 2001**. Reglamenta los artículos 3°, 19 y 32 de la Ley 675 de 2001, indicando que forman parte del objeto social de la propiedad horizontal, los actos y negocios jurídicos que se realicen sobre los bienes comunes por su representante legal, relacionados con la explotación económica de los mismos que permitan su correcta y eficaz administración, con el propósito de obtener contraprestaciones económicas que se destinen al pago de expensas comunes del edificio o conjunto y que además facilitan la existencia de la propiedad horizontal, su estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. ▪ **DECRETO 1077 DE 2015** – Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio. Compila las disposiciones sobre propiedad horizontal, el objeto de la persona jurídica, señalando que forman parte del objeto social de la propiedad horizontal, los actos y negocios jurídicos que se realicen sobre los bienes comunes por su representante legal, relacionados con la explotación económica de los mismos que permitan su correcta y eficaz administración, con el propósito de obtener contra prestaciones económicas que se destinen al pago de expensas comunes del edificio o conjunto y que además facilitan la existencia de la propiedad horizontal, su estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. (Artículo 2.1.5.1.1). ▪ **DECRETO 1082 DE 2015** – Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional. La entidad estatal debe señalar en un acto administrativo la justificación para contratar bajo la modalidad de contratación directa, el cual debe contener: 1. La causal que invoca para contratar directamente; 2. El objeto del contrato; 3. El presupuesto para la contratación y las condiciones que exigirá al contratista y 4. El lugar en el cual los interesados pueden consultar los estudios y documentos previos. (Artículo 2.2.1.2.1.4.1 al 2.2.1.2.1.4.11).

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:

- Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.
- Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública."

- **DECRETO 199 DE 2024** – Por el cual se establece el Plan de Austeridad del Gasto 2024 para los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación. **ARTÍCULO 5. Arrendamiento y mantenimiento de bienes inmuebles, cambio de sede y adquisición de bienes muebles e inmuebles.** Las entidades que hacen parte del Presupuesto General de la Nación deberán seguir las siguientes directrices para el arrendamiento y mantenimiento de bienes inmuebles, cambio de sede y adquisición de bienes muebles e inmuebles:

  a) Implementar medidas tendientes a reducir los gastos de arrendamiento de instalaciones físicas, en consideración a su costo, la situación de trabajo en casa, teletrabajo y/o trabajo remoto, a fin de no efectuar renovaciones y proceder a la entrega de los inmuebles, si corresponde, teniendo en cuenta las condiciones propias de cada contrato de arrendamiento.
  b) El mantenimiento de bienes inmuebles de propiedad de las entidades del Estado solo procederá cuando se realice de manera preventiva para garantizar el correcto funcionamiento a fin de no generar un impacto presupuestal a largo plazo; cuando de no realizarse se ponga en riesgo la seguridad y/o se afecten las condiciones de salud ocupacional de las personas, en cuyo caso debe quedar expresa constancia y justificación de su necesidad.
  c) El cambio de sede únicamente procederá en uno de los siguientes eventos: i) Cuando no genere impacto al presupuesto asignado en la vigencia; ii) cuando sea inaplazable la construcción o adquisición de la sede, previo estudio debidamente sustentado; o iii) cuando el edificio donde funciona la entidad ponga en riesgo la seguridad del personal o no brinde las condiciones laborales adecuadas, de conformidad con las normas establecidas en el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SGSST).
  d) La adquisición de bienes muebles e inmuebles solo se podrá efectuar cuando estos sean estrictamente necesarios para el cumplimiento del objeto misional de las entidades, previa justificación. Para el caso de la adquisición de bienes inmuebles, además se requiere la identificación de predios de propiedad de entidades públicas e identificación de opciones para el desarrollo en esos predios para la construcción de sedes propias.

  PARÁGRAFO. Las entidades deberán abstenerse de iniciar cualquier tipo de contratación que implique mejoras suntuarias u ostentosas, tales como el embellecimiento, el ornato, la instalación o adecuación de acabados estéticos de bienes inmuebles.

- **RESOLUCIÓN 0312 DE 2019 (MINISTERIO DE TRABAJO) –** Establece estándares mínimos del Sistema de Gestión de SST, aplicables a los inmuebles arrendados para garantizar condiciones seguras y adecuadas para los funcionarios.

	▪ **CIRCULAR 20 DEL 27 JUNIO DE 2025 – AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS –** Directrices de austeridad del gasto vigencia 2025. ▪ **ACUERDO 001 DE 2024 -** Por el cual se establece el Acuerdo Único de la Función Archivística, se definen los criterios técnicos y jurídicos para su implementación en el Estado colombiano y se fijan otras disposiciones
2.4. Perspectiva Económica y Comercial	**ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO** El objeto del proceso de arrendamiento de inmuebles para el funcionamiento de las Unidades de Gestión Territorial de la Agencia Nacional de Tierras se inscribe dentro del sector inmobiliario y de servicios de arrendamiento, el cual forma parte del sector terciario de la economía. Este sector se caracteriza por dinamizar la circulación de bienes raíces mediante contratos de uso temporal, generando ingresos recurrentes para propietarios y empresas inmobiliarias, y asegurando a las entidades públicas acceso a infraestructura sin necesidad de inversión en construcción o adquisición. En términos macroeconómicos, el arrendamiento constituye una actividad de servicios que aporta a la estabilidad del mercado inmobiliario y a la movilidad institucional en territorios diversos. Desde la perspectiva económica, el proceso se ve influenciado por la heterogeneidad regional de la oferta inmobiliaria. En capitales departamentales y ciudades intermedias existe un mercado más competitivo, con pluralidad de oferentes y precios determinados por la dinámica urbana. En contraste, en municipios rurales y territorios étnicos la oferta es más limitada, lo que puede generar riesgos de concentración y mayores costos relativos. Esta segmentación territorial obliga a considerar criterios de proporcionalidad y costo-efectividad en la selección, garantizando que los recursos públicos se destinen de manera eficiente y equitativa. El arrendamiento institucional también se relaciona con la demanda pública de infraestructura administrativa, que en este caso busca fortalecer la presencia de la ANT en regiones estratégicas para la formalización de tierras y la gobernanza territorial. La inversión en arrendamientos tiene un efecto multiplicador en las economías locales, pues dinamiza el mercado inmobiliario, genera empleo indirecto en servicios asociados (adecuaciones, mantenimiento, seguridad) y contribuye a la valorización de zonas donde se instalan las unidades. En términos de sostenibilidad fiscal, el arrendamiento permite flexibilidad presupuestal frente a la construcción de sedes propias, reduciendo riesgos de inmovilización de capital y adaptándose a cambios en la demanda institucional. Finalmente, el análisis económico debe considerar los riesgos de variabilidad de precios y disponibilidad de inmuebles, especialmente en territorios apartados. La ANT, como demandante institucional, se convierte en un actor relevante que puede influir en la fijación de precios locales, por lo que resulta clave establecer mecanismos de control y justificación técnica que eviten distorsiones del mercado. En conclusión, el proceso pertenece al sector inmobiliario de servicios, con impactos directos en la economía territorial y con implicaciones estratégicas para la eficiencia del gasto público y la equidad en la presencia institucional. El mercado inmobiliario es el conjunto de las acciones de oferta y demanda de bienes inmuebles. La naturaleza de estos bienes puede ser muy distinta, diferenciándose entre bienes de naturaleza residencial, comercial, industrial, urbano, etc., todas las operaciones que se produzcan relacionadas con

la compra, venta y arrendamiento de este tipo de inmuebles forman el sector inmobiliario, esencial para el desarrollo de una economía sostenible de un país.

El mercado inmobiliario, sin embargo, no solamente incluye esta oferta y demanda de bienes inmuebles, sino que comprende otros muchos ámbitos importantes para el sector; se hace referencia, sobre todo, a la promoción inmobiliaria, a la inversión que puede ser realizada por empresas o particulares y la financiación, es decir, la acción que permite la adquisición o desarrollo de proyectos inmobiliarios.

Se debe destacar que el mercado inmobiliario no es inmóvil, sino que está sujeto a cambios y evoluciones que pueden afectar directamente a la propia economía, tanto a nivel general como particular. En este sentido, estas fluctuaciones de auges y caídas del mercado y sector inmobiliario también influyen en los cambios del precio de la vivienda y comercio, que puede sufrir variaciones importantes tanto al alza como a la baja.

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

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

Destinación Comercial

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

Mercado Inmobiliario[1]

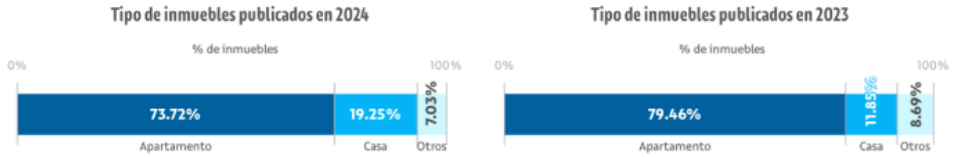
El mercado inmobiliario colombiano mostró una sólida recuperación en 2024, impulsado por la reducción de tasas de interés, el fortalecimiento del empleo formal y una mayor confianza de los consumidores. Según el Informe Inmobiliario Anual 2024 de Ciencuadras, la venta de vivienda nueva creció un 31,5%, con la Vivienda de Interés Social (VIS) liderando el segmento.

Desde julio de 2024, la disminución de las tasas hipotecarias facilitó el acceso a créditos, lo que incentivó la demanda, especialmente en el sector VIS. Uno de los cambios más notables en 2024 fue el incremento

[1] Información consultada el 9 de enero de 2026 en https://www.ciencuadras.com/blog/sala-de-prensa/mercado-inmobiliario-en-colombia-crece-el-315-en-2024

en la demanda de casas frente a apartamentos. Mientras que en 2023 las casas representaban el 11,85% de las compras, en 2024 esta cifra ascendió al 19,25%.

Gráfico 1. Tipología de la oferta de inmuebles

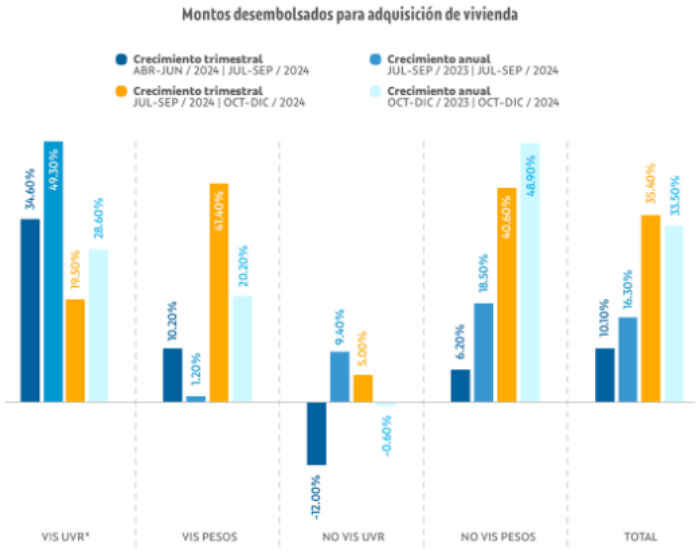


Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre de 2024.

Créditos hipotecarios en auge: 33,5% de crecimiento

El financiamiento hipotecario también experimentó un crecimiento significativo en el último trimestre de 2024, con un aumento del 33,5% en los créditos. La reducción en las tasas de interés hizo que más compradores optaran por créditos en pesos en lugar de UVR, buscando estabilidad en sus cuotas a largo plazo.

Gráfico 2. Montos desembolsados para adquisición de vivienda



Fuente: Cálculos Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos - Davivienda.
Cifras de la Superintendencia Financiera de Colombia y Banco de la República.

** Las tasas en UVR fueron recalculadas tras los ajustes metodológicos del formato de tasas activas de la SFC, con la información de los 4 principales bancos que otorgan crédito en UVR y la variación anual de la UVR.*

El mercado de arriendos: demanda estable y menor crecimiento en precios

El informe también destaca que, el crecimiento de los cánones de arrendamiento en inmuebles residenciales siguió desacelerándose en diciembre de 2024, alcanzando una variación de 9.6% en casas y 9.3% en apartamentos en comparación con el año 2023. Estas son las cifras más bajas en 17 meses.

En 2025 los arrendamientos seguirán con muy buena demanda, marcada por una desaceleración en el aumento de precios, dado el control de la inflación de los últimos años.

Gráfico 3. Arrendamientos residenciales por ciudades

ELDRI - Inmuebles residenciales por ciudades
Diciembre 2018 = 100

	Ciudades	Índice ELDRI* DIC-23	NOV-24	DIC24	Var. % Anual	Frente al total
Casas	Barranquilla	132.5	143.4	144.1	8.7	
	Bogotá	129.0	140.6	141.5	9.7	
	Bucaramanga	124.3	134.1	135.0	8.6	
	Cali	129.5	140.6	142.2	9.8	
	Cartagena	122.3	130.5	13.03	8.7	
	Medellín	134.2	146.6	147.4	9.8	
	Otras	128.8	140.6	141.8	10.1	
	Total	**130.0**	**141.4**	**142.4**	**9.6**	
Apartamentos	Barranquilla	130.7	141.5	142.6	9.1	
	Bogotá	128.7	139.6	140.6	9.2	
	Bucaramanga	123.3	133.9	135.0	9.5	
	Cali	128.6	140.0	141.0	9.6	
	Cartagena	126.4	138.1	139.4	10.3	
	Medellín	130.5	141.8	142.8	9.4	
	Otras	127.6	138.1	139.1	9	
	Total	**128.9**	**140.0**	**141.0**	**9.3**	

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

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

Generalidades del sector inmobiliario en el 2025[2]

- Las ventas de vivienda nueva mostraron señales de recuperación desde finales de 2024, especialmente en el segmento No VIS, mientras la vivienda VIS sigue rezagada. El stock de viviendas terminadas sin vender aumentó y la caída de los lanzamientos limitará la producción futura. La construcción representa el 4,3% del PIB y genera 1,55 millones de empleos.

[2] Información consultada el 9 de enero de 2026 en https://www.bbvaresearch.com/publicaciones/colombia-situacion-inmobiliaria-2025/

- El arriendo superó a la propiedad como principal forma de tenencia (7,3 millones de hogares en arriendo frente a 7,1 millones en propiedad). La limitada oferta de vivienda nueva, junto con esta tendencia, elevó los precios de los arriendos, redujo los tiempos de venta y renta de inmuebles usados, y fortalecerá la inversión en vivienda para alquiler.

- El financiamiento y la sostenibilidad son ejes clave del mercado. El crédito hipotecario mantiene su rol central; el leasing habitacional se redujo; el plazo medio de los créditos aumentó; y los desembolsos con subsidio disminuyeron. En paralelo, cerca de 300 mil viviendas nuevas recibieron certificaciones de sostenibilidad, y se espera que para 2030 la mitad de la oferta nueva cumpla estándares ambientales.

- Aunque la caída de las tasas de interés, el crecimiento del PIB y la creación de empleo impulsarán el mercado inmobiliario, persisten riesgos como la escasez de suelo urbanizable, la incertidumbre sobre los subsidios nacionales y el encarecimiento de insumos. Se proyecta que las ventas de vivienda nueva crezcan 9,0 % en 2025 y 11,5 % en 2026, con mejor desempeño en el segmento No VIS.

- El ingreso medio mensual por persona en Colombia es de 1,1 millones de pesos, y los hogares tienen en promedio 2,9 personas. El país enfrenta un déficit habitacional más cualitativo que cuantitativo. El envejecimiento poblacional transformará la estructura futura del mercado de vivienda.

Perspectiva económica 2026-Arriendos[3]

De acuerdo con Infobae, el ajuste del valor de los arriendos en Colombia para 2026 estará determinado por el Índice de Precios al Consumidor (IPC) de cierre de 2025, un indicador que, según el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (Dane), registró una variación anual de 5,3% en noviembre de este año. El Banco de la República proyecta que tendrá una moderación frente a los niveles observados en los dos años previos.

El 5 de diciembre el Dane confirmo, que la variación anual del IPC para noviembre de 2025 fue de 5,3%. En meses anteriores, la entidad reportó cifras como 5,51% en octubre y 5,41% en el mismo periodo de 2024. Para septiembre, la inflación anual se ubicó en 5,2%, mientras que el cierre de 2024 registró un 5,20%.

Por su parte, el Banco de la República proyecta que la inflación para el cierre de 2025 será de 5,1% al señalar que “se espera que la inflación cierre el año con una cifra en torno al 5,1%, número que muestra una moderación significativa frente a los niveles registrados en los últimos dos años”. Otras cifras históricas relevantes incluyen variaciones del 4,82%, 7,36%, 6,73%, 6,59%, 6,00%, 5,18%, 4,92%, 4,68%, 4,60%, 3,39%, 1,88%, 1,19% y 0,80%, que reflejan la dispersión de la inflación en diferentes categorías de gasto y periodos recientes.

[3] Información consultada el 9 de enero de 2026 en https://www.infobae.com/colombia/2025/12/07/arriendos-en-2026-en-colombia-tendrian-esta-subida-de-precio-por-cifra-que-confirmo-el-dane-sobre-el-ipc-de-2025/

VARIABLES MACROECONOMICAS

De forma tradicional, los sectores económicos se dividen en tres: primario (agrícola), secundario (industrial) y terciario (prestación de servicios); sin embargo, en algunos casos, se habla de nueve sectores económicos, agregando a los anteriores otros seis: transporte, financiero, comercio, construcción, minero energético y comunicaciones.[4]

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

Incluye subsectores como comercio, comunicaciones, centro de llamadas, finanzas, turismo, hostelería, ocio, cultura, espectáculos, la administración pública y los denominados servicios públicos, los presta el Estado o la iniciativa privada (sanidad, educación, atención a la dependencia, entre otros). [5]

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

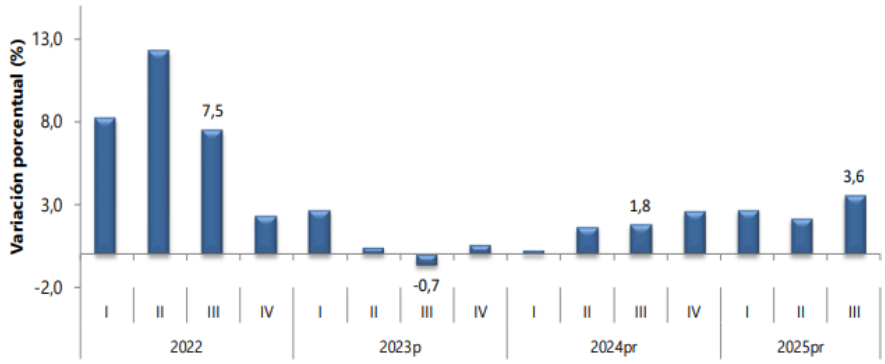
Por otra parte, es uno de los sectores más competitivos a nivel mundial gracias a la significativa reducción de los costos de comunicación, la mejora en la velocidad y confiabilidad del transporte de personas y bienes, así como el acceso a la información.

PRODUCTO INTERNO BRUTO – PIB[6]

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.

[4] Información consultada el 9 de enero de 2026 en https://cvn.com.co/cuales-son-los-principales-sectores-de-la-economia-en-colombia/
[5] Información consultada el 9 de enero de 2026 en https://es.wikipedia.org/wiki/Sector_servicios
[6] Información consultada el 9 de enero de 2026 en https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PIB/bol-PIB-IIItrim2025.pdf

Gráfico 1. Producto Interno Bruto
Tasa de crecimiento en volumen[1]
2022-I / 2025[Pr]-III



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

En el tercer trimestre de 2025pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 3,6% respecto al mismo periodo de 2024pr (ver tabla 1). Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

• Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 8,0% (contribuye 1,3 puntos porcentuales a la variación anual).

• Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 5,6% (contribuye 1,2 puntos porcentuales a la variación anual).

• Industrias manufactureras crece 4,1% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Tercer trimestre 2025pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025pr-III / 2024pr-III	2025pr/ 2024pr	2025pr-III / 2025pr-II
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	2,4	4,1	1,0
Explotación de minas y canteras	-5,7	-7,2	0,8
Industrias manufactureras	4,1	2,1	1,5
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	2,3	0,7	0,7
Construcción	-1,5	-2,7	1,1
Comercio al por mayor y al por menor[3]	5,6	5,1	0,2
Información y comunicaciones	1,9	1,8	0,4
Actividades financieras y de seguros	4,3	3,5	2,3
Actividades inmobiliarias	2,1	2,0	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	1,1	1,3	-0,1
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	8,0	4,4	3,4
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	5,7	9,4	1,0
Valor agregado bruto	**3,6**	**2,8**	**1,3**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	2,7	2,5	0,9
Producto Interno Bruto	**3,6**	**2,8**	**1,2**

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.

En lo corrido del año 2025pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 2,8%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

• Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 5,1% (contribuye 1,0 puntos porcentuales a la variación anual).

• Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,4% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).
• Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 4,1% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 1,2%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

• Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 3,4%.

• Actividades financieras y de seguros crece 2,3%.

• Industrias manufactureras crece 1,5%.

Actividades inmobiliarias

En el tercer trimestre de 2025pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,1% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr . 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 2025[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025[pr]-III / 2024[pr]-III	2025[pr]/ 2024[pr]	2025[pr]-III / 2025[pr]-II
Actividades inmobiliarias	2,1	2,0	0,5

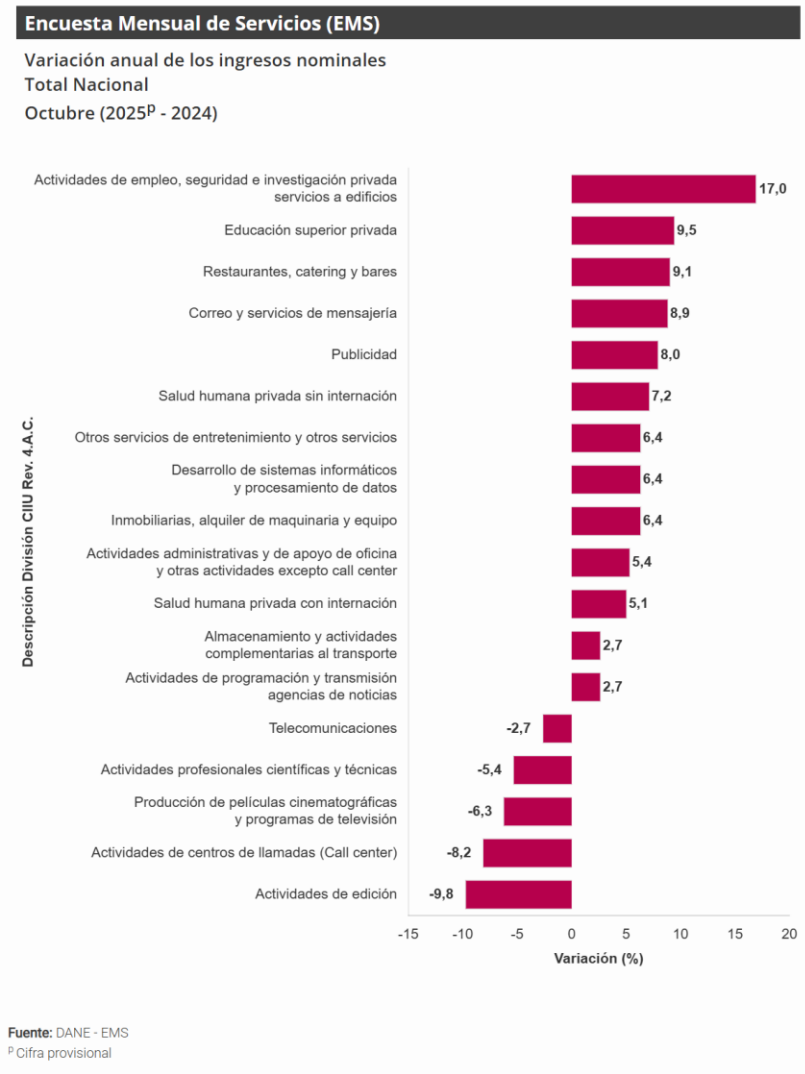
Fuente: DANE, PIB_T
[Pr]preliminar
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

El informe del PIB del tercer trimestre de 2025, que registró un crecimiento anual del 3,6% y un aumento del consumo público del 14,2%, evidencia un entorno económico de expansión que incide directamente en el objeto del proceso de arrendamiento de inmuebles para la ANT, pues refleja mayor dinamismo en la demanda institucional y capacidad fiscal para sostener contratos de arrendamiento en distintas regiones del país, al tiempo que la valorización del sector servicios y comercio puede presionar los precios de arrendamiento en zonas urbanas, haciendo más relevante la justificación técnica de costos y la búsqueda de pluralidad de oferentes en territorios rurales y étnicos.

ENCUESTA MENSUAL DE SERVICIOS – EMS[7]

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

En octubre de 2025, trece de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con octubre de 2024. Seis de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en el personal ocupado total, en comparación con octubre de 2024. Todos los subsectores de servicios presentaron variación positiva en los salarios, en comparación con octubre de 2024.



[7] Información consultada el 9 de enero de 2026 en https://www.dane.gov.co/files/operaciones/EMS/bol-EMS-oct2025.pdf

En lo corrido de 2025, quince de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos, tres presentaron aumento en el personal ocupado total y todos los subsectores presentaron incremento en los salarios, en comparación con el mismo periodo de 2024.

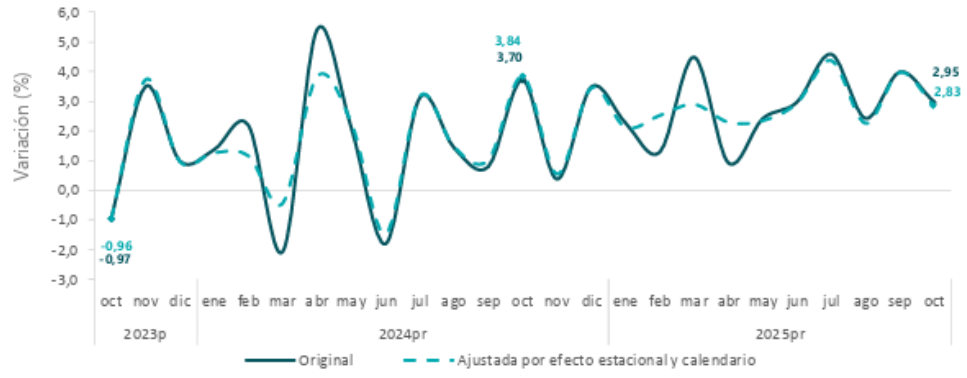
En el año móvil hasta octubre de 2025, dieciséis de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos, tres presentaron aumento en el personal ocupado total y todos los subsectores presentaron incremento en los salarios, en comparación con el mismo periodo comprendido hasta octubre de 2024.

El informe de la Encuesta Mensual de Servicios de octubre de 2025, que mostró un crecimiento anual del 6,1% en el valor agregado del sector y un aumento del 6,4% en las actividades inmobiliarias, evidencia un dinamismo significativo en el mercado de servicios, especialmente en el subsector de arrendamiento de bienes raíces, lo cual incide directamente en el objeto del proceso de la ANT, pues refleja una mayor presión sobre los precios de arrendamiento en zonas urbanas y una ampliación de la oferta en regiones intermedias; su relevancia radica en que sustenta la necesidad de una justificación técnica sólida que garantice eficiencia en el gasto público y pluralidad de oferentes en territorios rurales y étnicos, evitando riesgos de concentración y asegurando equidad territorial en la contratación institucional.

INDICADOR DE SEGUIMIENTO A LA ECONOMÍA – ISE[8]

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

Gráfico 1. Tasa de crecimiento anual del índice del Indicador de Seguimiento a la Economía (ISE)
Serie original y serie ajustada por efecto estacional y calendario
2023p - 2025pr (octubre)



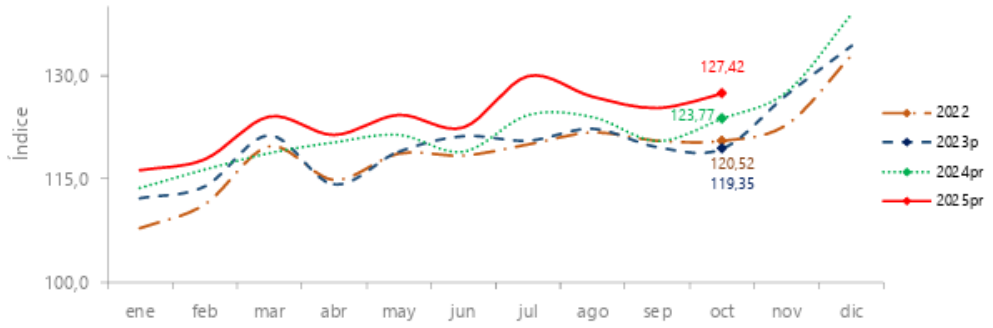
Fuente: DANE, ISE
prpreliminar
pprovisional

[8] Información consultada el 9 de enero de 2026 en chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.dane.gov.co/files/operaciones/ISE/bol-ISE-oct2025.pdf

Comportamiento anual

Para el mes de octubre de 2025pr el ISE en su serie original, se ubicó en 127,42, lo que representó un crecimiento de 2,95% respecto al mes de octubre de 2024pr (123,77).

Gráfico 2. Índice del Indicador de Seguimiento a la Economía (base 2015)
Serie original
2022 - 2025pr (octubre)



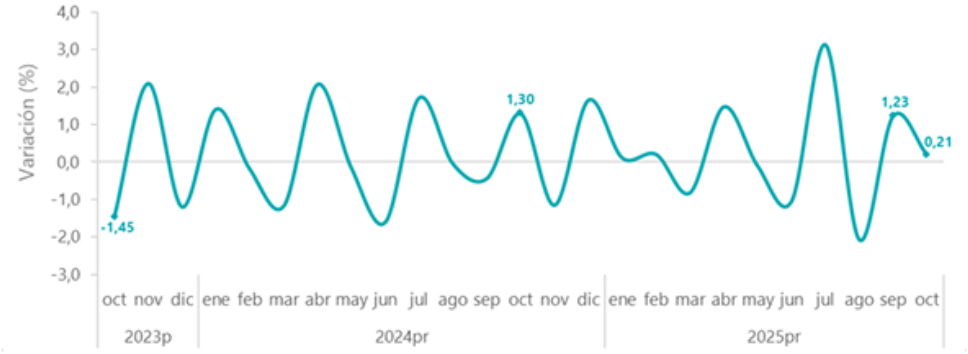
Fuente: DANE, ISE
prpreliminar
pprovisional

Para el mes de octubre de 2025pr el ISE en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, se ubicó en 127,32, lo que representó un crecimiento de 2,83% respecto al mes de octubre de 2024pr (123,81).

Comportamiento mensual

Para el mes de octubre de 2025pr el ISE en su serie ajustada por efecto estacional y calendario se ubicó en 127,32, lo que representó un crecimiento de 0,21%, respecto al mes de septiembre de 2025pr (127,05).

Gráfico 6. Tasa de crecimiento mensual del índice del Indicador de Seguimiento a la Economía (ISE) Serie ajustada por efecto estacional y calendario
2023p - 2025pr (octubre)

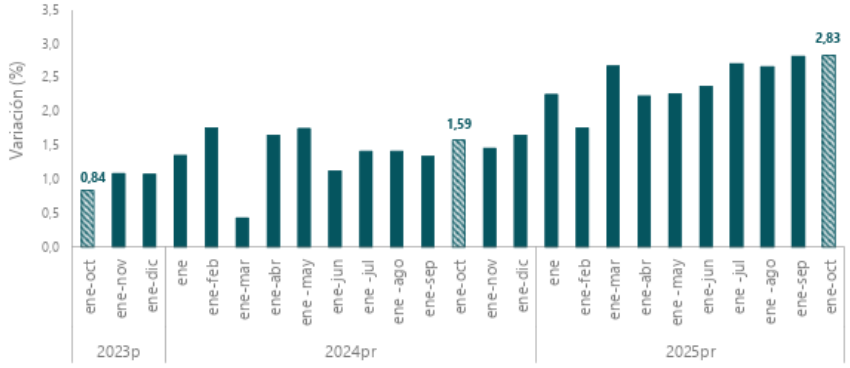


Fuente: DANE, ISE
Prpreliminar
Pprovisional

Comportamiento año corrido

Para el periodo enero-octubre de 2025pr, el ISE en su serie original, registró un crecimiento de 2,83% respecto al mismo periodo del año anterior, mientras que, para el año 2024pr, de enero-octubre registró un crecimiento de 1,59%.

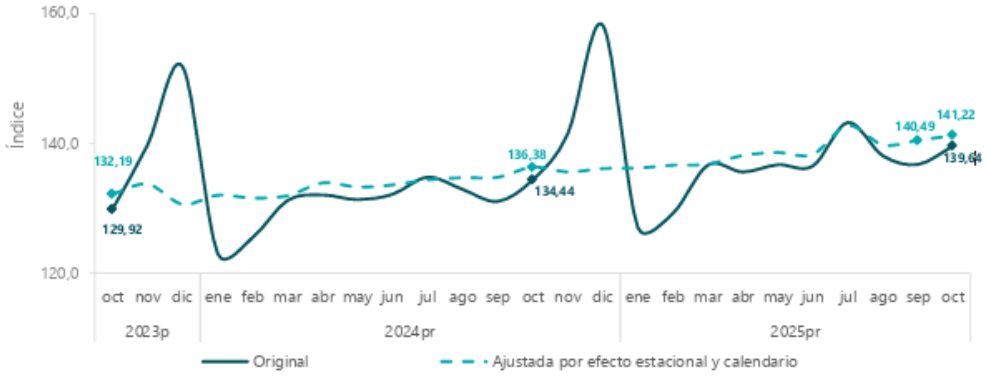
Gráfico 7. Tasa de crecimiento año corrido del índice del Indicador de Seguimiento a la Economía (ISE) Serie original
2023p - 2025pr (enero-octubre)



Fuente: DANE, ISE
Prpreliminar
Pprovisional

RESULTADOS DEL ÍNDICE DE LAS ACTIVIDADES TERCIARIAS[9]

Gráfico 14. Índice de las actividades terciarias (base 2015)
Serie original y serie ajustada por efecto estacional y calendario
2023p - 2025pr (octubre)

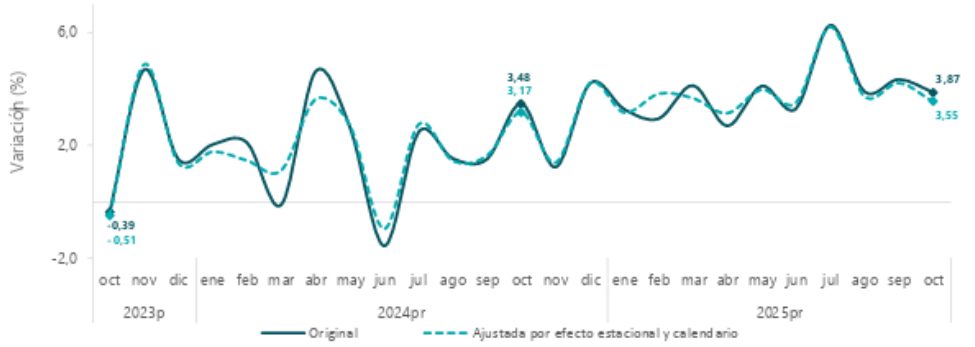


Fuente: DANE, ISE
prpreliminar
pprovisional

Comportamiento anual

Para el mes de octubre de 2025pr el índice de las actividades terciarias, en su serie original se ubicó en 139,64, lo que representó un crecimiento de 3,87% respecto al mes de octubre de 2024pr (134,44). En cuanto a la serie ajustada por efecto estacional y calendario, para el mes de octubre de 2025pr, se ubicó en 141,22, lo que representó un crecimiento de 3,55% respecto al mes de octubre de 2024pr (136,38).

Gráfico 15. Tasa de crecimiento anual del índice de las actividades terciarias
Serie original y serie ajustada por efecto estacional y calendario
2023p - 2025pr (octubre)



Fuente: DANE, ISE
prpreliminar
pprovisional

[9] Información consultada el 9 de enero de 2026 en chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.dane.gov.co/files/operaciones/ISE/bol-ISE-oct2025.pdf

Comportamiento mensual

Para el mes de octubre de 2025pr el índice de las actividades terciarias en su serie ajustada por efecto estacional y calendario se ubicó en 141,22, lo que representó un crecimiento de 0,52%, respecto al mes de septiembre de 2025pr (140,49).

El informe del Indicador de Seguimiento a la Economía (ISE) de octubre de 2025, que registró un crecimiento de 2,95% respecto al mes de octubre de 2024pr, refleja un dinamismo sostenido de la actividad económica nacional, lo cual incide directamente en el objeto del proceso de arrendamiento de inmuebles para la ANT, ya que un entorno de expansión económica tiende a presionar la demanda y los precios del mercado inmobiliario en zonas urbanas, mientras que en territorios rurales puede favorecer la disponibilidad de oferta por mayor dinamismo local; en consecuencia, la relevancia del ISE radica en que sustenta la necesidad de una justificación técnica robusta que asegure la eficiencia del gasto público y la equidad territorial en la contratación de arrendamientos institucionales.

SALARIO MINIMO MENSUAL VIGENTE-SMMLV

El salario mínimo legal mensual (SMMLV) para 2026 se fijó en $1.750.905 y el auxilio de transporte 2026 en $249.095, para un total mensual de $2.000.000. Ambas medidas rigen a partir del 1° de enero de 2026 y quedaron oficializadas mediante los Decretos 1469 y 1470 del 29 de diciembre de 2025.

El ingreso base legal en la última década pasó de $689.455 a $1.750.905, lo que representa un aumento nominal cercano al 150%, con una marcada aceleración en los ajustes de los últimos años frente a los incrementos más graduales del inicio del periodo.

A partir de 2022 se empezó a observar un cambio en la tendencia con ajustes que evidenciaban una distancia más amplia entre la remuneración mínima y el resultado anual de la inflación. Para tener una imagen más clara, así se aplicaron las alzas:

- En 2022, el salario mínimo subió un 10,07 %, frente a una inflación del 5,62 %. **El crecimiento real fue del 4,45 %.**
- En 2023, la remuneración se ajustó en un 16 % respecto a un IPC del 13,1 %. **El crecimiento real fue del 3 %.**
- En 2024, el incremento del mínimo fue del 12 % ante una inflación del 9,2 %. **El crecimiento real fue del 2,28 %.**
- En 2025, se definió una subida de 9,53 % frente a un dato inflacionario de 5,20 %. **El crecimiento real fue del 4,33 %.**

El **SMMLV 2026** corresponde a un incremento del **23%** frente a 2025, equivalente a un aumento nominal de **$327.405**. Para el comparativo, el decreto toma como base que el salario mínimo 2025 fue **$1.423.500**.

En el caso del **auxilio de transporte 2026**, el Gobierno lo fija aplicando un incremento de **24,5%** respecto del valor vigente en 2025 y lo establece en **$249.095**.

Este incremento tiene una doble incidencia sobre el objeto del proceso de arrendamiento de inmuebles para la ANT. Por un lado, impacta los costos operativos de las Unidades de Gestión Territorial, ya que los contratos de arrendamiento suelen incluir servicios complementarios como vigilancia, cuyos precios están directamente indexados al salario mínimo. Por otro lado, afecta la capacidad de pago de los hogares y pequeños arrendadores, lo que puede modificar la dinámica de oferta en el mercado inmobiliario, especialmente en municipios intermedios y rurales donde el salario mínimo es un referente clave para fijar cánones de arrendamiento.

La relevancia del salario mínimo de 2025 radica en que se convierte en un parámetro de referencia para la contratación estatal, tanto en la definición de costos laborales asociados como en la evaluación de la proporcionalidad de los precios ofertados por los arrendadores. En un contexto de crecimiento sostenido del salario mínimo, la ANT debe garantizar que los contratos de arrendamiento se ajusten a la realidad económica del país, evitando riesgos de sobrecostos y asegurando eficiencia en el gasto público.

Además, este indicador contribuye a la justificación técnica del estudio de sector, pues permite demostrar que las variaciones en los costos de arrendamiento están alineadas con la evolución macroeconómica y laboral, fortaleciendo la defensa institucional frente a auditorías y procesos de control.

ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR – IPC[10]

El Índice de precios al consumidor, mide los cambios en el nivel de precios de una canasta de bienes y servicios de consumo adquiridos por los hogares. Se trata de un porcentaje que puede ser positivo (lo que indica un incremento de los precios) o negativo (que refleja una caída de los precios). [11]

En diciembre de 2025 la variación anual del IPC fue 5,10%, y la variación mensual 0,27%.

En diciembre de 2025 la variación anual del IPC fue 5,10%, es decir, 0,10 puntos porcentuales menor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 5,20%.

El comportamiento anual del IPC total en diciembre de 2025 (5,10%) se explicó principalmente por la variación anual de las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Alimentos y bebidas no alcohólicas.

[10] Información consultada el 9 de enero de 2026 en https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/dic2025/bol-IPC-dic2025.pdf
[11] Información consultada el 9 de enero de 2026 en https://es.wikipedia.org/wiki/%C3%8Dndice_de_precios_al_consumidor

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Variación anual y mensual
Total nacional
2024 - 2025 (diciembre)

IPC	Diciembre			
	Variación anual		Variación mensual	
	2024	2025	2024	2025
IPC total	5,20	**5,10**	0,46	**0,27**

Fuente: DANE, IPC

En el último año, las divisiones Restaurantes y hoteles (7,91%), Educación (7,36%), Salud (7,20%), Bebidas alcohólicas y tabaco (6,37%) y; por último, Transporte (5,35%) se ubicaron por encima del promedio nacional (5,10%). Entre tanto, las divisiones Alimentos y bebidas no alcohólicas (5,07%), Bienes y servicios diversos (4,97%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (4,76%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (3,31%), Prendas de vestir y calzado (2,12%), Recreación y cultura (1,85%) y; por último, Información y comunicación (1,22%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.

Los mayores aportes a la variación anual se registraron en las divisiones de: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Alimentos y bebidas no alcohólicas, Restaurantes y hoteles, Transporte y Educación, las cuales en conjunto contribuyeron con 4,32 puntos porcentuales al acumulado anual de dicha variación.

ÍNDICE DE VALORACIÓN PREDIAL[12]

El Índice de Valoración Predial - IVP 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, sin incluir a Bogotá.

[12] Información consultada el 9 de enero de 2026 en chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IVP/bol-IVP-2025.pdf

Gráfico 1. Variación anual
Total
2015 - 2025



Fuente: DANE, IVP.

Comportamiento de las variaciones total y por ciudad

La variación total nacional del IVP para el 2025 fue de 3,45%. De las veintidós ciudades incluidas en la cobertura geográfica del índice, diez de ellas: Manizales (6,48%), Pasto (5,97%), Popayán (5,54%), Tunja (5,35%), Armenia (5,19%), Pereira (4,87%), Sincelejo (4,54%), Valledupar (4,27%), Montería (4,06%) y Villavicencio (3,77%) presentaron variaciones superiores a la media.

En contraste, las ciudades en las que se evidenció una variación inferior a la media fueron: Florencia (3,06%), Ibagué (3,04%), Santa Marta (2,96%), Riohacha (2,96%), Neiva (2,91%), Medellín (2,90%), Cali (2,86%), Barranquilla (2,79%), Bucaramanga (2,78%), Cartagena (2,69%), Cúcuta (2,56%) y Quibdó (2,23%).

Tabla 1. Variación anual del IVP
Total y según ciudades
2024 - 2025

Ciudad	Año		Diferencia en puntos porcentuales (p.p.)
	2024 (%)	2025 (%)	
Manizales	3,53	6,48	2,95
Pasto	4,06	5,97	1,91
Popayán	3,59	5,54	1,95
Tunja	4,62	5,35	0,73
Armenia	4,87	5,19	0,32
Pereira	2,90	4,87	1,97
Sincelejo	3,33	4,54	1,21
Valledupar	3,96	4,27	0,31
Montería	3,59	4,06	0,47
Villavicencio	3,59	3,77	0,18
Total	**3,84**	**3,45**	**-0,39**
Florencia*	5,48	3,06	-2,42
Ibagué	4,12	3,04	-1,08
Santa Marta	2,57	2,96	0,39
Riohacha	4,29	2,96	-1,33
Neiva	4,89	2,91	-1,98
Medellín	3,22	2,90	-0,32
Cali	3,76	2,86	-0,90
Barranquilla	4,82	2,79	-2,03
Bucaramanga	5,57	2,78	-2,79
Cartagena	3,38	2,69	-0,69
Cúcuta	3,31	2,56	-0,75
Quibdó	2,17	2,23	0,06

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

De las veintidós ciudades que conforman el IVP del año 2025 en relación con 2024, doce experimentaron variaciones superiores a las registradas en el año precedente. Las ciudades que presentaron las mayores diferencias en puntos porcentuales fueron: Manizales (2,95 puntos porcentuales), Pereira (1,97 puntos porcentuales) y Popayán (1,95 puntos porcentuales).

En contraste, se observaron variaciones inferiores en once ciudades durante el 2025 con respecto al año anterior. Las mayores diferencias en puntos porcentuales se concentraron en: Bucaramanga (-2,79 puntos porcentuales), Florencia (-2,42 puntos porcentuales), Barranquilla (-2,03 puntos porcentuales) y Neiva (-1,98 puntos porcentuales).

Cobertura IVP 2025

Para el año 2025 el IVP definió como universo un total de 3.035.691 predios, con los cuales se diseñó una muestra probabilística estratificada que incluyó 4.936 de ellos.

El IVP de 2025 presentó un índice de cobertura de 92,85% y El IVP de 2025 presentó un índice de cobertura de 92,85%.

Tabla 2. Indicador de cobertura, intervalos de confianza y coeficientes de variación del IVP Total y según ciudades
2025

Ciudad	Predios				Cobertura (%)	Tasa de no respuesta (%)	Intervalos de estimación (%)		Coeficiente de variación estimado
	Universo	Seleccionados para la muestra	Total no efectivos	Total efectivos			Límite Inferior (LI)	Límite Superior (LS)	
Armenia	100.450	210	17	193	91,90	8,10	4,49	5,88	0,34
Barranquilla	287.821	217	17	200	92,17	7,83	2,45	3,13	0,17
Bucaramanga	146.348	200	22	178	89,00	11,00	2,67	2,89	0,05
Cali	446.046	309	0	309	100,00	0,00	2,74	2,98	0,06
Cartagena	177.366	177	35	142	80,23	19,77	2,52	2,86	0,09
Cúcuta	144.050	213	2	211	99,06	0,94	2,44	2,68	0,06
Florencia*	35.377	224	105	119	53,13	46,87	2,82	3,30	0,12
Ibagué	163.713	202	3	199	98,51	1,49	2,87	3,21	0,08
Manizales	93.086	210	30	180	85,71	14,29	5,57	7,39	0,44
Medellín	555.287	300	6	294	98,00	2,00	2,79	3,01	0,05
Montería	69.451	202	19	183	90,59	9,41	3,85	4,26	0,10
Neiva	97.185	226	4	222	98,23	1,77	2,82	3,00	0,04
Pasto	94.784	193	0	193	100,00	0,00	5,87	6,07	0,05
Pereira	103.433	181	15	166	91,71	8,29	4,68	5,06	0,09
Popayán	75.905	233	11	222	95,28	4,72	5,39	5,69	0,07
Quibdó	18.004	244	12	232	95,08	4,92	2,13	2,33	0,05
Riohacha	27.608	261	2	259	99,23	0,77	2,85	3,07	0,06
Santa Marta	79.990	182	14	168	92,31	7,69	2,86	3,07	0,05
Sincelejo	70.067	281	15	266	94,66	5,34	4,40	4,68	0,07
Tunja	54.363	245	1	244	99,59	0,41	5,28	5,42	0,03
Valledupar	85.956	229	2	227	99,13	0,87	4,07	4,46	0,09
Villavicencio	109.401	197	21	176	89,34	10,66	3,33	4,20	0,21
Total	**3.035.691**	**4.936**	**353**	**4.583**	**92,85**	**7,15**	**3,39**	**3,51**	**0,03**

Fuente: DANE, IVP.

*Respecto de los resultados de 2025, Florencia presentó una reducción significativa en su cobertura muestral (logrando una cobertura de 53,13%) debido a la prevalencia de la novedad cambio de referencia (predios no comparables entre 2024 y 2025). Esta pérdida de unidades encuestadas puede incrementar la variabilidad de las estimaciones y afectar la precisión de los indicadores calculados para el municipio, particularmente en lo relacionado con los errores de muestreo. Es importante considerar esta limitación al analizar los resultados específicos de la ciudad. No obstante, dicha afectación no compromete la validez ni la estabilidad de las estimaciones a nivel nacional, dado que la estructura muestral y el tamaño efectivo del resto del dominio, permanecen dentro de los parámetros esperados. El coeficiente de variación alcanzado por el IVP total en 2025 fue 2,99%, lo que considera la estimación como de alta precisión.

Nota: El tamaño de la muestra depende de los coeficientes de variación del año inmediatamente anterior.

El informe del Índice de Valoración Predial (IVP) de 2025, que registró un incremento anual de 3,45% en el valor de los inmuebles, tiene incidencia directa sobre el objeto del proceso de arrendamiento de inmuebles para la ANT, pues refleja una tendencia de valorización que impacta los costos de arrendamiento en el mercado inmobiliario nacional; su relevancia radica en que sustenta la necesidad de una justificación técnica sólida que considere la dinámica de precios prediales, garantice eficiencia en el gasto público y asegure criterios defendibles de selección, especialmente en territorios donde la valorización puede limitar la pluralidad de oferentes y generar riesgos de concentración en la oferta institucional.

PERSPECTIVA COMERCIAL

El objeto del proceso se encuentra en el mercado inmobiliario de arrendamientos, un sector que opera bajo dinámicas comerciales específicas donde la oferta y la demanda se encuentran condicionadas por factores territoriales, económicos y normativos. Desde la perspectiva comercial, el arrendamiento de inmuebles para la ANT implica interactuar con un mercado heterogéneo, en el que coexisten grandes operadores inmobiliarios, propietarios individuales y entidades territoriales con infraestructura disponible. Esta diversidad de actores genera un entorno competitivo en las ciudades principales, pero limitado en

municipios rurales y zonas étnicas, lo que obliga a diseñar estrategias de contratación que aseguren pluralidad de oferentes y condiciones de acceso equitativas.

La relevancia comercial del proceso radica en que la ANT, como demandante institucional, se convierte en un actor de peso dentro del mercado inmobiliario, capaz de influir en la fijación de precios y en la valorización de inmuebles en las regiones donde instala sus unidades. Esto implica que la entidad debe manejar con cuidado su poder de compra, evitando distorsiones en el mercado local y garantizando que los cánones de arrendamiento se mantengan dentro de parámetros proporcionales y defendibles. Asimismo, la presencia institucional genera externalidades positivas en la economía local, pues dinamiza servicios complementarios como mantenimiento, seguridad y adecuaciones, lo que fortalece el tejido comercial alrededor de los inmuebles arrendados.

Desde la perspectiva de riesgos y oportunidades, el proceso enfrenta la posibilidad de concentración de la oferta en manos de pocos arrendadores, especialmente en territorios apartados, lo que puede limitar la competencia y elevar los costos. Sin embargo, también abre oportunidades para fomentar la participación de actores locales, incluyendo organizaciones comunitarias e indígenas, que pueden ofrecer inmuebles en condiciones ajustadas a las necesidades territoriales. En este sentido, la perspectiva comercial debe integrar criterios de segmentación regional, análisis de precios de mercado y evaluación de la capacidad de los oferentes, garantizando que la contratación se alinee con los principios de eficiencia, equidad y sostenibilidad fiscal.

En conclusión, la perspectiva comercial aplicable al objeto del proceso se centra en reconocer la heterogeneidad del mercado inmobiliario, gestionar el poder de compra institucional de manera responsable y aprovechar la contratación como un mecanismo para dinamizar economías locales. La ANT debe estructurar su estrategia comercial con base en la pluralidad de oferentes, la proporcionalidad de precios y la articulación con actores territoriales, asegurando que el arrendamiento de inmuebles no solo cumpla con la función administrativa, sino que también contribuya al fortalecimiento del desarrollo económico y social en las regiones donde opera.

AGENTES QUE COMPONEN EL SECTOR INMOBILIARIO DE ARRENDAMIENTO

- **PROPIETARIOS INDIVIDUALES DE INMUEBLES**: Personas naturales que ofrecen bienes en arriendo, especialmente en municipios intermedios y rurales. Son actores clave en territorios donde no existe gran presencia de empresas inmobiliarias.

- **EMPRESAS INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS**: Firmas que administran portafolios de inmuebles, gestionan arrendamientos y ofrecen servicios complementarios (mantenimiento, adecuaciones). Su presencia es más fuerte en ciudades principales.

- **FONDOS DE INVERSIÓN Y SOCIEDADES DE ACTIVOS INMOBILIARIOS**: Actores institucionales que manejan grandes volúmenes de inmuebles y pueden participar en procesos de arrendamiento con condiciones estandarizadas.

- **ENTIDADES TERRITORIALES**: Alcaldías y gobernaciones que disponen de infraestructura pública susceptible de ser arrendada o cedida en uso, especialmente para fines institucionales.

- **ORGANIZACIONES COMUNITARIAS E INDÍGENAS**: En territorios étnicos, pueden ser oferentes de inmuebles o espacios comunitarios, lo que fortalece la articulación territorial y la gobernanza local.

GREMIOS QUE COMPONEN EL SECTOR INMOBILIARIO

- **FEDERACIÓN COLOMBIANA DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ (FEDELONJAS):** Esta federación agrupa a las lonjas regionales y es la principal voz del sector inmobiliario a nivel nacional.

- **LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ A NIVEL REGIONAL:** Son gremios regionales que agrupan a profesionales y empresas del sector inmobiliario en diferentes ciudades y departamentos del país.

- **CAMACOL- CÁMARA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCIÓN:** Si bien Camacol se enfoca en la construcción, tiene una fuerte influencia en el sector inmobiliario, ya que representa a las empresas constructoras y promotoras de proyectos.

- **ASOINCOI (ASOCIACIÓN DE INMOBILIARIOS COLOMBIANOS INDEPENDIENTES):** Esta asociación agrupa a inmobiliarios independientes y busca fortalecer su labor en el mercado.

- **FIABCI COLOMBIA (FEDERACIÓN INTERNACIONAL DE PROFESIONES INMOBILIARIAS):** Representa a nivel nacional a profesionales del sector inmobiliario, pertenecientes a diversos países y ramas de la actividad inmobiliaria.

2.5. Aspectos Técnicos

El inmueble para arrendar deberá contar con las siguientes características:

CONDICIONES ESPECIFICAS	
Planes	Una vez se haya firmado el acta de entrega del inmueble, y transcurridos 8 días calendario, el contratista debe entregar a la Entidad, el Sistema Integrado de Conservación, el acta de aprobación por el comité de gestión o quien cumpla esta función, 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.
Espacio de almacenamiento	El inmueble deberá contar con un espacio exclusivo de almacenamiento y custodia de archivo para 10.000 cajas, con una proyección de 15.000 cajas de archivo en la vigencia 2026-2027, referencia: X-200 (medida 20cm ancho, 28 cm Alto, 41 cm de fondo), con su correspondiente estantería y entrepaños para el adecuado almacenamiento y conservación de los archivos de la ANT.
Transporte inicial	El ARRENDADOR debe realizar la recolección de 10.000 cajas X-200 en las instalaciones de la ANT por Dependencia o en las instalaciones indicadas por la entidad, las cuales serán dispuestas en la zona de acopio y cargue indicada por la ANT y siempre y cuando el traslado no sea inferior a 300 cajas X-200, acordadas con el supervisor del contrato, en las siguientes condiciones:
	Las cajas que ingresen a las bodegas del contratista para su custodia y almacenamiento se entregaran como cuerpo cierto debidamente selladas, para su punteo y recibo.
Finalización del servicio	Al terminar el servicio de almacenamiento y custodia, EL ARRENDADOR se obliga a entregar la totalidad de las cajas a la ANT en las condiciones de calidad

	en las cuales fueron entregadas a quien designe el supervisor del contrato en las bodegas del contratista.
Consulta de Archivos	El ARENDADOR debe prestar los servicios de consulta interna por caja (en la bodega del ARRENDADOR) y administrar el 100% de las cajas entregadas para su custodia y almacenamiento.
	El ARENDADOR debe prestar los servicios de recuperación, reubicación y consulta interna de hasta 50 cajas diarias.
	El ARRENDADOR debe garantizar la consulta de archivos en el horario de atención de 7:30 a.m. a 5:30 p.m. en días hábiles y dos sábados cada mes en el horario definido por la entidad. Para solicitudes catalogadas como programadas el tiempo máximo de respuesta será de 4 horas, para solicitudes urgentes el tiempo máximo de respuesta será de 2 horas. Solicitud programada: Si la solicitud es realizada en los horarios de la mañana deberá ser entregada en horarios de la tarde y si la solicitud es en horas de la tarde se entregará al siguiente día en horas de la mañana.
Puestos de trabajo	El ARRENDADOR debe disponer para la ANT, un espacio de oficina o de trabajo archivístico, aislado del espacio de almacenamiento y custodia de archivo para cuarenta y seis (46) puestos de trabajo mínimo, con conexión eléctrica y de Internet en el cual se suministre escritorios (120 x 60 cm sin cajonera) y sillas ergonómicas, de uso exclusivo para funcionarios (as) y contratistas de la ANT, de manera ininterrumpida y permanente durante la ejecución del contrato
	Así mismo, el ARRENDADOR debe garantizar los servicios de energía eléctrica e internet (120 Megas simétricas con canal dedicado), sin que esto genere algún costo para la Entidad.
Medidas preventivas y correctivas	El ARRENDADOR debe garantizar Limpieza, desinfección, desratización y desinsectación conforme al Programa de Saneamiento Ambiental del Sistema Integrado de Conservación – SIC y llevar el registro permanente, de la aplicación de todas las medidas preventivas y correctivas necesarias para minimizar al máximo cualquier riesgo de daño y pérdida de los archivos que custodia, que no afecten los documentos ni pongan en riesgo la salud del personal.
	Debe realizar 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 y llevar el registro diario de la aplicación de todas las medidas preventivas y correctivas necesarias para minimizar al máximo cualquier riesgo de daño y pérdida de los archivos que custodia
	Debe realizar la inspección aleatoria de acuerdo con el Sistema Integrado de Conservación – SIC para la adecuación y mantenimiento de unidades de almacenamiento y conservación conforme al programa de almacenamiento y re-almacenamiento del SIC y llevar el registro permanente, de la aplicación de todas las medidas preventivas y correctivas necesarias para minimizar al máximo cualquier riesgo de daño y pérdida de los archivos que custodia.
	Debe contar con el Plan de Emergencia debidamente actualizado y el Sistema integrado de conservación - SIC y llevar el registro permanente de todas las medidas preventivas y correctivas necesarias para minimizar al máximo cualquier riesgo de daño, pérdida o uso indebido de los archivos que custodia.
Medición de condiciones ambientales	El contratista debe 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.
	Debe dar cumplimiento a las condiciones de seguridad, ambientales y de ventilación, exigidas por la Superintendencia de Industria y Comercio y aquellas específicas establecidas por el Archivo General de la Nación.
	El ARRENDADOR debe disponer de deshumidificadores, filtros UV, pantallas, persianas o difusores de luz, filtros de gases (de ser necesario) y de partículas de aire ubicados en las puertas de acceso al espacio de almacenamiento.

Seguridad	El ARRENDADOR debe garantizar la seguridad y protección de todo el acervo documental y de los equipos y elementos que se instalen en las instalaciones del ARRENDADOR que sean de propiedad de la ANT y que permitan la adecuada gestión del archivo.
Sistemas de detección y extinción de incendios	El ARRENDADOR debe disponer de 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, que no afecten los documentos ni pongan en riesgo la salud del personal, debidamente certificados.
Elementos de seguridad industrial	El ARRENDADOR debe disponer en las áreas de custodia y de oficina 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.
Servicio de cafetería y aseo	El ARRENDADOR debe disponer de 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.

CONDICIONES INSTALACIONES PARA PRESTAR EL SERVICIO DE CUSTODIA

Las instalaciones deberán cumplir con las condiciones de edificación, conservación, medio ambiental, de seguridad y de mantenimiento que garanticen la adecuada preservación de los acervos documentales, de conformidad a lo establecido en la Ley 594 del 2000, Cap. 7 Art. 61 Ley General de Archivos, la norma técnica Colombia NTC 5921 del 2018 (Información y documentación. requisitos almacenamiento de material documental en archivos y bibliotecas), el reglamento colombiano de construcción sismo resistente NSR-10, reglamento técnico para las instalaciones eléctricas (RETIE), Acuerdo 001 de 2024 del Archivo General de la Nación – AGN, y contar con el Sistema Integrado de Conservación - SIC, como lo establece el Art. 46 de la ley general de archivos 594 de 2000 o aquellas normas que lo modifiquen o sustituyan, en este sentido las instalaciones, deberán tener en cuenta lo siguiente:

Vigilancia	El inmueble debe contar con circuito cerrado de televisión y sistemas de vigilancia y monitoreo 24/7, que permitan la visibilidad a los espacios de estantería destinados para la ANT y puestos de trabajo.
	El inmueble debe contar con circuitos cerrado de cámaras 24/7 con monitoreo satelital con empresas debidamente certificadas. sistemas de vigilancia y monitoreo 24/7 y debe disponer de guarda de seguridad 24/7.
Ubicación	Las instalaciones deberán estar ubicadas en el perímetro urbano de la ciudad de Bogotá D.C., con todas las normas de seguridad, física y ambiental requeridas.
	El terreno no debe presentar riesgos de humedad subterránea, problemas de inundación y contar con la estabilidad adecuada del mismo.
	El terreno en lo posible debe estar situado lejos de industrias contaminantes o posible peligro por atentados u objetivos bélicos.
	Prever el área suficiente para albergar la documentación reuniendo las condiciones de seguridad, regulación de las condiciones ambientales y ventilación.
Aspectos estructurales	El piso deberá soportar cargas mínimas de 1200kgm/mt2, cifra que se deberá incrementar si se va a emplear estantería compacta de mayor tamaño al señalado.
	Las pinturas utilizadas deberán poseer propiedades ignifugas y tener el tiempo de secado necesario evitando el desprendimiento de sustancias nocivas para la documentación.
Distribución de áreas	Las áreas de almacenamiento y custodia deben estar separadas de las áreas de circulación y áreas de trabajo.
	La bodega debe contar con una zona de entrada y salida exclusiva para el ingreso de los funcionarios(as) y contratistas de la ANT., aislada de la zona de almacenamiento, zona de consultas y zona de operación.
	La bodega debe contar con una zona de cargue y descargue exclusivo para el ingreso de vehículos (Vehículos tipo furgón, miniván) aislada de la zona de

	almacenamiento, zona de consultas, zona de operación y la zona de ingreso del personal.
	La bodega debe contar con una zona de cafetería dotada con mesas, sillas y hornos con capacidad mínima de 30 personas (con la posibilidad de aumentar el número), la cual debe estar aislada de la zona de almacenamiento, zona de consultas, zona de operación, zona de ingreso del personal y zona de cargue y descargue.
	La bodega debe contar con una zona de casilleros con capacidad mínima de cuarenta y seis (46) casilleros (con la posibilidad de aumentar el número), la cual debe estar aislada de la zona de almacenamiento, zona de consultas, zona de operación, zona de ingreso del personal y zona de cargue y descargue.
	La bodega debe contar con una zona de baños para hombres y para mujeres (mínimo dos baterías por baño), la cual debe estar aislada de la zona de almacenamiento, zona de consultas, zona de operación, zona de ingreso del personal y zona de cargue y descargue.
	La bodega debe contar con una zona de servicios generales o cocina con poceta de agua y lavaplatos, la cual cuente con lugar de almacenamiento para productos químicos para el aseo, diferenciado de los productos de cafetería el cual debe estar aislado de la zona de almacenamiento, zona de consultas, zona de operación, zona de ingreso del personal y zona de cargue y descargue.
	La bodega debe contar con zonas de parqueo (propias o convenios) para motos, ciclas o vehículos para los funcionarios(as) y contratistas de la ANT.
	La bodega debe contar con espacio de parqueo para bicicletas, motos y carros.
Áreas de depósito o almacenamiento de documentos.	Deben garantizar el desplazamiento, seguridad y la adecuada manipulación de la documentación.
	Poseer las adecuadas condiciones ambientales ajustadas a las normas establecidas para la conservación del material documental.
	Deben contar con elementos de control y aislamiento que garanticen la seguridad de los acervos documentales
CONDICIONES DE LA ESTRUCTURA DE LA ESTANTERÍA	
Estantería	Estantería industrial para el almacenamiento y custodia de aproximadamente 10.000 cajas de archivo, referencia: X-200 (20cm ancho, 28 cm Alto, 41 cm de fondo) de conformidad con la normatividad vigente, con su correspondiente estantería y entrepaños para el adecuado almacenamiento y conservación de los archivos de la ANT.
	Estructura sólida en diseño acorde con las dimensiones de las unidades de conservación (cajas x200) sin bordes o aristas que produzcan daños sobre los documentos o las personas.
	Los estantes deben estar construidos en láminas metálicas sólidas, resistentes y estables con tratamiento anticorrosivo y recubrimiento horneado químicamente estable.
	Si se disponen módulos compuestos por dos cuerpos de estanterías se deberán anclar con sistemas de fijación a piso.
	El entrepaño inferior debe estar por lo menos a 10 cm del piso.
	La estantería no debe ir recostada sobre los muros y se debe dejar un espacio de 20 cm, entre estos y la estantería.
	El espacio de circulación entre cada módulo de estantes debe tener un mínimo de 70 cm y un corredor central de 120 cm.
	La estantería deberá tener un sistema de identificación visual que corresponda al archivo de cada uno de los espacios ubicados en cada una de ellas.
	Cada pasillo de la estantería donde quede ubicada la información en custodia debe contar con cámara o CCTV (circuito cerrado de televisión).
	La zona donde se ubique la estantería para el almacenamiento de las cajas referencia X-200, debe estar totalmente aislada de las zonas de operación, consultas, cargue y descargue externo, cafetería, ingreso de persona, oficinas, casilleros, servicios generales y recepción.
	El ingreso a la zona de estantería debe estar controlado por el operador.

	La estantería debe contar con informe técnico calificado de cargas y debe ser sismo resistente.
	Los materiales de construcción de la estantería materiales y pintura, deben ser ignífugos de alta resistencia mecánica.
	La estantería debe contar con ascensor de carga y/o montacarga eléctrico para la manipulación de cajas referencia X-200 y X-300 para tener acceso a los niveles superiores de la estantería, si la estructura de esta así lo requiere.
	Debe contar con gatos hidráulicos con capacidad de carga de 500 Kg para la manipulación de estibas dentro de la bodega, si la estructura de esta así lo requiere.
Mobiliario para documentos de gran formato	Debe contar con plano tecas o un espacio acondicionado para tubos portaplanos para el almacenamiento de aproximadamente 1.500 planos de gran formato en soporte papel tamaños superiores al pliego.
	La zona donde se ubique el espacio de almacenamiento de planos debe estar totalmente aislada de las zonas de operación, de consultas, cargue y descargue, cafetería, ingreso de personal, oficinas, casilleros, servicios generales, almacén y recepción.

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.

Lugar de ejecución:

El lugar de ejecución del contrato será en la ciudad de Bogotá D.C.

Forma de Pago:

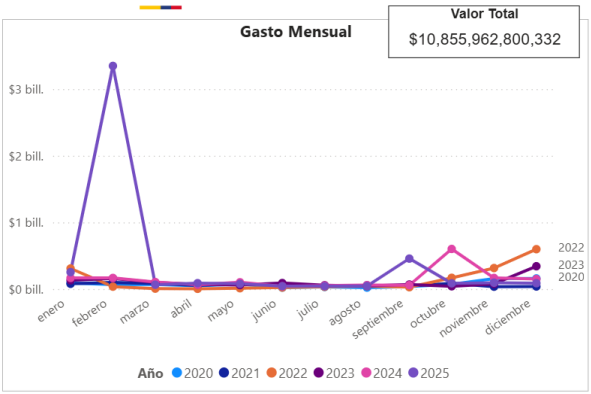
La ANT cancelará el valor del canon de arrendamiento en pagos mensuales.

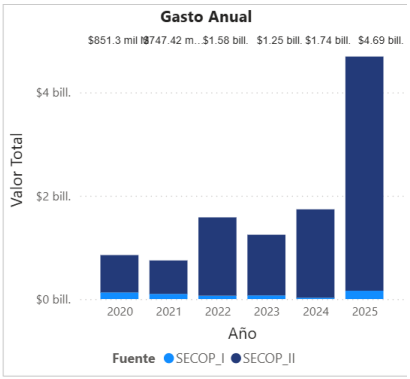
2.6 Análisis Financiero y Organizacional	En los procesos de contratación directa, la naturaleza del procedimiento se fundamenta en la excepción a la regla de selección objetiva prevista en la Ley 80 de 1993 y la Ley 1150 de 2007, en la cual la entidad contratante acude a esta modalidad por razones específicas como la ausencia de pluralidad de oferentes, la urgencia manifiesta, la contratación con entidades públicas o la adquisición de bienes y servicios exclusivos. En este contexto, la contratación directa no tiene como finalidad la comparación de propuestas ni la evaluación competitiva entre oferentes, sino la formalización de un contrato con un único proveedor o arrendador que cumple las condiciones requeridas. Por lo anterior, no resulta necesario exigir indicadores financieros como parte del análisis del sector o de la evaluación de oferentes, dado que no existe un proceso de selección competitiva que requiera comparar la capacidad económica de múltiples participantes. La verificación de requisitos en contratación directa se limita a la idoneidad del contratista, el cumplimiento normativo y la capacidad de prestar el servicio o entregar el bien objeto del contrato. En el caso del arrendamiento de inmuebles, basta con acreditar la titularidad del bien, la disponibilidad para el uso institucional y el cumplimiento de las condiciones técnicas y jurídicas exigidas por la entidad.

3. ANÁLISIS DE LA OFERTA	
3.1 Proveedores	El mercado de arrendamiento de inmuebles en Colombia presenta una oferta heterogénea y segmentada, determinada por factores territoriales, económicos y de concentración de actores. En las principales ciudades y capitales departamentales existe una amplia disponibilidad de inmuebles administrados por empresas inmobiliarias, fondos de inversión y propietarios particulares, lo que garantiza pluralidad de oferentes y condiciones competitivas. En municipios intermedios la oferta se reduce, pero aún se encuentra dinamizada por propietarios individuales y pequeñas inmobiliarias locales. En territorios rurales y étnicos, la oferta es más limitada y depende en gran medida de actores comunitarios, organizaciones indígenas y propietarios locales, lo que genera riesgos de concentración y mayores costos relativos. El perfilamiento del mercado permite identificar tres segmentos principales: • **Urbano consolidado**: alta competencia, precios más elevados, amplia presencia de inmobiliarias y fondos. • **Intermedio**: oferta moderada, con participación de propietarios individuales y pequeñas empresas. • **Rural y étnico**: oferta restringida, con predominio de actores comunitarios y riesgos de baja pluralidad. En el sector inmobiliario, respecto al arrendamiento de inmuebles con destinación comercial, es importante resaltar tres (3) aspectos coyunturales que influencian en el costo de los cánones: ▪ Aumento de la escasez de suelo urbano, reflejado en menor terreno para la construcción de finca raíz, lo que ha provocado un aumento de los precios de los cánones. ▪ La inversión que los propietarios realizan en los inmuebles, con el propósito de arrendarlos a un mejor precio; este aspecto hace que el canon de arrendamiento responda a las mejoras e inversión y así aumente su precio. ▪ Respecto al comportamiento del mercado, es importante mencionar que los propietarios en menor medida arriendan los inmuebles directamente ya que en su gran mayoría consignan el inmueble para su administración a las denominadas “inmobiliarias” y deben cancelar un costo de comisión inmobiliaria que oscila entre el 10 y el 13%. Sumado a los aspectos que hemos analizado, se encuentra en el entorno que la oferta se concentra en un inmueble que cumple las condiciones requeridas.

MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO-OFERTA[13]

En el presente análisis de oferta se incorpora información relevante del modelo de abastecimiento estratégico definido por Colombia Compra Eficiente (CCE), con base en el código UNSPSC 80131500 – Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones, que corresponde al objeto del proceso. Esta clasificación permite identificar las condiciones de mercado, los actores recurrentes y las dinámicas de contratación aplicables al segmento de oficinas corporativas en arriendo.

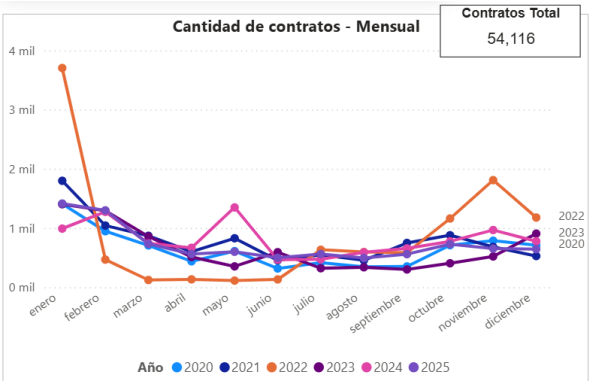


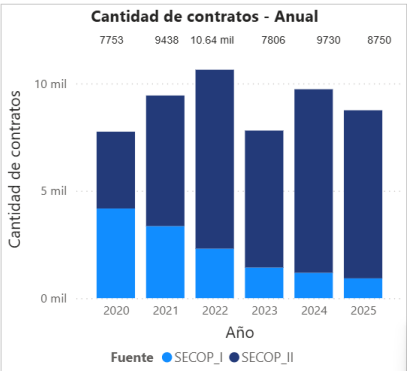


La información presentada evidencia una tendencia creciente en el gasto público tanto mensual como anual entre 2020 y 2025. El gráfico de gasto mensual muestra un pico excepcional en febrero de 2025, cercano a los $3 billones, con niveles más estables en los años anteriores.

Por su parte, el gráfico de gasto anual refleja un incremento sostenido, con una proyección máxima para 2025, lo que sugiere una expansión presupuestal significativa.

Esta evolución indica una mayor capacidad de ejecución por parte de las entidades estatales, lo cual es relevante para justificar procesos contractuales como el arrendamiento de oficinas, en tanto se enmarca en un contexto de fortalecimiento institucional y ampliación operativa.



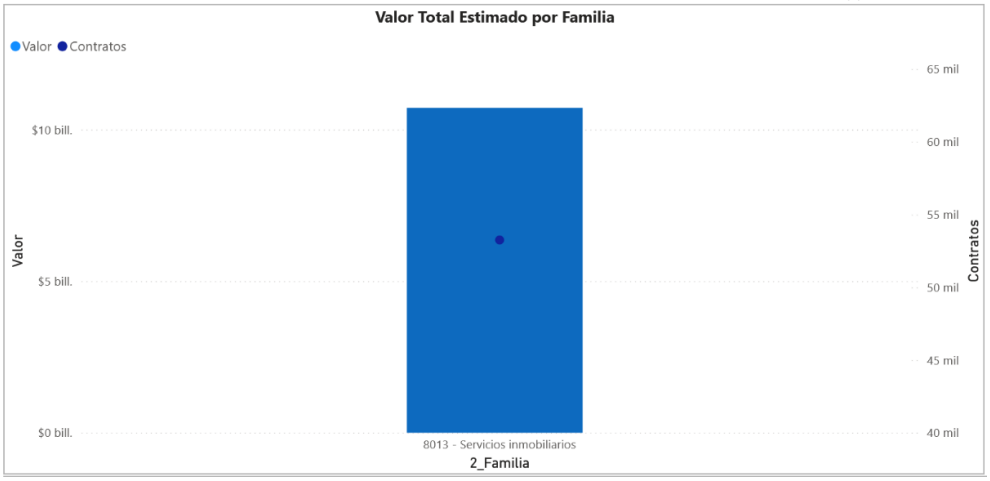


[13] Consultado el 9 de enero de 2026 en el enlace: https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiOTk0MWM1MjMtYzhkOS00NDUwLThmOTEtMmRmMTQxNTEyYTczIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9

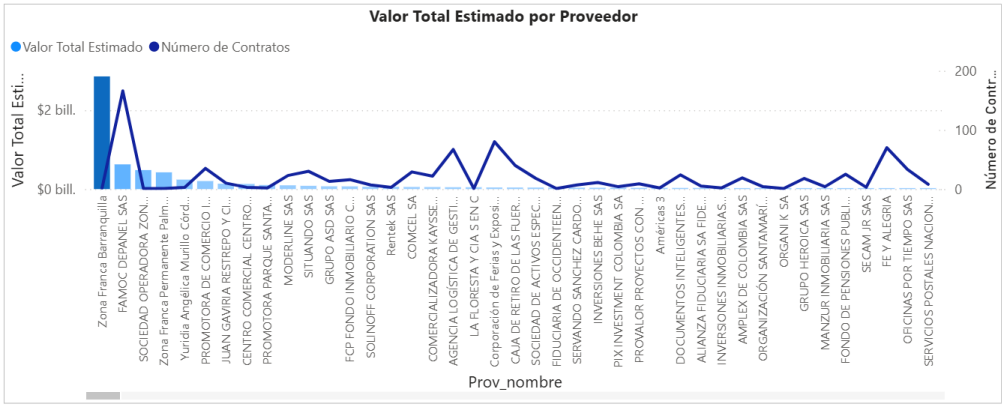
La información muestra una evolución dinámica en la cantidad de contratos suscritos entre 2020 y 2025, con un pico inicial en enero de 2022 y una tendencia más estable en los meses siguientes. A nivel anual, se observa un crecimiento sostenido hasta 2022, alcanzando 8.333 contratos, seguido de una disminución en 2023 y una tendencia sostenida para 2025, con 7.827 contratos. Esta tendencia puede reflejar, finalización y inicio de ciclos de arrendamientos con los cuales las entidades cumplen con sus misionalidades.

Valor Contratación	Número de Proveedores	Número de Contratos
$10.86 bill.	18.82 mil	54.12 mil

La información consolidada refleja una alta actividad contractual en el país, con un valor total de contratación por el orden de los $10,86 billones, distribuidos en más de 54.12 mil contratos suscritos por aproximadamente 18.82 mil proveedores. Esta amplitud de actores y volumen de operaciones evidencia un mercado dinámico y diversificado, lo que favorece la identificación de proveedores potenciales para procesos como el arrendamiento institucional. Además, la participación masiva de oferentes sugiere condiciones competitivas que pueden ser aprovechadas para optimizar precios, condiciones técnicas y trazabilidad contractual.

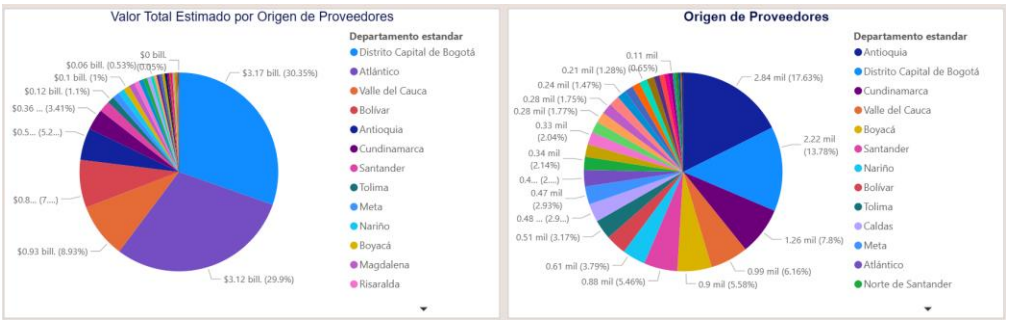


La gráfica evidencia que la familia de servicios inmobiliarios (código UNSPSC 801315) representa una categoría de alto impacto en el sistema de compras públicas, con un valor estimado cercano a los $10,86 bill y más de 54mil contratos asociados. Esta magnitud confirma la relevancia estratégica del arrendamiento institucional dentro del modelo de abastecimiento, posicionándolo como una práctica recurrente y consolidada. Para el proceso de la Agencia Nacional de Tierras, este comportamiento respalda la viabilidad comercial del objeto, al insertarse en un mercado amplio, competitivo y con trazabilidad contractual robusta.

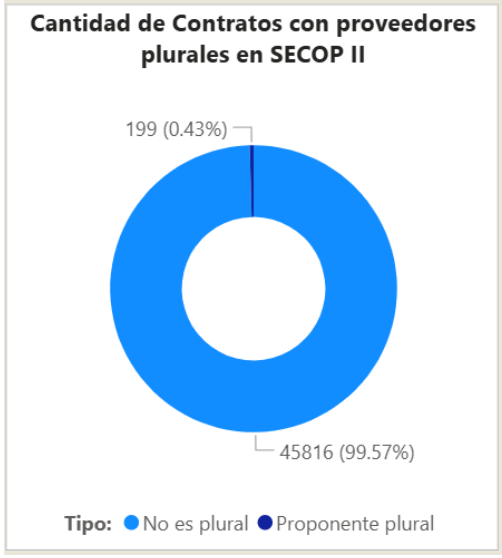


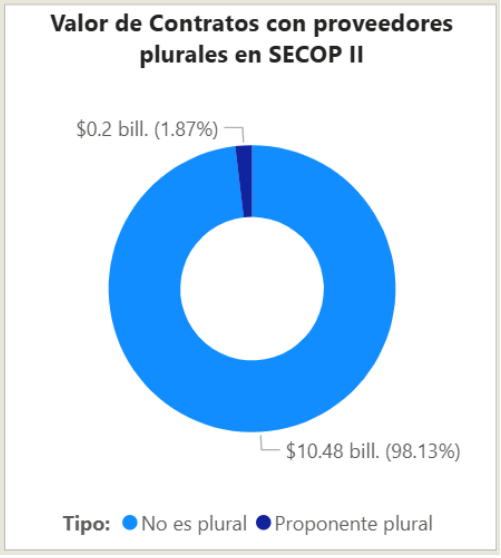
La gráfica muestra una alta concentración del valor estimado de contratación en el proveedor “Zona Franca Barranquilla”, que supera los $2 billones, muy por encima del resto de oferentes del sector. Aunque otros proveedores presentan mayor número de contratos, su valor agregado es significativamente menor, lo que evidencia una distribución desigual del gasto en servicios inmobiliarios.

Esta concentración sugiere que existen actores con capacidad técnica y financiera robusta para el arrendamiento institucional.

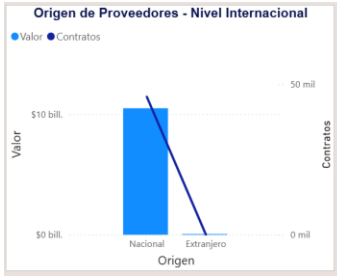


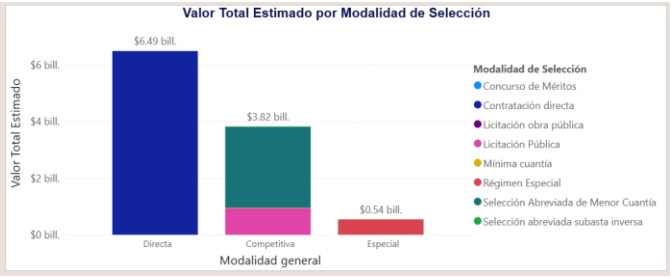
La información revela que el mayor valor estimado de contratación en servicios inmobiliarios proviene de proveedores ubicados en el Distrito Capital de Bogotá, con una participación del 30,35%, seguido por Atlántico y Valle del Cauca. Aunque hay presencia de oferentes en todo el país, la concentración del valor en regiones específicas indica una mayor capacidad técnica y financiera en zonas urbanas consolidadas. Esta distribución territorial es clave para procesos como el arrendamiento institucional, ya que permite identificar focos de oferta robusta y facilita la articulación con proveedores que operan en entornos estratégicos para la Agencia Nacional de Tierras.



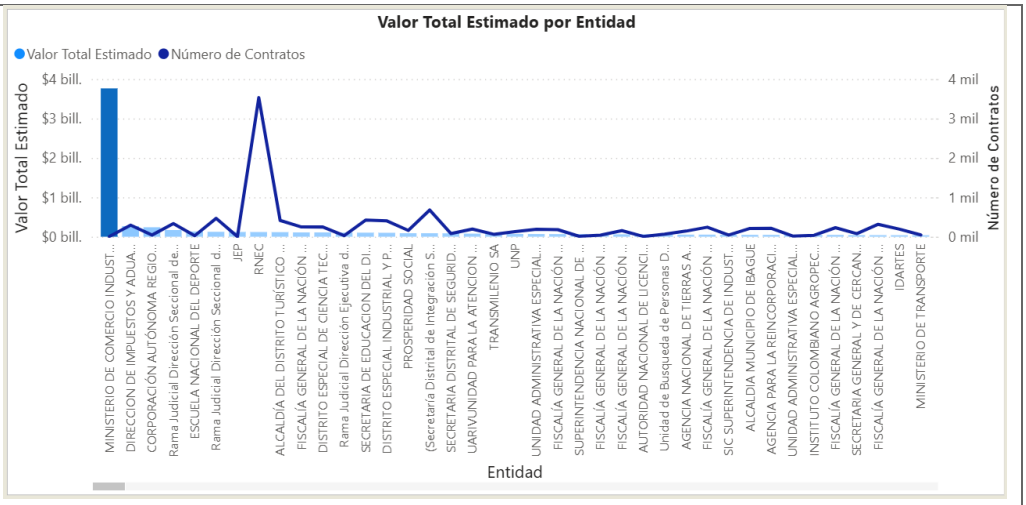


La información revela una baja participación de proveedores plurales en el sistema SECOP II, con solo el 0,43% del total de contratos y el 1,87% del valor contratado. Esto indica que la contratación pública en servicios inmobiliarios se realiza mayoritariamente con proponentes individuales.





La información muestra que la contratación pública en servicios inmobiliarios se concentra ampliamente en proveedores nacionales, tanto en número de contratos como en valor total, lo que evidencia una baja participación de oferentes internacionales. Además, el análisis por modalidad de selección revela que el mayor valor estimado se canaliza a través de Contratación Directa.



La gráfica evidencia una marcada concentración del valor estimado de contratación en la Registraduría Nacional del Estado Civil, que supera los $3 billones y con 3.530 contratos, mientras que el resto de las entidades presentan valores significativamente menores. En contraste, el número de contratos se distribuye de forma más homogénea entre las entidades, lo que sugiere que algunas gestionan procesos de alto valor con menor frecuencia, mientras otras operan con mayor volumen, pero menor impacto financiero. Esta disparidad es relevante para procesos como el arrendamiento institucional, ya que permite identificar entidades con capacidad presupuestal robusta y experiencia en contratación de alto impacto.

3.2 Identificación de Experiencia de los Proveedores	***NO APLICA PARA EL PRESENTE PROCESO***
3.3 Criterios diferenciales	***NO APLICA PARA EL PRESENTE PROCESO***
3.4. Registro Único Empresarial y Social – RUES	***NO APLICA PARA EL PRESENTE PROCESO***
3.5. Acuerdos Marco de Precios y Bolsa de Productos	***NO APLICA PARA EL PRESENTE PROCESO***

3.6. Análisis de costos

El canon de arrendamiento del inmueble destinado al almacenamiento y custodia del archivo de gestión y central de la Agencia Nacional de Tierras (ANT) se proyecta para la vigencia 2026 con un incremento del 9,979997%, resultado de un análisis integral que combina variables macroeconómicas y condiciones técnicas propias del contrato.

En primer lugar, se toma como referencia el Índice de Precios al Consumidor (IPC, 5,1%), indicador oficial que refleja la variación promedio de precios en la economía y constituye el parámetro tradicional para la actualización de cánones de arrendamiento.

En segundo lugar, se incorpora el impacto proporcional del incremento del Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (SMMLV, 23%), dado que el contrato no se limita al uso del inmueble, sino que incluye un conjunto de servicios conexos cuya ejecución depende de recurso humano permanente y proveedores especializados. Entre estos servicios se destacan:

- **Consulta de Archivos -Gestión Integral:** administración del 100% del inventario custodiado, con trazabilidad documental y control de acceso.
- **Operación diaria:** recuperación, traslado y consulta de hasta 50 cajas por día, lo que exige personal capacitado en labores de archivo y logística.
- **Mantenimiento especializado:** ejecución periódica del Programa de Saneamiento Ambiental (limpieza, desinfección, desratización y desinsectación) conforme al Sistema Integrado de Conservación (SIC), garantizando condiciones óptimas de preservación documental.

Estos servicios representan un componente sustancial del contrato y se ven directamente afectados por la presión de costos laborales y operativos derivados del incremento del SMMLV y de la inflación en insumos especializados.

La metodología de cálculo del incremento se estructura de la siguiente manera:

- Base IPC (5,1%): asegura coherencia con la tendencia general de precios en la economía.
- Adición de 4,879997 puntos porcentuales: refleja el impacto proporcional del aumento del SMMLV sobre los servicios conexos, sin trasladar el incremento total del 23% al canon, sino únicamente la fracción que corresponde a la estructura real de costos del contrato.

De esta forma, el ajuste del 9,979997% sobre el valor del canon mensual de 2025, resulta razonable y proporcional, pues integra tanto la variación macroeconómica como las condiciones técnicas específicas del contrato, garantizando la sostenibilidad financiera del arrendamiento, la continuidad en la custodia y conservación del archivo institucional.

De acuerdo con lo anterior, se realiza la proyección de costos mensuales para la vigencia 2026 por concepto de arrendamiento, con una estimación por seis (6) meses del año y un incremento del 5,1% más 4,879997 puntos adicionales sobre el valor del canon mensual de la vigencia 2025.

Sede Bodega	Lugar de ejecución	Canon mensual 2025	% de incremento	Canon mensual 2026
Bogotá	Avenida Calle 24 No. 96-45	$34.157.554	9,979997%	$37.566.477

CÁLCULO PRESUPUESTO ARRENDAMIENTO

En atención a lo expuesto, la estimación presupuestal para esta sede se realizó con base en la duración del contrato por un período de seis (6) meses, conforme se detalla a continuación:

Sede Bodega	Lugar de ejecución	Valor Canon 2026	Valor Total Propuesta
Bogotá	Avenida Calle 24 No. 96-45	$ 37.566.477	$ 225.398.862

El presupuesto establecido para este proceso equivale a la suma **DOSCIENTOS VEINTICINCO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS M/CTE ($225.398.862)**, que incluye todos los impuestos, tasas, contribuciones de carácter nacional y/o municipal legal, así como todos los costos directos e indirectos que haya lugar asociados al proceso.

4. 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 evidencia que existen procesos de contratación con objeto similar al que se desea contratar, así:

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT
https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.6440556&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-20248598	Contratación directa	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE DESTINADO PARA EL ALMACENAMIENTO Y CUSTODIA DEL ARCHIVO DE GESTIÓN Y CENTRAL DE LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS	$153.406.800	LOCKERS COLOMBIA SAS	Arrendamiento de inmuebles - 129 (Días)

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT
https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7231901&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-202413583	Contratación directa	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE DESTINADO PARA EL ALMACENAMIENTO Y CUSTODIA DEL ARCHIVO DE GESTIÓN Y CENTRAL DE LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS.	$206.669.640,96	LOCKERS COLOMBIA SAS	Arrendamiento de inmuebles - 7 (Meses)

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.8679080&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-20258396	Contratación directa	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE DESTINADO PARA EL ALMACENAMIENTO Y CUSTODIA DEL ARCHIVO DE GESTIÓN Y CENTRAL DE LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS	$125.244.364,6	ALPOPULAR S.A.	Arrendamiento de inmuebles - 110 (Días)

La Agencia Nacional de Tierras presenta una demanda constante de inmueble destinado para el almacenamiento y custodia del archivo de gestión y central, esta demanda se caracteriza por su volumen, especificidad técnica y orientación estratégica, lo que debe ser considerado en los procesos de contratación futuros para garantizar eficiencia operativa y sostenibilidad presupuestal.

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 las siguientes entidades:

DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.9366994&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-24-001-2026	Contratación directa	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO CENTRAL DE LA DIRECCIÓN SECCIONAL DE IMPUESTOS Y ADUANAS DE VALLEDUPAR	$65.418.960	PEDRO JOSE HERNANDEZ OSORIO	Arrendamiento de inmuebles - 364 Días

ALCALDIA MUNICIPAL FUSAGASUGA https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.9368717&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true					
Número y año	**Modalidad de selección**	**Objeto del contrato**	**Valor del contrato**	**Contratista**	**Tipo de contrato y duración**
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 2026-0002	Contratación directa	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE, PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO CENTRAL DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ	$108.987.756	JORGE HERNANDO NIETO PULIDO	Arrendamiento de inmuebles - 6 Meses

ICBF REGIONAL CASANARE
https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.9347970&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

Número y año	Modalidad de selección	Objeto del contrato	Valor del contrato	Contratista	Tipo de contrato y duración
ICBF-CAS-CA-342-2025	Contratación directa	ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO AL ICBF UN INMUEBLE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE YOPAL PARA FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO DE GESTIÓN Y ARCHIVO CENTRAL DE LA SEDE ICBF REGIONAL CASANARE	$156.754.168	SERVICIOS Y SUMINISTRO LA ONCE SAS	Arrendamiento de inmuebles - 213 (Días)

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE SALUD
https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.9324310&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

Número y año	Modalidad de selección	Objeto del contrato	Valor del contrato	Contratista	Tipo de contrato y duración
SNS-CD-346-2025	Contratación directa	Arrendamiento de una bodega destinada al almacenamiento y custodia del archivo de la Superintendencia Nacional de Salud, de conformidad con el Anexo No. 1 Especificaciones Técnicas Mínimas	570.731.810	DOCUMENTOS INTELIGENTES SAS	Arrendamiento de inmuebles - 189 (Días)

SIC SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.9303219&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

Número y año	Modalidad de selección	Objeto del contrato	Valor del contrato	Contratista	Tipo de contrato y duración
CONTRATO 1717 DE 2025	Contratación directa	Contratar el arrendamiento de uno o varios bienes inmuebles que permitan alojar adecuadamente el archivo central y los archivos de gestión de la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC), garantizando condiciones óptimas para la conservación y preservación documental en la ciudad de Bogotá, D.C.	$858.542.851,50	DOCUMENTOS INTELIGENTES SAS	

El comportamiento del mercado inmobiliario a nivel país refleja una demanda sostenida por parte de entidades públicas que requieren inmuebles para el almacenamiento y custodia del archivo de gestión y central, esta tendencia se evidencia en la suscripción de múltiples contratos de arrendamiento por parte de diferentes entidades, en este contexto, la demanda se alinea con las prácticas del sector público, responde a criterios de eficiencia territorial y garantiza la continuidad operativa de la ANT.

5. 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 relaciona la matriz de riesgos planteada para el presente proceso.

TIPIFICACIÓN

No.	Clase	Fuente	Etapa	TIPO		Descripción (Qué puede pasar, Cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la Ocurrencia del Evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Categoría	A quién se le puede asignar
1	General	Externa	Ejecución	ECONÓMICO	Especulación	Aumento en el canon de arrendamiento, con valores mayores a los pactados en la oferta	Falta de recursos para cubrir valores adicionales a los establecidos en la oferta	2	2	4	BAJO	Arrendador
2	Gener al	Extern	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	Entida d
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	Gener al	Extern	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	Ejecució	REGULATORIO	Expedición de normas que impongan nuevos tributos, impuestos o cargas parafiscales que puedan afectar el equilibrio económico del contrato.	Normativas	Afectación a los recursos económicos inicialmente pactados.	2	2	4	BAJO	Arrendador

6	General	Externa	Ejecución	DE LA NATURALEZA	Temblores, terremotos, maremotos, inundaciones, lluvias, sequias, Alteraciones de Orden Público, 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 que genere afectación para la entidad.	Limitación para el uso del inmueble	3	3	6	ALTO	Arrendador

Forma de mitigarlo:

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

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 Ejecucióndel 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

6. CONCLUSIONES

El análisis del sector evidencia que la Agencia Nacional de Tierras requiere mantener y ampliar su presencia territorial mediante el arrendamiento de inmuebles, lo cual resulta indispensable para garantizar la adecuada operación de las Unidades de Gestión Territorial.

La atención presencial en las sedes es un elemento fundamental para asegurar inclusión y acceso equitativo a los servicios, especialmente en comunidades rurales, campesinas, afro e indígenas, donde las limitaciones tecnológicas hacen que la oferta institucional física sea la única vía efectiva de atención.

La modalidad de contratación directa se encuentra plenamente justificada en este proceso, en la medida en que la normativa vigente habilita esta opción para el arrendamiento de inmuebles y se ha verificado previamente la disponibilidad de espacios con entidades públicas como la Agencia Inmobiliaria Virgilio Barco, CISA y SAE, sin obtener respuesta efectiva. Esto refuerza la necesidad de acudir al mercado privado y sustenta la decisión bajo los principios de planeación, economía y responsabilidad que rigen la contratación estatal.

La permanencia en el inmueble actual, además, capitaliza la inversión ya realizada en adecuaciones y mobiliario, evitando gastos adicionales de traslado y garantizando continuidad en la operación institucional. El análisis también resalta beneficios estratégicos de alto valor para la Agencia, como el reconocimiento institucional y la confianza ciudadana derivada de la estabilidad de la sede. Este inmueble facilita el acceso a los servicios y fortalece la relación con la población usuaria.

En conclusión, la decisión de mantener y renovar el arrendamiento responde a una estrategia de planeación contractual que garantiza la continuidad del servicio, optimiza el uso de los recursos públicos y respalda la gestión misional de la ANT. El proceso se encuentra debidamente sustentado en criterios de eficiencia administrativa, proporcionalidad económica y fortalecimiento institucional, asegurando que la contratación se alinee con los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo y la política de tierras del Gobierno Nacional.

Finalmente, en lo que respecta al valor del contrato a suscribir para esta sede, la información se consolida y se presenta a continuación:

Sede Bodega	Lugar de ejecución	Valor Total Propuesta
Bogotá	Avenida Calle 24 No. 96-45	$ 225.398.862,00

El presupuesto establecido para este proceso equivale a la suma **DOSCIENTOS VEINTICINCO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS M/CTE ($225.398.862)**, que incluye todos los impuestos, tasas, contribuciones de carácter nacional y/o municipal legal, así como todos los costos directos e indirectos que haya lugar asociados al proceso.

Proyectó y Aprobó: Grupo Interno de Trabajo para la Gestión Contractual