ESTUDIO DE SECTOR

OBJETO: ARRENDAR UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL PUNTO DE ATENCIÓN REGIONAL CÚCUTA, SEDE DONDE SE ADELANTA LAS FUNCIONES DE FISCALIZACIÓN

FECHA DE ELABORACIÓN: 21 DE OCTUBRE DE 2026

I. OBJETIVO DEL ESTUDIO

El presente estudio de sector tiene como objetivo analizar la oferta y la demanda del sector relativo al objeto de contratación, teniendo en cuenta los bienes y servicios requeridos por la Agencia Nacional de Minería – ANM, con el objetivo de:

- Conocer las características fundamentales de las empresas del sector donde se encuentran las empresas que cuentan con la capacidad para satisfacer la necesidad de contratación.
- Determinar las variables financieras y técnicas que sirvan de base para estructurar el proceso de selección, garantizando la pluralidad de oferentes.
- Establecer los precios promedio del mercado y el presupuesto del bien o servicio a contratar.

Los análisis anteriores se realizan en aras de obtener la mejor oferta y seleccionar el contratista idóneo para suplir las necesidades de la Agencia Nacional de Minería, mitigando el riesgo de incumplimiento. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015, la Entidad realiza el presente estudio para evidenciar el análisis del sector realizado. El Estudio de Sector se elabora siguiendo las recomendaciones de la Guía para la Elaboración de Estudios de Sector de la Agencia Nacional para la Contratación Pública – ANCP Colombia Compra Eficiente[1].

II. ANÁLISIS DEL SECTOR

- **Contexto económico**

El sector de servicios se compone de varios subsectores entre los cuales se encuentra el subsector de actividades inmobiliarias y de alquileres, el cual

[1] Disponible en: https://www.colombiacompra.gov.co/manuales-guias-y-pliegos-tipo/manuales-y-guias/guia-para-la-elaboracion-de-estudios-de-sector

corresponde al tercer sector de la economía", que involucra, entre otras, las siguientes actividades:

Valuación de todo tipo de inmuebles, compra-venta, administración, alquiler y/o arrendamiento de inmuebles, promoción y comercialización de proyectos inmobiliarios, consultoría inmobiliaria, entre otras actividades relacionadas con dichos negocios. Respecto a la actividad inmobiliaria y de alquiler, es diversa la información que da cuenta de su comportamiento en la economía, en este sentido, se identifica la siguiente información obtenida de diferentes fuentes especializadas en el tema:

> *"La contribución del sector inmobiliario a la economía colombiana, un pilar fundamental con un 8.5% del PIB en 2024, en un contexto de desafíos económicos y cambios en el panorama global, el sector inmobiliario se ha mantenido como uno de los motores más robustos de la economía colombiana, aportando un significativo 8.5% al Producto Interno Bruto (PIB) nacional en 2024. La Asociación para el Fomento y Desarrollo Inmobiliario (AFYDI) ha destacado esta contribución como esencial no solo para el crecimiento económico, sino también para la generación de empleo y la formalización del mercado. Con proyecciones de un crecimiento del 15% en la gestión de inmuebles hacia finales de este año, el sector se consolida como un pilar fundamental en el desarrollo económico del país.*
>
> *El sector inmobiliario ha demostrado ser resiliente frente a fluctuaciones económicas y ha mantenido su relevancia en el contexto nacional. Según datos del DANE, el sector ha aportado entre el 8.5% y 8.8% del PIB, equivalentes a más de 125 billones de pesos. Este crecimiento es particularmente notable en un año donde otros sectores han enfrentado caídas significativas, subrayando la importancia de las transacciones inmobiliarias. La venta de viviendas usadas y el arriendo de inmuebles son cruciales en esta dinámica, reflejando la necesidad de soluciones habitacionales en un entorno económico desafiante"[2].*

Así mismo, resulta pertinente analizar el comportamiento de las principales variables macroeconómicas que pueden incidir en la prestación de este tipo de servicios, tales como el Producto Interno Bruto (PIB), la inflación (IPC), salario mínimo legal mensual vigente (SMMLV), entre otras, con el fin de contar con

[2] https://america-retail.com/paises/colombia/la-contribucion-del-sector-inmobiliario-a-la-economia-colombiana/

referentes económicos que permitan soportar el análisis del presente proceso de contratación. Por lo anterior, para el análisis económico del presente proceso se tendrán en cuenta las siguientes variables:

a. Comportamiento del PIB: De acuerdo con la información técnica publicada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), durante el segundo trimestre de 2026 el Producto Interno Bruto (PIB) de Colombia registró un crecimiento del 3,5 % en su serie original, en comparación con el mismo periodo de 2025. Asimismo, durante el primer semestre de 2026, la economía colombiana presentó un crecimiento acumulado del 2,9 % frente al primer semestre del año anterior.

Comportamiento sectorial: Entre las actividades que más contribuyeron al crecimiento económico durante el segundo trimestre de 2026 se destacan la administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana y servicios sociales, con un crecimiento del 10,0 %; las actividades artísticas, de entretenimiento y recreación, con un crecimiento del 9,5 %; y el comercio, transporte, alojamiento y servicios de comida, con un crecimiento del 2,2 %.

Incidencia en el contrato: El crecimiento de la actividad económica nacional constituye un elemento de contexto para analizar las condiciones generales del mercado en el que se desarrolla la contratación de inmuebles destinados al funcionamiento institucional. Sin embargo, este indicador no permite establecer, por sí solo, el comportamiento específico del mercado inmobiliario de Valledupar. En consecuencia, la necesidad de mantener el arrendamiento del inmueble destinado al Punto de Atención Regional (PAR) Cúcuta debe sustentarse, además, en las condiciones particulares del inmueble, su ubicación, las necesidades operativas de la Agencia Nacional de Minería (ANM), la continuidad de las actividades institucionales y la razonabilidad del canon frente a los precios de mercado.

b. Índice de precios al consumidor (IPC): Según la información oficial publicada por el DANE, con corte a septiembre de 2026, último periodo disponible al 20 de octubre de 2026, el Índice de Precios al Consumidor presentó los siguientes resultados:

- **Variación Anual del IPC (septiembre 2025 – septiembre 2026):** 6,29%.

- **Variación Año Corrido (Enero – septiembre de 2026):** 5,74%.
- **Variación Mensual (septiembre de 2026):** 0,37%.

Impacto y justificación económica para la ANM: Si bien el comportamiento del IPC constituye un parámetro objetivo para evaluar la evolución de los precios de la economía, la determinación del valor estimado del presente contrato no obedece exclusivamente a dicho indicador. La estimación económica fue realizada a partir del análisis integral del mercado inmobiliario de la ciudad de Cúcuta, considerando las características físicas, funcionales y técnicas del inmueble requerido, su ubicación, disponibilidad inmediata, condiciones de operación institucional, comportamiento de la oferta existente y el resultado de la negociación económica adelantada entre las partes, estableciendo un precio global que la Entidad considera razonable, proporcional y acorde con las condiciones del mercado para satisfacer la necesidad institucional.

c. Salario Mínimo: Para la vigencia 2026, el Gobierno Nacional fijó las condiciones salariales de la siguiente manera:

- **Salario Mínimo Legal Mensual Vigente (SMLMV): $1.750.905 M/CTE**.
- **Auxilio de Transporte / Conectividad: $249.095 M/CTE**.
- **Devengado Básico Total: $2.000.000 M/CTE**.
- **Variación acumulada respecto a 2025:** Incremento nominal del **23%**.

Impacto en la estructuración de la contratación: Si bien el canon de arrendamiento comercial de inmuebles no se indexa al salario mínimo, el incremento del 23% en el SMLMV impacta directamente los costos indirectos de operación que debe asumir la propiedad, tales como el personal de vigilancia privada, servicios de aseo, mantenimiento técnico locativo y administración de copropiedades.

El hecho de que el oferente asuma estos incrementos en sus costos operativos sin trasladarlos al valor del canon mensual contratado por la Agencia Nacional de Minería, demuestra la conveniencia y viabilidad financiera de suscribir la contratación directa bajo la propuesta ofertada

- **Contexto regulatorio**

  - Ley 80 de 1993

- Ley 1150 de 2007:
- Decreto 1082 de 2015 (Único Reglamentario del Sector Planeación Nacional):
- Código Civil Colombiano (Libro IV, Título XXVI - Del Contrato de Arrendamiento)
- Código de Comercio de Colombia (Título I, Capítulo II - Del Establecimiento de Comercio y Arrendamiento de Locales Comerciales/Institucionales
- Decreto 618 de 2026 (Plan de Austeridad del Gasto para las Entidades del Presupuesto General de la Nación

- **Contexto Técnico**

Desde la perspectiva técnica, las instalaciones para el funcionamiento del Punto de Atención Regional (PAR) Cúcuta de la Agencia Nacional de Minería deben reunir condiciones locativas, funcionales, técnicas y de infraestructura que permitan garantizar la continuidad de la prestación del servicio público y el adecuado desarrollo de las actividades de fiscalización minera, seguimiento a títulos mineros, atención a la ciudadanía y apoyo administrativo, conforme a las competencias asignadas a la Entidad.

ITEM	DESCRIPCIÓN	REQUERIMIENTO MÍNIMO
1	Uso del Suelo	Se deberá contar con el concepto de uso del suelo expedido por la autoridad competente en el Municipio, FAVORABLE para desarrollo de usos institucionales.
2	Área útil mínima requerida 470 Mts2	Área a disposición para la ubicación de 33 puestos de trabajo, circulaciones mínimas requeridas, equipos de cómputo y de comunicaciones, etc. (rutas de evacuación), Mas áreas para salas de juntas, Archivo rodante, atención al público y oficina para coordinador.
3	Ubicación en la ciudad	Ubicado en sector central de la ciudad. Zona de ubicación de las demás entidades oficiales. Cerca de entidades bancarias. Facilidad de transporte público
4	Depósitos	El inmueble debe contar con depósitos cerrados para almacenamiento de elementos de cafetería, insumos de aseo y papelería o tener la alternativa de realizar un cerramiento para estos.
5	Vías de Acceso	Como mínimo una Avenida principal, (Fácil ubicación)

6	Accesibilidad al inmueble	Sistema de control de ingreso al inmueble, (recepción). Ascensores como mínimo para 6 personas en caso de inmuebles localizados en edificios después del segundo piso.Conforme a lo establecido en la Ley Estatutaria No. 1618 de 2.013 "Por medio de la cual se establecen las disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad", el inmueble debe garantizar el acceso en todas las áreas de atención al público en igualdad de condiciones a las personas con discapacidad.
7	Estado de acabados del inmueble	Pisos deben ser completamente firmes y antideslizantes, paredes acabadas y pintadas, con filos y vanos terminados, cielos rasos terminados y en buen estado, puertas completas instaladas con chapas en buen estado con su respectivo juego de llaves.
8	Servicios públicos(acueducto y alcantarillado, energía eléctrica)	Plena disponibilidad y regulaciones técnicas, listos para usar.
9	Ventilación	Con suficiente ventilación natural, con ventanas en buen estado que permitan su apertura y cierre. Las ventanas abiertas que se proyectan hacia áreas de circulación peatonal, deben estar a una altura superior a los 2.1 metros.
10	Iluminación	Natural suficiente y artificial luz blanca en las áreas que lo requieran para laborar en horas nocturnas.

En consecuencia, el inmueble objeto del presente proceso deberá contar con concepto favorable de uso del suelo expedido por la autoridad competente del municipio de Cúcuta para el desarrollo de actividades institucionales, una superficie útil mínima de cuatrocientos setenta metros cuadrados (470 m²), con capacidad para albergar treinta y tres (33) puestos de trabajo distribuidos de manera funcional y ergonómica, oficina para la Coordinación del PAR, sala de juntas, área independiente de atención al ciudadano, archivo rodante, depósitos para papelería, aseo y cafetería, así como áreas de circulación que permitan el normal funcionamiento de la sede.

Así mismo, el inmueble deberá encontrarse ubicado en un sector estratégico de la ciudad, con fácil acceso vehicular y peatonal, cercanía a entidades públicas y privadas, disponibilidad de transporte público y condiciones que faciliten la atención de usuarios y el desarrollo de las funciones institucionales. Igualmente, deberá cumplir las disposiciones sobre accesibilidad universal previstas en la Ley Estatutaria 1618 de 2013, garantizando condiciones adecuadas para el acceso y permanencia de personas con discapacidad.

En materia de infraestructura física y tecnológica, el inmueble deberá disponer de instalaciones eléctricas con capacidad suficiente para soportar la operación institucional, tablero eléctrico con capacidad mínima de diez (10) KVA para carga

regulada y cinco (5) KVA para carga normal, acometida bifásica, espacio exclusivo destinado al centro de cómputo y comunicaciones, infraestructura para redes de voz y datos, iluminación y ventilación adecuadas, disponibilidad permanente de los servicios públicos domiciliarios y condiciones constructivas que garanticen la seguridad, funcionalidad y conservación del inmueble durante la ejecución contractual.

De igual manera, deberá contar con baterías sanitarias suficientes para funcionarios y usuarios, área independiente para cafetería, señalización de rutas de evacuación, condiciones de seguridad y salud en el trabajo, así como acabados y elementos constructivos en adecuado estado de funcionamiento, garantizando un ambiente seguro y apropiado para el desarrollo de las actividades institucionales.

Las anteriores condiciones técnicas constituyen los requerimientos mínimos que debe satisfacer el inmueble para asegurar la continuidad de la operación administrativa y misional de la Agencia Nacional de Minería, razón por la cual hacen parte del análisis de la oferta existente en el mercado inmobiliario de la ciudad de Cúcuta y sirven de fundamento para la determinación de la conveniencia y viabilidad del presente proceso contractual.

III. ACTIVIDAD ECONOMICA

Actividades económicas (Código CIIU)	
Código	**Nombre**
6810	Actividades inmobiliarias con bienes propios o arrendados

IV. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTÓRICO

En este numeral se analizan los procesos de selección adelantados por la ANM y por otras entidades con objetos similares al del presente estudio, con el fin de identificar las modalidades de selección comúnmente utilizadas, las principales variables de los contratos, los precios contratados y los oferentes adjudicatarios. Lo anterior con el fin de obtener información relevante para el proceso de contratación. Se analizó el histórico de contratación de la ANM con base en información de las bases de datos internas e información del Sistema Electrónico de Contratación Pública (SECOP). De igual forma, se realizaron consultas en del Modelo de Abastecimiento Estratégico de CCE (MAE), SECOP, y en el portal Datos Abiertos Colombia, identificando contrataciones similares adelantadas por otras entidades. Los resultados del análisis se presentan a continuación.

- **Histórico de contratación de la ANM**

La ANM en los últimos 3 años adelantó cuatro (4) procesos de selección para adquirir los bienes o servicios analizados en el presente estudio. A continuación, se resumen los aspectos más relevantes de cada proceso de selección adelantado y los contratos resultantes de los mismos:

ID proceso de selección	**SGR-042-2026**
Objeto	ARRENDAR UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL PUNTO DE ATENCIÓN REGIONAL CÚCUTA, SEDE DONDE SE ADELANTA LAS FUNCIONES DE FISCALIZACIÓN
Presupuesto oficial	$25.912.867
Plazo estimado de ejecución en meses	2 meses
Modalidad de selección	Contratación Directa
Cantidad de oferentes en el proceso	1
Margen Mínimo de Mejora (solo aplica para subastas)	No Aplica
Contratista	ASESORIA INMOBILIARIA ROCIO ROMERO S.A.S
Valor del contrato	$25.912.867
Canon Mensual	No aplica
Metros2	470 mts
Valor Metro2	$55.134
Link	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.9064568&isFromPublicArea=True&isModal=False

ID proceso de selección	**SGR-607-2025**
Objeto	ARRENDAR UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL PUNTO DE ATENCIÓN REGIONAL CÚCUTA, SEDE DONDE SE ADELANTA LAS FUNCIONES DE FISCALIZACIÓN
Presupuesto oficial	$110.633.949
Plazo estimado de ejecución en meses	9 meses
Modalidad de selección	Contratación Directa
Cantidad de oferentes en el proceso	1
Margen Mínimo de Mejora (solo aplica para subastas)	No Aplica
Contratista	ASESORIA INMOBILIARIA ROCIO ROMERO S.A.S
Valor del contrato	$112.297.617
Canon Mensual	$12..477.513

ID proceso de selección	SGR-607-2025
Metros2	470 mts
Valor Metro2	$26.458
Link	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.9064568&isFromPublicArea=True&isModal=False

ID proceso de selección	SGR-562-2024
Objeto	ARRENDAR UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL PUNTO DE□ATENCIÓN REGIONAL CUCUTA, SEDE DONDE SE ADELANTAN LAS FUNCIONES DE FISCALIZACIÓN
Presupuesto oficial	$94.886.032
Plazo estimado de ejecución en meses	8 meses
Modalidad de selección	Contratación Directa
Cantidad de oferentes en el proceso	1
Margen Mínimo de Mejora (solo aplica para subastas)	No Aplica
Contratista	ASESORIA INMOBILIARIA ROCIO ROMERO S.A.S.
Valor del contrato	$94.886.032
Canon Mensual	$11.860.754
Metros2	470 mts
Valor Metro2	$25.235,65
Link	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO 1.NTC.6989568&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

ID proceso de selección	SGR-208-2023
Objeto	ARRENDAR UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL PAR CÚCUTA
Presupuesto oficial	$134.663.915,17
Plazo estimado de ejecución en meses	12 meses y 15 días
Modalidad de selección	Contratación Directa
Cantidad de oferentes en el proceso	1
Margen Mínimo de Mejora (solo aplica para subastas)	No Aplica
Contratista	ASESORIA INMOBILIARIA ROCIO ROMERO S.A.S.
Valor del contrato	$134.663.915,17
Canon Mensual	$11.068.267
Metros2	470 mts
Valor Metro2	$23.549,50
Link	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.4470986&isFromPublicArea=True&isModal=False

- **Contrataciones adelantadas por otras entidades**

ID proceso de selección	**CO1.PCCNTR.7091522**
Entidad	**CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA – DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL – CÚCUTA (NORTE DE SANTANDER)**
Objeto	Arrendamiento del inmueble ubicado en la ubicado en la KR 13# 12-52 barrio el Tamaco de Ocaña Norte de Santander, identificado con el certificado de libertad y tradición Nº de Matricula 270-12290 expedido por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de OCAÑA. Matricula catastral No 01-01-0080-004-000, para el funcionamiento de JUZGADO 001 PENAL DEL CIRCUITO DE OCAÑA, JUZGADO 003 PENAL DEL CIRCUITO MIXTO (LEYES 600, 906 Y 1098) DE OCAÑA Y 004 PENAL DEL CIRCUITO CON FUNCIÓN DE CONOCIMIENTO
Presupuesto oficial	$ 116.409.600
Plazo estimado de ejecución en meses	11 meses
Modalidad de selección	Contratación Directa
Cantidad de oferentes en el proceso	1
Margen Mínimo de Mejora (solo aplica para subastas)	N/A
Contratista	LUIS ALFONSO QUINTERO TRILLOS
Valor del contrato	$ 116.409.600
Canon Mensual	$10.897.920
Metros2	412
Valor Metro2	$26.451,26
Enlace	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7457407&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

ID proceso de selección	**CO1.PCCNTR.5857235**
Entidad	**GOBERNACIÓN NORTE DE SANTANDER**
Objeto	ARRIENDO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 10 ENTRE AVENIDA 0 Y 1 LOTE #2 PARA USO DE LA SECRETARIA DE FRONTERAS Y COOPERACIÓN INTERNACIONAL DE LA GOBERNACIÓN DE NORTE DE SANTANDER.
Presupuesto oficial	$84.960.000
Plazo estimado de ejecución en meses	11 Meses
Modalidad de selección	Contratación Directa
Cantidad de oferentes en el proceso	1
Margen Mínimo de Mejora (solo aplica para subastas)	N/A
Contratista	EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL ESTADO LOTERIA DE CUCUTA

ID proceso de selección	**CO1.PCCNTR.5857235**
Entidad	**GOBERNACIÓN NORTE DE SANTANDER**
Valor del contrato	$84.960.000
Canon Mensual	$7.080.000
Metros2	200 mts2
Valor Metro2	$35.400
Enlace	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.5554924&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

ID proceso de selección	**CO1.PCCNTR.8060355**
Entidad	**GOBERNACION NORTE DE SANTANDER**
Objeto	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA AVENIDA 0 #9-50 TERCER PISO EDIFICIO ROSETAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARIA DE VICTIMAS; PAZ Y POSTCONFLICTO.
Presupuesto oficial	$58.981.848
Plazo estimado de ejecución en meses	174 días
Modalidad de selección	Contratación Directa
Cantidad de oferentes en el proceso	1
Margen Mínimo de Mejora (solo aplica para subastas)	N/A
Contratista	EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL ESTADO LOTERIA DE CUCUTA
Valor del contrato	$58.981.848
Canon Mensual*	$12.287.886
Metros2	309,70 mts2
Valor Metro2	$39.676.74
Enlace	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.8401071&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

Adicionalmente, se consultó en la Herramienta Análisis de la Demanda del MAE los procesos adelantados por otras entidades durante el periodo *[3]01/01/2026 - 08/09/2026, identificados con los códigos UNSPSC relacionados con los bienes y servicios requeridos, que se encuentran relacionados a continuación:

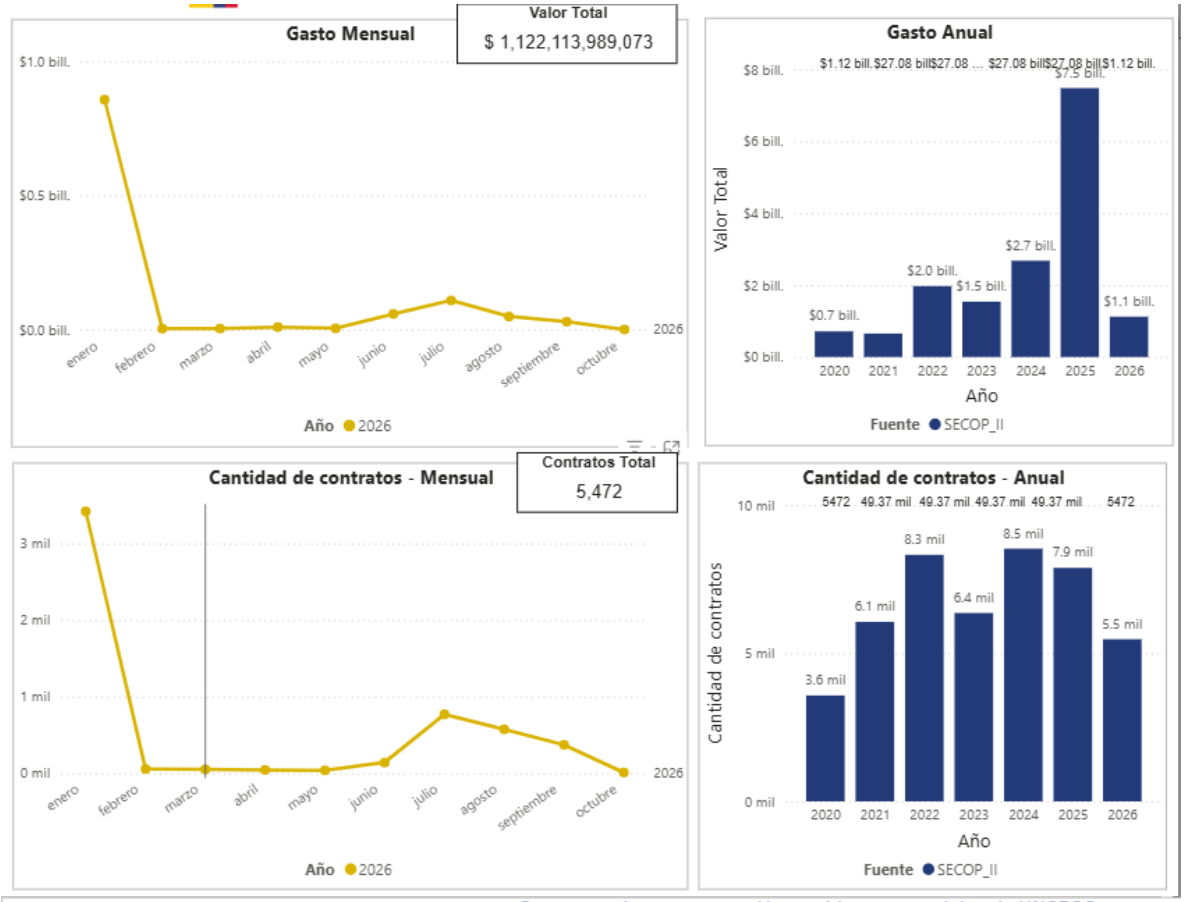
Códigos UNSPSC

[3] La información es obtenida del Modelo de Abastecimiento Estratégico -MAE desarrollado por la Agencia Nacional de contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, la cual puede ser consultada en el siguiente enlace: https://www.colombiacompra.gov.co/content/herramienta-de-visualizacion-para-el-analisis-de-la-demanda-y-de-la-oferta

#	Código UNSPSC	Descripción
1	80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

En la siguiente ilustración, se presenta el gasto mensual, anual, valor total por código UNSPSC (agrupados por familia), número de contratos por proveedor y el valor estimado por modalidad de selección, entre otras variables:

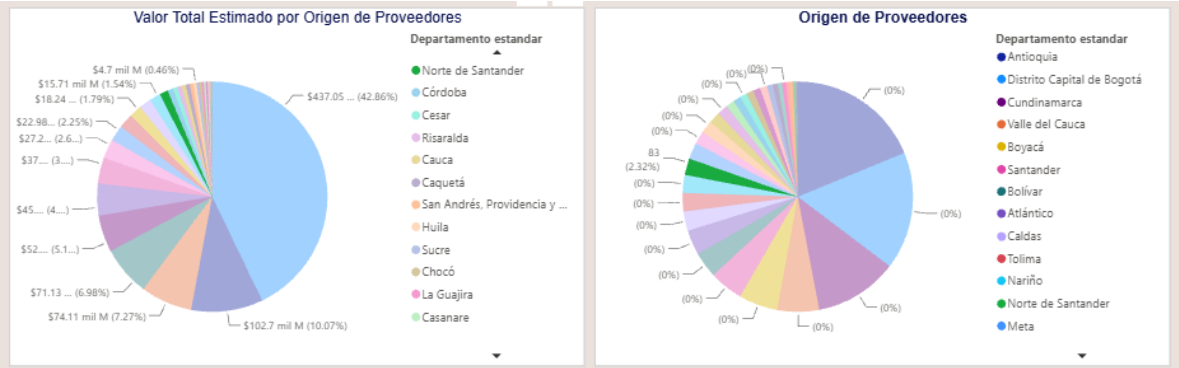
Análisis de la demanda Otras Entidades – MAE



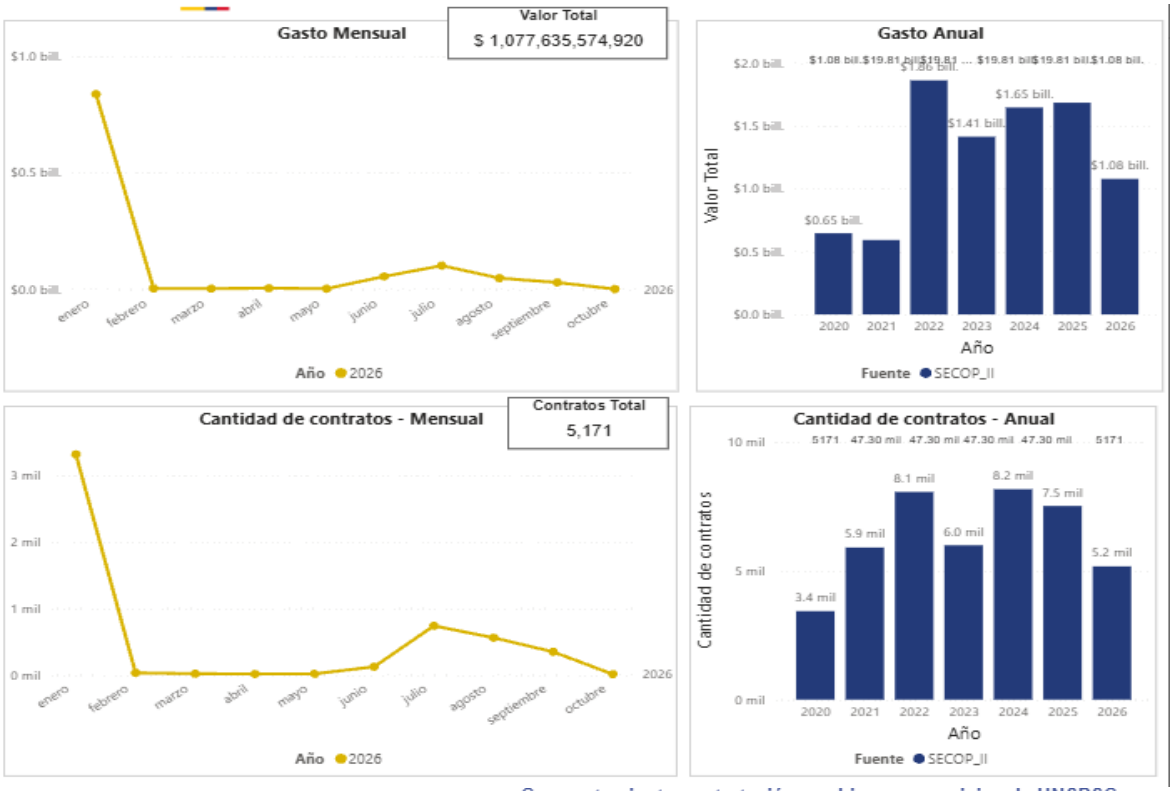
Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2026			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
⊞ 8013 - Servicios inmobiliarios	5472	$1,122,113,989,073	100.00%	5472	$1,122,113,989,073	100.00%
Total	5472	$1,122,113,989,073	100.00%	5472	$1,122,113,989,073	100.00%

De la anterior información, se puede evidenciar que dentro el periodo comprendido entre el 01 de enero al 8 de septiembre de 2026, se suscribieron un total de 5.472 contratos de arrendamiento a nivel nacional por una suma aproximada de $1.122.113.989.073, de los cuales, el 1.17%, es decir, la suma de $11.973.234.083 fue destinada proveedores ubicados en el departamento de Norte de Santander.



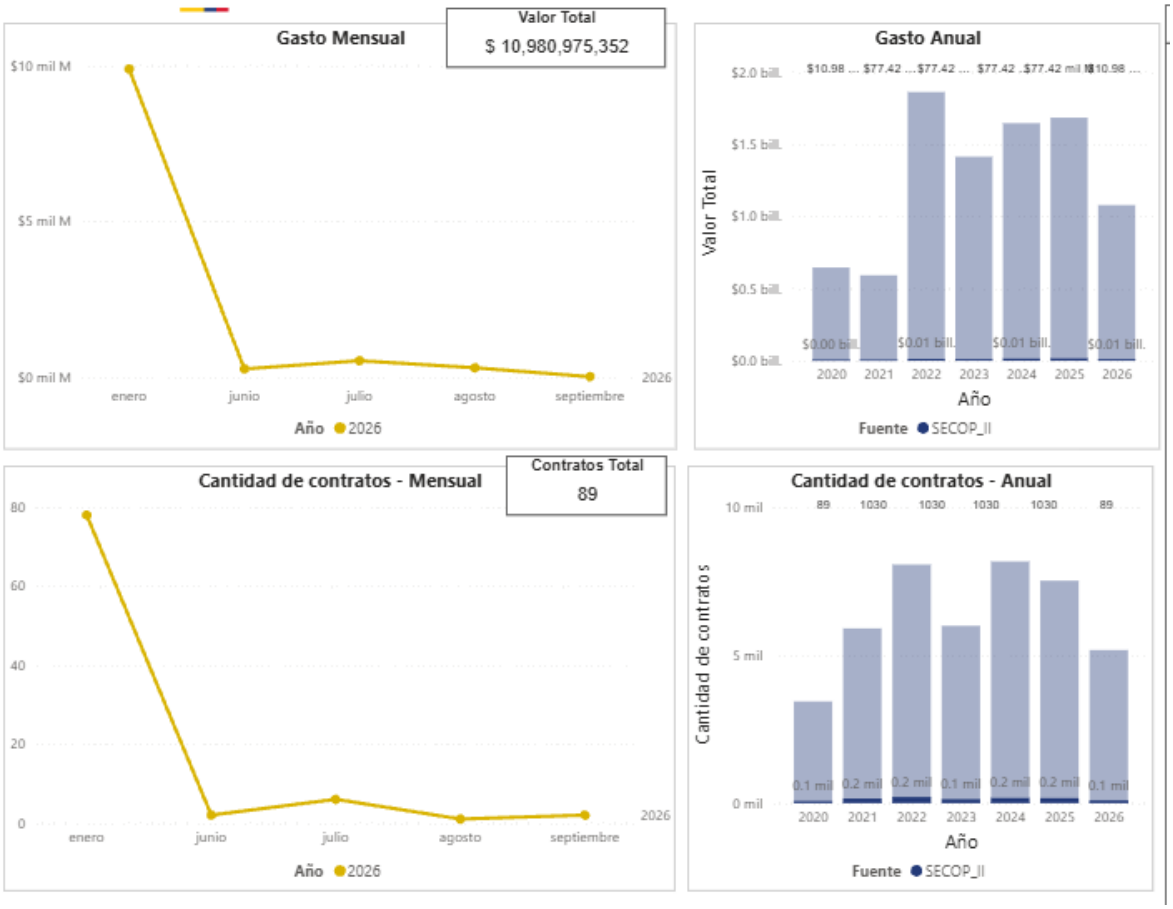
Ahora bien, mediante la modalidad de contratación directa se suscribieron 5.171 contratos de arrendamiento por un valor de $1.077.635.574.920, como se evidencia en la siguiente gráfica:



Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2026			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
⊞ 8013 - Servicios inmobiliarios	5171	$1,077,635,574,920	100.00%	5171	$1,077,635,574,920	100.00%
Total	5171	$1,077,635,574,920	100.00%	5171	$1,077,635,574,920	100.00%

Ahora bien, de los 5.171 contratos suscritos en la modalidad de contratación directa, el 1,12%, es decir 89 contratos por una suma de $10.980.975.352, fue destinada a proveedores ubicados en el departamento de Norte de Santander.



Comportamiento contratación por Bienes y Servicios de UNSPSC

Año	2026			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
⊞ 8013 - Servicios inmobiliarios	89	$10,980,975,352	100.00%	89	$10,980,975,352	100.00%
Total	89	$10,980,975,352	100.00%	89	$10,980,975,352	100.00%

Conclusiones del comportamiento del gasto histórico

A partir del análisis de la demanda registrado en la herramienta Análisis de la Demanda del Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE) de Colombia Compra Eficiente (CCE), para el período comprendido entre el 1 de enero y el 8 de septiembre de 2026, correspondiente a los procesos de arrendamiento de inmuebles identificados mediante los códigos UNSPSC relacionados con los

bienes y servicios requeridos, se establecen las siguientes conclusiones relevantes para el presente estudio del sector:

- **Comportamiento de la contratación de arrendamientos a nivel nacional:** Durante el período analizado, las entidades estatales suscribieron un total de **5.472 contratos de arrendamiento**, por un valor aproximado de **$1.122.113.989.073**. Estas cifras evidencian la relevancia de los servicios de arrendamiento dentro de la contratación pública, como mecanismo para disponer de espacios físicos destinados al desarrollo de las funciones administrativas y misionales de las entidades estatales.

- **Participación de la modalidad de contratación directa:** Del total de contratos de arrendamiento identificados, **5.171 fueron suscritos mediante la modalidad de contratación directa**, por un valor de **$1.077.635.574.920**. Esta información permite evidenciar que la contratación directa es una modalidad ampliamente utilizada por las entidades estatales para satisfacer sus necesidades de arrendamiento de inmuebles, de conformidad con las disposiciones legales aplicables, entre ellas el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

- **Participación del departamento de Norte de Santander en el mercado de arrendamientos:** De acuerdo con la información oficial consultada en el MAE, durante el período analizado se destinaron aproximadamente **$11.973.234.083** a proveedores ubicados en el departamento de Norte de Santander, cifra que corresponde al **1,17 % del valor total nacional reportado** para los contratos de arrendamiento. Este resultado permite identificar la participación del departamento en la contratación pública de servicios inmobiliarios durante el período objeto de estudio.

- **Participación de Norte de Santander en la contratación directa:** De los **5.171 contratos de arrendamiento** suscritos mediante contratación directa a nivel nacional, la información reportada identifica **89 contratos**, por un valor de **$10.980.975.352**, destinados a proveedores ubicados en el departamento de Norte de Santander, equivalentes al **1,12 %**, de acuerdo con los porcentajes registrados en la fuente oficial consultada. Estos datos permiten reconocer la participación de los proveedores del departamento en la atención de las necesidades inmobiliarias de las entidades estatales.

- **Coherencia con las necesidades institucionales de la Agencia Nacional de Minería (ANM):** Los resultados obtenidos de la consulta al MAE permiten contextualizar la contratación de servicios de arrendamiento dentro de las prácticas utilizadas por las entidades públicas en Colombia y evidencian el uso recurrente de la contratación directa para atender este tipo de necesidades. En este contexto, la modalidad prevista por la ANM para el arrendamiento del inmueble destinado al funcionamiento del Punto de Atención Regional (PAR) Valledupar resulta concordante con una modalidad contractual ampliamente utilizada en el sector público, siempre que se acrediten los requisitos legales aplicables, la necesidad del servicio, la idoneidad del inmueble y la justificación económica de la contratación.

En conclusión, la información oficial consultada en el Modelo de Abastecimiento Estratégico constituye un referente para caracterizar el comportamiento de la demanda pública de servicios de arrendamiento durante el período analizado. Los datos evidencian la utilización recurrente de la contratación directa para atender necesidades inmobiliarias institucionales y permiten contextualizar la estrategia contractual de la ANM. En consecuencia, la contratación propuesta para el PAR Valledupar deberá sustentarse en el cumplimiento del marco normativo vigente, la satisfacción de las necesidades institucionales y la debida justificación de las condiciones técnicas y económicas del inmueble seleccionado.

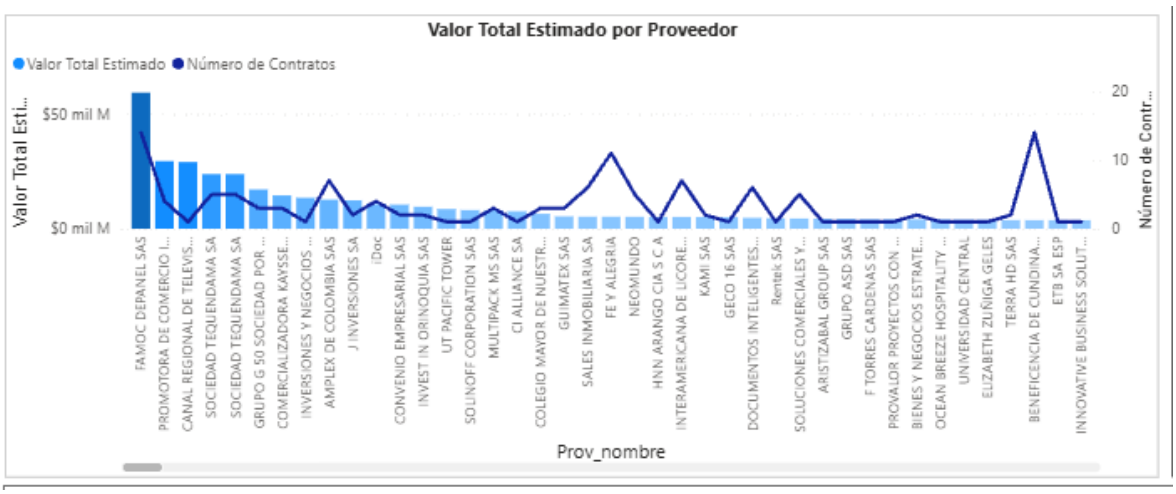
V. ESTUDIO DE LA OFERTA

- Perfilamiento de las empresas del sector

Haciendo uso del MAE[4], se logra identificar que a nivel nacional hay un registro de 4.352 proveedores, los cuales han suscrito un total de 5.174 contratos de arrendamiento en la modalidad de contratación directa en el periodo comprendido entre el 01 de enero al 02 de octubre de 2026, con las diferentes entidades estatales, tal como se relaciona en la gráfica siguiente:

[4] La información es obtenida del Modelo de Abastecimiento Estratégico -MAE desarrollado por la Agencia Nacional de contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, la cual puede ser consultada en el siguiente enlace: https://www.colombiacompra.gov.co/content/herramienta-de-visualizacion-para-el-analisis-de-la-demanda-y-de-la-oferta


Colombia Compra Eficiente
Gasto Mensual
Valor Total
$1,078,098,497,999
$1.0 bill.
$0.5 bill.
$0.0 bill.
enero
febrero
marzo
abril
mayo
junio
julio
agosto
septiembre
octubre
2026
Año 2026
Gasto Anual
$2.0 bill.
$1.5 bill.
$1.0 bill.
$0.5 bill.
$0.0 bill.
Valor Total
$1.08 bill.
$1.08 bill.
$1.08 bill.
$19.86 bil.
$19.86 bil.
$19.86 bil.
$19.86 bil.
$1.86 bill.
$1.42 bill.
$1.65 bill.
$1.08 bill.
$0.66 bill.
2020
2021
2022
2023
2024
2025
2026
Año
Fuente SECOP_II
Cantidad de contratos - Mensual
Contratos Total
5,174
3 mil
2 mil
1 mil
0 mil
enero
febrero
marzo
abril
mayo
junio
julio
agosto
septiembre
octubre
2026
Año 2026
Cantidad de contratos - Anual
10 mil
5 mil
0 mil
Cantidad de contratos
5174
5174
47.38 mil
47.38 mil
47.38 mil
47.38 mil
8.1 mil
8.2 mil
7.5 mil
5.9 mil
6.0 mil
5.2 mil
3.4 mil
2020
2021
2022
2023
2024
2025
2026
Año
Fuente SECOP_II
Valor Contratación
$1.08 bill.
Número de Proveedores
4352
Número de Contratos
5174

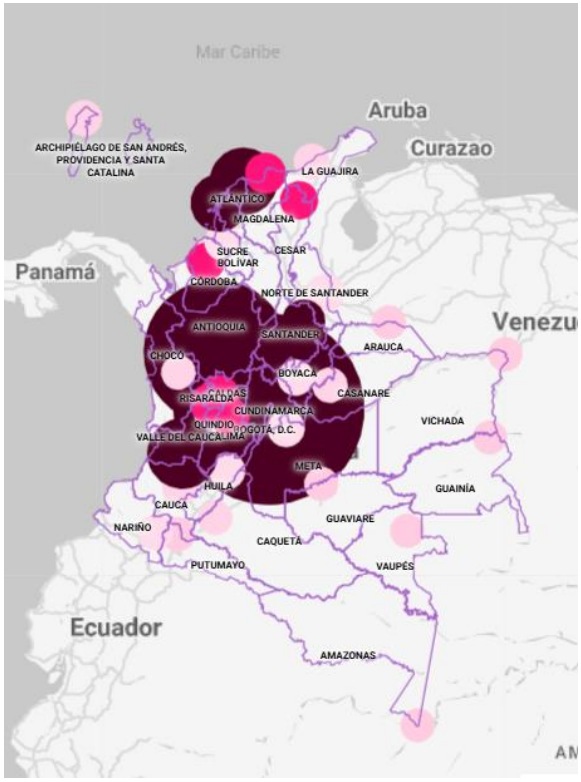


Del análisis de la oferta publicado en el MAE se concluye que el mercado de arrendamiento de inmuebles para la administración pública en Colombia se caracteriza por una amplia dispersión y pluralidad de contratistas (4.352 proveedores), donde prevalecen las contrataciones individuales por sede física en lugar de esquemas de concentración o dominio de mercado.

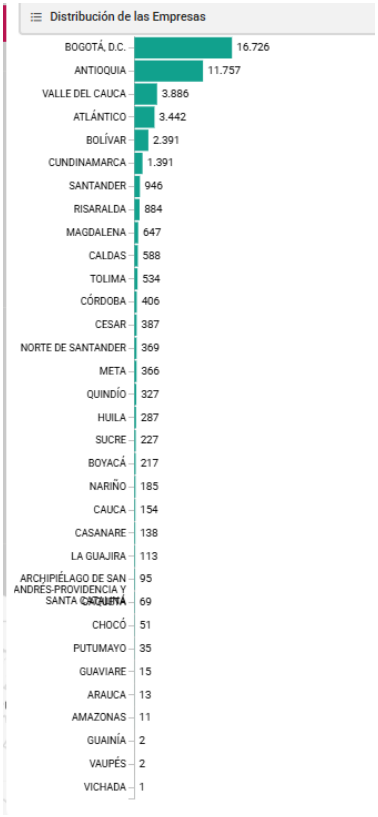
Esta estructura del sector valida y respalda la viabilidad jurídica y técnica de adelantar la contratación directa para el Punto de Atención Regional (PAR) Cúcuta. En el régimen de contratación estatal de arrendamientos, la selección objetiva no responde a una posición dominante del oferente en el mercado, sino a la idoneidad técnica, la ubicación geográfica específica, las condiciones de habitabilidad y la disponibilidad inmediata del inmueble para garantizar la continuidad ininterrumpida del servicio público.

Por su parte, en el Geovisor del DANE[5] se evidencia que para la actividad inmobiliaria realizada con bienes propios o arrendados, a nivel nacional se tiene un registro de 46.662 proveedores que brindan dicho servicio a nivel nacional.

[5] Información obtenida del Geovisor del DANE, el cual puede ser consultado en el siguiente enlace: https://geoportal.dane.gov.co/geovisores/economia/directorio-estadistico-de-empresas/



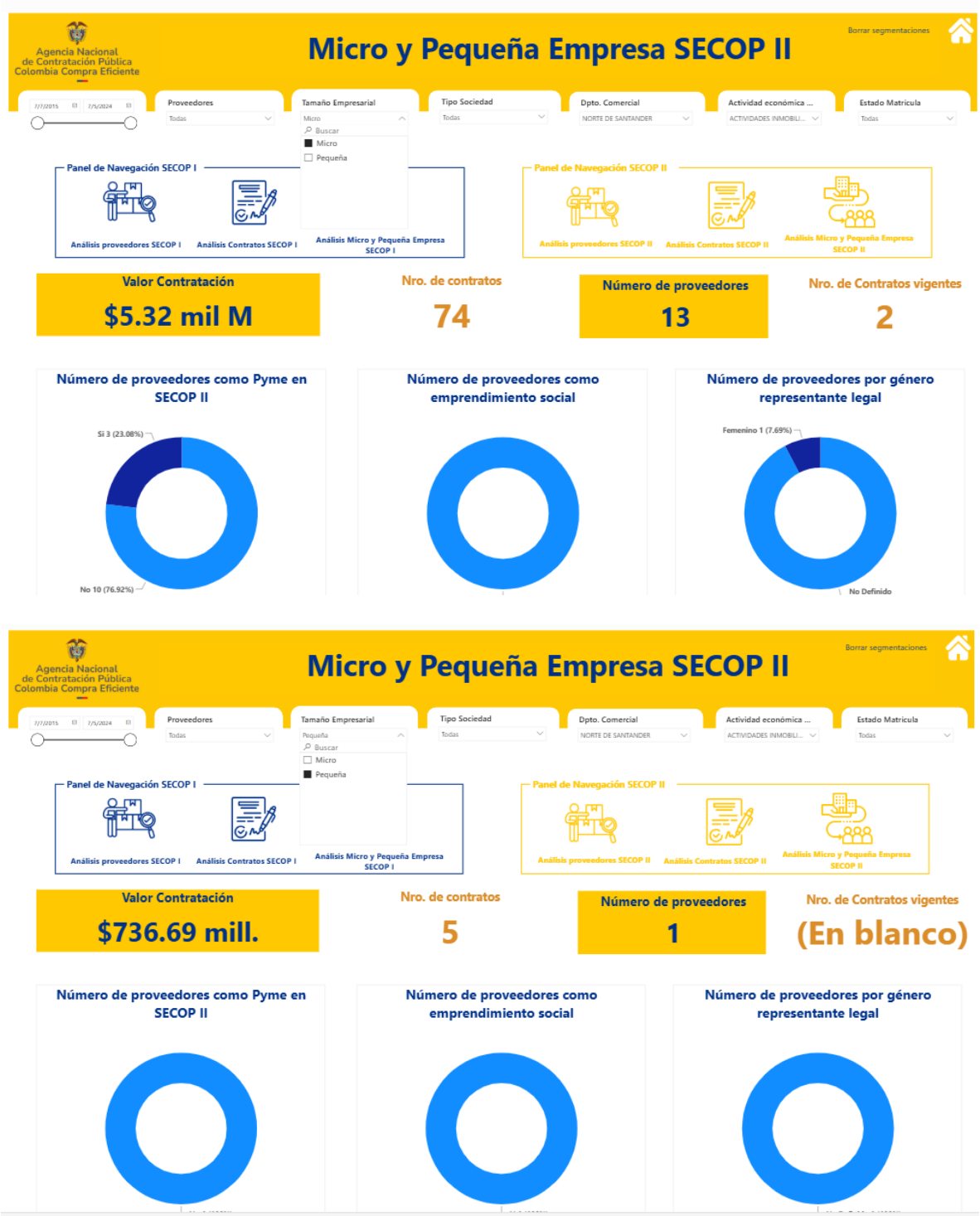
Las cuales se encuentran mayormente distribuidas en la ciudad de Bogotá D.C. (16.726), Antioquia (11.757) y Valle del Cauca (3.886).



- Análisis de la existencia de MiPyMe, emprendimientos de mujeres y empresas de mujeres en el sector

Frente a la existencia de MiPyMe en el sector inmobiliario, se consultó en la base de datos abiertos de la plataforma SECOP[6], donde se evidencia un registro de 14 proveedores identificados como micro y pequeñas empresas en el departamento de Norte de Santander, los cuales han suscrito un total de 79 contratos con entidades públicas.

[6] Tamaño empresarial de los proveedores en SECOP. El cual puede ser consultado en el siguiente enlace: https://www.colombiacompra.gov.co/content/tamano-empresarial-de-los-proveedores-del-secop


Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente
Micro y Pequeña Empresa SECOP II
Borrar segmentaciones
Proveedores
Tamaño Empresarial
Tipo Sociedad
Dpto. Comercial
Actividad económica ...
Estado Matricula
Micro
Pequeña
Panel de Navegación SECOP I
Análisis proveedores SECOP I
Análisis Contratos SECOP I
Análisis Micro y Pequeña Empresa SECOP I
Panel de Navegación SECOP II
Análisis proveedores SECOP II
Análisis Contratos SECOP II
Análisis Micro y Pequeña Empresa SECOP II
Valor Contratación
$5.32 mil M
Nro. de contratos
74
Número de proveedores
13
Nro. de Contratos vigentes
2
Número de proveedores como Pyme en SECOP II
Si 3 (23.08%)
No 10 (76.92%)
Número de proveedores como emprendimiento social
Número de proveedores por género representante legal
Femenino 1 (7.69%)
No Definido
Micro y Pequeña Empresa SECOP II
Valor Contratación
$736.69 mill.
Nro. de contratos
5
Número de proveedores
1
Nro. de Contratos vigentes
(En blanco)
Número de proveedores como Pyme en SECOP II
Número de proveedores como emprendimiento social
Número de proveedores por género representante legal

Del análisis de los datos del SECOP II se concluye que la presencia de Mipymes formalmente constituidas en el sector inmobiliario del departamento de Norte de Santander es limitada (14 proveedores y 79 contratos), concentrándose la contratación estatal principalmente en personas naturales o propietarios individuales que no necesariamente operan bajo esquemas de Mipyme o empresas de mujeres.

Adicionalmente, se concluye que no resulta aplicable la limitación a Mipymes ni la exigencia de criterios diferenciales de género o emprendimiento social para el presente proceso. Al tratarse de un contrato de arrendamiento que se adelanta bajo la causal de Contratación Directa, la norma estatutaria de contratación pública no contempla la reserva de convocatorias a Mipymes ni puntajes adicionales por equidad de género, debiendo la Entidad seleccionar objetivamente el inmueble que atienda las necesidades técnicas de área, ubicación e infraestructura requeridas por el PAR Cúcuta.

VI. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

Se debe aplicar el **MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO: N/A**

VII. VERIFICACIÓN DE LA EXISTENCIA DE UN ACUERDO MARCO DE PRECIOS O INSTRUMENTOS DE AGREGACIÓN DE DEMANDA QUE PUEDAN SATISFACER LA NECESIDAD

El artículo 2.2.1.2.1.2.9. del Decreto 1082 de 2015 establece que las entidades estatales deben, en la etapa de planeación del Proceso de Contratación, verificar si existe un Acuerdo Marco de Precios (AMP) o Instrumento de Agregación de Demanda (IAD) vigente con el cual pueda satisfacer la necesidad.

Se verificó en la página web de CCE la existencia de un AMP o IAD que incluyera los servicios requeridos por la ANM, sin embargo, se concluye que no se encuentra vigente un AMP o IAD mediante el cual se pueda satisfacer la necesidad de la Entidad.

VIII. ANÁLISIS DE PRECIOS DEL MERCADO

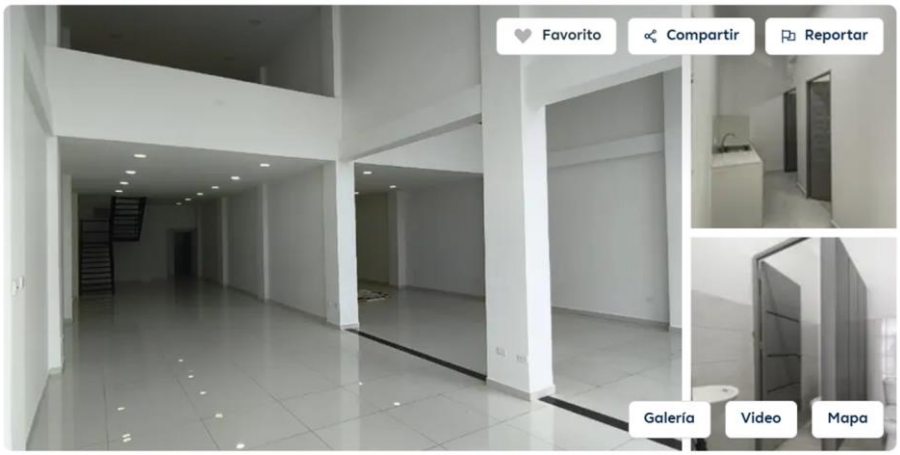
Con el fin de determinar los precios promedio del mercado para el servicio requerido por la Entidad, se tomó como base lo establecido en la "Guía de elaboración de Estudios de Sector 2025", en el cual se indica que el análisis de precios de los bienes o servicios que se espera contratar se puede realizar a

través "de mecanismos cómo la solicitud de cotizaciones, la consulta de bases de datos especializadas y el análisis de precios históricos".

Para el presente de estudio de sector y con el fin de determinar los precios promedio del mercado, la ANM realizó consultas en plataformas tales como finca Raiz o Metro Cuadrado de inmuebles con áreas similares a las requeridas para el funcionamiento de las instalaciones del punto de atención regional de la ciudad de Cúcuta, de igual forma se tuvo de presente el contrato de arrendamiento suscrito entre la ANM y ASESORIA INMOBILIARIA ROCIO ROMERO S.A.S., en el año 2025, bajo el número SGR-042-2025, obteniendo la siguiente información:

- **Cotizaciones:**

Luego de consultadas páginas como Finca Raíz y Metro cuadrado, se obtuvo las siguientes cotizaciones:

INMUEBLE 1	
	
DIRECCIÓN	Caobos, Norte de santander
VALOR CANON	$ 16.000.000
AREA	132 mts2
VALOR METRO CUADRADO	$ 121.212,12
ENLACE	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-arriendo-en-caobos-cucuta/192668403?_gl=1*bly9u4*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=Cj0KCQjw-frTBhCvARIsADv4XY542ChriBr1gnDvseMyE5KQHD_KsQpRVwzGmmWWfLT9DEYSfplkimoaAszsEALw_wcB&gbraid=0AAAADxcnHjawxOXG7JxdUuTny5-qqdbr

INMUEBLE 2	
	
DIRECCIÓN	Colsag, Cúcuta
VALOR CANON	$ 17.000.000
AREA	250 m2
VALOR METRO CUADRADO	$ 68.000,00
ENLACE	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-local-comercial-cucuta-colsag-3-banos/16404-M5750063?src_url=%2Foficina-local%2Farriendo%2Fcucuta%2F%3Fsearch%3Dform

INMUEBLE 3	
	
DIRECCIÓN	Quinta Oriental, Cúcuta
VALOR CANON	$ 8.500.000

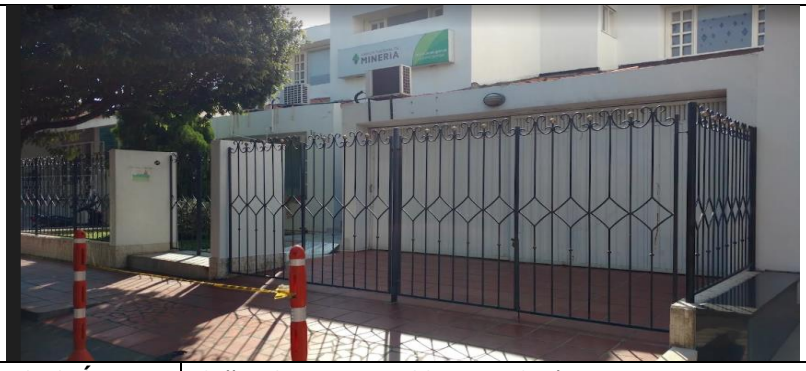
AREA	165 m2
VALOR METRO CUADRADO	$ 51.515
ENLACE	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-local-comercial-cucuta-quinta-oriental-2-banos-1-garajes/16404-M5750055?src_url=%2Foficina-local%2Farriendo%2Fcucuta%2F%3Fsearch%3Dform

- **Cotización presentada por ASESORIA INMOBILIARIA ROCIO ROMERO S.A.S.**

A continuación, se relaciona la propuesta económica presentada por ASESORIA INMOBILIARIA ROCIO ROMERO S.A.S., en Cúcuta propietario del inmueble que actualmente ocupa la Agencia Nacional de Minería, la cual fue remitida a la entidad el 21 de octubre de 2026, en la que se establece que:

OPCIÓN No. 1	
Dirección:	Calle 13A # 1E-103 Caobos.
Estrato:	Cinco (5)
Ciudad:	Cúcuta.
Área construida:	470 mts
Valor canon:	$12.956.434,00 M/CTE.
Valor total propuesta	$19.434.651,00 M/CTE
Valor M2	$27.566

Teniendo en cuenta la información de la propuesta presentada el 05 de agosto de 2026, se estableció el precio por m2 para adelantar el ejercicio comparativo de la siguiente manera.

INMUEBLE ACTUAL	
	
UBICACIÓN	Calle 13 A No.1E -103 Barrio Caobos
VALOR TOTAL	$ 25.912.867

M2	470
VALOR M2	$27.566,88

- **Comparación de precios**

Del estudio de mercado realizado a través de consultas en plataformas como finca raíz o Metro Cuadrado inmuebles en la ciudad de Cúcuta así como del análisis de la información histórica de contratación de la ANM y de la propuesta económica presentada para el inmueble actualmente ocupado por la Entidad, se identificaron referentes de precio por metro cuadrado que permiten efectuar un ejercicio comparativo. Los valores obtenidos deben analizarse considerando las diferencias de área, ubicación, características constructivas, infraestructura instalada y condiciones de uso de cada inmueble:

COTIZACIÓN	VALOR	M2	VALOR M2	PROMEDIO
INMUEBLE 1	$ 16.000.000	132	$ 121.212,12	$ 67.073,54
INMUEBLE 2	$ 17.000.000	250	$ 68.000,00	
INMUEBLE 3	$ 8.500.000	165	$ 51.515	
INMUEBLE Calle 13A # 1E-103 Caobos.	$ 12.956.434,00	470	$ 27.566,88	

De acuerdo con la propuesta económica presentada para el inmueble ubicado en la Calle 13A #1E-103, con un área construida de 470 m² y un valor de $12.956.434 para el período objeto de contratación, que corresponde a un valor aproximado de $27.566,88 por m². Este valor se encuentra por debajo del promedio simple de las referencias externas analizadas, calculado en $67.073,54 por m², lo que permite concluir que, desde la perspectiva estrictamente comparativa del precio por unidad de área, la propuesta resulta económicamente competitiva. Esta comparación se efectúa como referente y no implica que los inmuebles analizados sean idénticos en condiciones físicas o funcionales.

Adicionalmente, la evaluación debe considerar que la sede actual cuenta con infraestructura tecnológica, climatización, red de datos y espacios acondicionados conforme a las especificaciones y necesidades institucionales de la Entidad. En contraste, las demás alternativas podrían requerir inversiones adicionales en adecuaciones locativas e instalación de infraestructura tecnológica para garantizar condiciones adecuadas de funcionamiento. Estos costos deben tenerse en cuenta dentro del análisis integral de conveniencia económica, junto con los posibles gastos asociados al traslado y la puesta en funcionamiento de una nueva sede.

Lo anterior evidencia que la propuesta del inmueble actualmente ocupado por la ANM presenta una posición económica favorable frente a las referencias externas disponibles, sin perjuicio de las diferencias de ubicación, área, infraestructura y condiciones particulares de cada inmueble.

Ahora bien, El decreto 618 de 2026, impone a las entidades públicas la obligación imperativa de racionalizar los recursos del erario, restringiendo erogaciones superfluas, gastos de adecuación no indispensables y costos asociados a traslados o remodelaciones físicas que no cuenten con una estricta relación de necesidad técnica y económica.

Esta circunstancia, unida a la disponibilidad inmediata del inmueble, las adecuaciones e infraestructura ya instaladas y la necesidad de garantizar la continuidad de la operación institucional, permite considerar la propuesta económicamente conveniente, en armonía con los principios de economía, planeación y eficiencia del gasto público.

El Decreto 618 de 2026 exige a las entidades públicas abstenerse de realizar erogaciones por concepto de remodelaciones, obras de infraestructura o adecuaciones físicas en bienes inmuebles, salvo fuerza mayor o necesidad absoluta del servicio.

- La permanencia en la sede actual permite aprovechar la infraestructura física, tecnológica, eléctrica y de comunicaciones que ya se encuentra instalada y acondicionada para las necesidades del PAR Cúcuta, evitando incurrir en nuevos costos de adecuación que no resulten indispensables para la continuidad del servicio.

Adicionalmente, el análisis de costo integral debe considerar los gastos y efectos operativos que eventualmente generaría un traslado de sede, entre ellos:

1. Desmonte, embalaje, transporte y logística de bienes muebles y archivo rodante.
2. Desinstalación y reconfiguración del Centro de Cómputo / Cuarto de Cableado (SDR), acometidas de fibra óptica y red lógica estructurada.
3. Eventual pérdida o afectación de equipos tecnológicos en el proceso de migración.

El cambio de sede podría generar una interrupción temporal o afectación de las actividades de fiscalización minera y atención presencial del PAR Cúcuta durante las actividades de traslado, adecuación, instalación y puesta en funcionamiento de la nueva infraestructura. La permanencia en el inmueble actual permite mantener la continuidad operativa y aprovechar las condiciones locativas y tecnológicas existentes, aspecto que constituye un elemento relevante para determinar la conveniencia económica integral de la contratación.

En conclusión, la suscripción del contrato de arrendamiento directo sobre el inmueble ubicado en la Calle 13A #1E-103, Barrio Caobos, de la ciudad de Cúcuta, por un valor total de ($19.434.651,00) m/cte, resulta técnicamente conveniente y económicamente razonable, de acuerdo con el análisis de mercado efectuado, las condiciones particulares del inmueble, la propuesta económica presentada y los costos que podrían derivarse de un eventual traslado. La evaluación económica se sustenta en la valoración integral de las condiciones del inmueble, su infraestructura existente, la continuidad del servicio y los referentes de mercado identificados.

El análisis de austeridad y eficiencia del gasto público exige evaluar la necesidad y conveniencia de las erogaciones relacionadas con adecuaciones, remodelaciones y traslados, de conformidad con las disposiciones normativas aplicables y las necesidades debidamente justificadas del servicio.

- De optarse por la contratación de una sede alternativa, la Agencia Nacional de Minería (ANM) podría tener que destinar recursos adicionales a adecuaciones locativas, divisiones modulares, redes eléctricas reguladas, climatización, conectividad e infraestructura para la atención al ciudadano, dependiendo de las condiciones particulares del inmueble seleccionado.
- Permanecer en la sede actual permite aprovechar la infraestructura física y tecnológica existente, así como los espacios acondicionados para las necesidades institucionales, reduciendo la necesidad de efectuar nuevas inversiones en adecuaciones y evitando costos que podrían resultar innecesarios.

El análisis económico debe considerar, además del canon de arrendamiento, los costos directos e indirectos que podría generar un eventual traslado de la sede física y tecnológica, entre ellos:

1. Desmonte, embalaje, transporte e instalación de bienes muebles, equipos y elementos de archivo.

2. Desinstalación, traslado y reconfiguración de equipos tecnológicos, cableado estructurado, puntos de red y acometidas de fibra óptica.
3. Adecuación de espacios físicos, instalación de redes eléctricas y acondicionamiento de las áreas destinadas a la atención al ciudadano.
4. Posibles afectaciones temporales a la operación institucional durante el proceso de traslado y puesta en funcionamiento de la nueva sede.

En consecuencia, la comparación de alternativas debe efectuarse a partir del costo total de operación durante el período contractual, considerando el valor del arrendamiento, los costos de adecuación y traslado que resulten aplicables y las condiciones técnicas de cada inmueble. Para la contratación objeto de análisis, el valor total previsto asciende a **DIECINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS ($19.434.651,00) M/CTE,** suma que deberá guardar correspondencia con el plazo de ejecución, las condiciones económicas pactadas y los impuestos aplicables. La evaluación integral de estos factores permitirá establecer la conveniencia económica de la alternativa seleccionada para la Entidad.

Nota: El valor estimado del contrato no contempla el Impuesto sobre el Valor Agregado (IVA), teniendo en cuenta que, en virtud de la relación jurídica existente entre la inmobiliaria y la propietaria del inmueble, la operación objeto de dicha relación no genera este impuesto para el contrato de arrendamiento que se pretende suscribir, de conformidad con las condiciones jurídicas y tributarias aplicables.

En consonancia con las medidas de racionalización del gasto público, la propuesta económica presentada el 21 de octubre de 2026 contempla un canon mensual de **DOCE MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS ($12.956.434,00) M/CTE**, sin incremento respecto del canon mensual del contrato anterior, identificado como SGR-042-2026, según la información suministrada.

- Mantener el canon nominal sin incremento representa una condición favorable para la planeación presupuestal de la ANM, al facilitar la previsión de los recursos requeridos para el funcionamiento del PAR Valledupar. Esta condición, sumada al aprovechamiento de la infraestructura existente, debe valorarse dentro del análisis integral de conveniencia económica de la contratación.

De igual manera, la continuidad en la sede actual contribuye a reducir los riesgos operativos asociados a un eventual traslado, considerando que las actividades de fiscalización minera, gestión administrativa y atención presencial a los ciudadanos requieren condiciones adecuadas de infraestructura física y tecnológica. La permanencia en las instalaciones actuales permite aprovechar los espacios acondicionados y la conectividad existente, disminuyendo la posibilidad de interrupciones derivadas de las labores de traslado, adecuación y reinstalación de equipos.

En conclusión, la contratación directa del arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle 13 A No.1E -103 Barrio Caobos, ofrecido por ASESORIA INMOBILIARIA ROCIO ROMERO S.A.S., por un valor total de **DIECINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS ($19.434.651,00) M/CTE,** cuenta con elementos técnicos y económicos que respaldan su conveniencia para el funcionamiento del PAR Cúcuta, en consideración al valor por metro cuadrado frente al promedio del mercado, las condiciones de infraestructura disponibles, la estabilidad del canon y los posibles costos adicionales que implicaría el traslado a otra sede.

En consecuencia, la selección de esta alternativa deberá sustentarse en la verificación del plazo contractual, la disponibilidad presupuestal, las condiciones económicas definitivas y el cumplimiento de los requisitos legales aplicables, de manera que se garantice la satisfacción de las necesidades institucionales y el uso eficiente de los recursos públicos, en observancia de los principios de economía, planeación, responsabilidad y eficiencia de la contratación estatal.

Teniendo en cuenta lo anterior, la Entidad realiza la siguiente proyección acorde a la propuesta presentada por ASESORIA INMOBILIARIA ROCIO ROMERO S.A.S.:

Que teniendo en cuenta que la fecha de inicio del mismo sería el 01 de noviembre y culminaría el 15 de diciembre de 2026, el valor del contrato será por la suma de **DIECINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS ($19.434.651,00) M/CTE**, costos directos e indirectos, tasas y contribuciones, discriminado de la siguiente manera:

MES	CANON	PROPIOS	REGALIAS
Nov-2026	$12.956.434,00	$1.295.643,00	$11.660.791

Del 1 al 15 de diciembre de 2026	$6.478.217,00	$647.822,00	$5.830.395,00
TOTAL	$19.434.651,00	$1.943.465,00	$17.491.186,00

Por consiguiente, es viable la suscripción de un contrato de arrendamiento en la modalidad de contratación directa por la suma de de **DIECINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS ($19.434.651,00) M/CTE**

- **CUMPLIMIENTO DECRETO 1600 DE 2024**

En acatamiento de los mandatos de transparencia y gestión de riesgos en la contratación pública reforzados por el Decreto 1600 de 2024, la Agencia Nacional de Minería – ANM adelantó la verificación previa y formal del oferente ASESORIA INMOBILIARIA ROCIO ROMERO S.A.S. En las plataformas oficiales de control con el fin de constatar la inexistencia de causales de inhabilidad o incompatibilidad para contratar con el Estado.

De la consulta realizada en los sistemas de información pública, se constató lo siguiente:

ASESORIA INMOBILIARIA ROCIO ROMERO S.A.S. NIT. 900.941.818-1

- **Procuraduría General de la Nación:** No registra sanciones ni inhabilidades vigentes.
- **Contraloría General de la República:** No reportado en el Boletín de Responsables Fiscales.
- **Policía Nacional (Antecedentes Judiciales):** No registra antecedentes penales ni orden de captura vigente.
- **Registro Nacional de Medidas Correctivas (RNMC):** A paz y salvo por concepto de multas del Código de Policía.

VIVI PORTILLA ASESORIA INMOBILIARIA S.A.S. NIT.901.780.895-9

- **Procuraduría General de la Nación:** El número de identificación ingresado no se encuentra registrado en el sistema.
- **Contraloría General de la República:** No reportado en el Boletín de Responsables Fiscales.
- **Policía Nacional (Antecedentes Judiciales):** No registra antecedentes penales ni orden de captura vigente.

- **Registro Nacional de Medidas Correctivas (RNMC):** A paz y salvo por concepto de multas del Código de Policía.

INMOBILIARIA TONCHALA S.A.S. NIT.890.502.559-9

- **Procuraduría General de la Nación:** No registra sanciones ni inhabilidades vigentes.
- **Contraloría General de la República:** No reportado en el Boletín de Responsables Fiscales.
- **Policía Nacional (Antecedentes Judiciales):** No registra antecedentes penales ni orden de captura vigente.
- **Registro Nacional de Medidas Correctivas (RNMC):** A paz y salvo por concepto de multas del Código de Policía.

Lo anterior ratifica la idoneidad y capacidad legal de **ASESORIA INMOBILIARIA ROCIO ROMEOR S.A.S.** para la suscripción del contrato de arrendamiento directo

IX. PRECIO DE REFERENCIA ESTABLECIDO

De acuerdo con las variables analizadas y considerando la propuesta presentada por ASESORIA INMOBILIARIA ROCIO ROMERO S.A.S., se establece el presupuesto de la presente contratación en de **DIECINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS ($19.434.651,00) M/CTE** incluido los costos directos e indirectos, tasas y contribuciones

X. INCORPORACIÓN DEL ENFOQUE DE CICLO DE VIDA Y SOSTENIBILIDAD DECRETO 997 DE 2026

En cumplimiento de los principios de planeación, economía y responsabilidad que orientan la contratación estatal, y en concordancia con el enfoque de Compra Pública Sostenible previsto en el Decreto 997 de 2026, la Agencia Nacional de Minería incorpora en el presente análisis del sector la evaluación de los aspectos económicos, sociales y ambientales relacionados con el ciclo de vida del inmueble objeto de arrendamiento, atendiendo a la naturaleza, finalidad y condiciones de ejecución del contrato. En consecuencia, el análisis no se limita a establecer las condiciones del mercado inmobiliario, la disponibilidad de espacios y la razonabilidad del canon de arrendamiento, sino que comprende también las condiciones de utilización, funcionalidad, conservación y

aprovechamiento del inmueble durante el período contractual, como elementos que inciden en la eficiencia del gasto público y en la satisfacción de la necesidad institucional.

En la dimensión económica, la decisión de arrendamiento se fundamenta en la necesidad de contar con un inmueble cuyas características físicas, ubicación, área, distribución y condiciones funcionales correspondan a los requerimientos operativos del Punto de Atención Regional (PAR) Cúcuta, sede donde se adelantan las funciones de fiscalización minera. Por tanto, la evaluación económica comprende la relación entre el canon de arrendamiento y las condiciones efectivas del inmueble, así como los factores que inciden en su utilización eficiente durante la ejecución contractual. Este análisis permite sustentar la razonabilidad del gasto, optimizar el aprovechamiento de los espacios disponibles y prevenir costos adicionales asociados a deficiencias de infraestructura, limitaciones funcionales o necesidades de intervención que puedan afectar el normal desarrollo de las actividades institucionales.

En la dimensión ambiental, se incorpora como criterio de sostenibilidad el aprovechamiento eficiente de la infraestructura existente y la utilización responsable de los recursos durante la ocupación del inmueble. En desarrollo de este criterio, las condiciones de operación de las instalaciones, el uso eficiente de la energía eléctrica y del agua, el aprovechamiento de la iluminación y ventilación natural, la gestión de los residuos y la conservación de los espacios forman parte de las consideraciones aplicables al inmueble arrendado, de acuerdo con sus características físicas y técnicas. Esta determinación responde a la necesidad de promover una ocupación responsable de los espacios y reducir los impactos ambientales asociados al funcionamiento de la sede, sin desconocer las obligaciones legales y contractuales que corresponden al arrendador y al arrendatario.

En la dimensión social y funcional, se establece que el inmueble destinado al funcionamiento del PAR Cúcuta debe reunir condiciones adecuadas de accesibilidad, habitabilidad, distribución, seguridad de las instalaciones y disponibilidad de espacios, de conformidad con los requerimientos institucionales y la normativa aplicable. Estas condiciones constituyen elementos relevantes para el desarrollo de las funciones de fiscalización minera, la gestión administrativa y la atención de los usuarios, así como para garantizar un entorno

apropiado para el desempeño de las actividades de los servidores públicos y contratistas que desarrollan sus labores en la sede. En consecuencia, la funcionalidad del inmueble se considera un factor determinante en la satisfacción de la necesidad que da origen a la contratación.

De igual manera, el análisis del ciclo de vida incorpora las condiciones de conservación y mantenimiento del inmueble durante el plazo de arrendamiento, así como las responsabilidades relacionadas con su uso y restitución al finalizar la relación contractual. En tal sentido, la ejecución del contrato se orienta por el aprovechamiento adecuado de las instalaciones, la prevención del deterioro atribuible a un uso inadecuado y el cumplimiento de las obligaciones que correspondan a cada una de las partes. La identificación de estos aspectos contribuye a preservar las condiciones funcionales del bien, evitar afectaciones al servicio institucional y favorecer una administración eficiente de los recursos destinados a la ocupación del inmueble.

En consecuencia, para el proceso cuyo objeto consiste en "ARRENDAR UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL PUNTO DE ATENCIÓN REGIONAL CÚCUTA, SEDE DONDE SE ADELANTA LAS FUNCIONES DE FISCALIZACIÓN", la Agencia Nacional de Minería adopta el enfoque de ciclo de vida como parte integral del análisis del sector, considerando las dimensiones económica, ambiental y social asociadas a la utilización del inmueble durante la ejecución contractual. Esta determinación permite que la decisión de arrendamiento responda no solamente a la necesidad de disponer de una sede para el cumplimiento de las funciones misionales, sino también a criterios de eficiencia en el gasto, funcionalidad de la infraestructura, aprovechamiento de los recursos y conservación de las instalaciones.

Por lo anterior, la contratación se sustenta en una valoración integral de las condiciones del inmueble y de su adecuación a las necesidades institucionales, en concordancia con las condiciones del mercado inmobiliario y el marco normativo aplicable. La incorporación de estos criterios se desarrolla de manera proporcional a la naturaleza del contrato de arrendamiento, sin establecer exigencias ajenas al objeto contractual ni condiciones que restrinjan injustificadamente la participación de potenciales arrendadores. De esta forma, el análisis del sector refleja una decisión institucional orientada a garantizar la disponibilidad de un inmueble funcional para el desarrollo de las actividades de

fiscalización minera en el PAR Cúcuta, bajo criterios de planeación, eficiencia en el uso de los recursos públicos y sostenibilidad durante el período de ocupación contractual.

XI. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE SECTOR

Ahora bien, una vez analizado lo anterior, es importante tener en cuenta las siguientes consideraciones:

1. el valor del canon actual es financieramente eficiente y técnicamente justificada bajo el principio de Value for Money. Al ponderar los costos evitados por concepto de nuevas adecuaciones locativas, redes tecnológicas, desmonte y logística de mudanza, se demuestra que la continuidad en el inmueble garantiza el menor costo total para el erario público y la ininterrumpibilidad en la prestación del servicio institucional

2. Según información consultada en la MAE, se evidencia que la modalidad de contratación directa es la de mayor uso por las entidades para la suscripción de contratos de arrendamientos, lo cual es concordante con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

3. De decidirse hacer el cambio de sede implicaría que la entidad incurriera en costos de adecuación, desmonte, traslado y montaje, adicional a esto se deberá considerar que la Entidad no podrá funcionar mientras se realizan estas actividades en la nueva sede, por lo que sería necesario suspender actividades e incumplir la directriz del Decreto No. 618 de 2026, "por el cual se establece el Plan de Austeridad del Gasto 2026 para los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación", en su artículo 6.

4. De acuerdo con lo anterior, se concluye que la propuesta correspondiente al inmueble ubicado en la Calle 13A #1E-103, Barrio Caobos, de la ciudad de Cúcuta, resulta favorable para la Agencia Nacional de Minería – ANM, toda vez que satisface las especificaciones técnicas y de área requeridas para el adecuado funcionamiento del Punto de Atención Regional, permite garantizar la continuidad de la operación institucional y, al mantenerse la sede actual, evita los costos y riesgos asociados a un eventual traslado, tales como los derivados del desmonte, transporte, adecuación, instalación y puesta en funcionamiento de la infraestructura

física y tecnológica requerida. Adicionalmente, la sede cuenta con infraestructura y adecuaciones que responden a las necesidades operativas del Punto de Atención Regional, lo que permite aprovechar las inversiones existentes y preservar las condiciones necesarias para la prestación continua de las funciones de la Agencia. Finalmente, el inmueble presenta un valor por metro cuadrado competitivo frente a las referencias externas identificadas en el mercado, circunstancia que, en conjunto con las condiciones técnicas, operativas y económicas señaladas, sustenta la conveniencia de mantener el inmueble para el desarrollo de las actividades institucionales.

XII. ANEXOS

1. Cotizaciones
2. Propuesta presentada por ASESORIA INMOBILIARIA S.A.S.

Firmado digitalmente por CASTIBLANCO NAVARRETE CRISTIAN DAVID

CRISTIAN DAVID CASTIBLANCO NAVARRETE
Vicepresidente Administrativo y Financiero

Elaboró: Juan Pablo Mondragón Perea – Contratista GSA

Reviso: Francy Margoth Marroquín Triana – Profesional contratista – Grupo de contratación VAF