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

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

1. ASPECTOS GENERALES

La Ley 1444 de 2011, en el literal e) y f) de su artículo 18 revistió al señor Presidente de la Republica de facultades extraordinarias; para crear, escindir y señalar la estructura orgánica de las entidades u organismos de la rama ejecutiva del orden nacional, así como también, facultades para señalar, modificar y determinar los objetivos y la estructura orgánica de las entidades u organismos resultantes de las creaciones, fusiones o escisiones y los de aquellas entidades u organismos a los cuales se trasladen las funciones de las suprimidas, escindidas, fusionadas o transformadas.

En desarrollo de las facultades extraordinarias conferidas en los literales e) y f) del artículo 18, se creó la AGENCIA NACIONAL DE MINERÍA, mediante el Decreto 4134 de 2011, como agencia estatal de naturaleza jurídica especial del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, con personería jurídica, patrimonio propio, autonomía administrativa, técnica y financiera, entidad adscrita al Ministerio de Minas y Energía.

En el artículo 3° de la citada norma, se establece como objeto de la Agencia Nacional de minería, ANM:

> "*Administrar integralmente los recursos minerales de propiedad del Estado. promover el aprovechamiento Óptimo y sostenible de los recursos mineros de conformidad con las normas pertinentes y en coordinación con las autoridades ambientales en los temas que lo requieran, lo mismo que hacer seguimiento a los títulos de propiedad privada del subsuelo cuando le sea delegada esta función por el Ministerio de Minas y energía de conformidad con la ley.*"

Los lineamientos definidos en el Decreto 4134 de 2011, y en la Resolución 0206 de 2013, están dirigidos a garantizar la operatividad de los diferentes procesos que apuntan hacia el cumplimiento de la misión institucional y teniendo en cuenta la relación de la necesidad que se pretende satisfacer con la función de fiscalización de la ANM, procedemos a manifestar lo siguiente:

El artículo 360 de la Constitución Política- Modificado Acto Legislativo 05 de 2001, establece que la explotación de un recurso natural no renovable causará, a favor del Estado, una contraprestación económica a título de regalía, sin perjuicio de cualquier otro derecho o compensación que se pacte. Igualmente dispone que la ley determinará las condiciones para la explotación de los recursos naturales no renovables, y que mediante ley se determinará la distribución, objetivos, fines, administración, ejecución, control, el uso eficiente y la destinación de los ingresos provenientes de la explotación de los recursos naturales no renovables precisando las condiciones de participación de sus beneficiarios. Por su parte, el artículo 6 de la Ley 685 de 2001 dispone que "(...) *La propiedad estatal de los recursos naturaleza no renovables es inalienable e imprescriptible* (...)"

En concordancia con lo anterior, La Ley 2056 de 2020, por la cual se regula la organización y el funcionamiento del Sistema General de Regalías y se deroga la Ley 1530 de 2012, estableció en el numeral 3° y 5° del literal B de su artículo 7 o que, la Agencia Nacional de Minería, además de las funciones establecidas en la ley, ejercerá las funciones de fiscalización de la exploración y explotación de los recursos mineros, lo cual incluye las actividades de cierre y abandono de los montajes y de la infraestructura, y desarrollará también las actividades de liquidación, recaudo y transferencia en el ciclo de las regalías.

Como quiera que la actividad de Fiscalización Minera resulta ser un insumo determinante para el recaudo de regalías y compensaciones y para la garantía del cumplimiento de las obligaciones por parte de los Titulares Mineros, el Ministerio de Minas y Energía debe asignar a la ANM parte del 2 % de los ingresos del Sistema General de Regalías destinados al desarrollo de tal función, tal como lo establece el numeral 2° del artículo 12 de la Ley 2056 de 2020.

El artículo 17 de la citada Ley 2056 de 2020, señala que la fiscalización de la exploración y explotación de recursos naturales no renovables deberá estar orientada al cumplimiento de las normas y de las obligaciones derivadas de los contratos y convenios, títulos mineros y demás figuras que por mandato legal permiten la exploración y explotación de recursos naturales no renovables, incluidas las etapas de desmantelamiento, taponamiento, abandono y en general de cierres de operaciones mineras, lo que incluye igualmente, la determinación y verificación efectiva de los volúmenes de producción, la aplicación de buenas prácticas de exploración, explotación y producción, el cumplimiento de las normas de seguridad en labores mineras, la verificación y el recaudo de regalías y compensaciones.

Lo anterior implica nuevos retos para la Entidad como titular de la función de fiscalización minera, que derivan en la necesidad de fortalecer su capacidad operativa, administrativa y tecnológica, para cumplir con esta función en términos de calidad, eficiencia y oportunidad, para lo cual se deberá adelantar los procesos de contratación de bienes y servicios requeridos para el cumplimiento de este propósito. Así las cosas, es de resaltar que, para la ejecución de los recursos asignados a la Agencia y la satisfacción de sus necesidades relacionadas con bienes y servicios requeridos para el cumplimiento de la función de fiscalización minera.

De otra parte, mediante la mencionada Resolución No 206 del 22 de marzo de 2013 fueron conformados los Puntos de Atención Regional, como Grupos de Trabajo adscritos a la Vicepresidencia de Seguimiento, Control y Seguridad Minera, con las siguientes funciones:

1. Tramitar las solicitudes de información, consultas, solicitud de trámites y documentos correspondencia que se presenten a la Agencia, garantizando un apropiado manejo documental; remitir a la sede central, junto con sus respectivos soportes, los asuntos respecto de los cuales carece de competencia; y tramitar aquellos que le correspondan de acuerdo con las funciones del grupo
2. Suministrar información a los usuarios sobre el trámite de solicitudes mineras, brindar asesoría técnica y jurídica, divulgar información institucional entre la comunidad minera y adelantar mesas de trabajo en aquellas localidades en las cuales la Agencia no cuente con una sede, con el fin de difundir la normatividad minera y los trámites que deben surtirse ante la Entidad.
3. Efectuar notas de presentación personal y la notificación a los documentos que lo requieran.
4. Comunicar inmediatamente a los alcaldes municipales y demás autoridades competentes, con copia a la dependencia correspondiente, aquellas situaciones de riesgo o actividad minera ilícita que hayan sido informadas al Punto de Atención Regional.

5. Apoyar, colaborar y/o contribuir con el desarrollo de las funciones que las demás dependencias o áreas de la Entidad requieran adelantar en el territorio de su competencia, y responder por las mismas ante las respectivas dependencias.
6. Ejercer en su jurisdicción territorial las funciones del Grupo de Seguimiento y Control Zonal contenidas en los numerales 1, 2, 3, 5, 6, 7,8,9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del artículo 131 de la presente Resolución, en concordancia con los lineamientos del Coordinador de dicho grupo.
7. Dar apoyo a las autoridades competentes para la ejecución de la política de erradicación de la explotación ilícita de minerales.
8. Mantener actualizada la información relacionada con la actividad minera, competencia del grupo de trabajo, en cuanto se relacione con sus funciones trabajo.
9. Evaluar y aprobar los informes técnicos, financieros, económicos y de planeamiento minero de conformidad con la normatividad aplicable a cada título minero, para lo cual podrá requerir la información complementaria a que haya lugar.
10. Evaluar y aprobar la información técnica y financiera que soporte las solicitudes de integración de operaciones.
11. Emitir conceptos sobre la evaluación de los estudios técnicos sometidos a su conocimiento, de conformidad con lo dispuesto en la ley y en la reglamentación respectiva.
12. Realizar las actividades de apoyo en las actividades de prevención en seguridad minera (Mesas de Trabajo, foros, charlas, etc.) y en la atención de emergencias mineras con la sujeción a las directrices, que imparta el coordinador del Grupo Seguridad y Salvamento Minero.
13. Las demás que le sean asignada y aquellas que por su naturaleza sean afines con las descritas anteriormente.

La Vicepresidencia de Seguimiento, Control y Seguridad Minera, en el año 2015 definió el nuevo modelo de Fiscalización de Títulos Mineros, en el que la Agencia asume la función de fiscalización, enfocándose en mantener la calidad en la información y oportunidad en las actuaciones de la Autoridad Minera, esquema que comprende una Evaluación Documental que tiene un enfoque integral de verificación de cumplimiento de obligaciones contractuales procurando además dar soporte y atención oportuna a los trámites solicitados por el titular y una inspección de campo a los títulos mineros, complementaria de la evaluación documental que busca la verificación integral de cumplimiento de obligaciones en campo, la revisión de la ejecución del planeamiento minero y las proyecciones de producción, el acatamiento de las norma de seguridad e higiene minera y el conocimiento de las particularidades regionales para optimizar el seguimiento y control.

En ese sentido, la función de fiscalización ha exigido, además de la contratación de profesionales idóneos y expertos en dichos temas para los equipos de trabajo que adelantan el proceso de fiscalización, la adquisición de instalaciones físicas para la ubicación del personal y documentos, equipos y la prestación de los servicios inherentes a la fiscalización minera.

De acuerdo con el Decreto 618 del 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 el artículo 6 Arrendamientos y mantenimiento de bienes inmuebles, cambio de sede y adquisición de bienes muebles e inmuebles indica:

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 la necesidad haga inaplazable la construcción o adquisición de la sede; o iii) cuando el edificio dónde 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 Trabajo (SGSST).

El cambio de sede deberá realizarse sin afectar o aumentar los valores de condiciones de mercado que históricamente se hayan venido pagando.
Igualmente, se deberá acudir, en primer lugar, a la Sociedad de Activos Especiales -SAE y el Colector de Activos Públicos de la Nación, Central de Inversiones S.A. CISA para determinar qué predios o inmuebles, producto de extinción de dominio, podrán resultar útiles para el cambio de sede

La adquisición de bienes muebles e inmuebles solo se podrá efectuar cuando sean estrictamente necesario para el cumplimiento del objeto misional de las entidades, previa justificación.

(…)"

En concordancia con lo anterior, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, la Agencia Nacional de Minería realizó un sondeo de mercado para establecer el valor del metro cuadrado de inmuebles ubicados en el municipio de Cúcuta, mediante la consulta de ofertas publicadas en plataformas inmobiliarias como Finca Raíz y Metrocuadrado, cuyos resultados se encuentran documentados en el archivo denominado "COTIZACIÓN".

Que la Agencia Nacional de Minería, no cuenta con sede propia en la ciudad de Cúcuta (Norte de Santander) para su funcionamiento, por lo que actualmente desarrolla sus actividades de oficina en un bien inmueble en calidad de arrendamiento, ello adicional contemplando que con la presencia de la ANM en el territorio, se garantizara una adecuada atención a los usuarios de la ANM en la región, y la realización de la labor de manera adecuada, segura, con calidad y oportunidad, siendo necesario contar con espacios físicos permanentes que permitieran ubicar a los colaboradores de la Entidad que apoyan el cumplimiento de esta función.

1.1. RECURSOS COMPARTIDOS (JUSTIFICACIÓN)

1.1.1. JUSTIFICACIÓN RECURSOS DE REGALIAS

la Vicepresidencia de Seguimiento, Control y Seguridad Minera, según lo dispuesto en el artículo 16 del Decreto-Ley 4134 de 2011 y la Ley 2056 de 2020, tiene a cargo, entre otras funciones, la de fiscalizar la actividad minera, realizando seguimiento y control a las obligaciones a cargo de los titulares mineros, así como evaluar y aprobar los informes de exploración, planeamiento minero, formatos básicos mineros o cualquier otra información técnica, económica o financiera que presente el titular minero para la verificación del cumplimiento de las

obligaciones de carácter técnico, legal, ambiental, de gestión social y de seguridad minera, emanadas de los título mineros, de acuerdo con la normativa vigente.

Así pues, surge la necesidad de contar con inmuebles adecuados, en aquellas zonas del país donde la ANM no tiene inmuebles asignados de manera directa, donde funcionen los Puntos de Atención Regional, sedes en las cuales se brinda información a todos los titulares mineros, funcionarios de entidades del Estado y de Entes de Control y se ejecutan y desarrollan las actividades principales que conlleva la fiscalización minera, entre las cuales se encuentra la evaluación documental de los expedientes mineros y las visitas o inspecciones de campo a títulos mineros. Dada la importancia de contar con esta sede en la ciudad de Cúcuta (Norte de Santander), se hace procedente financiar el arrendamiento a contratar, mediante recursos provenientes del Sistema General de Regalías, teniendo en cuenta que con la presente contratación se busca contar con la infraestructura física adecuada para la realización de la actividad de fiscalización minera, propendiendo por el fortalecimiento de la imagen institucional frente al titular minero, la transparencia en la atención a usuarios y la custodia de los documentos, información, personal y bienes que han sido adquiridos para tal labor.

Por lo anterior y de acuerdo con las necesidades planteadas que apuntan al desarrollo de la fiscalización minera en términos de oportunidad, eficiencia, transparencia y responsabilidad, se encuentra justificada la financiación del presente contrato con recursos del Sistema General de Regalías, toda vez que el objeto, alcance y obligaciones están relacionados para desarrollar y ejecutar de manera idónea la actividad de fiscalización, en el marco de lo dispuesto en la Ley 2056 de 2020.

1.1.2 JUSTIFICACIÓN RECURSOS DE FUNCIONAMIENTO

Es importante mencionar que el proceso que se pretende adelantar se encuentra financiado igualmente con recursos de funcionamiento, los cuales están destinados a contribuir con la financiación del contrato de arrendamiento, en el entendido que a la fecha se tiene un personal en el PAR que apoya actividades del Grupo de Comunicaciones y Participación Ciudadana y que en ocasiones es necesario el traslado de personal de las demás área de la ANM, para el cumplimiento de las funciones y misionalidad de la misma; entendiendo que si bien el PAR es adscrito a la VSCSM; se contemplan funciones que hacer parte del giro normal de la Entidad y que no se enmarcan dentro de la fiscalización de títulos mineros; por ello, parte del personal que puede estar en el PAR, no necesariamente realiza actividades de fiscalización

1.2. ANTECEDENTES Y ANALISIS DE COSTO - BENEFICIO

Desde la creación de la entidad y en cumplimiento de las gestiones, actividades y fines esenciales de la administración pública y la adecuada prestación de sus servicios; en el proceso de entrega de bienes inmuebles con vocación minera por parte del Servicio Geológico Colombiano a la ANM, no se recibieron activos fijos en la ciudad de Cúcuta, ni tampoco se encontró disponibilidad de adquirir un bien inmueble en calidad de comodato, que cumpliera con las especificaciones técnicas, diseño, uso del suelo en dicha ciudad; por lo tanto la ANM tomó en arriendo para el funcionamiento del Punto de Atención Regional en la ciudad de Cúcuta, el inmueble ubicado en la Calle 13A No.1E-103 Barrio Caobos, en la ciudad de Cúcuta(Norte de Santander),lo anterior, teniendo en cuenta los siguientes antecedentes:

La ANM suscribió los contratos de arrendamiento SGR 026 de 2014, No. SGR 268 de 2015 y el contrato de arrendamiento No. SGR 388 de 2017, el cual se tenía como plazo de ejecución del contrato de arrendamiento hasta el 31 de mayo de 2019, posteriormente fue suscrito el contrato SGR. 283 de 2019, el cual adicionalmente

fue objeto de modificación mediante Otrosí No1, No. 2 y No. 3, con plazo de ejecución hasta el 31 de mayo de 2021, así mismo la entidad celebro el 01 de junio de 2021 el contrato No SGR 270-2021el cual se finalizó el 31de diciembre de 2021. En este sentido la ANM suscribió el contrato No SGR 826 de 2021 con plazo de ejecución inicial hasta el 20 de septiembre de 2022, con la empresa ASESORÍA INMOBILIARIA ROCIO ROMERO S.A.S, y este a su vez fue objeto de modificación mediante Otrosí No 1, No 2. No.3 y No.4 con fecha de terminación del 30 de enero 2023, posteriormente se suscribió el contrato de arrendamientoSGR-208-2023, por una sumade $193.967.689,77; y cuyo plazo de ejecución venció el 31 de octubre de 2024, posteriormente se suscribió el contrato SGR-562-2024, el cual finaliza el 31 de octubre de 2025, acorde a las prórrogas y adiciones suscritas, posteriormente se suscribió el contrato de arrendamiento SGR-607-2025, el cual finalizó su ejecución el pasado 31 de julio de 2026, lo anterior, teniendo en cuenta que no se pudo perfeccionar la adición y prórroga del mismo, toda vez que la inmobiliaria aprobó la misma por fuera del plazo de ejecución, por último se suscribió el contrato SGR-042-2026, el cual finaliza el próximo 31 de octubre de acuerdo a lo establecido en el Otrosí no.1.

De igual forma, es importante resaltar que desde que el Punto de Atención Regional de Cúcuta se encuentra ubicado en la Calle 13 A No 1E-103 Barrio Caobos, la ANM ha realizado adecuaciones, para la óptima prestación del servicio dentro de las cuales están, entre otras cosas instalación de divisiones en DryWall, instalaciones eléctricas, pintura y acabados. Además, se invirtió en mobiliario (27 Escritorios Operativos, 26 sillas interlocutoras, 2 Escritorios Tipo Coordinador, 29 Sillas operativas Giratorias, 3 mesas de juntas), por otro lado, se realizaron mantenimientos de saneamiento ambiental de 284.5 metros lineales de archivo entre cajas de referencia X200 y 30 carpetas. Y se han realizado mantenimientos preventivos y correctivos a los aires acondicionados. Teniendo en cuenta las adecuaciones descritas anteriormente si la entidad contempla un cambio de inmueble se deberá analizar que el mismo requiere de costos adicionales para su traslado y nuevas adecuaciones. De acuerdo con los descrito anteriormente, se hace necesario y favorable para la ANM seguir contando con el presente inmueble

Es por ello, que en esta vigencia el Grupo de Servicios Administrativos inicio la estructuración del estudio de mercado para conocer y validar las condiciones actuales ofrecidas por el mercado inmobiliario en la ciudad de Cúcuta (Norte de Santander), en dicho estudio se buscó un inmueble que cumpliera con las siguientes especificaciones técnicas mínimas:

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.

De igual manera, es necesario verificar la conveniencia de continuar con el arrendamiento del actual inmueble o, por el contrario, seleccionar otro bien inmueble que represente mejores condiciones y beneficios para la Agencia Nacional de Minería.

Por lo anterior, de acuerdo con los parámetros definidos por la Ley 80 de 1993, y de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, el cual estipula que las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo que deben seguir, entre otras, la verificación de las condiciones en el mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble, es por esta razón que, en aras de obtener el valor por metro cuadrado para establecer las condiciones de mercado, se determinó efectuar un sondeo en una zona donde se encuentren ubicadas diferentes entidades oficiales, también deberá contar con fácil acceso en materia de transporte en especial, seguridad y vigilancia, zonas comerciales y bancarias.

En este sentido en la ciudad de Cúcuta (Norte de Santander) existen varias ofertas de diferentes inmobiliarias, de oficinas y locales comerciales, con el fin de establecer el precio promedio por m2, de manera que se hace necesario enfocar en el estudio de mercado a dar cumplimiento a lo dispuesto en el Decreto 618 2026, por el cual se establece el Plan de Austeridad del Gasto 2026, para los órganos que dependen del Presupuesto General de la Nación en su artículo 6 literal c, en donde se señala lo siguiente:

> *"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 la necesidad haga inaplazable la construcción o adquisición de la sede; o iii) cuando el edificio dónde 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 Trabajo (SGSST).*

El cambio de sede deberá realizarse sin afectar o aumentar los valores de condiciones de mercado que históricamente se hayan venido pagando.

Igualmente, se deberá acudir, en primer lugar, a la Sociedad de Activos Especiales -SAE y el Colector de Activos Públicos de la Nación, Central de Inversiones S.A. CISA para determinar qué predios o inmuebles, producto de extinción de dominio, podrán resultar útiles para el cambio de sede"

De acuerdo a lo anterior, se tomaron varias ofertas en la ciudad con el fin de determinar el valor promedio de metro cuadrado en arriendo en la ciudad de Cúcuta (Norte de Santander) y analizar desde el punto de vista de conveniencia el desmonte y traslado de sede o la permanencia en el mismo inmueble, concluyendo que lo más viable para la ANM, técnica y financieramente, es continuar con el mismo inmueble.

Con el presente estudio previo, la Agencia Nacional de Minería en aplicación de los principios fundamentales que rigen la función pública, consagrados en el artículo 209 de la Constitución Política, de cumplimiento al principio de planeación, determinando las necesidades de contratación, analizando los mecanismos más idóneos para satisfacer la contratación requerida y, para ello, la presente contratación que se encuentra incluida dentro del Plan Anual de Adquisiciones 2026.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR CON SUS ESPECIFICACIONES Y OTROS ASPECTOS

2.1 OBJETO

ARRENDAR UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL PUNTO DE ATENCION REGIONAL CÚCUTA, SEDE DONDE SE ADELANTA LAS FUNCIONES DE FISCALIZACION.

Línea PAA: 500041226

2.1.1. ALCANCEL DEL OBJETO

Mediante este contrato el ARRENDADOR concede a título de arrendamiento al ARRENDATARIO el uso y goce como cuerpo cierto del inmueble cuya área se encuentra descrita a continuación:

INMUEBLE	
DIRECCIÓN	Calle 13 A No.1E -103 Barrio Caobos
ÁREA	470 m2

El inmueble será destinado al funcionamiento del Punto de Atención Regional (PAR) Cúcuta de la Agencia Nacional de Minería, para el desarrollo de actividades de fiscalización minera y demás funciones misionales, administrativas, técnicas y operativas requeridas para el cumplimiento de las competencias institucionales de la dependencia.

2.2. CLASIFICADOR UNSPSC

El bien objeto del presente proceso de contratación, está codificado en el Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC) con el nivel que se indica a continuación:

CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS	
CÓDIGO	**NOMBRE**
80131500	Alquiler de arrendamiento de propiedades y edificaciones

2.2. ESPECIFICACIONES DEL OBJETO A CONTRATAR

De acuerdo con las especificaciones técnicas establecidas en el PAR Cúcuta (Norte de Santander) de la ANM, el inmueble debe contar como mínimo con las siguientes condiciones:

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.

2.3. Autorizaciones, permisos y licencias requeridos para la ejecución del objeto contractual

El proceso de contratación no requiere de permisos, autorizaciones o licencias adicionales a las establecidas en este documento.

2.4. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución será de un (1) mes y quince (15) días, contados a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución, sin que en ningún caso pueda exceder del 15 de diciembre de 2026.

Sin perjuicio de lo anterior, el arrendamiento podrá darse por terminado ante la ocurrencia de cualquiera de los eventos de terminación previstos más adelante en el presente documento, siempre en cumplimiento de lo establecido en la legislación aplicable, en especial de las normas que regulan el arrendamiento comercial.

2.5. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO:

Las actividades a realizar se ejecutarán en la ciudad de Cúcuta (Norte de Santander)

2.6. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR

Contrato de arrendamiento de bien inmueble

2.7. OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

2.7.1. POR PARTE DEL CONTRATISTA:

A. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

1. Permitir al arrendatario el uso y goce del inmueble objeto del contrato durante el plazo
2. Permitir al arrendatario la adecuación del inmueble arrendado, sus aditamentos y cometidas eléctricas, hidrosanitarias, telefónicas y las demás necesarias para el funcionamiento de los mismos según la destinación prevista en el contrato, previa autorización expresa por parte del arrendador.
3. Permitir el uso e instalaciones de la imagen corporativa y condiciones de funcionamiento y seguridad del inmueble (avisos, iluminación, diseño, aire acondicionado, entre otras), las cuales se ajustarán a las políticas que al respecto tenga el arrendatario.
4. Permitir al arrendatario llevar a cabo la señalización y promoción tanto interna como externa y de conformidad con las políticas de publicidad que para el efecto ponga en práctica el arrendatario.
5. En caso de embargos judiciales o administrativos, medidas cautelares o litigios de cualquier índole contra el arrendador, relacionados directa y exclusivamente con el inmueble entregado en arrendamiento, el arrendador se obliga a dar aviso inmediato al arrendatario, plantear alternativas que garanticen el funcionamiento sin interrupciones de la entidad, sin ningún costo para la ANM.
6. Librar al arrendatario de toda perturbación en el goce del inmueble arrendado, siempre que las mismas fueren imputables al arrendador.
7. Facilitar sin ningún costo para el arrendatario, las áreas técnicas necesarias para la instalación de equipos (planta eléctrica y aire acondicionados) tubería y demás conducciones técnicas para el sistema de energía de emergencia, sistema de aire acondicionado y sistema de telecomunicaciones.

8. Facturar oportunamente al arrendatario el valor total del canon de arrendamiento.
9. Pagar los impuestos, tasas, contribuciones y gravámenes que se causen sobre el inmueble, de conformidad con lo establecido en el contrato.
10. Constituir una póliza Todo Riesgo que incluya cobertura contra incendios, terremotos, asonadas, erupción volcánica, así como, cobertura de atención de emergencias hidráulicas, eléctricas, locativas para el bien inmueble objeto del arrendamiento y mantenerla vigente durante todo el plazo de ejecución del contrato.
11. Realizar los mantenimientos preventivos, rutinarios y correctivos del inmueble, tales como lavados de tanques en cumplimiento de la norma NTC 1500, realizar pintura general una vez se suscriba el contrato, revisar el estado de las tuberías, válvulas, bombas y tanques de agua del edificio, verificar el funcionamiento de los sistemas de drenaje, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales a través de las cajas de inspección destinadas para ese fin, y realizar la intervención en el caso de evidencias fallos. Inspección visual del estado de los cables, interruptores y enchufes en cada circuito del edificio, comprobar el funcionamiento de los generadores de emergencia y las baterías de respaldo, medir el consumo de energía y la potencia instalada de cada circuito o sobrecargas en la red eléctrica y verificar el cumplimiento de las normas de seguridad y prevención de riesgos eléctricos.
12. Cumplir con las demás obligaciones que por su naturaleza se deriven del contrato.
13. Solicitar con cinco (5) días de antelación al arrendatario la autorización de ingreso mediante correo electrónico de las personas para el ingreso y visita del inmueble, de conformidad con lo establecido en este documento, para verificar su estado de conservación u otras circunstancias que tengan interés para ello, quienes deberán ejercer esta facultad en forma tal que cause la menor perturbación posible al arrendatario.
14. Realizar el acta de entrega del inmueble una vez suscrito el contrato, la cual deberá estar firmada por ambas partes.

B. OBLIGACIONES DE LA AGENCIA NACIONAL DE MINERÍA

1. Dar al inmueble la destinación que se señala en el presente documento.
2. Operar bajo su responsabilidad los equipos y demás elementos del inmueble.
3. Pagar el valor del canon de arrendamiento según los términos y condiciones del presente documento.
4. Permitir previa notificación escrita con cinco (5) días de antelación al arrendador o a las personas que se autoricen el ingreso y visita del inmueble, de conformidad con lo establecido en este documento, para verificar su estado de conservación u otras circunstancias que tengan interés para ellos, quienes deberán ejercer esta facultad en forma tal que cause la menor perturbación posible al arrendatario.
5. En caso de mora en el pago de cualquier suma de dinero a que estuviere obligado, el arrendatario se obliga a favor del arrendador a reconocer y a pagar intereses moratorios liquidados a la máxima tasa legal permitida por la Ley para los negocios mercantiles; estos intereses se causaran desde la fecha en que tales sumas se hicieran exigibles y hasta la fecha de su pago definitivo.
6. Custodiar y asumir con sus propios recursos los gastos de vigilancia del inmueble, así como cualquier otro necesario para evitar turbaciones en la tenencia del mismo.
7. Dar cabal cumplimiento al reglamento de propiedad horizontal al que este sometido el inmueble, si hubiere lugar a ello.
8. El arrendatario deberá solicitar autorización previa, expresa y por escrito del arrendador para efectos de realizar mejoras que afecten o comprometan los elementos estructurales del inmueble, la cual no deberá ser injustificadamente negada o retenida y sobre la cual el arrendador deberá emitir respuestas dentro de los (15) días calendario siguientes a la presentación de dicha solicitud. En caso de no recibir

manifestación escrita por parte del arrendador dentro del plazo mencionado, se entenderá autorizada la realización de la mejora.

9. Restituir el inmueble en las condiciones pactadas en el acta de entrega y demás documentos que hagan parte de la ejecución del contrato, de conformidad con la regulación vigente respecto de las reparaciones y mejoras, una vez terminado por cualquier causa el contrato de arrendamiento.
10. En general cumplir todas las obligaciones que conduzcan a la ejecución del arrendamiento o que se desprendan de la naturaleza de este y acatar las normas y disposiciones de ley y reglamentos vigentes.

2.8. SUPERVISOR O INTERVENTOR DESIGNADO

La Ejecución de presente contrato, será verificada por la AGENCIA NACIONAL DE MINERÍA, a través del Coordinador del Punto de Atención Regional de Cúcuta (Norte de Santander) o por quien sea designado por el ordenador del gasto, lo cual deberá constar por escrito, quien asume la responsabilidad por el seguimiento y control del contrato, así como la correcta y cabal ejecución del mismo. El Supervisor tendrá además de las funciones que por índole y naturaleza del contrato le son propias, las consagradas en la Ley 1474 del 2011 y las siguientes:

a) Certificar el cumplimiento del objeto contratado, dentro de las condiciones exigidas
b) Autorizar con su firma el pago que deban efectuarse al CONTRATISTA
c) Informar oportunamente a LA AGENCIA sobre la ejecución del contrato y si es el caso sobre cualquier incumplimiento en que pueda incurrir EL CONTRATISTA
d) Impartir las órdenes y sugerencias por escrito y formular las observaciones que estime conveniente sobre la ejecución del contrato
e) Verificar como requisito para el pago, que EL CONTRATISTA se encuentre al día en el pago de sus aportes al sistema general de seguridad social en pensión, salud y riesgos laborales, para lo cual se deberán anexar las certificaciones expedidas por las entidades en las cuales se realizan dichos aportes.
f) Enviar copia de todo lo actuado al Grupo de Contratación, con el fin de que todos aquellos documentos que corresponden a la ejecución contractual reposen en la carpeta original del contrato.
g) Levantar y firmar las actas respectivas.

NOTA: En el evento de cambio del supervisor, no será necesario modificar el contrato y la designación se efectuará mediante comunicación escrita.

3. LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Teniendo en cuenta que se requiere contar con un inmueble para efectos de realizar las funciones propias de la AGENCIA NACIONAL DE MINERÍA ya que en la actualidad no se cuenta con el presupuesto necesario para la adquisición del mismo, el instrumento idóneo y viable jurídicamente para permitir contar con estas instalaciones, es a través de un contrato de arrendamiento.

En tal sentido, El Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11 dispone que las Entidades Estatales pueden arrendar o alquilar bienes inmuebles siguiendo las reglas allí establecidas, que refieren a los eventos en que las Entidades Estatales actúan como arrendatarias.

Por su parte, el literal i), numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece que las Entidades Estatales pueden contratar a través de la modalidad de contratación directa el arrendamiento de inmuebles, precepto normativo que no distingue si la Entidad Estatal actúa como arrendataria o arrendadora, razón por la cual, las Entidades Estatales para celebrar un contrato de arrendamiento pueden optar por dicha modalidad de selección, al tener el carácter de arrendatarias o arrendadoras

4. EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO

4.1. VALOR:

El valor del presupuesto oficial estimado para este proceso es por la suma de **DIECINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS ($19.434.651,00) M/CTE** incluido costos directos e indirectos y demás impuestos a que haya lugar.

4.1.1. DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

Para atender las obligaciones derivadas del presente contrato, la Agencia Nacional de Minería dispone de un presupuesto de de **DIECINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS ($19.434.651,00)**, amparado mediante los siguiente Certificados de Disponibilidad Presupuestal:

CDP	FECHA	FUENTE	VALOR
12326	22/10/2026	REGALIAS	$17.491.186,00
111926	22/10/2026	NACION	$1.943.465,00

4.2. FORMA DE PAGO:

La AGENCIA NACIONAL DE MINERÍA – ANM pagará al CONTRATISTA el valor del contrato mediante dos (2) pagos, correspondientes a los períodos de arrendamiento pactados, dentro de los primeros quince (15) días calendario de cada uno de dichos períodos, previa presentación de la factura o documento equivalente, según corresponda, y el cumplimiento de los requisitos legales, contractuales, presupuestales y administrativos establecidos para su desembolso.

La oportunidad de pago aquí establecida obedece a la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento, como contrato de tracto sucesivo, en el cual las partes acuerdan la periodicidad y exigibilidad del canon como contraprestación por la puesta a disposición y el otorgamiento del uso y goce del inmueble, de conformidad con lo previsto en el artículo 2002 del Código Civil.

Los pagos se efectuarán conforme a la siguiente distribución:

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

PARÁGRAFO PRIMERO. OPORTUNIDAD DE PRESENTACIÓN DE LAS FACTURAS Y PAGO DEL CANON.

El ARRENDADOR deberá presentar al ARRENDATARIO la respectiva factura o documento equivalente, con el cumplimiento de los requisitos legales aplicables, al inicio de cada período de arrendamiento, con el fin de adelantar oportunamente el trámite administrativo y financiero correspondiente.

Para el primer pago, correspondiente al mes de noviembre de 2026, la factura deberá presentarse a partir de la fecha de inicio de la ejecución contractual, una vez cumplidos los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato y efectuada la entrega o puesta a disposición del inmueble en las condiciones pactadas. En consecuencia, no será exigible su presentación con quince (15) días calendario de antelación, por tratarse del período inicial del contrato.

Para el segundo pago, correspondiente al período comprendido entre el 1 y el 15 de diciembre de 2026, la factura deberá presentarse al inicio de dicho período, con el propósito de adelantar el trámite de pago dentro de los primeros quince (15) días calendario de diciembre.

Los pagos se realizarán por conducto del Grupo de Recursos Financieros, previa presentación del informe de ejecución de las obligaciones respectivas, certificación de cumplimiento expedida por el supervisor del contrato y de la presentación, por parte del contratista de la cuenta de cobro correspondiente y de la constancia de estar al día con el pago de las obligaciones al Sistema de Seguridad Social Integral de que trata el artículo 50 de la Ley 789 de 2002.

Retardo en el pago: La mera tolerancia del arrendador en recibir el valor del canon de arrendamiento mensual pactado, con posterioridad al vencimiento del plazo aquí pactado, no constituye renovación de la obligación o cambio del plazo ni condición en mora.

Canon de arrendamiento y reajustes: Como contra prestación al uso y goce del inmueble que se entregara en arrendamiento al arrendatario, este se obliga a pagar como canon de arrendamiento al arrendador la suma mensual establecida en canon mensual, por servicios de arrendamiento, impuesto que se causara y liquidara de conformidad con las normas tributarias vigentes.

Imputación de pagos: El pago de cualquier cantidad de dinero que el arrendatario haga el arrendador en virtud del contrato tendrá el siguiente orden de imputación, a menos que las partes acuerden otro: (1) a lo adeudado por concepto de gastos, impuestos, cuentas por cobrar a cargo del arrendatario y resultantes o derivados directamente del contrato, los cuales serán previamente informados y detallados por parte del arrendador con la suficiente antelación; (2) A los intereses de mora a cargo del arrendatario.
Si algún pago que efectúe el arrendatario a título de canon de arrendamiento fuere imputado a un concepto diferente, el arrendador deberá informárselo por escrito dentro de los diez (10) calendarios siguientes al pago con el fin de que el arrendatario pueda subsanar el pago de la renta y dar fiel cumplimiento a los compromisos asumidos en el contrato dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha del aludido término

4.3. JUSTIFICACIÓN:

Ver Análisis del Sector

Para efectos de complementar la justificación del valor del presente proceso, la estimación del presupuesto oficial y las condiciones del proceso de selección, forma parte integral del presente Estudio Previo el **Análisis del Sector**, el cual se adjunta y contiene el estudio de mercado, las variables económicas consideradas, el análisis de la oferta y la demanda, así como los demás elementos que sirvieron de fundamento para la estructuración del presente proceso contractual.

En consecuencia, las consideraciones, conclusiones y soportes contenidos en dicho documento se entienden incorporados al presente Estudio Previo para todos los efectos legales y contractuales.

5. CONDICIONES PARA EL CONTRATO

5.1. DESTINACIÓN

La Entidad destinará el inmueble para el funcionamiento de sus oficinas, en las cuales desarrollarán actividades propias de su objeto legal, de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal y demás normas que rijan el inmueble, el cual deberá declarar que conoce y acepta.

5.2. REVISIÓN DE LAS CONDICIONES ECONÓMICAS

En caso de que se decida modificar el plazo del contrato en los términos indicados en el presente documento, las partes revisaran las condiciones económicas del contrato para acordar el nuevo canon de arrendamiento del inmueble. En el evento que no se llegue a un acuerdo directo entre las Partes antes de la fecha de terminación y posible prórroga, las partes acuerdan que la definición del nuevo canon de arrendamiento se someterá al siguiente procedimiento: Se realizará un análisis comparativo o de mercado por una firma evaluadora con experiencia reconocida en el mercado, inscrita en el Registro abierto de evaluadores, la cual será elegida de común acuerdo por las Partes, y el nuevo canon de arrendamiento será determinado en condiciones de mercado con base en dicho avalúo.

En caso de no existir acuerdo entre las partes sobre la firma evaluadora, el avalúo deberá ser realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Cúcuta (Norte de Santander).

5.3 SUBARIENDO Y CESIÓN

Las partes acordaran expresamente que el Arrendatario podrá subarrendar a terceros espacios y áreas del inmueble siempre y cuando cuente con la autorización previa y expresa del Arrendador.

En caso de que el Arrendador autorice subarrendar total o parcialmente el inmueble, el Arrendatario se obliga a mantener y/o hacer que se mantengan en buen estado por los subarrendatarios, para lo cual deberá entre otras obligaciones, cumplir con las recomendaciones impartidas por el Arrendador directamente o a través de las personas designadas para el efecto, con el fin de proteger el inmueble de los daños que puedan sufrir y evitar la pérdida o deterioro de los mismos. En todo caso, sin perjuicio del subarriendo de todo o parte del inmueble, previamente aprobado por el Arrendador, la responsabilidad por el mantenimiento, las reparaciones, las construcciones del Inmueble frente al Arrendador siempre estará a cargo del Arrendatario, así como todas las demás obligaciones que se estipulen en cabeza del Arrendador.

El Arrendador podrá ceder total o parcialmente su calidad de arrendador, así como los derechos que emanan de la misma, previa autorización escrita del Arrendatario. La cesión se efectuará en las mismas condiciones del presente documento.

5.4 ABANDONO DEL INMUEBLE

En el evento en que el Arrendatario, por cualquier razón, decida desocupar total o parcialmente el inmueble, generando una situación de abandono cuya área sea equivalente o superior al setenta por ciento (70 %) del área total del inmueble, deberá informar por escrito al Arrendador con una antelación mínima de cinco (5) días calendario y adoptar las medidas necesarias para la adecuada custodia, conservación y cuidado del inmueble, así como para garantizar su seguridad e integridad. Los gastos que se originen por estas medidas serán asumidos en su totalidad por el Arrendatario.

El abandono del inmueble, en los términos establecidos en esta cláusula, no exime al Arrendatario del cumplimiento de sus obligaciones contractuales ni del pago de los cánones de arrendamiento pactados, salvo que cuente con autorización expresa del Arrendador.

Así mismo, el Arrendatario no podrá mantener la situación de abandono del inmueble sin autorización previa y expresa del Arrendador. Cuando dicha situación se prolongue por un término superior a cinco (5) días calendario, el Arrendatario deberá reconocer, además de los correspondientes cánones de arrendamiento, una sanción equivalente al treinta por ciento (30 %) del canon de arrendamiento mensual vigente, liquidada proporcionalmente por cada día calendario de abandono que exceda dicho término, hasta la restitución de la ocupación efectiva del inmueble o la autorización expresa del Arrendador, según corresponda.

La sanción prevista en esta cláusula no será aplicable cuando el Arrendatario se vea obligado a desocupar el inmueble como consecuencia de hechos imputables a terceros o al Arrendador.

5.5 REPARACIONES Y MEJORAS

El manejo de las reparaciones, reposiciones y mejoras que sean realizadas en el inmueble, se regularán de la siguiente manera:

5.5.1. REPARACIONES

Las partes acordaran que para los efectos del contrato se consideran reparaciones necesarias las que se requieren para impedir la pérdida o deterioro del inmueble, y se consideran reparaciones locativas, de conformidad con el artículo 2028 y 2029 del Código Civil, las que se reducen a mantener el inmueble en el estado en que se recibió, es decir, aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en óptimas condiciones de higiene y ornato que permitan el adecuado uso y funcionamiento del mismo, es decir, en el estado en el que se encuentra actualmente, sin afectar su estructura, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas. Las reparaciones locativas no requieren licencia de construcción de conformidad con la normativa vigente.

Las reparaciones necesarias y las reparaciones locativas se realizarán de conformidad con lo establecido en la ley. Las reparaciones que se causen por la realización de las mejoras o en las mismas, serán asumidas por el Arrendatario.

Nota 1: Respecto a las reparaciones, la ANM podrá utilizar materiales que cumplan con los requerimientos técnicos mínimos establecidos para el adecuado funcionamiento de las instalaciones arrendadas.

5.5.2 MEJORAS

Para los efectos del presente contrato se entiende por mejoras aquellas obras que aumentan el valor comercial del inmueble. El Arrendatario estará autorizado para la construcción, ejecución e incorporación de mejoras en el inmueble, por su propia cuenta y riesgo, las cuales quedaran de su propiedad para lo cual se establecen los siguientes criterios regulatorios:

a) Atendiendo a las condiciones comerciales de explotación del inmueble, el Arrendador manifestara que conoce de la posibilidad de que el Arrendatario considere necesario efectuar una serie de mejoras en el inmueble para su adecuada explotación, de acuerdo con sus necesidades. Estas mejoras deberán ser previamente aceptadas por escrito por parte del Arrendador. Todas estas mejoras serán bajo exclusiva responsabilidad y cargo del Arrendatario.

b) El Arrendador no está obligado a reembolsar el costo de tales mejoras, pero el Arrendatario podrá separar y llevarse las mismas, siempre y cuando no se cause detrimento al inmueble.

   En todo caso, a la restitución del inmueble, el Arrendatario no estará obligado a devolverlo en el estado en que se encontraba a la firma del contrato de arrendamiento. El Arrendador se hará dueño de las construcciones que hubiese ejecutado en el inmueble, solo de aquellas mejoras que no puedan ser retiradas sin causar deterioros al mismo, sin que se genere indemnización alguna a favor del Arrendatario y quedando a paz y salvo por su valor. No podrá el Arrendatario alegar derecho de retención por concepto de mejoras ni reclamar al Arrendador reconocimiento alguno por este concepto, a lo cual renunciará desde la firma del contrato.

c) El Arrendador no será responsable por robos, daños o eventualidades de esta naturaleza que puedan sobrevenir a el inmueble o a los bienes que se encuentren en el mismo, sea que en tales eventos intervenga o no la mano del hombre, y que con ellos se perjudique directa a indirectamente al Arrendatario. Esta última será la única responsable de las sanciones, multas y demás cargos que se generen con ocasión de las mejoras realizadas sobre el inmueble.

Las partes conjuntamente tramitaran y obtendrán todos los permisos, licencias y/o autorizaciones requeridas o exigidas por las autoridades locales o de cualquier orden, para la cabal realización de las mejoras que lo requieran. No obstante, el costo de dichos tramites y licencias estará a cargo del Arrendatario.

Se conviene expresamente que el Arrendador queda especialmente obligado a prestar todo su concurso, colaboración y apoyo para la obtención de los permisos requeridos, si es del caso, inciso para que la construcción y mejoras se adelanten y ejecuten en debida forma.

5.6. SERVICIOS PÚBLICOS, CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN E IMPUESTOS RELACIONADOS CON EL INMUEBLE:

El pago de los servicios públicos que genere el inmueble, servicio de vigilancia, sistemas electrónicos de seguridad, las cuotas ordinarias de administración, y demás gastos relacionados con el funcionamiento de las actividades propias del arrendatario, causados a partir de la entrega del inmueble y durante la vigencia del contrato, estarán a cargo del Arrendatario. El Arrendador asumirá el valor de las cuotas de administración extraordinarias destinadas a ampliaciones de la copropiedad donde estén los inmuebles, cuyo resultado sea la ampliación presente o futura del área privada de los inmuebles o del área privada a que tenga derecho el Arrendador.

El Arrendatario se obliga a pagar los consumos de cualquier naturaleza y multas por retardos en el pago o violación a los reglamentos de prestación de servicios en que incurra, todo de conformidad con las facturaciones que para el efecto hagan las correspondientes empresas prestadoras de dichos servicios. El Arrendador podrá exigirle copia de los recibos de pago de los servicios públicos causados y con fecha de vencimiento previa a la solicitud, debidamente cancelados al momento del pago de los cánones de arrendamiento. El Arrendatario es responsable por los perjuicios que se causen con ocasión del retardo en el pago de los servicios públicos y si estos fueren cortados o suspendidos queda obligado a pagar todos los valores por el restablecimiento o reconexión de los mismos.

Por su parte, el Arrendador será responsable de los impuestos, tasas y contribuciones que recaigan sobre el inmueble, tales como impuesto predial y contribución por valorización, entre otros de naturaleza similar.

5.7. INSPECCIÓN DEL INMUEBLE

El Arrendatario permitirá en cualquier tiempo las visitas que el Arrendador o sus dependientes hagan al inmueble para constatar el estado y conservación del mismo, así como para hacer las recomendaciones que considere necesarias para prevenir su deterioro. Dichas visitas deberán efectuarse en días y horas laborables, previa comunicación escrita, con al menos cinco (5) días hábiles de anticipación al Arrendatario

5.8. EVENTOS DE TERMINACIÓN

Las Partes acuerdan que el Contrato de Arrendamiento terminara por las siguientes causas:

a) Por mutuo acuerdo de las Partes.
b) Por un incumplimiento del Contrato de Arrendamiento de alguna de las Partes.
c) Por requerirse una reconstrucción o reparación del inmueble que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación por parte del Arrendatario, y sean absolutamente necesario para el normal funcionamiento de la edificación, caso en el cual la terminación se notificará con un (1) mes de antelación.
d) Por el cambio por parte del Arrendatario de la destinación permitida para el inmueble, o el destino del mismo para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres, o que presenten peligro para el inmueble o la salubridad de sus habitantes y vecinos.
e) Por vencimiento del término

5.9. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Las controversias o diferencias que surjan entre EL ARRENDADOR y EL ARRENDATARIO, con ocasión de la firma, ejecución, interpretación, prórroga o terminación del Contrato, así como de cualquier otro asunto relacionado con el presente contrato, serán sometidas a la revisión de las partes para buscar un arreglo directo, en un término no mayor a cinco (5) días hábiles a partir de la fecha en que cualquiera de las partes comunique por escrito a la otra parte la existencia de una diferencia y la explique someramente. Las controversias que no puedan ser resueltas de forma directa entre las partes, se resolverán empleado el siguiente procedimiento: 1) Conciliación. Cuando la controversia no pueda arreglarse de manera directa debe someterse a un procedimiento conciliatorio que se surtirá ante un centro de conciliación, previa solicitud de conciliación elevada individual o conjuntamente por las partes. 2) Si en el término de ocho (8) días hábiles a partir del inicio del trámite de la conciliación, el cual se entenderá a partir de la fecha de la primera citación a las partes que haga el centro de conciliación, las partes no llegan a un acuerdo para resolver sus diferencias, deben acudir a la jurisdicción contencioso administrativa. En ningún caso se acudirá a Tribunales de Arbitramento.

6. LOS CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

De conformidad con principios constitucionales y de orden normativo que orientan la contratación pública en las entidades estatales, tales como el de transparencia, economía, responsabilidad y selección objetiva, es establecer criterios que garanticen la escogencia de una propuesta favorable para la Agencia Nacional de Minería, acordes con sus necesidades puntuales, que para el presente caso se ha determinado que dichos criterios representen el mejor costo beneficio en relación con el cumplimiento de las especificaciones técnicas requeridas por la Entidad para el inmueble.

7. EL ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto 1082 de 2015, relativo a la evaluación del riesgo en los procesos de contratación, y tomando como referencia orientadora el Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación expedido por Colombia Compra Eficiente, se procede a identificar, tipificar, estimar, asignar y establecer el tratamiento de los riesgos previsibles asociados al presente proceso de contratación.

Posteriormente, se identifican y describen los riesgos, según el tipo y la etapa del proceso de contratación en la que ocurre. Luego, se evalúan los riegos teniendo en cuenta su impacto y su probabilidad de ocurrencia y finalmente, se establece un orden de prioridad teniendo en cuenta los controles existentes y el contexto de los mismos.

8. LAS GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

8.1. EXIGIBILIDAD: SI___ NO__X___

8.2. JUSTIFICACIÓN:

Tal como lo señala el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015 y el Manual de Contratación Institucional de la ANM, tratándose de contratación directa, no es obligatoria la exigencia de garantías, por la misma naturaleza del contrato.

9. LA INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL

Sometimiento a un acuerdo comercial vigente	Sí No X
Acuerdo comercial vigente al que está sometido	NO APLICA

De conformidad con lo dispuesto por el "Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Proceso de Contratación" expedido por Colombia Compra Eficiente, "Las Entidades Estatales no deben hacer este análisis para los procesos de contratación adelantados por las modalidades de selección de contratación directa y de mínima cuantía".

10. PROCESO DE CONTRATACIÓN INCLUIDO EN EL PLAN DE ADQUISICIONES: SI_X__ NO_____.

11. CONSTANCIA DE CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE ANÁLISIS DEL SECTOR

Se deja constancia que la entidad cumplió con el deber de 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 la cual se emite en un documento anexo.

11. LIQUIDACIÓN

El presente contrato sí requiere liquidación. Por tanto, se deberá tener en cuenta lo establecido en el artículo 60 de la Ley 80 de 1993 modificado por el artículo 217 del Decreto Ley 019 de 2012.

Se firma en Bogotá a los, veintiséis (26) días del mes de octubre de dos mil veintiséis (2026).

Firmado digitalmente por CASTIBLANCO NAVARRETE CRISTIAN DAVID

CRISTIAN DAVID CASTIBLANCO NAVARRETE
Vicepresidente Administrativo y Financiero

Proyectó: Juan Pablo Mondragón Perea – Contratista GSA

Revisó: Francy Margoth Marroquín Triana – Profesional Contratista Grupo de Contratación VAF