ESTUDIO DEL SECTOR

"Arrendamiento de las bodegas ubicadas en la Transversal 93 No. 51 - 98, Parque Empresarial Puerta del Sol (Bodegas 45-46), Bogotá, para el archivo a cargo de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Bogotá."

CONTENIDO

Tabla de contenido

I. Aspectos generales del mercado 2
A. Entorno económico 2
B. Análisis del mercado laboral 5
C. Variables económicas que afectan el sector: 6
D. Análisis del sector del servicio de arrendamiento de inmuebles 9
E. Integrantes de la cadena productiva: 14
F. Marco regulatorio 15
II. Análisis de la oferta y demanda 16
A. Asociaciones del sector 16
B. Estudio de la oferta: Proveedores 17
C. Estudio de la demanda 18
D. Forma de calcular el presupuesto y valor del presente proceso 21
III. Conclusiones 24

El Consejo Superior de la Judicatura, de acuerdo con las disposiciones del artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y con base a la metodología descrita en la guía elaborada por Colombia Compra Eficiente, elaboró el estudio del sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo[1].

A. Aspectos generales del mercado

De acuerdo con el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, el Consejo Superior de la Judicatura debe "*hacer durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al Objeto del Proceso la Contratación, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional técnica y de análisis de riesgo. La Entidad debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso*"[1].

Así las cosas, esta sección presenta el contexto económico y social en el que se desarrollará el proceso de contratación. Incluye el análisis del PIB, la dinámica del mercado laboral, los factores macroeconómicos (inflación, TRM, salario mínimo, entro otros), así como el panorama del sector de interés, de forma tal que se logre identificar las condiciones externas que inciden directamente en la viabilidad y el costo del contrato.

I. Entorno económico

A continuación, se describe el entorno económico nacional y el crecimiento del PIB. Su importancia radica en entender cómo la inversión pública incide en la economía nacional.

La economía del país está dividida en tres franjas que tienen características comunes, están unificadas en su conformación y se diferencian claramente cada una de las otras dos.

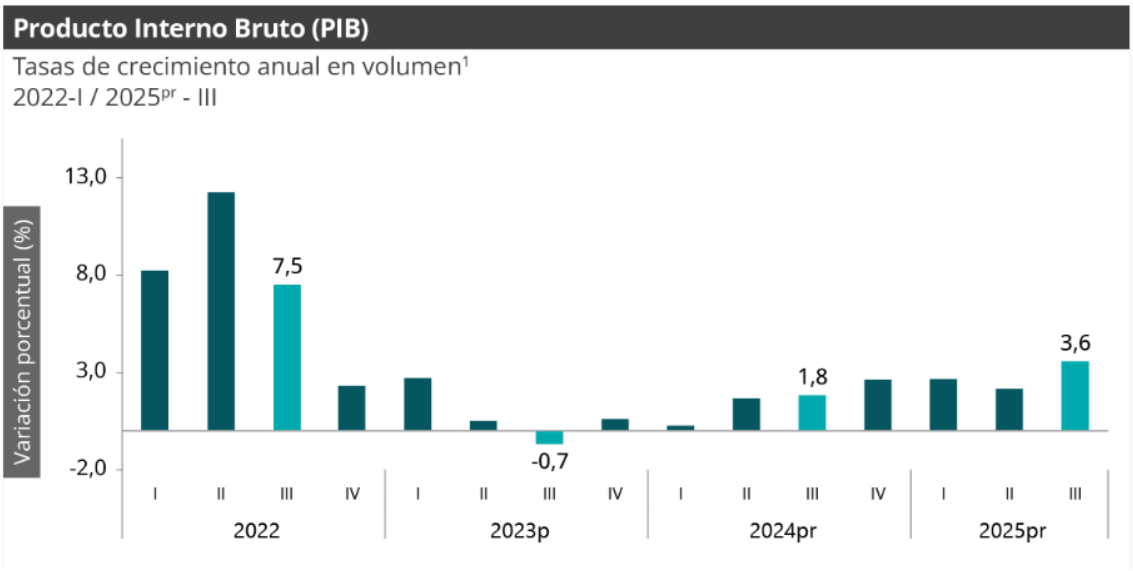
A. El Sector primario (agropecuario)
B. El sector secundario (Industrial.)
C. El Sector terciario o (Servicios)

Para la investigación realizada por la Entidad para el presente estudio, se realizará una contextualización del mercado para el sector terciario específicamente en el área de servicios de arrendamiento de inmuebles. Ahora bien, dada la amplia variedad de servicios que componen la economía del país, se hace necesario delimitar las actividades de interés para el presente documento.

De acuerdo con la información actualizada que reporta el DANE frente al comportamiento del crecimiento del Producto Interno Bruto – PIB, el Producto Interno Bruto En el tercer trimestre de 2025, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 3,6% respecto al mismo periodo de 2024.

[1] Decreto 1082 de 2015 Sector Administrativo de Planeación Nacional - Gestor Normativo. (s/f). Gov.co. Recuperado el 29 de septiembre de 2023, de https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=77653

Ilustración 1 Producto Interno Bruto Tasa de crecimiento en volumen 2022-I / 2025pr -III



Fuente: DANE, Cuentas nacionales[2]

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

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 8,0% (contribuye 1,3 puntos porcentuales a la variación anual).
- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 5,6% (contribuye 1,2 puntos porcentuales a la variación anual).
- Industrias manufactureras crece 4,1% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).

El servicio de arrendamiento de inmuebles se encuentra dentro del sector servicios o sector terciario, el cuál es el sector económico que engloba las actividades relacionadas con los servicios no productores o transformadores de bienes materiales, los cuales son servicios que se ofrecen para satisfacer las necesidades de las grandes, pequeñas y medianas empresas para el desarrollo de sus funciones laborales diarias.

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

2 DANE - PIB Información técnica. (s/f). Gov.co. Recuperado el 7 de noviembre de 2025, de https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PIB/bol-PIB-IItrim2025.pdf

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 5,1% (contribuye 1,0 puntos porcentuales a la variación anual).
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,4% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual). •
- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 4,1% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

Actividades inmobiliarias

Durante el tercer trimestre de 2025pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias registró un crecimiento anual del 2,1% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr. Asimismo, en la serie ajustada por efecto estacional y calendario, se observó un crecimiento trimestral del 0,5%, en comparación con el trimestre inmediatamente anterior.

Esta información, presentada por el DANE en su más reciente actualización, se detalla en la tabla correspondiente y consignada en el informe bajo la ilustración titulada *Industrias manufactureras – Tasas de crecimiento en volumen*.

Ilustración 2 Industrias manufactureras Tasas de crecimiento en volumen1

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

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

A partir de los datos expuestos, se concluye que este contrato ejerce un efecto favorable sobre la economía nacional, al dinamizar la inversión pública, mejorar la infraestructura institucional, fortalecer la confianza ciudadana en la administración de justicia y articularse con sectores estratégicos como la construcción, tecnologías de la información, seguridad, defensa y administración pública. De acuerdo con el DANE, estos sectores contribuyeron significativamente al crecimiento del PIB durante el tercer trimestre de 2025, el cual alcanzó un 2,1% anual. En este sentido, el contrato no solo cuenta con una justificación funcional, sino también con un valor económico estratégico para el desarrollo del país.

En cuanto a la naturaleza del servicio objeto del presente proceso, y conforme a la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU) Revisión 4 A.C. adoptada por el DANE en Colombia, el servicio de arrendamiento de parqueadero se clasifica dentro de la categoría Actividades inmobiliarias, específicamente en la clase 6810 – Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados, perteneciente a la Sección L.

De igual forma, esta actividad se encuentra incluida en el Sistema de Codificación Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC), según los lineamientos establecidos en la *Guía para la Codificación de Bienes y Servicios* emitida por Colombia Compra Eficiente. Para efectos del análisis sectorial y del estudio de mercado, se identifica que los servicios vinculados al presente proceso se ubican dentro del Grupo F (Servicios). Este grupo comprende empresas dedicadas a la prestación de servicios como venta, mantenimiento y soporte técnico de aplicativos y licencias tecnológicas, prestados principalmente por compañías privadas, gremios, organizaciones no gubernamentales, entidades públicas y organismos gubernamentales.

Tabla 1 Códigos UNSPSC

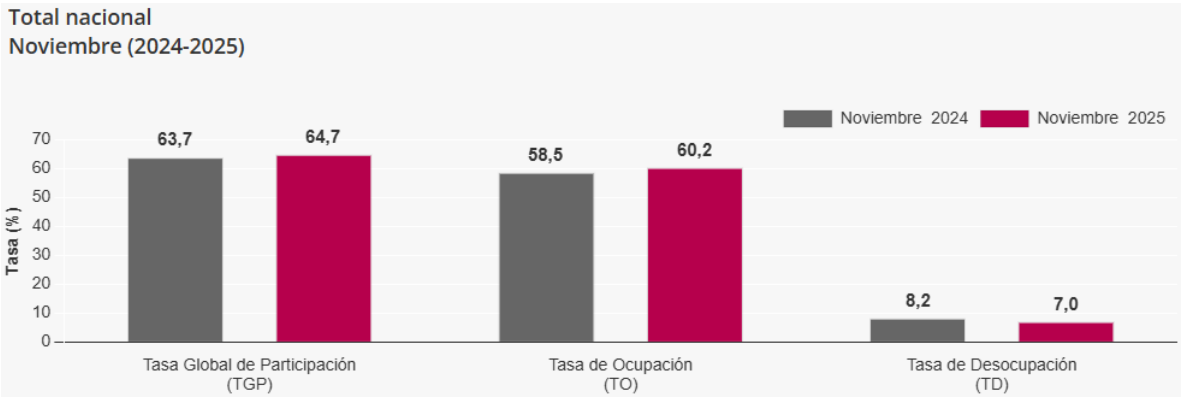
ÍTEM	CÓDIGO UNSPSC	PRODUCTO
1	80131500	Alquiler o arrendamiento de propiedades o edificaciones

Fuente: Clasificador de bienes y servicios, Colombia Compra[3]

II. Análisis del mercado laboral

Para el mes de noviembre de 2025, la tasa de desocupación del total nacional fue 7,0%, lo que representó una disminución de 1,1 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2024 (8,2%). La tasa global de participación se ubicó en 64,7%, lo que significó un aumento de 1,0 puntos porcentuales frente a noviembre de 2024 (63,7%). Finalmente, la tasa de ocupación fue 60,2%, lo que representó un aumento de 1,6 puntos porcentuales respecto al mismo mes del año anterior (58,5%).

Ilustración 3 Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población



Para el mes de noviembre de 2025, la tasa de desocupación del total nacional fue 7,0%, lo que representó una disminución de 1,1 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2024 (8,2%). La tasa global de participación se ubicó en 64,7%, lo que significó un aumento de 1,0 puntos porcentuales frente a noviembre de 2024 (63,7%). Finalmente, la tasa de

3 Clasificador de bienes y servicios. (s/f). Colombia Compra Eficiente | Agencia Nacional de Contratación Pública. Recuperado el 29 de septiembre de 2023, de https://www.colombiacompra.gov.co/clasificador-de-bienes-y-Servicios

ocupación fue 60,2%, lo que representó un aumento de 1,6 puntos porcentuales respecto al mismo mes del año anterior (58,5%).

Rama de actividad	Total nacional				
	Noviembre 2024	Noviembre 2025	Distribución % 2025	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	**23.605**	**24.599**	**100**	**993**	
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3.286	3.598	14,6	312	1,3
Alojamiento y servicios de comida	1.680	1.927	7,8	247	1,0
Construcción	1.496	1.680	6,8	184	0,8
Transporte y almacenamiento	1.777	1.876	7,6	98	0,4
Actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicios	2.078	2.158	8,8	80	0,3
Comercio y reparación de vehículos	4.078	4.140	16,8	62	0,3
Actividades inmobiliarias	290	339	1,4	49	0,2
Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana	2.972	3.015	12,3	43	0,2
Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos^	609	643	2,6	34	0,1
Actividades financieras y de seguros	418	449	1,8	31	0,1
Información y comunicaciones	497	499	2,0	2	0,0
Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos	1.892	1.843	7,5	-49	-0,2
Industrias manufactureras	2.532	2.430	9,9	-102	-0,4

Fuente: DANE, Cuentas nacionales"[4]

Para el trimestre móvil septiembre - noviembre 2025, de las 23 ciudades y áreas metropolitanas, las que presentaron mayores tasas de desocupación fueron: Quibdó (21,8%), Cartagena (12,6%) y Riohacha (11,7%). Las ciudades con menor tasa de desocupación fueron: Manizales A.M. (7,2%), Bogotá D.C. (7,0%) y Villavicencio (6,8%).

Así las cosas, el contrato no solo tiene impacto económico desde la óptica del crecimiento del PIB como se analizó anteriormente, sino que también contribuye al fortalecimiento del mercado laboral. Su ejecución dinamiza sectores con alto potencial de absorción de empleo, mejora las condiciones para el trabajo formal.

III. Variables económicas que afectan el sector:

Las variables económicas que afectan el sector son la Inflación, la TRM y el valor del SMMLV, teniendo en cuenta al alto impacto que tiene la adquisición de insumos, los gastos de transporte aéreo y terrestre, la contratación del personal y los factores prestacionales.

Inflación: Es el aumento sustancial, persistente y sostenido del nivel general de precios a través del tiempo. La incertidumbre sobre el futuro del poder adquisitivo de sus ingresos hace que los agentes económicos incluyan en sus decisiones las expectativas de alzas, y que al negociar busquen incrementos en los precios de los bienes y servicios que ofrecen. Por tanto, protegen sus ingresos al pedir mejores salarios o imponer mayores precios a los

4 Mercado Laboral Dane https://www.dane.gov.co/files/operaciones/GEIH/bol-GEIH-sep2025.pdf

productos que elaboran, induciendo una oleada alcista en estos costos y, en general, en los precios de una economía. Este incremento respecto a la inflación con la que cierra el año anterior es el siguiente:

Ilustración 4 Inflación 2014-2024

Año	Cierre inflación
2019	3.80%
2020	1.61%
2021	5.62%
2022	13.12%
2023	9.28%
2024	5.20%
2055	5,10%

Fuente: Banco de la Republica[5]

El Índice de Precios al Consumidor (IPC) de 2025 fue certificado por el DANE en 5,10%. Este valor es determinante porque, según la Ley 820 de 2003, el aumento máximo del canon de arrendamiento no puede superar el IPC del año inmediatamente anterior.

En diciembre de 2025 la variación anual del IPC fue 5,10%, y la variación mensual 0,27%. En diciembre de 2025 la variación anual del IPC fue 5,10%, es decir, 0,10 puntos porcentuales menor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 5,20%. El comportamiento anual del IPC total en diciembre de 2025 (5,10%) se explicó principalmente por la variación anual de las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Alimentos y bebidas no alcohólicas.

Ilustración 5 Variación mensual, año corrido y anual Total nacional 2024 - 2025 (diciembre)

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

Fuente: DANE[6]

En el mes de diciembre de 2025, el IPC registró una variación de 5,10% en comparación con diciembre de 2024. En el último año, las divisiones Restaurantes y hoteles (7,91%), Educación (7,36%), Salud (7,20%), Bebidas alcohólicas y tabaco (6,37%) y; por último, Transporte (5,35%) se ubicaron por encima del promedio nacional (5,10%). Entre tanto, las divisiones Alimentos y bebidas no alcohólicas (5,07%), Bienes y servicios diversos (4,97%),

5 https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica
6 DANE - IPC información técnica. (s/f). Gov.co. Recuperado el 16 de julio de 2024, de https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica

Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (4,76%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (3,31%), Prendas de vestir y calzado (2,12%), Recreación y cultura (1,85%) y; por último, Información y comunicación (1,22%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.

Ilustración 6 IPC Variación y contribución mensual Según divisiones de gasto

		2024		2025	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Restaurantes y hoteles	9,43	7,87	0,85	7,91	0,87
Educación	4,41	10,62	0,41	7,36	0,30
Salud	1,71	5,54	0,09	7,20	0,12
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	5,57	0,09	6,37	0,11
Transporte	12,93	5,19	0,70	5,35	0,72
TOTAL	100,00	5,20	5,20	5,10	5,10
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	3,31	0,63	5,07	0,95
Bienes y servicios diversos	5,36	3,33	0,18	4,97	0,26
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	6,96	2,13	4,76	1,48
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	2,18	0,09	3,31	0,13
Prendas de vestir y calzado	3,98	2,06	0,07	2,12	0,07
Recreación y cultura	3,79	-0,21	-0,01	1,85	0,06
Información y comunicación	4,33	-0,93	-0,03	1,22	0,03

Fuente: DANE[7]

En diciembre de 2025 en comparación con diciembre de 2024, la variación anual de las subclases que más aportaron al índice total fueron: arriendo imputado (5,06%), comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (7,99%), arriendo efectivo (5,31%), transporte urbano (9,16%), carne de res y derivados (9,55%), comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato (7,88%), café y productos a base de café (52,07%), suministro de agua (6,95%), educación preescolar y básica primaria (8,69%) y servicios relacionados con la copropiedad (8,55%). Las mayores contribuciones negativas se presentan en: papas (-24,61%), electricidad (-2,53%), arroz (-6,68%), equipos de telefonía móvil, similares y reparación (-23,65%) y huevos (-2,51%).

Ilustración 7 IPC Variación y contribución anual Por principales subclases

Subclase	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Arriendo imputado	5,06	0,65
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	7,99	0,60
Arriendo efectivo	5,31	0,49
Transporte urbano (incluye tren y metro)	9,16	0,42
Carne de res y derivados	9,55	0,23
Comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato	7,88	0,18
Café y productos a base de café	52,07	0,15
Suministro de agua	6,95	0,14
Educación preescolar y básica primaria	8,69	0,13
Servicios relacionados con la copropiedad	8,55	0,10

7 DANE - IPC información técnica. (s/f). Gov.co. Recuperado el 16 de julio de 2024, de https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica

La variación anual del Salario Mínimo: De manera sistemática, al finalizar cada año, se realiza en Colombia la discusión sobre el incremento del salario mínimo. El arreglo institucional en Colombia hace que tres jugadores, líderes de sindicatos de trabajadores, representantes de los gremios de la producción y gobierno, se sienten a negociar un incremento del Salario mínimo de los trabajadores. La variación del salario mínimo está supeditada al comportamiento del IPC. En este contexto, se observa el siguiente comportamiento:

Tabla 2 Variación Salario Mínimo

SALARIO MÍNIMO				AUX. DE TRANSPORTE	
AÑO	MONTO DIARIO	MONTO MENSUAL	VARIACIÓN ANUAL	MONTO MENSUAL	VARIACIÓN ANUAL
2026	$58.363,50	$ 1.750.905,00	23%	$ 249.095,00	23%
2025	$ 47.450,00	$ 1.423.500,00	9,5%	$ 200.000,00	9,5%
2024	$ 43.333,33	$ 1.300.000,00	12,07%	$ 162.000,00	15,22%
2023	$ 38.666,66	$ 1.160.000,00	16,00%	$ 140.606,00	16,00%
2022	$ 33.333,33	$ 1.000.000,00	9,15%	$ 117.172,00	9,15%
2021	$ 30.732,00	$ 908.526,00	3,50%	$ 106.454,00	3,50%
2020	$ 29.260,00	$ 877.803,00	6,00%	$ 102.854,00	5,82%

IV. Análisis del sector del servicio de arrendamiento de inmuebles

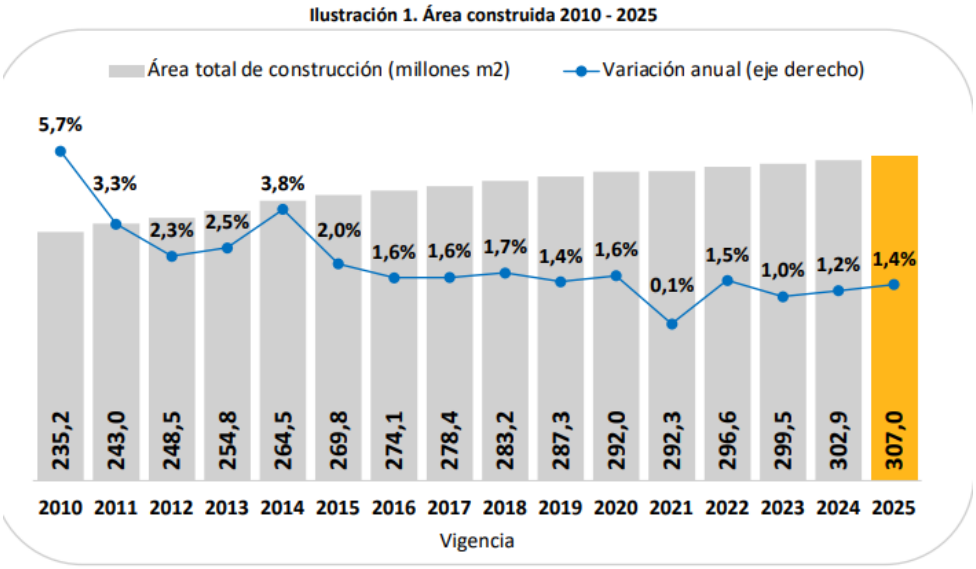
El presente punto tiene como objetivo exponer las tendencias e innovaciones del sector inmobiliario empresarial, específicamente en el mercado de arrendamiento de bodegas en Bogotá, con el fin de comprender las dinámicas de la industria en la cual se enmarca la necesidad de la entidad. Este análisis permite identificar factores del entorno que puedan influir en la planeación, ejecución y sostenibilidad del contrato de arrendamiento de las bodegas ubicadas en la Transversal 93 No. 51-98, Parque Empresarial Puerta del Sol (Bodegas 45-46), destinadas al archivo a cargo de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Bogotá. En este sentido, se examinan aspectos como transformaciones tecnológicas aplicadas a la gestión de archivos y espacios logísticos, variaciones en el mercado inmobiliario, condiciones de disponibilidad, características físicas de los inmuebles y elementos que puedan aportar eficiencia y valor a la contratación.

A continuación, se describe el comportamiento reciente del mercado de bodegas y espacios logísticos en Bogotá para la vigencia 2025, considerando factores que impactan la oferta y demanda, tales como la distribución del suelo, el crecimiento del inventario construido, la localización estratégica de zonas industriales y empresariales, así como las condiciones de calidad, seguridad y accesibilidad de los inmuebles utilizados para almacenamiento y archivo. Para efectos del análisis sectorial, se tienen en cuenta los cambios derivados tanto del proceso de actualización catastral como de la dinámica del mercado de arrendamiento, en términos de cantidad de inmuebles disponibles, área construida, valor catastral y precio por metro cuadrado.

Para la vigencia 2025, Bogotá consolidó un inventario construido superior a 307 millones de metros cuadrados, resultado del proceso continuo de urbanización y desarrollo empresarial de la ciudad. Dentro de este total, el suelo urbano concentra el 98% de los predios, lo que confirma la alta demanda de espacios logísticos dentro de la estructura urbana consolidada. Este comportamiento es relevante para el objeto del contrato, dado que las bodegas del Parque Empresarial Puerta del Sol se ubican en una zona industrial estratégica de fácil acceso, con infraestructura adecuada para actividades de almacenamiento institucional.

En el contexto nacional, el área construida alcanzó en 2025 su nivel más alto en el periodo 2010–2025, con un total de 307 millones de m² y una variación anual del 1,4%. Aunque se trata de un crecimiento moderado, refleja la estabilidad de un mercado que ha madurado y mantiene una tendencia positiva, especialmente en sectores destinados a actividades logísticas, empresariales y de archivo. Este comportamiento respalda la pertinencia de la contratación, dado que los espacios tipo bodega continúan siendo un activo esencial para entidades que requieren condiciones especiales de seguridad, manejo documental, control ambiental y disponibilidad operativa continua.

Ilustración 8 Áreas construidas y número de predios

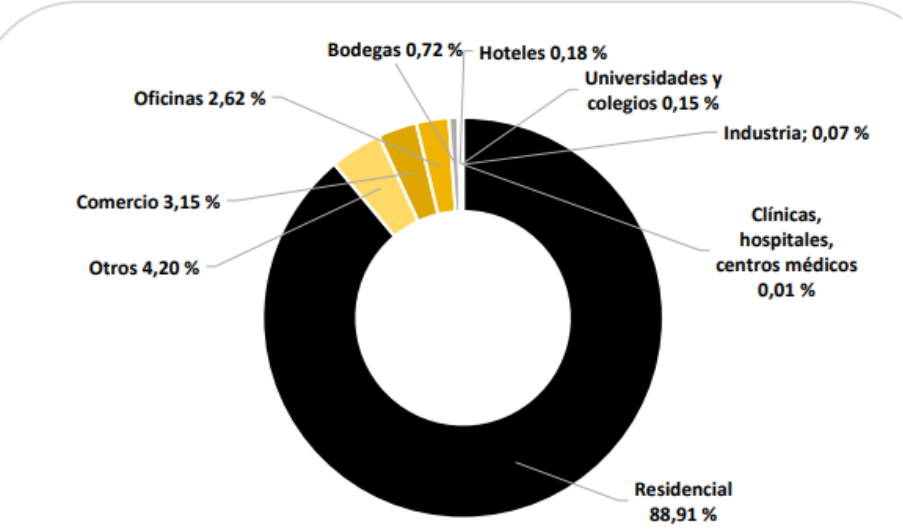


Fuente: Catastro Bogotá[8]

En términos de predios, se encuentra que la mayor participación corresponde al uso residencial con el 88,91 %, seguido de otros con el 4,20 %, comercio con el 3,15 % y oficina con el 2,62 %.

Ilustración 9 Uso de los predios

[8] Catastro Bogotá https://www.catastrobogota.gov.co/sites/default/files/recursos/Censo%20inmobiliario%202025%20%283%29_0.pdf



El 0,72 % de los predios destinados a uso de bodegas, proporción que evidencia la escasez relativa de este tipo de inmuebles dentro del inventario urbano, adquiere especial relevancia en el marco del presente contrato, dado que estos espacios se orientan específicamente al almacenamiento y gestión del archivo a cargo de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Bogotá. Esta participación minoritaria dentro del total de usos del suelo subraya la importancia estratégica de asegurar inmuebles adecuados para garantizar la continuidad operativa, la preservación documental y el soporte logístico requerido por el servicio de justicia en el Distrito. En este sentido, el arrendamiento de las bodegas objeto de contratación contribuye de manera directa al cumplimiento de las funciones misionales y operativas del DSAJ Bogotá, fortaleciendo la prestación eficiente y oportuna de los servicios judiciales.

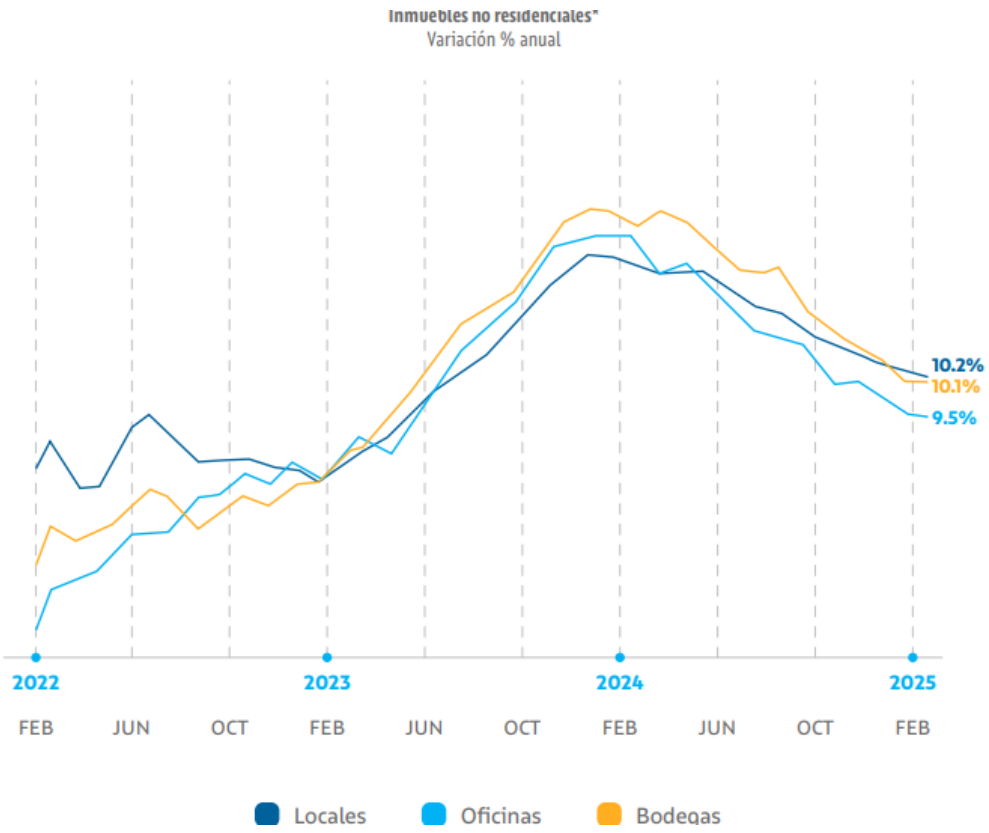
Las localidades con mayor valor catastral en su orden son Suba, Usaquén y Chapinero; en cuanto a las localidades con mayor variación respecto al año anterior fueron La Candelaria, Santa Fe y Engativá, con porcentajes de 15,1 %, la primera y de 13,8 % las dos siguientes.

La localidad de Fontibón, con un valor catastral proyectado para 2025 de $75,0 billones, se consolida como uno de los territorios de mayor fortaleza económica y logística de Bogotá, registrando una variación anual del 13,6 % frente a 2024, lo que refleja un proceso sostenido de valorización del suelo y una creciente demanda por usos empresariales, industriales y de bodegaje. Esta dinámica es especialmente relevante para la instalación y operación de los inmuebles a arrendar destinados al archivo de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Bogotá, dado que Fontibón constituye un nodo estratégico dentro del corredor occidental de la ciudad, caracterizado por su cercanía al Aeropuerto El Dorado, a plataformas logísticas, parques empresariales consolidados y a importantes ejes viales como la Calle 26, la Avenida Ciudad de Cali y la Avenida Ferrocarril. Su localización facilita el acceso eficiente de servidores judiciales, usuarios y vehículos institucionales, al tiempo que garantiza condiciones idóneas para el manejo, conservación y traslado de documentos, aprovechando la vocación logística y empresarial del sector. De esta manera, Fontibón se presenta como una ubicación altamente adecuada para fortalecer la eficiencia operativa del

sistema judicial y asegurar la continuidad del servicio en un entorno urbano consolidado y competitivo.

No.	Localidad	Valor catastral 2025 (Billones de Pesos)	Variación 2025 - 2024
1	Usaquén	$ 135,7	12,5 %
2	Chapinero	$ 93,8	10,8 %
3	Santa Fe	$ 23,9	13,8 %
4	San Cristóbal	$ 16,3	10,9 %
5	Usme	$ 12,8	10,4 %
6	Tunjuelito	$ 13,0	10,1 %
7	Bosa	$ 32,8	11,8 %
8	Kennedy	$ 77,3	10,3 %
9	Fontibón	$ 75,0	13,6 %
10	Engativá	$ 84,3	13,8 %
11	Suba	$ 144,5	13 %
12	Barrios Unidos	$ 30,8	9,5 %
13	Teusaquillo	$ 48,4	11,4 %
14	Los Mártires	$ 19,4	11,8 %
15	Antonio Nariño	$ 12,5	11,9 %
16	Puente Aranda	$ 42,5	10,5 %
17	La Candelaria	$ 8,4	15,1 %
18	Rafael Uribe Uribe	$ 19,6	11,9 %
19	Ciudad Bolívar	$ 27,4	11,9 %
20	Sumapaz	$ 0,3	3 %

Durante el primer trimestre de 2025, los arriendos de locales, oficinas y bodegas mantuvieron una tendencia de reducción sostenida. Frente a febrero de 2024, las tasas de variación cayeron aproximadamente 2 puntos porcentuales en todos los subtipos, ubicándose ahora entre 9,5% y 10,2%. Esta moderación en los precios sugiere un ajuste en los costos de ocupación para las empresas, en un contexto de recuperación del mercado. Además, factores como la disminución de la vacancia y la mayor estabilidad en la demanda también estarían contribuyendo a este comportamiento más controlado en los arriendos de inmuebles comerciales.



El comportamiento de los arrendamientos no residenciales entre 2022 y febrero de 2025 muestra un ciclo marcado por un crecimiento sostenido durante 2023 y un punto máximo a mediados de 2024, seguido de una desaceleración progresiva hacia inicios de 2025. En la fase inicial de 2022, los tres segmentos (locales, oficinas y bodegas) parten de niveles moderados y heterogéneos, pero convergen en una tendencia ascendente a lo largo de 2023, impulsada posiblemente por la reactivación económica posterior a la pandemia, el fortalecimiento del comercio y la recuperación parcial de la demanda de espacios empresariales. Durante 2024, los arrendamientos alcanzan su punto más alto, destacándose el crecimiento de las bodegas, que lideran la variación anual, seguido por locales y oficinas, reflejando la dinamización del sector logístico, la expansión del comercio minorista y la estabilización del trabajo presencial y las actividades empresariales. Sin embargo, a partir del segundo semestre de 2024 se evidencia una caída sostenida en las tres líneas, que continúa hasta febrero de 2025, donde las variaciones anuales se ubican en niveles cercanos: 10,2% para locales, 10,1% para oficinas y 9,5% para bodegas. Esta desaceleración indica una normalización del mercado después del repunte de 2023–2024, vinculada a factores como la moderación de la actividad productiva, ajustes en la demanda empresarial y la estabilización de los precios del mercado inmobiliario. En conjunto, el comportamiento refleja un sector dinámico, con picos asociados a la recuperación económica, pero que hacia 2025 entra en una fase de estabilización con variaciones más moderadas y convergentes entre los distintos tipos de inmuebles no residenciales.

V. Integrantes de la cadena productiva:

La cadena productiva del arrendamiento de inmuebles está compuesta por diversos actores que cumplen funciones complementarias para garantizar la disponibilidad, formalización, operación y sostenibilidad del servicio. Entre los principales integrantes se encuentran:

1. Propietarios o arrendadores

Son los titulares del derecho de dominio sobre el inmueble. Su función es poner el bien a disposición del mercado, garantizando que el predio cumpla con las condiciones físicas, técnicas, jurídicas y de habitabilidad necesarias para su uso.

2. Arrendatarios o usuarios finales

Personas naturales o jurídicas que ocupan el inmueble para fines residenciales, comerciales, institucionales o industriales. Son quienes reciben el servicio y realizan el pago del canon.

3. Inmobiliarias y administradores de arrendamiento

Empresas o profesionales encargados de la gestión comercial, promoción, evaluación de perfiles, formalización del contrato, recaudo, seguimiento, mantenimiento y atención al usuario. Actúan como intermediarios entre propietarios y arrendatarios.

4. Aseguradoras y afianzadoras

Entidades que ofrecen *pólizas de arrendamiento* o *pólizas de cumplimiento*, cubriendo riesgos como incumplimiento del canon, daños al inmueble o procesos jurídicos. Son un actor clave en la mitigación de riesgos del mercado.

5. Avalúadores y peritos inmobiliarios

Profesionales encargados de establecer el valor del canon, el avalúo comercial, el avalúo catastral y la valoración técnica del inmueble. Su intervención garantiza precios ajustados al mercado y condiciones de transparencia.

6. Entidades financieras

Participan mediante créditos hipotecarios, leasing inmobiliario, cuentas de recaudo y otros servicios financieros que facilitan la compra, adecuación o inversión en inmuebles destinados al arrendamiento.

7. Constructores y desarrolladores inmobiliarios

Son quienes desarrollan los proyectos de vivienda, oficinas, locales, bodegas o equipamientos que posteriormente ingresan al mercado de arriendo. Su rol es determinante en la oferta disponible.

8. Profesionales técnicos y de servicios especializados, Incluyen empresas y personal de:

- Mantenimiento preventivo y correctivo
- Reparaciones locativas
- Aseo y vigilancia
- Servicios públicos y redes
- Interventoría técnica

Estos actores aseguran que el inmueble permanezca en condiciones óptimas para la prestación del servicio.

9. Autoridades territoriales y regulatorias

Entidades como las alcaldías locales, curadurías urbanas, Catastro Bogotá, la Superintendencia de Industria y Comercio y la DIAN, que regulan aspectos urbanísticos, tributarios, contractuales y de protección al consumidor.

10. Jueces, centros de conciliación y operadores jurídicos

Intervienen cuando existen disputas contractuales, procesos de restitución de inmueble arrendado o desacuerdos entre las partes, contribuyendo a la seguridad jurídica del mercado.

VI. Marco regulatorio

El marco regulatorio general en el que debe estar enmarcada la contratación corresponde a:

Tabla 3 Regulación del sector

Reglamentación	Descripción
Ley 80 de 1993	Estatuto General de Contratación de la Administración Pública
Decreto 624 de 1989	Por el cual se expide el Estatuto Tributario de los Impuestos Administrados por la Dirección General de Impuestos Nacionales.
Ley 1150 de 2007	Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos.
Decreto 1076 de 2015	Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible.
Decreto 1082 de 2015	Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector administrativo de planeación nacional.
Decreto 2295 del 29 de diciembre de 2023	Por el cual se liquida el Presupuesto General de la Nación para la vigencia fiscal de 2024, se detallan las apropiaciones y se clasifican y definen los gastos.
Ley 270 de 1996 en su artículo 5º autonomía e independencia de la rama judicial	La Rama Judicial es independiente y autónoma en el ejercicio de su función constitucional y legal de administrar justicia. Igualmente, señala en su Artículo 85 Numeral 13. “Regular los trámites judiciales y administrativos que se adelanten en los despachos judiciales, en los aspectos no previstos por el legislador.”
Ley 872 de 2003	Creó para las Entidades del Estado Colombiano el sistema de gestión de calidad, el cual fue reglamentado con el Decreto 4110 de 2004 y desarrollado a partir de la norma NTC GP 1000:2009.

Reglamentación	Descripción
Resolución 3795 Del 24 De enero De 2025 – Dirección Ejecutiva De Administración Judicial	Por la cual se desagrega y se asigna el Presupuesto de Inversión de la Rama Judicial.
Plan De Inversión Acuerdo PCSJA25-12251 Del 24 De Enero De 2025	Por el cual se aprueba el Plan de Inversiones de la Rama Judicial, vigencia 2025

B. Análisis de la oferta y demanda

El siguiente análisis busca definir y estimar las condiciones de la oferta y la demanda en el mercado de interés con el fin de conocer la capacidad del mercado para responder a la necesidad y entender la competencia y la demanda existente.

VII. Asociaciones del sector

A continuación, se presentan los gremios y asociaciones que agrupan a los actores principales de la industria objeto de estudio, los cuales son relevantes por su impacto en la regulación, la capacitación y la estandarización del sector.

Actualmente existen varios gremios y asociaciones que representan los diferentes sectores y subsectores del sector del presente proceso. Estos gremios desempeñan un papel importante en la promoción, desarrollo y defensa de los intereses del sector en el país, entre estos se encuentran los siguientes:

Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (FEDELONJAS): es una asociación colombiana sin ánimo de lucro, constituida en 1976. Actualmente, agrupa a 17 asociaciones inmobiliarias regionales denominadas Lonjas de Propiedad Raíz, con una cobertura y campo de acción en todo el territorio nacional y a las cuales están afiliadas cerca de 1.200 empresas y personas naturales en su condición de agentes inmobiliarios, valuadores, administradores de propiedad horizontal y entidades bancarias.

Federación Internacional de Profesiones Inmobiliarias (FIABCI): Esta organización fue fundada en 1951 en París - Francia, es una organización mundial de negocios para todos los profesionales asociados con la industria de bienes raíces. Su objetivo es fomentar la colaboración, el intercambio de conocimientos y la innovación en el campo inmobiliario la cual representa un amplio espectro de profesiones que tienen una relación directa con el mundo inmobiliario, incluyendo agentes inmobiliarios, corredores, desarrolladores, arquitectos, abogados, consultores e ingenieros.

Cámara Colombia de la Construcción (CAMACOL): Es una asociación gremial sin ánimo de lucro que representa los intereses de la cadena de valor de la construcción en Colombia, fue fundada el 14 de septiembre de 1957 por empresarios del sector, Camacol se ha consolidado como una de las instituciones más influyentes en materia de vivienda y

ordenamiento territorial a nivel local, departamental y nacional. Esta entidad se enfoca principalmente en la construcción en Cifras en la cual se proporcionan informes económicos y datos relevantes sobre el sector de la construcción en Colombia; reglamentación Sectorial y Técnica que es en la cual la organización se involucra en la regulación y normativas relacionadas con la construcción; los programas y proyectos en los cuales se desarrollan programas como “Construimos a la Par”, que busca cerrar brechas de género en el país, y ofrece herramientas como Coordenada Urbana, un sistema de información georreferenciada para actores de la cadena de valor de la construcción; afiliación nacional y regional en la cual las empresas pueden afiliarse a nivel nacional o a una de las regionales de Camacol, como Camacol Bogotá y Cundinamarca.

Estas asociaciones y gremios juegan un papel crucial en la regulación, formación y fortalecimiento de la profesión en el país. Además, organizan congresos, eventos y activida

des de formación para que los psicólogos se mantengan actualizados en su campo.

VIII. Estudio de la oferta: Proveedores

Con el fin de identificar los posibles proveedores que se pueden presentar al proceso de contratación, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Bogotá realizó la búsqueda de posibles proveedores que pudiesen satisfacer la necesidad actual de la entidad.

Una vez consultada la base de datos de la información financiera de las empresas requeridas por la Superintendencia de Sociedades, en el subsector, L6810 (Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados) y L6820 (Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata), se evidencio que existe gran variedad de empresas que pueden llegar a satisfacer la necesidad planteada por la entidad. A continuación, se presentan algunas de ellas:

Tabla 4 Muestra base de la Superintendencia de Sociedades

CODIGO CIIU	RAZON SOCIAL DE LA SOCIEDAD	CLASIFICACION INDUSTRIAL INTERNACIONAL UNIFORME VERSION 4 A.C
L6810	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	SUPERFICIES COLOMBIA SAS
L6810	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	INVERSIONES GBS S.A.S
L6810	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	FIBRAS DEL SINU S.A
L6810	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	INHUR SA
L6810	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	AVANT PLAST SAS
L6810	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	SOCIEDAD FONDO INMOBILIARIO SA
L6810	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	INVERSIONES MEJIA OSORIO SAS
L6810	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	INVERSIONES RODEOCHICO SAS
L6810	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	INVERSIONES Y PROYECTOS SAS

CODIGO CIIU	RAZON SOCIAL DE LA SOCIEDAD	CLASIFICACION INDUSTRIAL INTERNACIONAL UNIFORME VERSION 4 A.C
L6810	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	INVERSIONES EILAT S.A.S.
L6810	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	LA GALERIA Y CIA SAS
L6810	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	CAÑAVERALEJO TYRES SAS
L6820	Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BIENES LA LIBERTAD SAS
L6810	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	EXPANSIONES Y MANTENIMIENTOS ELECTRICOS SAS
L6810	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	M. & R. S.C.A.
L6810	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	Inverlogy S.A.S.
L6810	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	INVERSIONES FERNANDEZ VELAZQUEZ S.A.S.
L6810	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	COLOMBIANA DE COLCUEROS S.A.
L6820	Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	SHERLEG SAS

No obstante la relación de posibles proveedores en lo que refiere a servicios inmobiliarios, debido a las características singulares de los bienes inmuebles y la imposibilidad práctica de realizar un proceso competitivo en igualdad de condiciones, para el presente proceso solo hay un proveedor que cumple con los requisitos para satisfacer la necesidad de entidad.

IX. Estudio de la demanda

Para analizar la demanda en el mercado arriendo de inmuebles en el sector público, se realizó una consulta en fuentes oficiales, tales como Datos Abiertos, con el fin de identificar tendencias en la contratación. En este sentido, se revisaron antecedentes de procesos similares llevados a cabo por entidades estatales a nivel nacional, permitiendo así obtener información relevante sobre los actores del mercado y las condiciones bajo las cuales se han desarrollado la adquisición de estos bienes, a continuación, se relacionan algunos contratos celebrados.

En los últimos años, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Bogotá ha adelantado un número significativo de contratos de arrendamiento de inmuebles ubicados en el centro de la ciudad, con el fin de garantizar sedes adecuadas para el funcionamiento de despachos judiciales, salas de audiencias, centros de servicios y archivos judiciales. Entre los proyectos más representativos se encuentran el arriendo del Edificio Nemqueteba en la Calle 14 No. 7-36, con 21.816,6 m², destinado a múltiples despachos y salas de audiencia; así como el arrendamiento de torres completas del Complejo Virrey, ubicadas entre las calles 11 y 12 y la carrera 9, con 7.744,87 m² para juzgados, centros de servicios y áreas complementarias; igualmente, se suman inmuebles como el Edificio Kaysser en la Calle 11 No. 9A-24, con 6.339,31 m², y la sede de la Calle 23 No. 7-36, con 2.580,7 m², todos ellos destinados al soporte de actividades judiciales y bodegas de destinadas a la administración de los archivos ubicados en la localidad de Fontibon. Estos procesos evidencian una estrategia sostenida de la DESAJ Bogotá para concentrar, ampliar y

modernizar la infraestructura judicial en la zona central de la ciudad, con el propósito de mejorar la cobertura, accesibilidad y eficiencia del servicio de justicia.

Tabla 5 Contratos Datos Abiertos

Nombre Entidad	Referencia del Contrato	Descripción del Proceso	Modalidad de Contratación	Fecha de Firma	Valor del Contrato
Rama Judicial- Dirección Seccional de Administración Judicial de Bogotá	019-2025	Arrendamiento de las bodegas ubicadas en la Transversal 93 No. 51 - 98, Parque Empresarial Puerta del Sol (Bodegas 45-46), Bogotá, para el archivo administrativo a cargo de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Bogotá.	Contratación directa	1/05/2025	$ 816.851.700,00
Rama Judicial- Dirección Seccional de Administración Judicial de Bogotá	050-2023	Alquilar una tijera eléctrica junto con su operario para la gestión del archivo judicial ubicado en la bodega de Santo Domingo	Contratación directa	28/09/2023	$37.986.500
Rama Judicial- Dirección Seccional de Administración Judicial de Bogotá	067-2023	Arrendar las bodegas ubicadas en la Transversal 93 No. 51 - 98, Parque Empresarial Puerta del Sol, (Bodega 14-21-45-46) en la ciudad de Bogotá D.C., el cual consta de 204 mts2, con matrícula inmobiliaria No. 50C-1664048, 50C-1664055, 50C-1664079 y 50C-1664080, para el archivo administrativo a cargo de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Bogotá.	Contratación directa	1/12/2023	$2.306.418.333,33
Rama Judicial- Dirección Seccional de Administración Judicial de Bogotá	077-2023	Arrendamiento de la bodega ubicada en la Calle 22D No. 120 - 18 en la ciudad de Bogotá, D.C., para unificar, almacenar, custodiar y prestar servicios anexos relacionados con el Archivo Central a cargo de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Bogotá.	Contratación directa	27/12/2023	$3.038.965.758

Para analizar la demanda en el mercado del arriendo de los inmuebles ubicados en la ciudad de Bogotá, se realizó una consulta en Datos Abiertos, con el fin de identificar tendencias en la contratación. En este sentido, se revisaron antecedentes de procesos similares llevados a cabo por entidades estatales a nivel nacional, permitiendo así obtener información relevante sobre los actores del mercado y las condiciones bajo las cuales se han desarrollado estos servicios, como se muestra a continuación

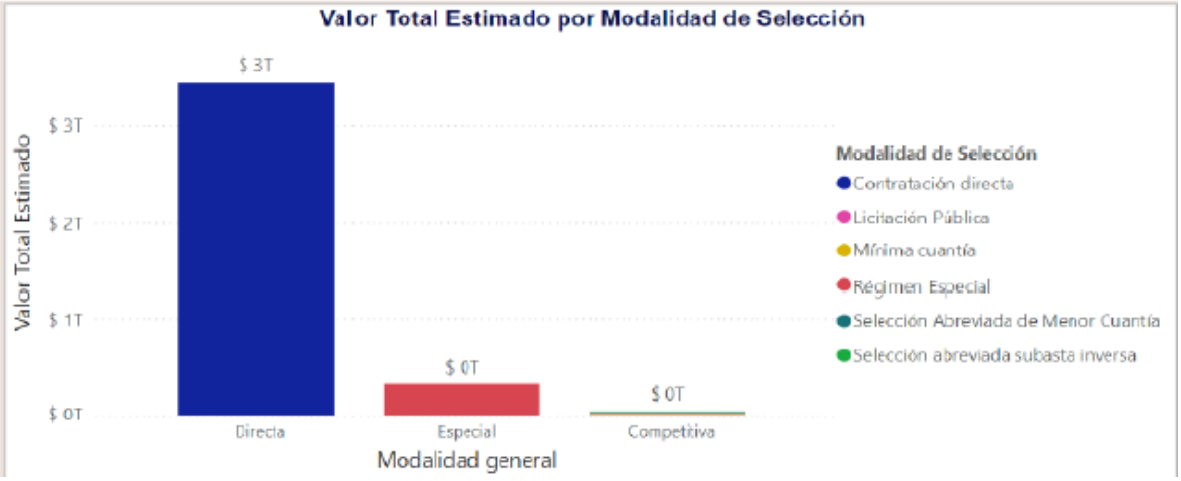
Tabla 6 Contratos Dsaj de Bogotá

Nombre Entidad	Modalidad de Contratacion	Fecha de Firma	Valor del Contrato	Descripcion del Proceso	Proveedor Adjudicado
SUBRED INTEGRADA DE SERVICIOS DE SALUD SUR E.S.E.**	Contratación régimen especial	03/25/2021	$778.166.358,	ARRENDAMIENTO BODEGA INDUSTRIALIZADA UBICADA EN LA CALLE 12 NO. 79ª -25 ENTRADA 2 BODEGA 7 CENTRO EMPRESARIAL VILLA ALSACIA.	INTERNACIONAL DE ARCHIVOS SAS
DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES*	Mínima cuantía	02/09/2019	$6.156.000,	PRESTAR EL SERVICIO DE ALMACENAMIENTO Y/O BODEGAJE DE 2.940 GALONES DE COMBUSTIBLE - ACPM ASIGNADOS A LA DIAN POR ORDEN JUDICIAL	ESTACION DE SERVICIO LAS AMERICAS
AGENCIA LOGISTICA DE LAS FUERZAS MILITARES	Mínima cuantía	10/06/2023	$7.007.535,	SERVICIO DE ALQUILER Y ARRENDAMIENTO PARA EL BODEGAJE; PARA ADMINISTRACIÓN; PRESERVACIÓN; TRANSPORTE Y CUSTODIA DE LOS DOCUMENTOS	MANEJO TÉCNICO DE INFORMACIÓN S.A.
DEFENSA CIVIL COLOMBIANA	Mínima cuantía	05/29/2018	$7.439.523,	CONTRATAR EL SERVICIO DE ALQUILER; RECARGA Y MANTENIMIENTO DE EXTINTORES; DE LAS INSTALACIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL; BODEGA SAMPER MENDOZA; ESCUELA DE CAPACITACIÓN " CARLOS LLERAS RESTREPO" Y EN LA ESCUELA DE GESTIÓN AMBIENTAL Y DEL RIESGO " JOSÉ CELESTINO MUTIS" DE LA DEFENSA CIVIL COLOMBIANA.	COOPERATIVA MULTIACTIVA DE EMPLEADOS Y PENSIONADOS DE BOMBEROS OFICIALES DE BOGOTA
UPME	Contratación régimen especial	02/20/2019	$9.704.531,	Alquilar una bodega ubicada en el Centro Empresarial Arrecife en la Avenida Calle 26 No 69d – 91; torre 1; cuyas medidas son de 2.25 metros de ancho por 2.25 metros de profundidad por 3.68 metros altura; para almacenar los bienes de la Unidad de Planeación Minero Energética	XSYSTEM LTDA
SUBRED INTEGRADA DE SERVICIOS DE SALUD SUR E.S.E.**	Contratación régimen especial	09/30/2024	$317.425.480,	ARRENDAMIENTO DE DEPOSITO CON ESTANTERIA INDUSTRIALIZADA; UBICADA EN LA CALLE 12 NO. 79 A - 25 ENTRADA 2 BODEGA 7 CENTRO EMPRESARIAL VILLA ALSACIA; PARA EL ARCHIVO DE GESTIÓN DOCUMENTAL DE LA SUBRED INTEGRADA DE SERVICIOS DE SALUD SUR E.S.E; UBIDACADA EN EL PERIMETRO DE BOGOTA DISTRITO CAPITAL.	INTERNACIONAL DE ARCHIVOS SAS
ALCALDIA LOCAL DE ANTONIO NARIÑO	Mínima cuantía	02/01/2019	$19.813.530,	Celebrar un contrato de arrendamiento de una Bodega para uso institucional exclusivo de la Alcaldía Local de Antonio Nariño	HUGO BUSTOS LIEVANO
AGENCIA LOGISTICA DE LAS FUERZAS MILITARES	Mínima cuantía	10/06/2023	$7.007.535,	SERVICIO DE ALQUILER Y ARRENDAMIENTO PARA EL BODEGAJE; PARA ADMINISTRACIÓN; PRESERVACIÓN; TRANSPORTE Y CUSTODIA DE LOS DOCUMENTOS	MANEJO TÉCNICO DE INFORMACIÓN S.A.

De las 782 empresas que se tomaron de forma aleatoria para la muestra de estudio de la demanda en el sector público se evidenció que el 87% para este tipo de proceso, se celebra contratos bajo la modalidad de contratación directa, el 7% bajo la modalidad de Régimen Especial Con Ofertas y Contratación Directa Con Ofertas, el 4% se celebra bajo la modalidad de Licitación Pública, el 0,3% son celebrados bajo la modalidad de Mínima Cuantía, tal y como se relaciona a continuación:

Modalidad de Contratación	Cantidad de Contratos	% Part.
Contratación Directa	686	87,72%
Contratación Régimen Especial	58	7,42%
Licitación Pública	35	4,48%
Mínima cuantía	3	0,38%
Total General	**782**	**100,00**

Ilustración 10 Estimado por modalidad de selección



X. Forma de calcular el presupuesto y valor del presente proceso

Para determinar el valor del presente contrato de arrendamiento, se desarrollaron las siguientes actividades:

1. Revisión histórica del canon vigente

Dado que el futuro contrato busca garantizar la continuidad en el arrendamiento del inmueble actualmente utilizado por la entidad, se realizó un análisis comparativo entre los valores mensuales pagados durante la última vigencia y los montos presentados en la oferta económica para la vigencia 2026. Como resultado de dicha revisión y del diálogo con el arrendador, se acordó mantener para el año 2026 el mismo valor del canon mensual aplicado durante la vigencia 2025, evitando incrementos y asegurando condiciones económicas estables y favorables para la entidad.

2. Análisis de mercado

Se realizó una comparación de los valores comerciales de inmuebles con características y condiciones similares ubicados en el mismo sector, con el fin de determinar si el canon propuesto por el arrendador se encuentra dentro de los rangos habituales del mercado. Este ejercicio incluyó la revisión de oferta disponible, rangos de precios predominantes y condiciones comunes en inmuebles destinados a actividades logísticas y administrativas

Se efectuó una comparación de los valores comerciales de inmuebles con características y condiciones similares ubicados en el mismo sector, con el propósito de determinar si el valor propuesto por el arrendador se encuentra dentro del rango habitual del mercado.

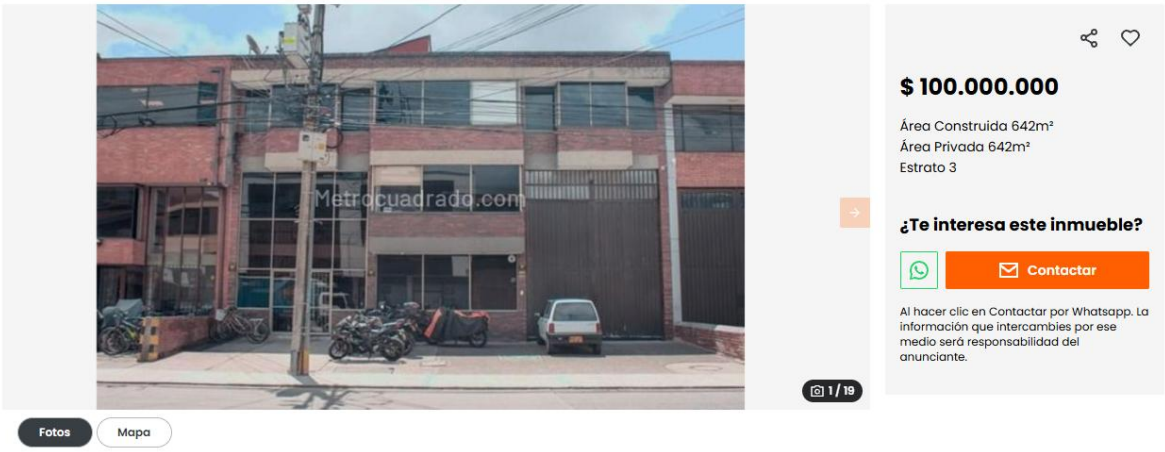
Para la vigencia 2026 la entidad recibió la oferta económica el día 15 de enero de 2026, por parte del arrendador DOCUMENTOS INTELIGENTES S.A.S para la nueva contratación, con la siguiente información:

EMPRESA	DIRECCION DEL INMUEBLE	AREA M2 TOTAL	Valor Canon X Metro Cuadrado 2025	Valor mensual del Canon incluido IVA año 2025	Valor total del Canon incluido IVA año 2025	% Incremento Vigencia 2026	Valor Incremento 2026	Valor Canon X Metro Cuadrado 2026	Valor total mensual del Canon incluido IVA año 2026	# de Meses Contrato	Valor Canon Vigencia 2026 con Iva Incluido del 01 de febrero 2026 al 30 noviembre 2026
DOCUMENTOS INTELIGENTES S.A.S	Transversal 93 No. 51 - 98, Parque Empresarial Puerta del Sol (Bodegas 45-46)	1000	$ 90.761,3	90.761.300	$ 726.090.400,00	N/A	N/A	90761,3	$ 90.761.300	5	$ 453.806.500

Ahora bien, con el fin de comparar el precio de la oferta para la vigencia 2026, se realizó una comparación con el precio promedio del alquiler por metro en la zona donde se encuentra el inmueble.

Para comenzar, se consultó en el portal inmobiliario especializado METRO CUADRADO[9] y se obtuvieron los siguientes resultados en la comparación de sus valores comerciales.

Referencia 1:



Bodega En Arriendo, MONTEVIDEO ZONA INDUSTRIAL

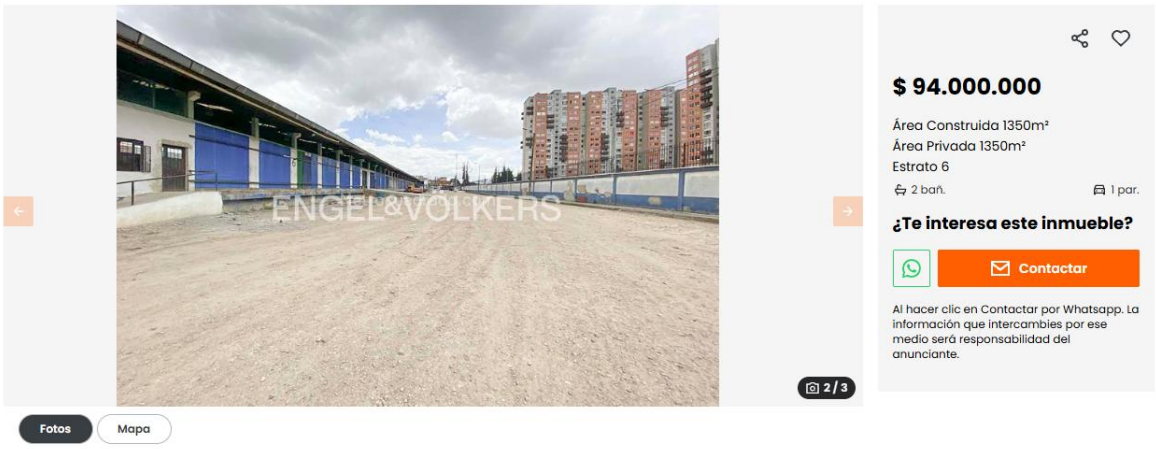
MONTEVIDEO ZONA INDUSTRIAL, Bogotá D.C.

Bodega Usado

https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-bodega-bogota/11052-M5612945?src_url=%2Fbodega%2Farriendo%2Fbogota%2F110-millones%2F%3Fsearch%3Dform

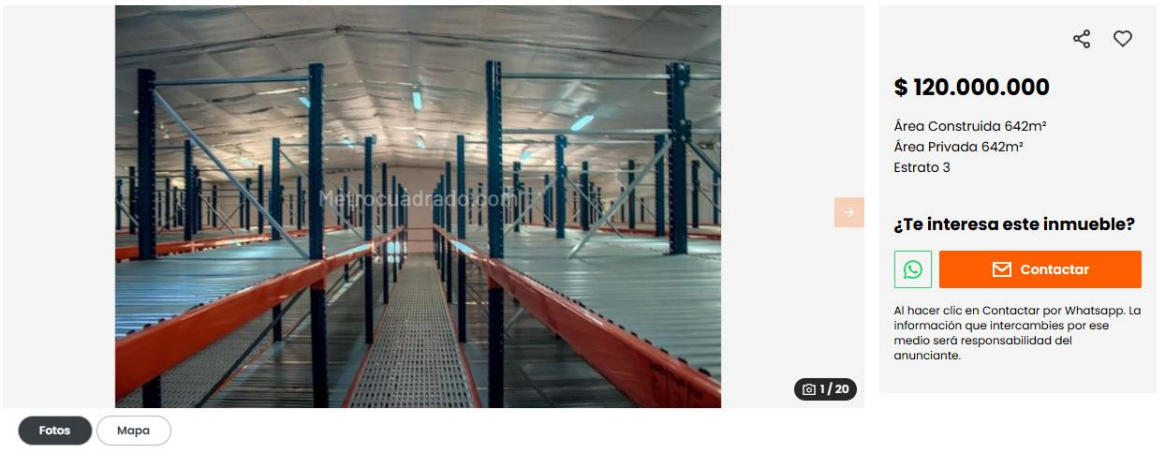
Referencia 2:

[9] https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-oficina-bogota-la-catedral/847-M4686375?src_url=%2Foficina%2Farriendo%2Fbogota%2Fla-catedral%2F%3Fsearch%3Dform



https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-bodega-bogota-industrial-2-banos-1-garajes/2671-M5800809?src_url=%2Fbodega%2Farriendo%2Fbogota%2F110-millones%2F%3Fsearch%3Dform

Referencia 3



https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-bodega-bogota/11052-M5612987?src_url=%2Fbodega%2Farriendo%2Fbogota%2F130-millones%2F%3Fsearch%3Dform

El resumen, de la información obtenida en el sector, en la siguiente tabla se relaciona el valor por M2 IVA incluido:

Referencia	AREA M2 TOTAL	Valor total mensual del Canon incluido IVA año 2026	Valor Canon X Metro Cuadrado 2025
1	642	$ 100.000.000,00	$ 155.763,24
2	1350	$ 94.000.000,00	$ 69.629,63

Referencia	AREA M2 TOTAL	Valor total mensual del Canon incluido IVA año 2026	Valor Canon X Metro Cuadrado 2025
3	642	$ 120.000.000,00	$ 186.915,89
		Promedio	**$ 137.436,25**

Teniendo en cuenta lo anterior, y con base en el promedio del valor por metro cuadrado (m²) identificado en el portal especializado *Metro Cuadrado* para inmuebles con características similares en la zona de interés, se procedió a estimar el valor mensual de arriendo correspondiente al metraje requerido por la entidad.

Como resultado de este ejercicio de análisis comparativo, se determinó que el valor mensual del canon de arrendamiento para un inmueble con las condiciones y área necesarias se ubica aproximadamente en $90.761.300, de acuerdo con la siguiente estimación:

Total Metros Cuadrados Oficinas	1000
Valor M2 para arrendar	$ 90.761
Valor Canon de arrendamiento Mensual	$ 90.761.300

Así las cosas, la propuesta recibida para el presente proceso por valor del metro cuadrado por $ 90.761 resulta ser beneficioso al contar con un ahorro de $ 46.674,95 por metro cuadrado teniendo en cuenta que el valor promedio.

En conclusión, el presupuesto oficial estimado para el futuro contrato es por la suma de hasta **CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS SEIS MIL QUINIENTOS PESOS ($453.806.500)** incluidos todos los impuestos, tasas y contribuciones de Ley que se generen con ocasión a la celebración del contrato.

C. Conclusiones

De acuerdo con el ejercicio de análisis de mercado y sector realizado se concluye que:

1. El mercado de arrendamiento de bodegas en Bogotá evidencia condiciones de madurez y estabilidad, con una tendencia de moderación en los precios para la vigencia 2025–2026, ubicándose las variaciones anuales de los subsegmentos no residenciales en rangos entre 9,5% y 10,2%, lo cual confirma un comportamiento coherente con la desaceleración económica observada durante este periodo.
2. De acuerdo con la distribución del uso del suelo en Bogotá, las bodegas representan únicamente 0,72 % del total de predios, lo que evidencia una escasez estructural de este tipo de inmuebles dentro del inventario urbano. Esta baja oferta disponible

incrementa el valor estratégico de contar con espacios adecuados para actividades logísticas y de archivo institucional.

3. La localidad de Fontibón, donde se encuentran ubicadas las bodegas objeto del contrato, presenta para 2025 un valor catastral de $75 billones y una variación anual del 13,6 %, ubicándola entre las zonas de mayor valorización y consolidación económica de Bogotá. Esta dinámica respalda la pertinencia de mantener inmuebles en sectores con alta competitividad logística y sólida infraestructura empresarial.
4. Del análisis histórico del canon vigente y de la revisión de los valores pagados en la vigencia anterior, se determinó—mediante diálogo con el arrendador—que el canon mensual para 2026 se mantendrá en el mismo valor aplicado durante la vigencia 2025, sin incrementos, lo que constituye una condición económica favorable y estable para la entidad.
5. El análisis de mercado realizado, el cual incluyó la comparación de inmuebles similares publicados en el portal especializado *Metro Cuadrado*, evidenció que el canon ofrecido por el arrendador se encuentra por debajo del promedio del mercado, generando un ahorro aproximado de $46.674,95 por metro cuadrado, lo que confirma que el valor ofertado es competitivo y beneficioso para la entidad.
6. De acuerdo con la normativa aplicable, los contratos de arrendamiento de bodegas no están sujetos a la Ley 820 de 2003, por lo cual los incrementos de canon no se encuentran regulados por un límite legal y se someten exclusivamente a lo acordado entre las partes o a lo dispuesto en el Código de Comercio. En este sentido, la ausencia de incremento del canon constituye una ventaja contractual significativa.
7. El análisis de la oferta disponible, la demanda institucional, la ubicación, la logística del sector y las necesidades operativas de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Bogotá permite concluir que la única alternativa que satisface plenamente la necesidad es la ofrecida por DOCUMENTOS INTELIGENTES S.A.S., dado que el inmueble cumple con las condiciones técnicas, espaciales, de seguridad, acceso y continuidad requeridas para garantizar la adecuada conservación del archivo.
8. Con base en todo lo anterior, el presupuesto oficial para la vigencia 2026 se establece en la suma de **CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS SEIS MIL QUINIENTOS PESOS ($453.806.500)**, valor que incluye el canon mensual pactado para el período comprendido entre el 1.º de febrero y el 31 de julio de 2026, junto con los impuestos, tasas y contribuciones correspondientes.

Ciudad y fecha de diligenciamiento formato resumen de estudios de sector	
Ciudad de diligenciamiento	Bogotá D.C.
Fecha de diligenciamiento	28 de enero de 2026
Servidores designados por la Rama Judicial	
Firma	
Nombre del Empleado	Jonathan David Sierra Cruz
Cargo	Profesional Universitario Grupo de Asuntos Legales

Firma	
Nombre del Empleado	Jorge Luis Lombana Sánchez
Cargo	Coordinador Grupo de Asuntos Legales
Firma	
Nombre del Empleado	Martha Hernández Pulido
Cargo	Coordinadora Área Financiera