



Estudio del Sector

Objeto: “Contratar el arrendamiento de bien inmueble para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal de Alpujarra Tolima, adscrito al Distrito Judicial de Ibagué.”

CONTENIDO

1. ASPECTOS GENERALES	2
A. ENTORNO ECONÓMICO	2
B. ANÁLISIS DEL MERCADO LABORAL	6
C. VARIABLES ECONÓMICAS QUE AFECTAN EL SECTOR:	8
D. ANÁLISIS SECTOR INMOBILIARIO EN MUNICIPIOS DE SEXTA CATEGORÍA (ALPUJARRA)	12
E. INTEGRANTES DE LA CADENA PRODUCTIVA:	16
F. MARCO REGULATORIO.....	16
2. ANÁLISIS DE LA OFERTA Y DEMANDA	17
G. ASOCIACIONES DEL SECTOR	18
H. ESTUDIO DE LA OFERTA: PROVEEDORES.....	18
I. ESTUDIO DE LA DEMANDA.....	19
3. ESTUDIO DE MERCADO.....	19
A. FORMA DE CALCULAR EL PRESUPUESTO Y VALOR DEL PRESENTE PROCESO.....	19
B. IMPLEMENTACIÓN DEL DECRETO 1860 DE 2021: SUJETOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN CONSTITUCIONAL	20
C. IMPLEMENTACIÓN DECRETO 142 DE 2023	21
D. IMPLEMENTACIÓN DE FACTORES DIFERENCIALES DE ACUERDO CON LA LEY 2069 DE 2020 Y DECRETO 1860 DE 2021	22
CRITERIOS DIFERENCIALES PARA MIPYMES EN EL PRESENTE	23
4. CONCLUSIONES.....	26



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. ASPECTOS GENERALES

El presente documento enmarca los actores y variables económicas para tener en cuenta dentro del sector inmobiliario en los municipios categoría sexta del Tolima, con el fin de justificar la contratación directa de un bien inmueble que cumpla con las condiciones necesarias para el funcionamiento del despacho judicial, conforme al artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015.

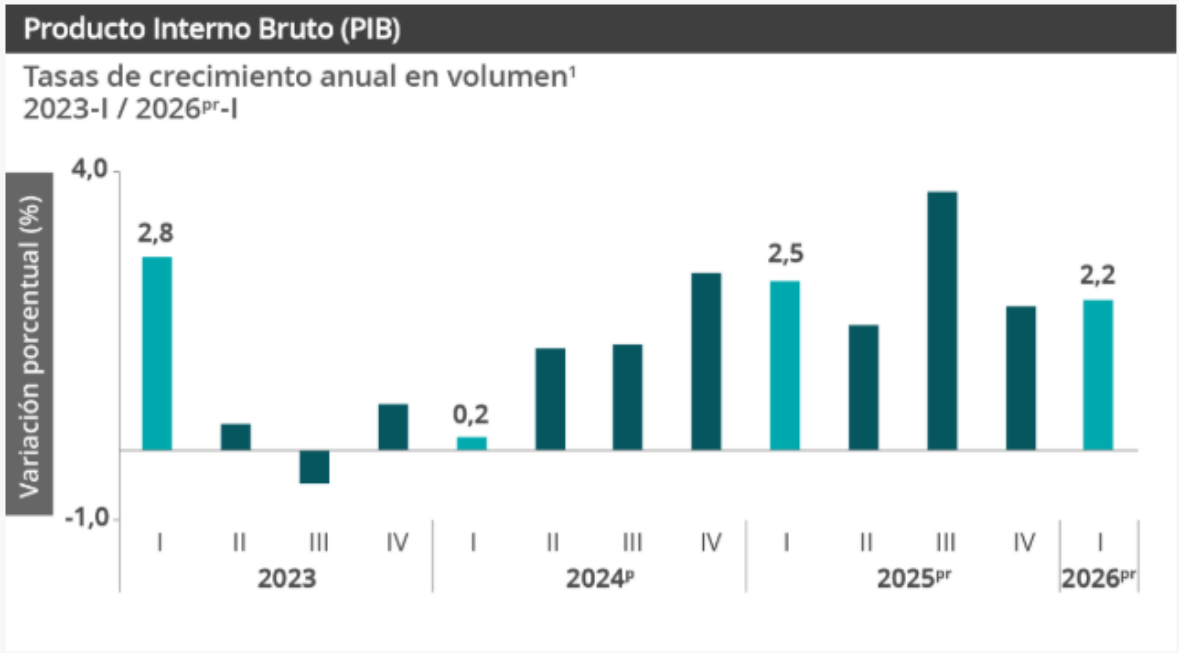
A. Entorno económico

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, el cual agrupa toda la oferta, especialmente frente al sector de Actividades Inmobiliarias, 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 Producto Interno Bruto en su serie original en el primer trimestre de 2026^{pr}, crece 2,2% respecto al mismo periodo de 2025^p. tal como se observa en la siguiente gráfica:



Fuente: DANE, Cuentas nacionales¹

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 5,7% (contribuye 0,9 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 2,9% (contribuye 0,6 puntos porcentuales a la variación anual).
- Industrias manufactureras crece 2,9% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 0,6%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Industrias manufactureras crece 2,3%.
- Actividades financieras y de seguros crece 2,2%.
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 1,4%.

1 Bogotá, D. C. (s/f). Boletín técnico. Gov.co. Recuperado el 15 de agosto de 2024, de <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica>



Como se evidencia en la siguiente gráfica:

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen¹
Primer trimestre 2026^{pr}

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)	
	Serie original	Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Trimestral
	2026 ^{pr} -I / 2025 ^{pr} -I	2026 ^{pr} -I / 2025 ^{pr} -IV
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	-1,4	-0,5
Explotación de minas y canteras	-0,1	0,8
Industrias manufactureras	2,9	2,3
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado ²	2,6	0,3
Construcción	-5,4	-4,6
Comercio al por mayor y al por menor ³	2,9	0,2
Información y comunicaciones	1,3	1,1
Actividades financieras y de seguros	2,8	2,2
Actividades inmobiliarias	2,0	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas ⁴	2,2	0,5
Administración pública, defensa, educación y salud ⁵	5,7	1,3
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios ⁶	3,2	1,4
Valor agregado bruto	2,2	0,6
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	2,9	0,9
Producto Interno Bruto	2,2	0,6

Fuente: DANE, PIB_T

En el primer trimestre de 2026pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,2% respecto al mismo periodo de 2025pr. 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 5,7% (contribuye 0,9 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 2,9% (contribuye 0,6 puntos porcentuales a la variación anual).
- Industrias manufactureras crece 2,9% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 0,6%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Industrias manufactureras crece 2,3%.

- Actividades financieras y de seguros crece 2,2%.
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 1,4%.

Por ende, el arrendamiento de bienes inmuebles se encuentra dentro del sector servicios o sector terciario de la economía, el cual agrupa las actividades relacionadas con la prestación de servicios destinados a satisfacer las necesidades de funcionamiento y operación de entidades públicas y privadas. En este contexto, el arrendamiento de inmuebles constituye una actividad fundamental para garantizar la disponibilidad de espacios físicos adecuados para el desarrollo de las funciones administrativas, operativas y de atención al ciudadano.

Específicamente, la contratación del arrendamiento de un bien inmueble contribuye al fortalecimiento de la infraestructura institucional al proporcionar instalaciones que permiten el desarrollo continuo y eficiente de las actividades misionales y administrativas. Esta actividad dinamiza la cadena de valor del sector inmobiliario al involucrar propietarios, administradores de bienes, empresas de mantenimiento, servicios públicos y demás actores vinculados a la gestión y operación de inmuebles.

Adicionalmente, el arrendamiento de un inmueble genera impactos indirectos sobre otras actividades económicas asociadas a la prestación de servicios complementarios, tales como mantenimiento locativo, seguridad, aseo, servicios públicos y adecuaciones físicas. Asimismo, garantiza condiciones adecuadas para el desempeño de los servidores y usuarios, contribuyendo a la continuidad de la prestación del servicio público, al fortalecimiento de la capacidad institucional y al cumplimiento eficiente de los objetivos de la entidad.

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen¹
Primer trimestre 2026^{Pr}

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)	
	Serie original	Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Trimestral
	2026 ^{Pr} -I / 2025 ^{Pr} -I	2026 ^{Pr} -I / 2025 ^{Pr} -IV
Actividades inmobiliarias	2,0	0,5

Fuente: DANE, PIB_T



En tal sentido, el objeto a contratar, el cual está relacionado con el arrendamiento de bien inmueble para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal de Alpujarra Tolima se alinea con el crecimiento del 2,0% en 2026 y del 0,5% en el tercer trimestre en el sector de las Actividades Inmobiliarias.

El servicio de arrendamiento de bien inmueble para el funcionamiento de los diferentes despachos judiciales del distrito judicial de Ibagué constituye una necesidad institucional prioritaria para garantizar la prestación ininterrumpida del servicio de administración de justicia en el distrito judicial administrado por la DSAJ. Esta contratación del servicio permite contar con un entorno laboral apto para el desarrollo de los deberes y funciones legales de los servidores del despacho judicial, asegurando así el cumplimiento del Plan Sectorial de Desarrollo de la Rama Judicial y del Manual de Espacios Físicos Saludables.

B. Análisis del mercado laboral

En el mes de abril de 2026, el número de personas ocupadas en el total nacional fue 24.277 mil personas. Las ramas que más aportaron positivamente a la variación de la población ocupada fueron Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana (1,0 puntos porcentuales); Construcción (0,6 puntos porcentuales) y Actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicios (0,6 puntos porcentuales) en cada caso, como se muestra a continuación:



Tabla 1. Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según rama de actividad
Total nacional
Abril (2025 - 2026)

Rama de actividad	Total nacional				
	Abril 2025	Abril 2026	Distribución % 2026	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	23.576	24.277	100	701	
Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana	3.084	3.319	13,7	234	1,0
Construcción	1.547	1.700	7,0	153	0,6
Actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicios	1.891	2.039	8,4	148	0,6
Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos	1.788	1.902	7,8	114	0,5
Transporte y almacenamiento	1.766	1.828	7,5	62	0,3
Actividades inmobiliarias	290	334	1,4	43	0,2
Alojamiento y servicios de comida	1.865	1.895	7,8	30	0,1
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3.180	3.206	13,2	26	0,1
Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos^	585	606	2,5	22	0,1
Industrias manufactureras	2.564	2.576	10,6	12	0,0
Actividades financieras y de seguros	417	391	1,6	-26	-0,1
Información y comunicaciones	475	443	1,8	-32	-0,1
Comercio y reparación de vehículos	4.124	4.039	16,6	-85	-0,4

Fuente: DANE, GEIH.

Asimismo, En abril de 2026, Obrero, empleado particular y Empleado doméstico fueron las posiciones ocupacionales que más aportaron positivamente a la variación de los ocupados en el total nacional con 2,1 y 0,6 puntos porcentuales, respectivamente.

Tabla 2. Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según posición ocupacional
Total nacional
Abril (2025 - 2026)

Posición ocupacional	Total nacional				
	Abril 2025	Abril 2026	Distribución % 2026	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	23.576	24.277	100	701	
Obrero, empleado particular	10.389	10.890	44,9	501	2,1
Empleado doméstico	613	757	3,1	144	0,6
Trabajador por cuenta propia	9.826	9.942	41,0	115	0,5
Patrón o empleador	576	609	2,5	33	0,1
Jornalero o Peón	749	755	3,1	6	0,0
Obrero, empleado del gobierno	975	931	3,8	-44	-0,2
Trabajador familiar sin remuneración	440	385	1,6	-55	-0,2

Fuente: DANE, GEIH.

“Fuente: DANE, Cuentas nacionales”²

Analizando la anterior información se puede interpretar que para el caso del presente proceso de selección aplica las Actividades Inmobiliarias.

2 De participación, G. 1. T. G. (s/f). Principales indicadores del mercado laboral. Gov.co. Recuperado julio de 2024, de <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/mercado-laboral/empleo-y-desempleo>

Así las cosas, el objeto contractual se beneficia del crecimiento del empleo, pero la actividad propia de Actividades Inmobiliarias muestra que el sector tiende a un comportamiento igual, lo que sugiere que las actividades relacionadas con el servicio están requiriendo más recurso humano.

C. Variables económicas que afectan el sector:

Las principales variables económicas que inciden en el desempeño del sector corresponden a la inflación e Índice de Precios al Consumidor (IPC). Estas variables impactan directamente los costos asociados a la adquisición de bienes importados, la contratación del arrendamiento de bienes inmuebles para el funcionamiento de despachos judiciales y/o bodegas y/u oficinas administrativas, así como la estructura general de precios de bienes y servicios dentro de la economía nacional. De igual manera, los factores prestacionales y las cargas laborales vinculadas al equipo técnico representan un componente adicional de incidencia en la proyección y sostenibilidad financiera de los contratos del sector.

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 productos que elaboran, induciendo una oleada alcista en estos costos y, en general, en los precios de una economía.

AÑO	Inflación
2020	1,61%
2021	5,62%
2022	13,12%
2023	9,28%
2024	5.20%
2025	5.10%
2026	5.35%

Fuente: Banco de la Republica³

3 Índice de precios al consumidor (IPC). (s/f). Gov.co. Recuperado el 4 de enero de 2024, de <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-consumidor-ipc>

Índice de Precios al Consumidor (IPC): Es un indicador económico que mide la variación promedio en los precios de una canasta representativa de bienes y servicios que consumen los hogares, en un período determinado.

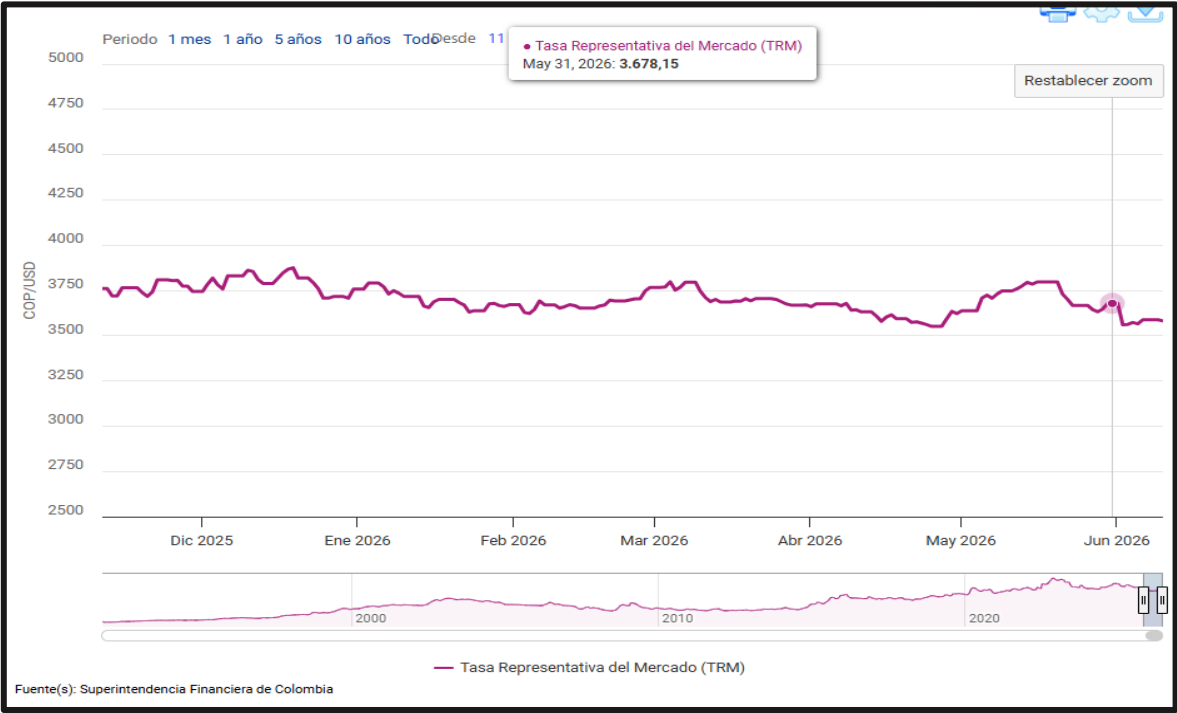
En el mes de mayo de 2026, el IPC registró una variación de 5,84% en comparación con mayo de 2025. En el último año, las divisiones Restaurantes y hoteles (9,62%), Salud (8,35%), Educación (7,58%), Bebidas alcohólicas y tabaco (6,78%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (6,16%), Bienes y servicios diversos (6,05%) y por último, Alimentos y bebidas no alcohólicas (6,04%) se ubicaron por encima del promedio nacional (5,84%). Entre tanto, las divisiones Transporte (5,67%), Información y comunicación (5,30%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (4,50%), Recreación y cultura (3,84%) y por último, Prendas de vestir y calzado (2,70%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.

Los mayores aportes a la variación anual se registraron en las divisiones de: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Alimentos y bebidas no alcohólicas, Restaurantes y hoteles, Transporte y Bienes y Servicios Diversos, las cuales en conjunto contribuyeron con 4,69 puntos porcentuales al acumulado anual de dicha variación.

Índice de Precios al Consumidor (IPC)						
Variación mensual, año corrido y anual						
Total nacional						
2025 - 2026 (mayo)						
IPC	Mayo					
	Variación mensual		Variación año corrido		Variación anual	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026
IPC total	0,32	0,47	3,63	4,36	5,05	5,84

TRM: La tasa de cambio representativa del mercado (TRM) es la cantidad de pesos colombianos por un dólar de los Estados Unidos. La TRM se calcula con base en las operaciones de compra y venta de divisas entre intermediarios financieros que transan en el mercado cambiario colombiano, con cumplimiento el mismo día cuando se realiza la negociación de las divisas.

En el último año, la TRM ha presentado el siguiente comportamiento, según datos del Banco de la Republica.



Fuente: Banco de la República, TMR⁴

Al mes de diciembre del año 2025, la TRM con fuente del banco de la república presenta muchas variaciones las cuales se resaltan a continuación, esto con el fin de tener una idea de las posibles afectaciones que puedan ser de relevancia para el presente proceso:

Banco de la República - Gerencia Técnica - información extraída de la bodega de datos el 19/11/2025	
Fecha	Tasa de cambio representativa del mercado (TRM)
30/06/2025	\$4.080,06
31/07/2025	\$4.179,69
31/08/2025	\$4.160,31
30/09/2025	\$3.901,29
31/10/2025	\$3.870,42
30/11/2025	\$3.744,43
31/12/2025	\$3.757,08
31/01/2026	\$3.670,47
28/02/2026	\$3.766,30
31/03/2026	\$3.668,89

⁴ estadísticas-economicas. (s/f). Gov.co. Recuperado el 3 de febrero de 2025, de <https://suameca.banrep.gov.co/estadisticas-economicas/#/informacionSerie/1/Tasa%20de%20cambio%20del%20peso%20colombiano/Tasa%20de%20cambio%20Representativa%20del%20Mercado%20%28TCRM%29>



30/04/2026	\$3.621,86
31/05/2026	\$3.678,15

En este orden de ideas en el presente estudio del sector se analiza la TRM por el periodo de tiempo que infiere indirectamente en la futura contratación, el cual podría representar afectaciones conforme a las exposiciones que se puedan presentar en el mundo. Estas variables pueden ser posibles pandemias, siniestros catastróficos, eventualidades naturales, conflictos políticos, guerras, entre otras que puedan llegar afectar la producción comercial del país y del mundo y que, al momento de realizar la contratación del arrendamiento de bienes inmuebles para el funcionamiento de despachos judiciales y/o bodegas y/u oficinas administrativas adscritas al Distrito Judicial de Ibagué. Con referencia a esto debemos tener presente que para el presente estudio se pueden evidenciar incrementos y bajas conforme a la inflación y a la TRM.

Salario Mínimo:

A finales del 2025, se fijó un alza de 327.405 pesos en el salario mínimo legal vigente pasando de 1.423.500 pesos a 1.750.905, esto sumado al aumento de 38.000 pesos en el subsidio de transporte, que estaba en 200.000 pesos y quedó en 249.095. De esa forma, un empleado recibirá un sueldo nominal mensual de 2.000.000 pesos.

Ahora bien, en la siguiente tabla revisaremos cómo ha sido el incremento del salario mínimo entre el 2015 y el 2026:

Año	Salario Mínimo (COP)	Incremento (%)
2015	644.350	4.6%
2016	689.455	7%
2017	737.717	7%
2018	781.242	5.9%
2019	828.116	6%
2020	877.803	6%
2021	908.526	3.5%
2022	1.000.000	10.7%
2023	1.160.000	16%
2024	1.300.000	12%
2025	1.423.500	9.53%



2026	1.750.905	23.0%
------	-----------	-------

**D. Análisis sector inmobiliario en municipios de sexta categoría
(Alpujarra)**

El sector de arrendamiento en los municipios de categoría sexta, particularmente en el contexto del municipio de Alpujarra, Tolima, evidencia un mercado inmobiliario altamente restringido y con baja profundidad, caracterizado por una oferta limitada de inmuebles disponibles para uso institucional, por ende el mercado de arrendamiento refleja una dinámica donde los precios no obedecen estrictamente a lógicas de competencia de mercado urbano, sino a la disponibilidad efectiva de inmuebles que cumplan con condiciones mínimas de funcionalidad, seguridad estructural y habitabilidad requeridas para el funcionamiento de un despacho judicial. Por lo anterior, la selección de un bien inmueble destinado a uso institucional debe considerar no solo el valor por metro cuadrado, sino también la pertinencia estratégica de su ubicación, su adecuación técnica y su capacidad para garantizar la continuidad operativa del servicio público de justicia. En consecuencia, se concluye que el mercado local presenta una oferta limitada pero funcional, donde la negociación del canon de arrendamiento se determina principalmente por condiciones de escasez relativa y adecuación del inmueble, más que por criterios de estandarización de precios.

Ahora bien, los municipios de categoría sexta, conforme a lo dispuesto en la Ley 136 de 1994 y la Ley 617 de 2000, son aquellos con una población inferior a 10.000 habitantes y bajos ingresos corrientes de libre destinación, lo que refleja una limitada capacidad fiscal y administrativa. Esta condición se traduce en mercados locales con escasa oferta inmobiliaria y baja dinámica económica, donde los valores de arrendamiento responden más a la disponibilidad de edificaciones adecuadas y su ubicación estratégica que a criterios de mercado urbano.

Según el Departamento Nacional de Planeación⁵, los municipios del Distrito Judicial de Ibagué ubicados en la categoría sexta son los enunciados en la siguiente tabla bajo las siguientes características:

MUNICIPIO	POBLACION 2024	SUPERFICIE x KM²
Alpujarra	4.739	517
Alvarado	9.334	347

⁵ <https://sispt.dnp.gov.co/reportes/default-fichas>



Ambalema	6.900	239
Anzoátegui	10.589	475
Armero guayabal	13.543	451
Ataco	20.116	1122
Beltran	2.129	211
Casabianca	6.436	123
Coello	8.524	349
Coyaima	23.636	667
Cunday	8.801	518
Dolores	8.648	672
Falan	7.955	188
Herveo	7.703	343
Icononzo	12.634	220
Mariquita	39.526	291
Natagaima	14.923	862
Natagaima	14.923	862
Ortega	34.847	960
Palocabildo	9.762	65
Piedras	7.076	361
Planadas	27.453	1445
Prado	8.818	448
Purificación	24.070	433
Roncesvalles	5.652	790
Rovira	22.495	733
Saldaña	14.936	214
Saldaña	14.936	214
San Antonio	13.535	407
Santa Isabel	5.815	271
San Luis	13.478	425
Suarez	3.934	194
Valle S.J	5.545	198
Venadillo	13.266	358
Villarica	5.228	445
Lérida	18.777	281

En consecuencia, los cánones de arrendamiento en estos municipios deben analizarse dentro de este contexto particular, valorando la proporcionalidad y razonabilidad de los precios frente a las restricciones estructurales y socioeconómicas propias de los territorios de menor desarrollo.

Con fundamento en la información recopilada a partir de referencias históricas de precios y consultas informales con habitantes y actores del mercado inmobiliario local, se determinó que el valor promedio del metro cuadrado (m²) para arrendamiento en zonas residenciales o de uso mixto de municipios categoría sexta del departamento del Tolima presenta una alta variabilidad asociada a factores como la ubicación geográfica, la accesibilidad vial, la disponibilidad de infraestructura urbana, el nivel de demanda institucional y las condiciones físicas de los inmuebles.

El valor promedio por metro cuadrado oscila entre \$2.453 y \$32.469, con un promedio general de \$10.962,24/m². Estas variaciones se consideran coherentes con la estructura territorial del Tolima, donde los municipios de menor población tienden a tener mercados inmobiliarios más restringidos y, por ende, mayor dispersión en los valores de arrendamiento, siendo estos márgenes acordes con las dinámicas inmobiliarias locales de los municipios de categoría sexta, donde los mercados son limitados, con escasa oferta de bienes inmuebles que cumplan con los estándares mínimos de ubicación, seguridad estructural y condiciones de habitabilidad exigidas para el funcionamiento institucional.

A continuación, se presenta la información consolidada:

No.	MUNICIPIO	VALOR M²	No.	MUNICIPIO	VALOR M²
1	Alpujarra	6.600	19	Ortega	5.248
2	Alvarado	17.000	20	Palocabildo	14.678
3	Ambalema	4.300	21	Piedras	13.000
4	Anzoátegui	18.500	22	Planadas	4.524
5	Armero Guayabal	10.650	23	Prado	4.754
6	Ataco	6.637	24	Purificación	10.565
7	Beltran	21.131	25	Roncesvalles	10.300
8	Casabianca	11.950	26	Rovira	18.463
9	Coello	8.152	27	Saldaña	13.235
10	Coyaima	4.929	28	Saldaña	8.534
11	Cunday	7.664	29	San Antonio	4.568
12	Dolores	6.544	30	Santa Isabel	10.111
13	Falan	8.273	31	San Luis	12.033
14	Herveo	14.456	32	Suarez	13.538
15	Icononzo	14.305	33	Valle de S.J	11.851
16	Mariquita	15.878	34	Venadillo	7.587
17	Natagaima	4.626	35	Villarrica	18.257
18	Lérida	10.523			



De lo anterior, el análisis comparativo entre población municipal y valor del metro cuadrado, se los municipios de categoría sexta del departamento del Tolima, se observa una relación inversa entre la densidad poblacional y el valor unitario del arrendamiento por metro cuadrado, así como una incidencia significativa del tamaño territorial en la formación del precio. Por ejemplo, En los municipios con menor número de habitantes y mayor dispersión geográfica —como Beltrán (2.129 hab., \$21.131/m²), Villarrica (5.228 hab., \$18.257/m²) y Suárez (3.934 hab., \$13.538/m²)— se evidencian los valores más altos por metro cuadrado. Este comportamiento se explica por la escasa oferta de bienes inmuebles con condiciones estructurales y de ubicación adecuadas para uso institucional, lo que genera presión sobre los precios de los pocos inmuebles disponibles, especialmente en zonas centrales o cercanas a la cabecera municipal.

Por el contrario, en municipios intermedios (entre 6.000 y 9.000 habitantes), como Dolores (\$6.544/m²), Cunday (\$7.664/m²), Falan (\$8.273/m²) y Coello (\$8.152/m²), se observa una mayor estabilidad en los valores de arrendamiento, dentro de rangos entre \$6.000 y \$9.000 por m², atribuible a una relación más equilibrada entre la oferta y la demanda inmobiliaria y a una disponibilidad moderada de edificaciones aptas para la instalación de dependencias públicas. En los municipios con poblaciones superiores a 9.000 habitantes, como Alvarado (\$17.000/m²), Palocabildo (\$14.678/m²), San Luis (\$12.033/m²) y Mariquita (\$15.878/m²), los cánones se sitúan nuevamente en niveles altos. En estos casos, la ubicación estratégica, la conectividad vial y la concentración de servicios elevan el valor del suelo urbano, reflejando mercados locales con mayor dinamismo económico.

Casos atípicos:

Municipios como Natagaima (\$4.626/m²), Ambalema (\$4.300/m²), San Antonio (\$4.568/m²) y Prado (\$4.754/m²) registran los valores más bajos por metro cuadrado, principalmente por la amplitud del área arrendada (superior a 200 m²) y la disponibilidad de inmuebles públicos o privados subutilizados, lo que reduce el costo unitario. En el extremo opuesto, bajo las condiciones de bienes inmuebles de más de 300m² en Lérida, los costos del metro cuadrado pueden superar los \$20.000, explicado por la limitada oferta de predios adecuados y el área reducida, lo que incrementa de forma significativa el valor unitario.

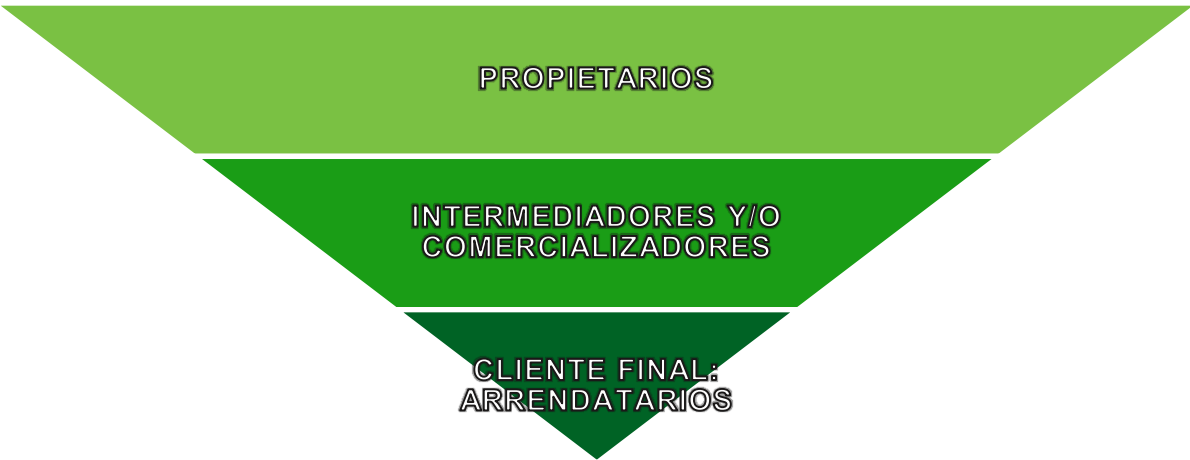
También se observa incidencia de la superficie municipal, pues la relación entre el tamaño del territorio y la densidad poblacional también influye en la estructura de precios: municipios extensos con baja población, como Ataco (1.122 km²) y Planadas (1.445 km²), presentan valores moderados (\$6.000/m² y \$4.000/m²), reflejando la dispersión de la población y la menor presión sobre la demanda de espacios urbanos. En contraste, municipios con superficies pequeñas y alta

concentración demográfica, como Palocabildo (65 km²) y Mariquita (291 km²), tienden a mostrar valores más altos, debido a la mayor competencia por espacios urbanos consolidados.

El análisis permite concluir que el valor del arrendamiento por metro cuadrado en los municipios de categoría sexta del Tolima no presenta una relación lineal con variables como la población o la extensión territorial. Por el contrario, se evidencia una correlación inversa entre el tamaño poblacional y el valor unitario del arrendamiento, asociada principalmente a la limitada oferta de inmuebles adecuados, las particularidades del mercado local y las condiciones de infraestructura requeridas para el uso institucional. En consecuencia, los valores observados se consideran proporcionales y razonables frente a las condiciones socioeconómicas, geográficas y de disponibilidad física propias de cada municipio.

E. Integrantes de la cadena productiva:

Se entiende como cadena productiva a los actores interrelacionados y operaciones de producción, transformación, comercialización de un producto o servicio, en un entorno determinado.



F. Marco regulatorio

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

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 1082 de 2015	Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector administrativo de planeación nacional.
Ley 2430 de 2024 Art. 45	El cual modifica el Art.99 de la Ley 270 de 1996, requiere autorización de Sala, contratos que superen los 2.000 SMLMV.
Decreto 1076 de 2015	Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible
Acuerdo PCSJA25-12367 del 29 de diciembre de 2025	Por el cual se desagrega el Presupuesto de Gastos de la vigencia 2026 para la sección presupuestal 2701 Rama Judicial
Decreto 1621 del 30 de diciembre de 2024.	Por el cual se liquida el Presupuesto General de la Nación para la vigencia fiscal de 2025, se detallan las apropiaciones y se clasifican y definen los gastos.
Ley 270 de 1996, modificada por la Ley 2430 de 2024	Estatutaria de la Administración de Justicia
Acuerdo PSAA14-10161 de 2014	“Por el cual se actualiza el Sistema Integrado de Gestión y Control de la Calidad creado mediante Acuerdo PSAA07-3926 de 2007 y se establece el Sistema Integrado de Gestión y Control de la Calidad y el Medio Ambiente – SIGCMA -”
DECRETO 0199 de 2024	Por el cual se establece el Plan de Austeridad del Gasto 2024 para los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación.
Decreto 1477 de 2025	Por el cual se liquida el Presupuesto General de la Nación para la vigencia fiscal de 2026 se detallan las apropiaciones y se clasifican y definen los gastos.
Ley 270 de 1996 Artículo 98	El cual indica “La Dirección Ejecutiva de Administración Judicial es el órgano técnico y administrativo que tiene a su cargo la ejecución de las actividades administrativas de la Rama Judicial, con sujeción a las políticas y decisiones de gobierno y de administración a cargo del Consejo Superior de la Judicatura”.

2. ANÁLISIS DE LA OFERTA Y DEMANDA

El siguiente análisis busca definir y estimar las condiciones de la oferta y demanda en el mercado de arriendo de bienes inmuebles.



G. Asociaciones del sector

En Colombia existen varias asociaciones y organizaciones que se enfocan en el mercado de arriendo de bienes inmuebles. Estas entidades desempeñan un papel importante en la capacitación, certificación y promoción de buenas prácticas en el manejo y mantenimiento de estos equipos. A continuación, se presentan algunas de las principales asociaciones:

- **ANRACI (ASOCIACION NACIONAL DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS):** Gremio empresario dedicado mejorar las condiciones de Protección Contra Incendio en Colombia para preservar la vida y reducir las pérdidas materiales
- **MINISTERIO DE AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE:** Entidad pública encargada de definir la política Nacional Ambiental y promover la recuperación, conservación, protección, ordenamiento, manejo, uso y aprovechamiento de los recursos naturales renovables
- **FENALCO (FEDERACIÓN NACIONAL DE COMERCIANTES):** Gremio empresarial en Colombia que representa y defiende los intereses del sector comercio y servicios.
- **ANDI (ASOCIACIÓN NACIONAL DE EMPRESARIOS DE COLOMBIA):** Representa los intereses de empresas colombianas buscan la mejora de la competitividad del sector empresarial
- **ANA (CORPORACIÓN AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES):** Es una Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) encargada del Registro Abierto de Avaluadores (RAA) y de la autorregulación, supervisión y control disciplinario del sector de avalúos en Colombia.
- **FEDELONJAS (FEDERACIÓN COLOMBIANA DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ):** Entidad gremial que representa a nivel nacional a las asociaciones inmobiliarias regionales. Su labor se centra en regular, profesionalizar y fortalecer el mercado inmobiliario y de arrendamientos

H. Estudio de la oferta: Proveedores

Se pudo identificar pluralidad de oferentes, pues consultada la base de datos del Modelo de Abastecimiento Estratégico-MAE de Colombia Compra Eficiente se encontró que durante los últimos tres años (2023-2025) se han suscrito 26,39 mil contratos con 12.40 mil proveedores

con el fin de satisfacer la contratación de arrendamientos de bienes inmuebles bajo el código UNSPSC 801315.

I. Estudio de la demanda

Para analizar la demanda en el mercado de arrendamientos de bienes inmuebles en el sector público, se realizó una consulta en fuentes oficiales, tales como el Modelo de Abastecimiento Estratégico Datos Abiertos, con el fin de identificar tendencias en la contratación estatal. En este sentido, se revisaron antecedentes en el MAE de Colombia Compra Eficiente durante los últimos tres años (2023-2025) encontrando que se suscribieron 26,39 mil contratos por valor de \$7.317.356.316.737 bill. bajo el código UNSPSC 801315, como lo muestra la siguiente tabla:

Vigencia	No. Contratos	% Part. No. Cto	Valor del Cto	% Part Valor Cto
2023	7800	17%	\$1.253.234.787.516	17,13%
2024	9729	24%	\$1.753.912.455.364	23,97%
2025	8864	59%	\$4.310.209.073.857	58,90%
TOTAL	26393	100%	\$7.317.356.316.737	100%

Ahora bien, la modalidad de contratación para la contratación de uniformes predominó la modalidad competitiva de Contratación Directa, seguida por la Selección Abreviada Menor Cuantía.

3. ESTUDIO DE MERCADO

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

Para la estimación del presupuesto requerido se tomó como referencia el valor del contrato de arrendamiento actualmente vigente, correspondiente a la suma mensual de setecientos cincuenta mil pesos (\$750.000), considerando que las condiciones físicas, locativas y funcionales del inmueble se mantienen sin modificaciones y continúan satisfaciendo las necesidades de funcionamiento de la sede judicial.



En consecuencia, para el período proyectado de cuatro (4) meses se conserva el valor contractual vigente como base de cálculo, teniendo en cuenta que durante dicho lapso permanecerán inalteradas las condiciones de uso, destinación y características del inmueble

Así las cosas, el presupuesto oficial de la presente contratación es la suma de **TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000) M/CTE.**

B. Implementación del Decreto 1860 de 2021: Sujetos de especial protección constitucional

En primer lugar, el Capítulo III de la Ley 2069 de 2020, entre otras medidas, crea una serie de incentivos para las Mipyme, y los emprendimientos y empresas de mujeres interesados en celebrar contratos con el Estado, así como para el fomento en la ejecución de contratos de la provisión de bienes y servicios por parte de sujetos de especial protección constitucional.

El inciso cuarto del referido artículo 34 de la Ley 2069 de 2020 que modifica el artículo 12 de la Ley 1150 de 2007, requiere reglamentación para definir a través de los pliegos de condiciones mecanismos que fomenten en la ejecución de los contratos estatales la provisión de bienes y servicios por parte de sujetos de especial protección constitucional. El inciso cuarto del referido artículo 34 de la Ley 2069 de 2020 que modifica el artículo 12 de la Ley 1150 de 2007, requiere reglamentación para definir, a través de los pliegos de condiciones, mecanismos que fomenten en la ejecución de los contratos estatales la provisión de bienes y servicios por población en pobreza extrema, desplazados por la violencia, personas en proceso de reintegración o reincorporación y sujetos de especial protección constitucional.

En el mismo sentido, el parágrafo 1 del ARTÍCULO 2.2.1.2.4.2.16. del Decreto 1860 de 2021 define los sujetos de especial protección constitucional como:

“Aquellas personas que debido a su particular condición física, psicológica o social merecen una acción positiva estatal para efectos de lograr una igualdad real y efectiva. Dentro de esta categoría se encuentran, entre otros, las víctimas del conflicto armado interno, las mujeres cabeza de familia, los adultos mayores, las personas en condición de discapacidad, así como la población de las comunidades indígena, negra, afrocolombiana, raizal, palanquera, Rrom o gitanas.”⁶

⁶ Decreto 1860 de 2021 - Gestor Normativo. (s/f). Gov.co. Recuperado el 5 de marzo de 2025, de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=175187>



El Decreto establece que las entidades deben fomentar en los pliegos de condiciones que los contratistas destinen al cumplimiento del objeto contractual la provisión de bienes y servicios por parte de la de población en pobreza extrema, desplazados por la violencia, personas en proceso de reintegración o reincorporación y sujetos de especial protección constitucional. Igualmente establece que la participación de los sujetos mencionados se fomentará previo análisis de oportunidad y conveniencia. Por lo anterior para el presente proceso la Entidad encuentra que:

Para ejecutar el presente proceso no es posible establecer la obligatoriedad de proveer bienes o servicios por parte de población en pobreza extrema, desplazados por la violencia, personas en proceso de reintegración o reincorporación y sujetos de especial protección constitucional, ya que, no existe información que establezca la cantidad de empresas que presten el servicio en el sector manufacturero y de comercio especializado que estén constituidas por socios o trabajadores que sean sujetos de especial protección de acuerdo con la definición del Decreto 1860 de 2021 y la Entidad no debe establecer una obligación de imposible cumplimiento que, adicionalmente, limite la participación del mercado.

C. Implementación Decreto 142 de 2023

El Decreto 142 Decreto 142 de 2023, expedido el 1 de febrero de 2023, introdujo ajustes al Decreto 1082 de 2015 con el propósito de fortalecer la inclusión y sostenibilidad en la contratación pública. La norma amplía el acceso al sistema de compras estatales para MiPymes, cooperativas, entidades de la economía solidaria y asociaciones de pequeños productores, así como para la agricultura campesina, familiar y comunitaria, quienes ahora pueden participar en igualdad de condiciones y clasificarse como MiPymes a efectos de aplicar los beneficios diferenciales. El decreto también ordena la incorporación de criterios sociales y ambientales en los procesos de selección, tales como la reducción de emisiones, el uso de energías renovables, la eficiencia energética, y la inclusión de personas con discapacidad, mujeres cabeza de hogar, población LGBTIQ+, víctimas del conflicto armado, comunidades indígenas, afrodescendientes, raizales, palenqueras y Rrom (gitanas). Estos lineamientos responden al mandato constitucional de garantizar un acceso equitativo y diferenciado a grupos en situación de vulnerabilidad y de promover la sostenibilidad en la gestión contractual.

En el marco de este proceso, y atendiendo las disposiciones normativas, se considera procedente analizar la posibilidad de dividir el objeto contractual en lotes o segmentos, de manera que se facilite la participación de pequeños productores, asociaciones locales y Mipymes. La estrategia



de loteo permite ampliar la base de oferentes, promover mayor concurrencia, y asegurar que las comunidades y grupos de especial protección puedan acceder a una porción del contrato sin que las exigencias técnicas o financieras se conviertan en barreras de entrada.

Ahora bien, si se analizan las características de las microempresas (sociedades con personal no superior a 10 trabajadores y con activos totales inferiores a 501 salarios mínimos mensuales legales vigentes), estas organizaciones no están alineadas con las condiciones técnicas propias del objeto del proceso, así mismo el equipo mínimo de trabajo para la ejecución del objeto contractual requiere de dos editores conceptuales, dos camarógrafos y dos graficadores perfiles que contemplan el 100% de dedicación para la atención de las solicitudes de la Rama Judicial. Por otro lado, el futuro contratista deberá contar con los recursos suficientes para el suministro de todos los servicios previa cancelación de estos por parte de la entidad, ya que no se contempla el pago de anticipo.

Así las cosas, es claro que el Decreto 0142 de 2023 invita a las entidades estatales a planear su contratación de manera que se promueva la división de Procesos de Contratación en lotes o segmentos en los que se facilite la participación de pequeños productores, asociaciones locales y Mipymes. Sin embargo, analizando las especificaciones técnicas, el presente proceso se debe resaltar que la segmentación del servicio por zonas o regiones no es viable toda vez que debe garantizar la prestación del servicio en las plantas electricas que se ubican en una sola sede. En otras palabras, la fragmentación de los proveedores dificulta la ejecución del contrato para el presente proceso.

D. Implementación de factores diferenciales de acuerdo con la ley 2069 de 2020 y decreto 1860 de 2021

El pasado 31 de diciembre de 2020 el Senado de la República sancionó la Ley 2069 de 2020 por la cual se establecen mecanismos por medio de los cuales se impulsa el emprendimiento en Colombia. De esta forma el estado el Estado pretende fomentar la actividad emprendedora de tal forma que este impacte en el desarrollo social, el crecimiento de la productividad y el incentivo de creación de empresas con el fin de convertir al país en una nación más competitiva⁷.

De igual forma, como complemento a la ley 2069 de 2020, se expidió el decreto 1860 de 2021 por el cual se crean incentivos dentro de la contratación pública con miras a fortalecer *“la contratación con Mi pyme y grandes almacenes; los criterios diferenciales para MiPymes, y la definición y los criterios diferenciales para los emprendimientos y empresas de mujeres; las*

7 Decreto 1860 de 2021 - Gestor Normativo. (s/f). Gov.co. Recuperado el 29 de septiembre de 2023, de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=175187>



convocatorias limitadas a MiPymes; el fomento a la ejecución de contratos estatales por parte de población en pobreza extrema, desplazados por la violencia, personas en proceso de reintegración o reincorporación y, sujetos de especial protección constitucional; así como la acreditación de los factores de desempate previstos en la Ley de Emprendimiento”.

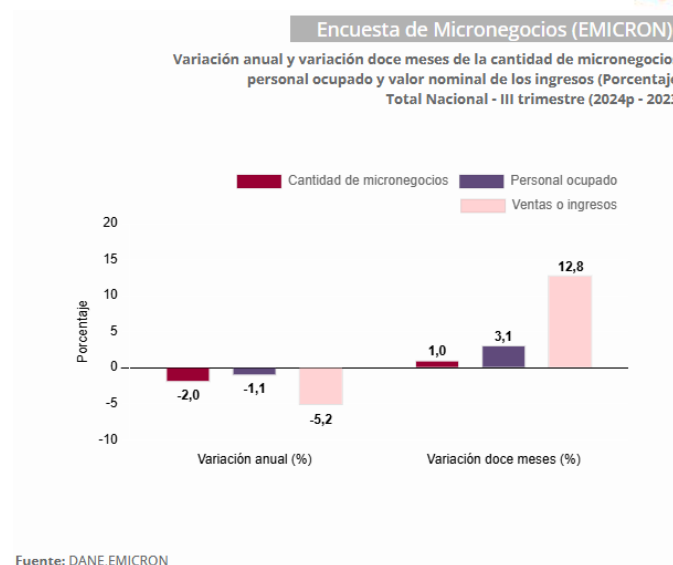
En tal sentido en el análisis del sector y estudio de mercado realizado por la entidad precisa la siguiente información para el presente proceso en referencia a la situación actual de las MiPymes y emprendimientos, empresas de mujeres y su entorno en general como a continuación se describe:

Criterios diferenciales para MIPYMES en el presente

Es inevitable reconocer como actualmente las MiPymes impulsan el desarrollo económico y financiero del país, pues su papel como agentes productivos impacta directamente el fortalecimiento socioeconómico de la nación. En este sentido, es importante diferenciar los tipos de empresas denominadas como MiPymes. En Colombia esta clasificación se da por el número de empleados que las conforman y por el total de sus activos. Las características de estas empresas son las siguientes:

- Microempresa: personal no superior a 10 trabajadores. Activos totales inferiores a 501 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes.
- Pequeña empresa: personal entre 11 y 50 trabajadores. Activos totales mayores a 501 y menores a 5.001 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes.
- Mediana empresa: Personal entre 51 y 200 trabajadores. Activos totales entre 5.001 y 15.000 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes.

En el tercer trimestre de 2024, la cantidad de micronegocios disminuyó 2,0% en comparación con el mismo periodo de 2023. De igual forma, el personal ocupado por estas unidades económicas disminuyó 1,1%. Respecto a los ingresos de los micronegocios disminuyeron 5,2% en este mismo intervalo de tiempo.



Fuente: DANE, MiPymes⁸

Las actividades económicas que tuvieron mayor contribución negativa a la variación total de la cantidad de micronegocios en el tercer trimestre de 2024 fueron:

- ✓ Comercio y reparación de vehículos automotores y motocicletas con menos –2,9 puntos porcentuales.
- ✓ Transporte y almacenamiento con menos –0,3 puntos porcentuales
- ✓ Otras actividades de servicios con menos 2,5 puntos porcentuales.

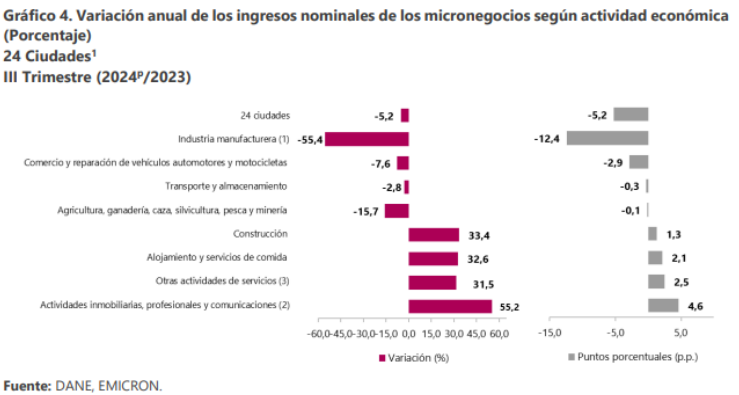
Las actividades económicas que tuvieron contribución positiva a la variación total de la cantidad de micronegocios en el tercer trimestre de 2024 fueron:

- ✓ Actividades inmobiliarias, profesionales y comunicaciones con 4,6 puntos porcentuales.
- ✓ Alojamiento y servicios de comida con 2,1 puntos porcentuales.

Las actividades de Industria manufacturera (-12,4 p.p.); Comercio y reparación de vehículos automotores y motocicletas (-2,9 p.p.); Transporte y almacenamiento (-0,3 p.p.) y Agricultura, ganadería, caza, silvicultura, pesca y minería (-0,1 p.p.) contribuyeron negativamente a la variación anual de los ingresos nominales de los micronegocios en el tercer trimestre de 2024. Por el contrario, la rama de Actividades inmobiliarias, profesionales y comunicaciones (4,6 p.p.); Otras actividades de servicios (2,5 p.p.); Alojamiento y servicios de comida (2,1 p.p.) y

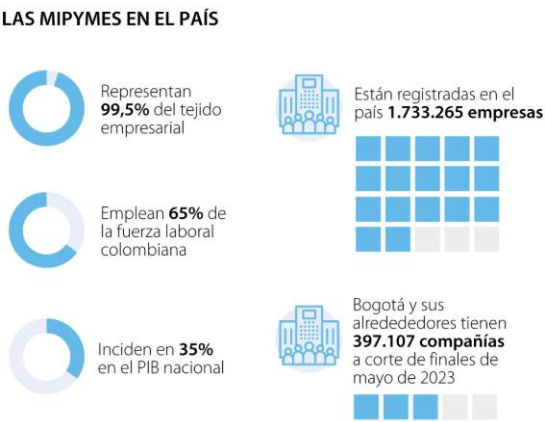
⁸ DANE - Micronegocios. (s/f). Gov.co. Recuperado el 5 de marzo de 2025, de <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/mercado-laboral/micronegocios>

Construcción (1,3 p.p.) contribuyeron de manera positiva a la variación anual de los ingresos nominales de los micronegocios.



Fuente: DANE, MiPymes⁹

La creación de las MiPymes tiene una contribución del 99.5% frente a la creación de empresa y aportan con un 35% al producto interno bruto, creando una fuerza laboral en Colombia del 65%, tal como se muestra en la siguiente gráfica.



Fuente: LR¹⁰

No obstante, el gran protagonismo que tienen las MiPymes en la economía nacional según un informe de la Red de LR, estas contribuyen con la creación de más de 1,7 millones de empresas de las cuales 1.5 millones son microempresas, 103.118 pequeñas y 27.317 medianas. En este sentido el sector comercio el sector de comercio al por mayor cuenta con 708.094 MiPymes, seguido por el sector de alojamiento y servicios de comida con unas 200.063 empresas de este tipo y las industrias manufactureras cuentan con 183.200 negocios.

Con lo descrito, se hace prioritario para el estado fomentar la participación de este grupo empresarial. Así pues, dando cumplimiento al marco regulatorio que propicia el emprendimiento,

⁹ De, T., III. (s/f). Encuesta de Micronegocios (EMICRON). Gov.co. Recuperado el 5 de marzo de 2025, de <https://www.dane.gov.co/files/operaciones/EMICRON/boI-EMICRON-IIItrim2024.pdf>
¹⁰ Mipymes constituyen 99,5% de las empresas y aportan 35% al Producto Interno Bruto. (2023, junio 27). Diario La República. <https://www.larepublica.co/empresas/mipyme-constituyen-99-5-de-las-empresas-y-aportan-35-al-producto-interno-bruto-3644977>

crecimiento, consolidación y sostenibilidad de las empresas en Colombia, establecido en la Ley 2069 de 2020 *“Por medio de la cual se impulsa el emprendimiento en Colombia”* y el Decreto 1860 de 2021, por el cual se reglamentan *“los artículos 30, 31, 32, 34 y 35 de la Ley 2069 de 2020, en lo relativo al sistema de compras públicas y se dictan otras disposiciones”*, la DSAJ establece para el presente proceso de selección, el requisito habilitante diferencial para incentivar las MiPymes y los emprendimientos y empresas de mujeres en el sistema de compras públicas, con domicilio en el territorio nacional, descrito a continuación.¹¹

Tanto para la experiencia general como específica, el Proponente persona natural o jurídica que acredite la calidad de MiPymes con domicilio en el territorio nacional, de conformidad con lo previsto en los artículos 2.2.1.2.4.2.4. y 2.2.1.2.4.2.14 del Decreto 1082 de 2015, o las normas que los modifiquen, sustituyan o complementen, podrá acreditar la experiencia solicitada con contratos adicionales que puedan acreditarse y se encuentren establecidos en el estudio previo e invitación pública, sin embargo, las MiPymes podrán presentar contratos adicionales.¹²

4. CONCLUSIONES

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

- En el presente estudio de sector y estudio de mercado realizado por la entidad se evidenció que, la oferta de bienes inmuebles para arrendar en la mayoría de los municipios de categoría sexta es escasa.
- Las variables económicas que pueden afectar el valor de la presente contratación son, la inflación, el IPC.
- El sector inmobiliario desempeña un papel crucial en la economía de Colombia y tiene una gran importancia en el desarrollo y seguridad en los entornos laborales del país.
- De acuerdo con el estudio de mercado realizado, se estableció que el presupuesto para el presente proceso se realizara tipo bolsa, el cual es hasta por la suma de **TRES MILLONES DE PESOS (\$ 3.000.000,00) MCTE**, incluidos el I.V.A y todos los impuestos, tasas y contribuciones de Ley que se generen con ocasión a la celebración del contrato.

Ciudad y fecha de diligenciamiento formato resumen de estudios de sector	
Ciudad de diligenciamiento	Ibagué

11 La República, D. [larepublica_co]. (2023, junio 28). La desaceleración económica también se ha sentido en las pequeñas y las medianas empresas, al punto que ya se nota una caída de 4,7% en su creación, en lo que va corrido de este año <https://t.co/M9Tv7PoojC>. Twitter. https://twitter.com/larepublica_co/status/1673851203392815105
12 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>



Fecha de diligenciamiento	Junio de 2026
Servidores designados por el Equipo de Compras Públicas.	
Firma	
Nombre del Empleado (Elaboró)	Daniel Fernando Trujillo Bonilla
Cargo	Auxiliar Administrativo DSAJ
Firma	
Nombre del Empleado (Revisó)	María Camila Rojas Paternina
Cargo	Profesional Universitario DSAJ