ÍNDICE

1. Introducción 2
2. Estudio del Sector y Mercado 2
2.1. Aspectos Generales 2
2.2. Estudio de la Oferta — Grandes Superficies 3
2.2.1. Cotizaciones de Referencia 3
2.2.2. Análisis Comparativo 5
2.3. Estudio de la Demanda 8
2.3.1. Condiciones Buscadas 8
3. Análisis Estadístico — Grandes Superficies 9
3.1. Análisis de Mercado — Grandes Superficies Equipadas 9
3.2. Posición del El predio ubicado en la VIA 40en el Mercado 10
4. Conclusiones 11
5. Obligaciones del Arrendador 13
Anexo. Cotizaciones de Referencia — Grandes Superficies 19

ESTUDIO DEL SECTOR Y MERCADO: INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE TRIBUNALES JUDICIALES EN BARRANQUILLA

Junio 2026

Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial — Barranquilla, Atlántico

1. Introducción

El presente estudio del sector y del mercado constituye el instrumento técnico y jurídico requerido por la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial Seccional Barranquilla para fundamentar el proceso de contratación directa de arrendamiento de inmueble de gran superficie destinado al funcionamiento del Tribunal Administrativo del Atlántico. En los términos del artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, el estudio identifica: la necesidad institucional que se pretende satisfacer y la forma en que el arrendamiento la atiende; los proveedores con capacidad de ofertar inmuebles con las características requeridas; y el contexto económico, técnico y normativo en el que dichos proveedores desarrollan su actividad.

El artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 establece el deber de las Entidades Estatales de analizar el sector, es decir, el mercado relativo al objeto del Proceso de Contratación, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo. El resultado del análisis debe plasmarse en los estudios y documentos previos del Proceso de Contratación. La importancia de este análisis ha sido recalcada en las recomendaciones que la Organización de Cooperación y de Desarrollo Económicos (OCDE) le ha formulado al Gobierno Nacional, las cuales constituyen buenas prácticas en materia de promoción de la competencia en la contratación pública.

Mediante el presente estudio se busca establecer el valor por metro cuadrado (m²) por concepto de arrendamiento de inmuebles de gran superficie (superiores a 300 m²) en la ciudad de Barranquilla, destinados al funcionamiento de despachos judiciales de gran envergadura como el Tribunal Administrativo del Atlántico, de manera que la Seccional cuente con la información técnica necesaria para negociar y contratar de manera efectiva, y para sustentar documentalmente el proceso de contratación directa.

El estudio está focalizado en el segmento de inmuebles de gran superficie (superiores a 300 m²) disponibles en Barranquilla, con énfasis en aquellos que incorporan infraestructura tecnológica y de servicios (sistemas de climatización, plantas eléctricas de respaldo, subestaciones, redes contra incendio) requeridos para la operación continua e ininterrumpida de una sede judicial de la naturaleza del Tribunal Administrativo del Atlántico. El análisis sirve de soporte técnico y económico para la contratación directa del inmueble ubicado en Vía 40 # 73-50, lote AB-1.

2. Estudio del Sector y Mercado

2.1. Aspectos generales del segmento de grandes superficies

El sector de inmuebles en arriendo en el departamento del Atlántico se compone por todos los bienes inmuebles que se encuentran ofertados en el departamento. De acuerdo con la clasificación del Código Industrial Internacional Uniforme (CIIU) publicado por la DIAN, esta actividad se clasifica como: 6820 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrato.

Barranquilla, Distrito Especial, Industrial y Portuario, capital del Departamento del Atlántico, constituye el principal centro económico, logístico y de servicios del Caribe colombiano. En el contexto del mercado inmobiliario corporativo, la ciudad ha experimentado en la última década un proceso de modernización de su stock de oficinas de alta gama, particularmente en corredores urbanos como la Carrera 53 (Av. Olaya Herrera), la Calle 76 y el sector de Buenavista. La tipología constructiva predominante es la de torres de oficinas con plantas de 200 m² a 600 m² por piso, diseñadas para ser arrendadas por unidades independientes, lo que hace que la disponibilidad de superficies continuas superiores a los 3.000 m² en un único edificio sea una condición estructuralmente escasa en el mercado local.

Dada la naturaleza específica de los inmuebles requeridos para el funcionamiento del Tribunal Administrativo del Atlántico (grandes superficies continuas con infraestructura técnica especializada), la oferta útil o disponible dentro de la totalidad de la oferta inmobiliaria del sector es estructuralmente muy limitada, lo que condiciona de manera determinante las condiciones de negociación y justifica la modalidad de contratación directa.

Para los inmuebles de gran superficie (+350 m²), destinados a despachos judiciales de mayor envergadura como tribunales, la oferta disponible es considerablemente más reducida, dado que se requieren edificios enteros o pisos completos capaces de albergar la totalidad de las dependencias respectivas con los estándares de seguridad, accesibilidad y servicios exigidos por la Rama Judicial. Conforme al modelo de valoración de activos por flujos de caja descontados, el valor del arriendo recoge tanto el área como la ubicación del inmueble; no obstante, para este segmento incide de manera adicional y significativa la infraestructura tecnológica y de servicios que el arrendador incluye dentro del canon (sistemas de aire acondicionado centralizado, plantas eléctricas de respaldo, subestaciones eléctricas, sistemas de red contra incendio, entre otros), por lo que dos inmuebles de área comparable pueden presentar valores por m² sustancialmente distintos según el nivel de equipamiento ofrecido.

2.2. Estudio de la oferta — Grandes superficies en Barranquilla

A continuación se identifican los principales proveedores del mercado de arrendamiento de bienes inmuebles en Barranquilla, con énfasis en aquellos con capacidad de ofertar inmuebles de gran superficie. Se incluye asimismo la oferta disponible en portales inmobiliarios de Internet, canal que resulta cada vez más relevante para este segmento específico del mercado:

Tabla 1: Principales proveedores servicio de arrendamiento de bienes inmuebles.

Inmobiliaria	Datos de contacto
INMOBILIARIA MCHAILEH	Cr 51b # 76 – 27 Of 202, Barranquilla — Tel. 3853201 Ext. 1108 — mchaileh.com
ISSA SAIEH & CÍA. LTDA	Calle 70 No. 57-25, Barranquilla — PBX 3533427 — issasaieh.com
ARENAS INMOBILIARIA S.A.	Cra 58 # 75-78, Prado, Barranquilla — Tel. 3854000 / 3857777 — arenasinmobiliaria.co
INMOBILIARIA INURBANAS BARRANQUILLA	Cra 64 # 90-25 piso 2, Barranquilla — Tel. 3732525 — inurbanas.com
SALES INMOBILIARIA S.A.	Calle 74 No. 57-71, Barranquilla — PBX 3367500 — sales.com.co
ARAUJO Y SEGOVIA S.A.	Calle 76 No 56-49, Local 3 Hotel Estelar, Barranquilla — PBX 3854930 — araujoysegovia.com
CEPEDA & CIA. S.A.	Cr 52 74-132, Barranquilla — Tel. 3567044 — cepedaycia.com
KYC INMOBILIARIA	Cra 53 N° 79-315 Ofc. 201, C.C. La Circacia, Barranquilla — Tel. 3856462
CERTAIN Y PEZZANO GRUPO INMOBILIARIO	Cra 51B # 84-94, C.C. Torcoroma Plaza, Barranquilla — Tel. 3850207 — certainpezzano.com

Inmobiliaria	Datos de contacto
GRUPO PREDIAC	Cra 53 No. 76-79 Of. 224, C.C. Bonaire, Barranquilla — Tel. 3607150 — grupoprediac.com

Con motivo de la digitalización del mercado, resulta necesario examinar también la oferta presente en Internet (OLX, Metrocuadrado, Fincaraíz, Properati, Ciencuadras, Puntopropiedad), medio que reduce la centralización de la oferta por parte de las empresas inmobiliarias y permite a los oferentes ofertar sus inmuebles de manera directa.

Respecto a la determinación del precio del mercado, existen dos variables fundamentales: (i) área del inmueble y (ii) ubicación del inmueble. El valor del arriendo es una función positiva del valor del inmueble, relación que puede analizarse mediante una ratio entre el valor del inmueble y el valor del arriendo, como se ilustra en la Tabla 2 para un inmueble avaluado en $ 100.000.000:

Tabla 2: Ratio valor inmueble / valor arriendo, para un inmueble avaluado en $ 100.000.000.

Valor arriendo mensual	Ratio (veces)
$ 10.000.000	10,0
$ 5.000.000	20,0
$ 1.000.000	100,0
$ 500.000	200,0

Dado que el valor del inmueble es una variable en muchos casos subjetiva y desconocida (el oferente no está obligado a informar cuánto pagó por el inmueble, y en muchos casos se trata de inmuebles familiares sin avalúo comercial reciente), las estimaciones del valor por m² se realizan principalmente a partir del área en m², variable cuantificable con mayor exactitud que la ubicación.

2.2.1. Cotizaciones de referencia — grandes superficies Barranquilla

Se contactó a los proveedores identificados solicitando cotizaciones de inmuebles de gran superficie (superiores a 300 m²) disponibles en el mercado inmobiliario de Barranquilla, aptos para albergar sedes judiciales de gran envergadura. La búsqueda se complementó con ofertas publicadas en portales inmobiliarios de Internet. Para este segmento, además del área del inmueble, incide de manera significativa la infraestructura tecnológica y de servicios incluida dentro del canon — sistemas de climatización centralizada, plantas eléctricas de respaldo, subestaciones y redes contra incendio —; entre más elementos de esta naturaleza estén incorporados, mayor es el valor resultante por m².

Ilustración 1: Cotizaciones recibidas — inmuebles de gran superficie en Barranquilla, año 2026.

Fuente / Sector	Dirección / Zona	Área m²	Canon mensual 2026	Valor m²	Fuente
Certain & Pezzano — Villa Santos	Villa Santos, norte de Barranquilla	890	$ 53.400.000	$ 59.944	Metrocuadrado.com
Metrocuadrado.com — El Country	El Country, norte de Barranquilla	1.178	$ 64.000.000	$ 54.329	Metrocuadrado.com
Fincaraiz.com.co — sector norte	Norte Barranquilla. Planta y subestación incluidas	520	$ 30.058.600	$ 57.805	Fincaraiz.com.co
Ciencuadras.com — norte Barranquilla	Norte Barranquilla. A/C central incluido	350	$ 20.231.750	$ 57.805	Ciencuadras.com

Fuente / Sector	Dirección / Zona	Área m²	Canon mensual 2026	Valor m²	Fuente
Metrocuadrado.com — zona empresarial norte	Norte. Planta de respaldo, A/C, parqueaderos	600	$ 44.142.000	$ 73.570	Metrocuadrado.com
Properati.com.co — edificio corporativo	Barranquilla. Planta, subestación, RCI, A/C DAIKIN	480	$ 40.358.400	$ 84.080	Properati.com.co
Metrocuadrado.com — Boston	Boston, Barranquilla. 5 baños	660	$ 12.000.000	$ 18.182	Metrocuadrado.com
PROMEDIO (segmento > 300 m²)	—	—	—	**$ 57.959**	Promedio simple

El valor promedio resultante de las cotizaciones de grandes superficies con canon superior a $100.000.000 en el mercado de Barranquilla es de $ 57.959 por metro cuadrado, con un rango que oscila entre $ 18.182 (inmueble sin equipamiento adicional) y $ 84.080 (edificio corporativo con planta eléctrica, subestación, RCI y climatización). El segmento pertinente para la comparación con el predio ubicado en la VIA 40, inmuebles con infraestructura completa de servicios, presenta un promedio cercano a los $ 62.000 por m², conforme a los datos de la Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla, que para 2026 reporta valores de arrendamiento en sectores corporativos exclusivos de la ciudad superiores a $ 48.000 por m² en vivienda, con diferencial positivo significativo para usos corporativos e institucionales de gran superficie.

Con fundamento en las cotizaciones de grandes superficies obtenidas en la sección anterior, se analiza la posición del contrato inmueble Vía 40 # 73-50, lote AB-1, sede del Tribunal Administrativo del Atlántico, frente al mercado de inmuebles de características comparables disponibles en Barranquilla. Las cotizaciones de referencia corresponden a inmuebles entre 350 y 1.178 m², que permiten establecer el valor por m² del segmento de grandes superficies en la ciudad. La comparación con el Tribunal, cuya área total es de 3.359 m², debe considerar que a mayor superficie el valor unitario tiende a ser inferior por economías de escala en el arrendamiento, lo que hace que el canon del predio ubicado en la VIA 40sea aún más razonable dentro del segmento de referencia.

El análisis comparativo evidencia que el canon de $ 61.136 por m² del predio ubicado en la VIA 40 se ubica por debajo del valor de inmuebles con infraestructura equivalente (planta eléctrica de suplencia total, subestación, RCI y climatización centralizada) que alcanzan hasta $ 84.080 por m² en el mercado barranquillero. Comparado con el promedio del segmento de grandes superficies equipadas ($ 57.940 por m²), el canon del Tribunal supera apenas en un 5,5% dicho promedio, diferencial que se justifica plenamente por la mayor área ofrecida (3.359 m² frente a un promedio de 668 m² en las cotizaciones de referencia) y por el nivel de equipamiento integral del inmueble. Teniendo en cuenta que a mayor área el mercado suele ofrecer precios por m² más bajos (economías de escala), el valor del predio ubicado en la VIA 40resulta técnicamente razonable y favorable para la entidad.

2.3. Estudio de la demanda

La Dirección Seccional únicamente puede contratar en arrendamiento inmuebles cuyos propietarios no se encuentren impedidos o inhabilitados y que muestren la seriedad y responsabilidad suficiente para cumplir con los deberes contraídos mediante una contratación con el Estado. Para la sede del Tribunal Administrativo del Atlántico, los inmuebles deben contar adicionalmente con condiciones técnicas de alto estándar: áreas continuas superiores a 3.000 m², sistemas de climatización centralizada, infraestructura eléctrica con planta de respaldo de

ISO 9001 icontec No. SC5780 - 4
IQNet
NTCGP 1000 icontec No. GP 059 - 4

suplencia total, red contra incendio, ascensores, accesibilidad para personas con movilidad reducida, parqueaderos cubiertos, y conectividad de alta velocidad. Estas exigencias técnicas, propias de la operación de un tribunal con múltiples despachos y salas de audiencias en funcionamiento simultáneo, reducen de manera estructural la oferta disponible en el mercado barranquillero.

Para la sede del Tribunal Administrativo del Atlántico se requiere que la totalidad de los despachos, salas de audiencia, secretaría general, archivo central y zonas de atención al ciudadano queden ubicados en un único edificio, garantizando la cohesión operativa del Tribunal y la continuidad del servicio público de justicia. Antes de la contratación, el personal de la Oficina de Mantenimiento y de la Oficina de Sistemas de la Dirección realiza una visita técnica que verifica, de manera medida y cuantificada, la calidad y conveniencia de la infraestructura de red, eléctrica, de climatización y de seguridad del inmueble, otorgando el visto bueno necesario para proceder con la contratación.

2.3.1. Condiciones buscadas

Se busca que, además de las condiciones propias de ley de los contratos de arrendamiento, se establezcan los siguientes términos favorables para la Seccional: destinación exclusiva del inmueble al funcionamiento de despachos y dependencias judiciales, asunción por cuenta y riesgo del arrendatario de las adecuaciones físicas que requiera; responsabilidad civil extracontractual del arrendatario frente a terceros por su propia actividad; y responsabilidad de la DESAJ por el aseo, conservación y mantenimiento preventivo del inmueble (iluminación, infraestructura eléctrica, aires acondicionados, hidrosanitario, cerrajería, fumigación e infraestructura), salvo daños estructurales o causados por deterioro no atribuible al uso normal, que son responsabilidad del arrendador.

El arrendador, por su parte, debe entregar el inmueble en condiciones óptimas de iluminación, infraestructura eléctrica, hidrosanitaria y de cerrajería, así como presentar la documentación exigida (existencia y representación, libertad y tradición, identificación del propietario o representante legal, certificado de cuenta bancaria, avalúo, póliza de seguros, paz y salvo predial, certificaciones de responsabilidades fiscales y antecedentes disciplinarios, RUT, certificación de no estar inhabilitado para contratar con el Estado, e inscripción en SECOP II) y suscribir la minuta de contrato, garantías, acta de inicio y demás documentos contractuales.

3. Análisis Estadístico

Se realizó un análisis estadístico del mercado de grandes superficies equipadas en Barranquilla para el año 2026, a partir de las cotizaciones de referencia obtenidas en la sección 2.2.1 y del contrato de arrendamiento vigente del inmueble Vía 40 # 73-50, lote AB-1. El análisis permite establecer si el canon resulta razonable dentro del segmento de mercado pertinente y fundamentar técnicamente su justificación reforzada.

3.1. Análisis de mercado — grandes superficies equipadas en Barranquilla

Tabla 3: Estadísticas del mercado, contratos firmados por la Seccional Barranquilla

Contrato	Dirección	Área m²	Canon 2026	Valor m² 2026
82-2024	Calle 40 # 44-39 Edif. Cámara de Comercio, Ofic. 10C	75,5	$ 1.463.378	$ 19.382,49
83-2024	Calle 40 # 44-39 Edif. Cámara de Comercio, Ofic. 11I	78	$ 1.703.459	$ 21.839,22
88-2024	Calle 40 # 44-39 Edif. Cámara de Comercio, Ofic. 6D-E	74	$ 1.986.806	$ 26.848,73
63-2024	Calle 40 # 44-39 Edif. Cámara de Comercio, Ofic. 8I	78	$ 2.276.637	$ 29.187,65

Contrato	Dirección	Área m²	Canon 2026	Valor m² 2026
93-2024	Calle 40 # 44-39 Edif. Cámara de Comercio, Ofic. 9B	79,7	$ 2.510.356	$ 31.497,57
78-2024	Cra 44 # 38-11 Edif. Banco Popular, Ofic. 12A	50,57	$ 1.652.587	$ 32.679,20
79-2024	Cra 44 # 38-11 Edif. Banco Popular, Ofic. 13A	50,57	$ 1.714.308	$ 33.899,70
107-2024	Cra 44 # 38-11 Edif. Banco Popular, piso 18	239	$ 8.137.560	$ 34.048,37
104-2024	Vía 40 # 73-50, lote AB-1, Tribunal Administrativo del Atlántico	3.359	$ 205.357.167	$ 61.136,39

El análisis estadístico del segmento de grandes superficies en Barranquilla (2026) refleja un mercado con alta dispersión en función del nivel de equipamiento incluido. La Tabla 3 sistematiza las medidas estadísticas clave que permiten contextualizar el canon del predio ubicado en la VIA 40dentro del mercado de referencia pertinente.

Tabla 4: Resumen estadístico.

Medida estadística	Valor ($/m²)
Media (todas las cotizaciones + contrato 104-2024)	$ 58.295
Media (solo cotizaciones de mercado, sin contrato)	$ 57.940
Mediana	$ 57.805
Desviación estándar (cotizaciones de mercado)	$ 17.905
Mínimo	$ 18.182
Máximo	$ 84.080
Media + σ (límite referencia)	**$ 75.845**
El predio ubicado en la VIA 40(Vía 40 # 73-50)	**$ 61.136 ✓ Por debajo de Media + σ**
Cuenta (observaciones)	9 (8 cotizaciones + contrato 104-2024)

Tabla 5: Distribución de frecuencias — cotizaciones de referencia por intervalo de valor m².

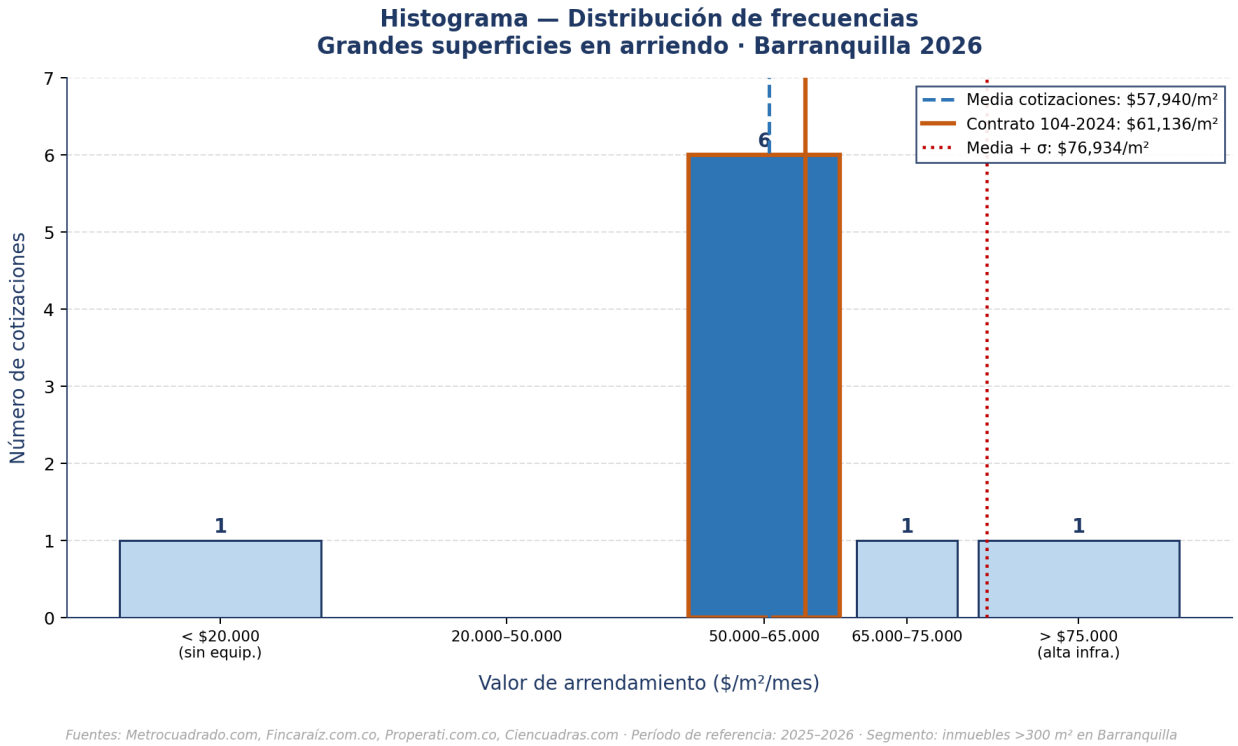


Ilustración 3: Histograma — Distribución de frecuencias por intervalo de valor $/m²/mes · Grandes superficies Barranquilla 2026

El 62% de las cotizaciones se ubica entre $ 54.000 y $ 75.000 por m², franja central del mercado de grandes superficies equipadas. El 13% corresponde a inmuebles sin equipamiento adicional (por debajo de $ 20.000/m²) y el 25% a inmuebles con infraestructura de muy alto estándar (por encima de $ 73.000/m²). El el predio ubicado en la VIA 40($ 61.136/m²) se sitúa en la franja central del mercado, lo que confirma la razonabilidad de su canon dentro del segmento pertinente.

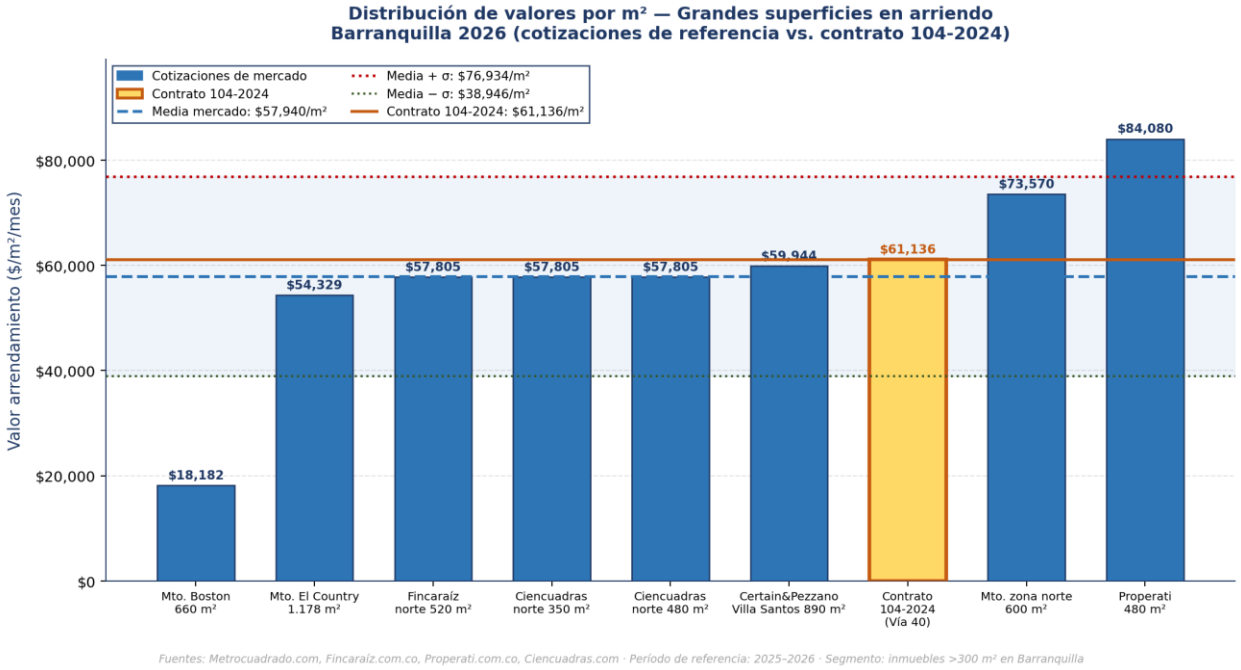


Ilustración 4: Gráfica de distribución de valores $/m²/mes — cotizaciones de mercado vs. el predio ubicado en la VIA 40· Barranquilla 2026

3.2. Posición del el predio ubicado en la VIA 40en el mercado de grandes superficies

Tabla 7: Posición del predio ubicado en la VIA 40 en el mercado de grandes superficies — Barranquilla 2026 (jerarquía por valor m²).

Inmueble / Referencia	Valor m² 2026	Jerarquía	Percentil
Properati — planta, subestación, RCI, climatización	$ 84.080	1	100%
Metrocuadrado — zona norte, planta, A/C	$ 73.570	2	87,5%
El predio ubicado en la VIA 40— Vía 40 # 73-50 (objeto del estudio)	**$ 61.136**	**3**	**75%**
Certain & Pezzano — Villa Santos	$ 59.944	4	62,5%
Metrocuadrado.com — El Country	$ 54.329	5	50%
Fincaraiz / Ciencuadras — norte, equipadas	$ 57.805	6	37,5%
Metrocuadrado.com — Boston, Barranquilla	$ 18.182	7	0%

Tabla de Jerarquía y Percentil — Grandes superficies en arriendo · Barranquilla 2026

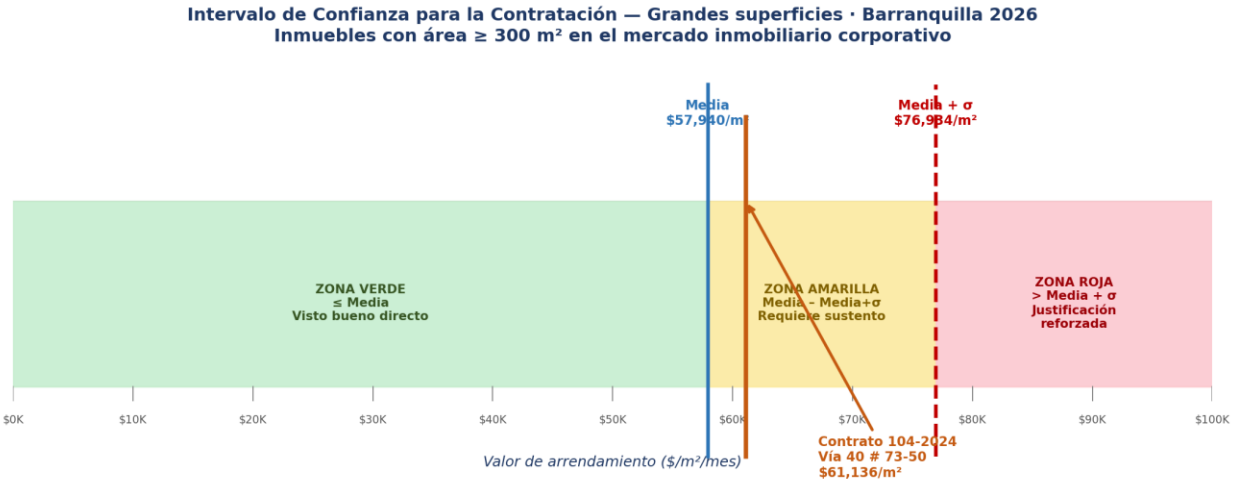
Inmueble / Referencia	Valor $/m²/mes	Jerarquía	Percentil
Properati — planta, subestación, RCI, DAIKIN (480 m²)	$84,080	1	100.0%
Metrocuadrado — zona norte, planta, A/C (600 m²)	$73,570	2	87.5%
Contrato 104-2024 — Vía 40 # 73-50, lote AB-1 (3.359 m²)	**$61,136**	**3**	**75.0%**
Certain & Pezzano — Villa Santos (890 m²)	$59,944	4	62.5%
Metrocuadrado — El Country (1.178 m²)	$54,329	5	50.0%
Fincaraíz / Ciencuadras — norte equipadas (350–520 m²)	$57,805	6	37.5%
Ciencuadras — norte A/C central (350 m²)	$57,805	7	25.0%
Fincaraíz — norte, planta y subestación (520 m²)	$57,805	8	12.5%
Metrocuadrado — Boston, Barranquilla (660 m²)	$18,182	9	0.0%

Fuentes: Metrocuadrado.com, Fincaraíz.com.co, Properati.com.co, Ciencuadras.com · Período de referencia: 2025–2026 · Segmento: inmuebles >300 m² en Barranquilla

Ilustración 5: Tabla de Jerarquía y Percentil — Grandes superficies en arriendo · Barranquilla 2026

Tabla 8: Histograma de distribución — grandes superficies Barranquilla 2026.

El el predio ubicado en la VIA 40($ 61.136/m²) se ubica en el percentil 75 del segmento de grandes superficies, por debajo del límite de media más una desviación estándar ($ 75.845/m²), lo que confirma que su canon no constituye una excepción estadística dentro del grupo de comparación pertinente, sino que se ubica en el rango central del mercado de grandes superficies equipadas en Barranquilla. El valor es superior a la media simple del segmento ($ 57.940/m²) en apenas $ 3.196/m², diferencial técnicamente justificado por el mayor área continua disponible (3.359 m²), el equipamiento integral del inmueble y la obligación contractual del arrendador de asumir la totalidad de los mantenimientos preventivos y correctivos durante la vigencia del contrato.



Fuentes: Metrocuadrado.com, Fincaraíz.com.co, Properati.com.co, Ciencuadras.com · Período de referencia: 2025–2026 · Segmento: inmuebles >300 m² en Barranquilla

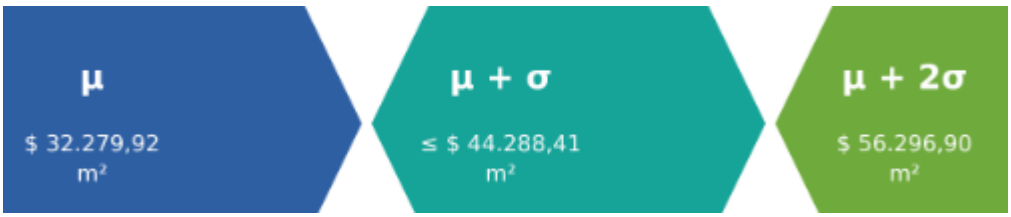
Ilustración 6: Intervalo de confianza para la contratación — Grandes superficies Barranquilla 2026 · Inmuebles con área ≥ 300 m²

4. Conclusiones

Mediante el presente estudio se logró establecer un análisis técnico y estadístico del mercado de inmuebles de gran superficie equipados en Barranquilla, que permite determinar el valor por m² apropiado para la contratación de sedes judiciales de gran envergadura como el Tribunal Administrativo del Atlántico, y que fundamenta la razonabilidad del canon del contrato 104-2024.

En el segmento de grandes superficies equipadas en Barranquilla, el valor promedio de mercado obtenido en las cotizaciones de referencia es de $ 57.940 por m², con un rango que va desde $ 18.182/m² para inmuebles sin equipamiento adicional hasta $ 84.080/m² para edificios con infraestructura completa (planta eléctrica, subestación, RCI y climatización). El contrato 104-2024, con un canon de $ 61.136 por m², se ubica dentro del rango central del segmento de mercado pertinente, apenas un 5,5% por encima de la media, diferencial plenamente justificado en las condiciones específicas del inmueble.

Ilustración 7: Intervalo de confianza para la contratación de inmuebles en Barranquilla.



El inmueble ubicado en Vía 40 # 73-50, lote AB-1 (3.359 m², canon mensual de $ 205.357.167, equivalente a $ 61.136,39 por m²) se ubica en el percentil 75 dentro del segmento de grandes superficies en Barranquilla, por debajo del límite de media más una desviación estándar ($ 75.845/m²) y dentro del rango central del mercado de referencia ($ 57.940/m² de media). El valor supera la media en $ 3.196/m² (5,5%), diferencial técnicamente explicado y sustentado en las condiciones específicas del inmueble desarrolladas en las secciones anteriores. El presente estudio confirma la razonabilidad técnica y económica del canon pactado para la vigencia 2026.

Dicha justificación se sustenta en las condiciones específicas del inmueble Vía 40 # 73-50, lote AB-1, que lo diferencian sustancialmente de las cotizaciones de mercado de menor equipamiento y acreditan la razonabilidad de su canon dentro del segmento de grandes superficies equipadas en Barranquilla. A continuación, se detallan los factores técnicos, funcionales y de mercado que fundamentan esta conclusión:

Primero, el área total de 3.359 m² es la mayor entre los inmuebles disponibles en el mercado barranquillero capaces de albergar en un único edificio la totalidad de los despachos de magistrados, salas de audiencia, secretaría general, archivo central, sala de sistemas, zonas de atención al ciudadano y dependencias administrativas del Tribunal Administrativo del Atlántico.

La concentración de todos los despachos en una misma edificación es una condición operativa esencial para el funcionamiento eficiente y seguro del Tribunal, y su incumplimiento generaría graves traumatismos para el servicio público de justicia.

Segundo, la infraestructura eléctrica del inmueble es de carácter industrial y de alta confiabilidad: cuenta con una subestación de 500 KVA, una planta de respaldo con suplencia eléctrica total de 550 KVA y un transformador de 5.000 KVA. Esta capacidad garantiza la operación ininterrumpida de los sistemas de información judicial, los equipos de cómputo y tecnológicos para audiencias virtuales, el sistema de gestión documental electrónica y los equipos de seguridad del Tribunal,

incluso ante cortes del suministro eléctrico de la red pública, situación frecuente en la ciudad de Barranquilla.

En el mercado, la disponibilidad de planta eléctrica de suplencia total genera un diferencial de valor de entre $ 2.000 y $ 5.000 por m² respecto de inmuebles sin esta característica.

Tercero, el inmueble cuenta con un sistema de climatización centralizada de última generación que garantiza el confort térmico en los despachos y zonas de atención al público durante las jornadas de trabajo en el clima tropical de Barranquilla. El sistema de climatización constituye un elemento técnico crítico para el funcionamiento de un tribunal que celebra audiencias de manera continua; su mantenimiento preventivo y correctivo es responsabilidad contractual del arrendador.

Cuarto, el inmueble cuenta con red contra incendio (RCI), sistema de protección de personas, salidas de emergencia debidamente señalizadas y puertas cortafuego, que satisfacen los requisitos normativos de seguridad establecidos para edificios de uso institucional con atención al público conforme a la Resolución 0256 de 2014 del Ministerio de Trabajo y las normas NFPA aplicables. Adicionalmente, dispone de sistemas de almacenamiento de agua potable que garantizan la autonomía del edificio ante interrupciones del servicio de acueducto.

Quinto, el inmueble cumple con las condiciones de accesibilidad universal para personas en condición de discapacidad, disponiendo de ascensores, rampas y demás elementos de accesibilidad requeridos para la atención sin barreras de la ciudadanía que acude al Tribunal.

Cuenta asimismo con estructura sismo-resistente y parqueaderos cubiertos para magistrados, funcionarios.

Sexto, desde la perspectiva del mercado, no existe en la actualidad oferta inmobiliaria comparable en Barranquilla capaz de reunir en un único edificio el conjunto de condiciones técnicas descritas — área continua superior a 3.000 m², climatización, planta de 550 KVA, subestación, RCI, accesibilidad y parqueaderos. Las cotizaciones obtenidas en el mercado de grandes superficies equipadas confirman que inmuebles con infraestructura similar o incluso inferior alcanzan valores de hasta $ 84.080,00 por m², lo que ubica el canon del el predio ubicado en la VIA 40($ 61.136,39 por m²) en una posición favorable dentro del segmento de mercado pertinente.

Séptimo, la totalidad de los mantenimientos preventivos y correctivos de los sistemas e infraestructura descritos — eléctrico, climatización, RCI, hidrosanitario, cerrajería e infraestructura general del edificio — constituyen obligación contractual del arrendador, lo que representa un valor adicional significativo para la entidad arrendataria en términos de previsibilidad presupuestal y continuidad del servicio público de justicia. Por todo lo anterior, el canon de $ 61.136,39 por m² pactado para la vigencia 2026 en el inmueble sede del Tribunal Administrativo del Atlántico resulta técnica y económicamente razonable, en los términos del análisis estadístico desarrollado en la sección 3 del presente estudio.

La escasez estructural de oferta para esta tipología de inmueble en el mercado de Barranquilla fundamenta la procedencia de la modalidad de Contratación Directa, al amparo del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.8 del Decreto 1082 de 2015, que prevén expresamente dicha modalidad para el arrendamiento o adquisición de bienes inmuebles. El presente estudio acredita la consulta plural al mercado exigida por los principios de transparencia, economía y selección objetiva consagrados en la Ley 80 de 1993 y la Ley 1150 de 2007, y constituye el sustento documental requerido para la elaboración de los Estudios y Documentos Previos del proceso de arrendamiento del inmueble sede del Tribunal Administrativo del Atlántico, en los términos del artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015.

La evolución histórica del canon mensual del inmueble respalda adicionalmente la razonabilidad del valor vigente para la anualidad 2026:

Tabla 11: Evolución histórica del canon mensual — inmueble Vía 40 #73-50, lote AB-1.

Vigencia	Valor mensual (IVA incluido)
2021 – 2022	$ 163.885.610
2023 (enero – abril)	$ 170.932.691
2023 (desde mayo)	$ 184.607.306
2024 (desde 23 septiembre)	$ 199.375.891
2025 (vigencia anual)	$ 199.375.891
2026 (vigencia actual)	**$ 205.357.167**

El valor vigente para 2026 equivale a un incremento de 3,00% frente a la vigencia 2024–2025, consistente con los ajustes anuales aplicados en periodos anteriores. Esta trayectoria, junto con el equipamiento descrito, respalda la razonabilidad del canon pactado y aporta un elemento adicional de juicio dentro del análisis de mercado.

5. Obligaciones del arrendador

El arrendador deberá allegar, según corresponda a su naturaleza y al estado del inmueble, los siguientes documentos:

- Propuesta económica y comercial del proponente.
- Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio (vigencia no superior a treinta (30) días calendario) — Solo aplica para personas jurídicas.
- Poder(es)/autorización de los propietarios del inmueble para la suscripción del contrato — Solo aplica cuando el arrendador no es el único propietario del inmueble.
- Certificado de Libertad y Tradición del bien inmueble, para acreditar la propiedad.
- Identificación del (los) propietario(s)/representante legal o quien haga sus veces (fotocopia de la cédula de ciudadanía).
- Certificación de Cuenta Bancaria y Formato de Beneficiario de Cuenta.
- Avalúo Comercial del Inmueble.
- Paz y Salvo del Impuesto Predial Unificado del inmueble.
- Certificación de estar a paz y salvo con el Sistema de Seguridad Social Integral y aportes parafiscales.
- Certificado de Responsabilidades Fiscales de la Contraloría General de la República, de la persona natural (propietario(s)); en caso de persona jurídica, se requiere el de esta y el de su representante legal.
- Certificado de Antecedentes Disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación, de la persona natural (propietario(s)) y de la persona jurídica, según corresponda.
- Certificado de Antecedentes Judiciales de la Policía Nacional del representante legal y/o propietario.
- Fotocopia del Registro Único Tributario (RUT) actualizado, expedido por la DIAN, del (los) propietario(s) y/o representante legal.
- Certificación de no estar inhabilitado ni impedido para contratar con el Estado.

- Constancia de inscripción en el SECOP II. Adicionalmente, durante la ejecución y liquidación del contrato deberán suscribirse, según corresponda: Acta de Inicio, Acta de Finalización, Resolución de Adición (si aplica) y Acta de Liquidación.

5.2. Obligaciones generales

- Ejecutar el contrato de conformidad con su objeto, obligaciones y demás condiciones, cumpliendo con lo estipulado en: Estudios previos y sus anexos, la oferta presentada y los demás documentos que hagan parte integral del contrato.
- Allegar certificación para los pagos mediante la cual conste el pago de los aportes al Sistema de Seguridad Social, ARL y Parafiscales, cuando a ello haya lugar, de conformidad con el Artículo 23 de la Ley 1150 de 2007 y Artículo 50 de la Ley 789 de 2002.
- Con la suscripción del contrato, el ARRENDADOR se compromete a cumplir con la política integrada del SIGCMA, en lo atinente a los requisitos del Sistema de Gestión Antisoborno (SGAS) adoptados para la Rama Judicial. El incumplimiento de lo anterior dará lugar a que la Entidad contratante adopte las medidas contractuales correspondientes.
- Con la suscripción del contrato, el ARRENDADOR se compromete a dar cumplimiento a la normativa vigente relacionada con el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST).
- Suministrar al Supervisor del contrato designado por la Dirección Seccional de Administración Judicial de Barranquilla la información que le sea solicitada para verificar el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones contraídas.
- Acatar las instrucciones del Supervisor del Contrato respecto a la ejecución de este.
- Presentar oportunamente la factura, acompañada de los documentos y certificados correspondientes.

5.3. Compromiso anticorrupción

En el marco del fortalecimiento de la transparencia y la responsabilidad de rendir cuentas, el contratista asume explícitamente, sin perjuicio de la obligación de cumplir la Ley Colombiana y en especial la Ley 1474 de 2011, los siguientes compromisos: no hacer arreglos previos, concomitantes o posteriores al proceso de contratación con los encargados de planearlo; no ofrecer ni dar dádivas, sobornos ni halagos a ningún funcionario público en relación con el contrato; actuar con lealtad hacia la entidad y abstenerse de dilatar o sabotear el proceso; no ofrecer trabajo, contratos ni beneficios económicos de cualquier naturaleza a funcionarios, contratistas ni a sus familiares hasta el segundo grado de afinidad, desde la presentación de la oferta y hasta dos (2) años siguientes a la suscripción del contrato; no ofrecer gratificaciones ni financiar atenciones sociales a funcionarios públicos o contratistas del Estado durante el proceso ni durante la ejecución o liquidación; no contratar personas con capacidad de influencia política o mediática para presionar decisiones sobre el contrato; y no celebrar acuerdos ni realizar conductas que tengan por objeto la colusión en el proceso contractual.

5.4. Obligaciones específicas

- Entregar el inmueble dado en arrendamiento en óptimo estado para su funcionamiento en la fecha establecida en el contrato, y suscribir el acta de entrega del espacio arrendado.

- Mantener en óptimas condiciones de funcionamiento, seguridad y salubridad el inmueble objeto de arrendamiento, necesarios para su adecuado aprovechamiento.
- Aceptar la entrega anticipada del inmueble objeto de arrendamiento cuando la Dirección Seccional, por necesidad debidamente justificada del servicio, así lo determine, previa comunicación escrita con una antelación mínima de quince (15) días calendario a la fecha de entrega, sin que ello genere penalidades, sanciones ni indemnizaciones a cargo de la entidad.
- Garantizar al Consejo Superior de la Judicatura — Dirección Seccional de Administración Judicial de Barranquilla el uso y goce del inmueble, saliendo a responder por las acciones o limitaciones que le surjan al inmueble en materia de usos, servidumbres o cualquier otra de orden jurídico o de copropiedad.
- Garantizar la disponibilidad de los servicios y mantener el inmueble con todos sus usos conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato, garantizando durante todo el término contractual el disfrute y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Barranquilla.
- Responder por la integridad, conveniencia, reparación y mantenimiento del bien inmueble, incluyendo: iluminación (suministrar al inicio de la vigencia luces y bombillos en buen estado); infraestructura eléctrica (suministrar todos los elementos necesarios para el adecuado suministro eléctrico y de red, incluyendo corriente regulada y polo a tierra, y realizar reparaciones por daños no causados por deterioro normal por uso); aires acondicionados (realizar mantenimiento correctivo y reparaciones por deterioro normal por uso, incluyendo cambio de tarjetas y reparación de manejadoras); sistemas hidrosanitarios (reparaciones por deterioro normal por uso, incluyendo cambio de tuberías y accesorios); cerrajería (proveer cerraduras en buen funcionamiento con sus respectivas llaves y asumir su reemplazo cuando corresponda); e infraestructura general (mantener condiciones óptimas de seguridad y salud en el trabajo, realizando labores de mantenimiento por deterioro normal por uso, caso fortuito o fuerza mayor, incluyendo grietas, goteras, baldosas, humedad, filtraciones, deterioro de maderas, oxidación de metales, daños en techo, cielo raso, paredes, pisos, escaleras y mampostería).
- Realizar las reparaciones necesarias que surjan durante la ejecución del contrato por eventualidades naturales, desgaste de materiales o adecuaciones prioritarias de competencia del propietario, coordinadas con el supervisor del contrato conforme a los procedimientos y horarios aprobados por el Consejo Superior de la Judicatura. El contratista deberá dar respuesta dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la solicitud de la supervisión y adoptar las medidas necesarias en el menor tiempo posible.
- Asistir a la Entidad en las adecuaciones locativas que deba realizar para su funcionamiento, que no sean obligación del propietario, suministrando la información técnica de las edificaciones en materia de redes de energía, voz y datos, hidráulicas, señalización y de seguridad.
- Dar cumplimiento a las obligaciones medioambientales y del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo en el desarrollo de las obras civiles y de cualquier orden que adelante en el inmueble, informando al Supervisor del contrato para armonizar estas acciones con la regulación del Consejo Superior de la Judicatura.
- Otorgar al arrendatario un plazo adicional de diez (10) días hábiles, contados a partir de la finalización del contrato, para la entrega del inmueble, sin que ello genere costo adicional alguno.
- Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente.

- Dar estricto cumplimiento a la totalidad de obligaciones parafiscales y con el sistema integral de seguridad social derivadas de la ejecución del contrato, presentando al supervisor constancia de cumplimiento de los aportes al sistema general de seguridad social y parafiscales, de conformidad con el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007.
- Mantenerse al día con el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, impuestos, tasas, contribuciones y cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble.
- Suministrar al supervisor del contrato la información que le sea solicitada para verificar el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones contraídas, y la información necesaria para elaborar el proyecto de acta de liquidación del contrato, dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la terminación del mismo (artículo 11 de la Ley 1150 de 2007).

La Dirección Seccional de Administración Judicial de Barranquilla no será responsable por los daños materiales que, de manera accidental, súbita e imprevista, se ocasionen dentro de los espacios donde se ejecuta el contrato como consecuencia directa de explosión, daños por agua, incendio e impacto de rayo sobre los inmuebles, ni por los daños derivados del calor o el humo producidos por estos fenómenos, ni por otros eventos de fuerza mayor o caso fortuito debidamente acreditados conforme al artículo 64 del Código Civil.

El personal que el arrendador ocupe en la ejecución del contrato no tendrá ninguna vinculación laboral, civil ni comercial con el Consejo Superior de la Judicatura — Dirección Seccional de Administración Judicial de Barranquilla. La responsabilidad derivada de estas vinculaciones correrá a cargo exclusivo del arrendador.

5.5. Obligaciones ambientales

El arrendador se compromete y será responsable de la adopción e implementación del Plan de Gestión Ambiental de la Rama Judicial (Acuerdo No. PSAA14-10160 del 12 de junio de 2014), durante la ejecución del contrato. Asimismo, deberá dar cumplimiento a la normatividad ambiental vigente y promover prácticas responsables que contribuyan a la adecuada conservación y mantenimiento del inmueble objeto de arrendamiento, así como al uso eficiente de los recursos durante la ejecución del contrato.

El presente estudio del sector y mercado se expide el 19 de junio de 2026.

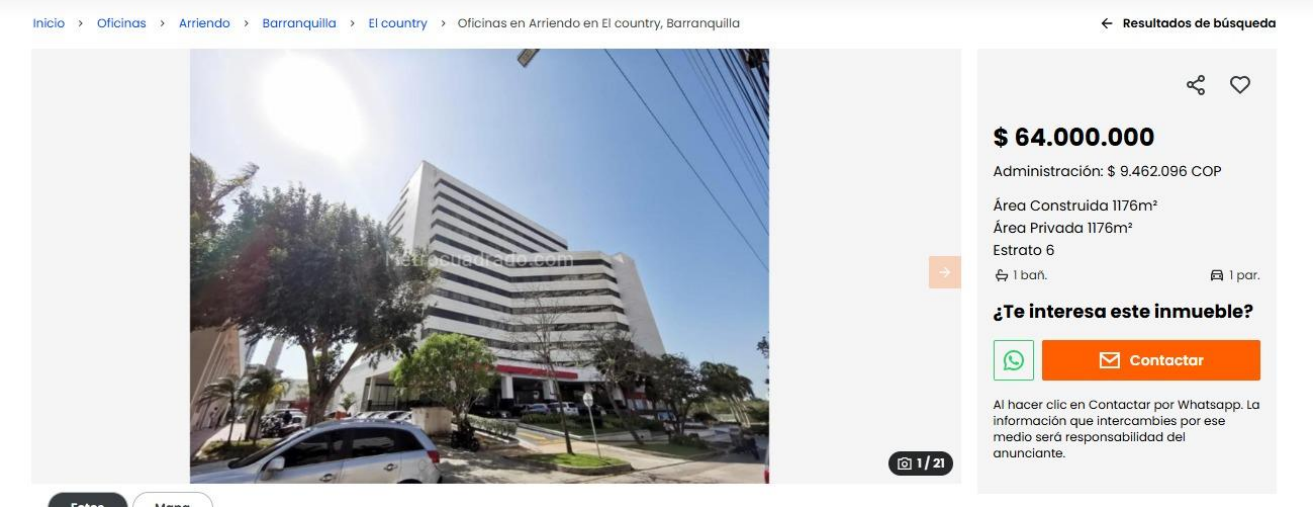
HECTOR JAVIER MARENCO SUAREZ
Asistente Administrativo Grado 7 — Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, Seccional Barranquilla — Atlántico

a – Atlántico

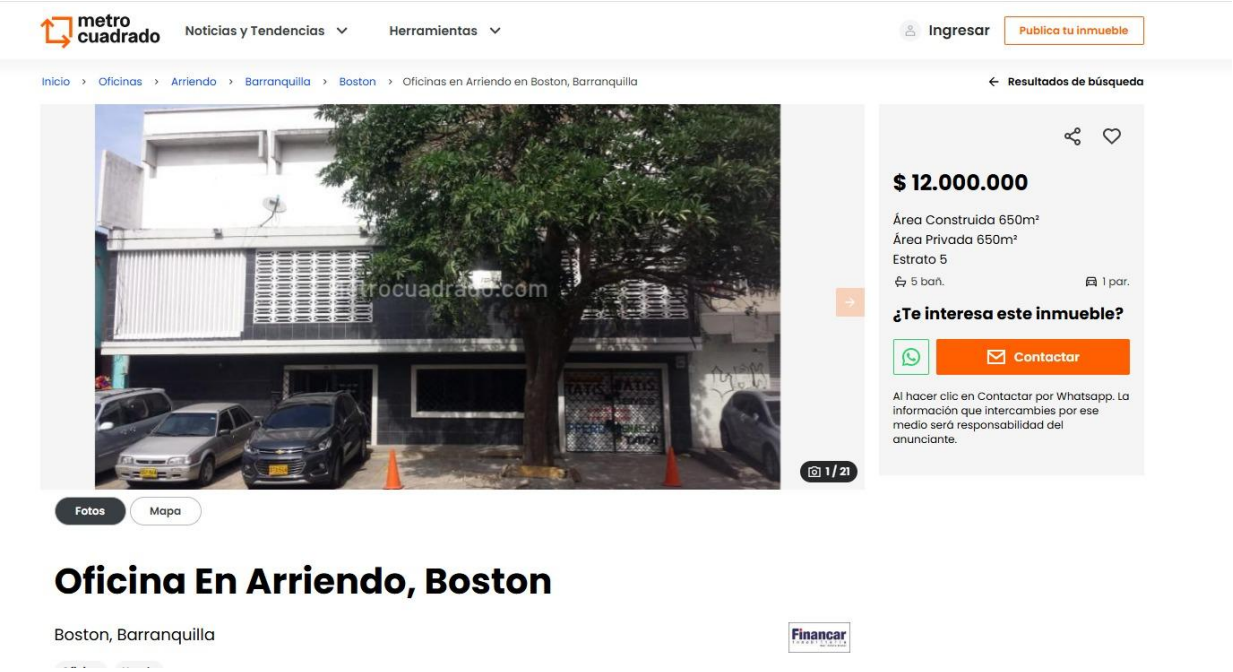
ANEXO — COTIZACIONES DE REFERENCIA: GRANDES SUPERFICIES EQUIPADAS

Cotizaciones — Grandes Superficies Equipadas, Barranquilla, 2026

https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-oficina-barranquilla-el-country-1-banos-1-garajes/9851-M5464792?src_url=%2Foficinas%2Farriendo%2Fbarranquilla%2F%3Fgad_source%3D1%26gad_campaignid%3D23440961271%26gbraid%3D0AAAAAo7L2oCeYJXB8GngmvfILf3mxEsC1%26gclid%3DEAIaIQobChMIwMek8PebIQMVty3UAR28djh7EAAYAiAAEgLOo_D_BwE.



https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-oficina-barranquilla-boston-5-banos-1-garajes/9851-M5466340?src_url=%2Foficinas%2Farriendo%2Fbarranquilla%2F%3Fgad_source%3D1%26gad_campaignid%3D23440961271%26gbraid%3D0AAAAAo7L2oCeYJXB8GngmvfILf3mxEsC1%26gclid%3DEAIaIQobChMIwMek8PebIQMVty3UAR28djh7EAAYAiAAEgLOo_D_BwE



https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-oficina-barranquilla-villa-santos-4-banos-4-garajes/13156-M6573886?src_url=%2Foficinas%2Farriendo%2Fbarranquilla%2F%3Fgad_source%3D1%26gad_campaignid%3D23440961271%26gbraid%3D0AAAAAo7L2oCeYJXB8GngmvflLf3mxEsC1%26gclid%3DEAIaIQobChMIwMek8PeblQMVty3UAR28djh7EAAYAiAAEgLOo_D_BwE

