



ESTUDIO DEL SECTOR

“ARRENDAMIENTO DEL ESPACIO FÍSICO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL DESPACHO, SALA DE AUDIENCIAS Y ARCHIVO DEL JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE NEMOCÓN, COMPETENCIA ADMINISTRATIVA DE LA DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE CUNDINAMARCA - AMAZONAS”

Contenido

I. Aspectos generales del mercado..... 2

A. Entorno económico..... 2

B. Perspectiva comercial y financiera..... 3

C. Aspectos técnicos..... 4

D. Marco regulatorio..... 4

II. Análisis de la oferta y demanda..... 4

A. Análisis de la oferta 5

B. Estudio de la demanda 5

C. Forma de calcular el presupuesto y valor del presente proceso..... 6

III. Conclusiones..... 6



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, elabora el presente estudio del sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo¹.

I. Aspectos generales del mercado

El presente documento enmarca los factores y variables económicas para tener en cuenta dentro del proceso de contratación que tiene por objeto: “ARRENDAMIENTO DEL ESPACIO FÍSICO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL DESPACHO, SALA DE AUDIENCIAS Y ARCHIVO DEL JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE NEMOCÓN, COMPETENCIA ADMINISTRATIVA DE LA DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE CUNDINAMARCA - AMAZONAS”. En este sentido, la información presentada a continuación corresponde a la estructura sugerida por Colombia Compra Eficiente para los Análisis del Sector de los procesos de contratación.

A. Entorno económico

La economía nacional está clasificada dentro de los siguientes macro-sectores:

- A. SECTOR PRIMARIO: Sector Agropecuario - Agricultura, silvicultura, y ganadería. / Sector Minero
- B. SECTOR SECUNDARIO: i) Sector Industrial - Industria Textil, Industria manufacturera, Industria Automotriz. ii) Sector minero - energético / Sector Construcción.
- C. SECTOR TERCIARIO: Sector servicios - Servicios de comunicaciones inmobiliarios, comerciales, transporte, financieros, profesionales, turísticos y públicos.

El proceso de contratación que nos ocupa se enmarca en el sector terciario de la industria nacional, el cual agrupa toda la oferta de servicios, dada la amplia variedad de servicios que componen la economía del país, se hace necesario delimitar las actividades de interés para el presente documento.

Para el presente objeto, se abordará el sector servicios y su sector asociado al arrendamiento de inmuebles, mismo que se encuentra principalmente vinculado al subsector inmobiliario. La actividad económica de dicho subsector abarca el alquiler de viviendas, locales comerciales y otros tipos de propiedades inmuebles.

Sector servicios

En cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015 acerca del análisis del sector relativo al objeto del contrato y con el fin de materializar los principios de planeación, responsabilidad y transparencia, se identificó que el sector relativo al objeto del presente contrato está integrado por el subsector inmobiliario - Alquiler de espacios físicos.

Subsector inmobiliario

Aunque inicialmente no se considera una actividad económica en sí misma, existen requisitos específicos que, cuando se cumplen, permiten clasificar el arrendamiento de inmuebles como tal. Estos requisitos incluyen tener un local exclusivamente destinado a la gestión de la actividad.

En resumen, aunque el arrendamiento de inmuebles es parte del sector inmobiliario, su consideración como actividad económica depende de ciertos factores específicos. El sector inmobiliario en Colombia se encuentra en niveles de baja productividad, junto a países



como México, Brasil, República Checa y Arabia Saudita; entre las causas se destaca el hecho de que los constructores colombianos están por debajo del índice internacional en la implementación de nuevas tecnologías, en línea con lo anterior, el estudio concluyó que Colombia se encuentra por debajo del promedio en la implementación de mejores prácticas, con un resultado del 61%, lo que se traduce en una brecha de 6% respecto a los referentes internacionales que registraron un 67%.

Esta brecha se acentúa críticamente al evaluar exclusivamente el componente tecnológico, ya que mientras el rango internacional promedio se sitúa en el 48%, la adopción tecnológica en Colombia alcanza apenas un 14%. Según la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol), el sector constructor e inmobiliario nacional se encuentra consolidando una transición clave en este 2026.

Con una mezcla de variables macroeconómicas, dinámicas sociales y ajustes en las políticas públicas, el panorama actual plantea desafíos estructurales y nuevas oportunidades para esta industria estratégica. Luego de que el comportamiento de las tasas de interés comenzara a dinamizar las ventas en el último tramo de 2024 (periodo en el que la comercialización acumuló un crecimiento del 1,7% y cerró el año cercano al 3%) y tras superar un año 2025 marcado por una lenta recuperación del 2,6%, las proyecciones de crecimiento económico para este 2026 se estiman en un escenario de estabilización sectorial moderada.

La reducción histórica en la asignación de subsidios de vivienda estatal modificó de forma drástica las expectativas de crecimiento de una industria que venía recuperándose a un ritmo pausado. Por lo tanto, durante este 2026, ante la ausencia de planes masivos de reactivación, el sector ha pasado a depender de variables del mercado privado y de la gestión eficiente de activos, obligando a las organizaciones a implementar estrategias alternativas para impulsar el crecimiento a través de tendencias clave plenamente vigentes para la presente anualidad, tales como:

Transformación tecnológica: La digitalización y la adopción de tecnologías avanzadas seguirán siendo impulsores del cambio en el sector. La experiencia del usuario y la eficiencia operativa mejorarán a través de soluciones digitales.

Urbanización inteligente: Las ciudades inteligentes y la integración de tecnologías digitales en la gestión urbana serán fundamentales. Esto incluye aspectos como la movilidad sostenible, la gestión eficiente de recursos y la conectividad.

Modernización: La renovación de viviendas usadas será una característica importante. Los compradores estarán interesados en propiedades que se han actualizado y modernizado para satisfacer sus necesidades.

A pesar de las complejidades del entorno actual, el sector inmobiliario en **2026** demuestra una notable resiliencia y adaptabilidad. La optimización y el uso eficiente de la infraestructura física construida sigue siendo una prioridad absoluta, y se prevé que la consolidación de las tendencias mencionadas acelere la evolución y tecnificación de la industria en los próximos años.

B. Perspectiva comercial y financiera

La dinámica comercial de este subsector se fundamenta en la circulación del stock de edificaciones existentes indispensables para suplir las necesidades de la Rama Judicial.

Tomando como base los indicadores consolidados del comportamiento sectorial, la economía nacional se ha evidenciado variaciones constructivas donde la edificación residencial y no residencial se ha estabilizado, apalancada por el repunte de las obras de ingeniería civil y las actividades especializadas para la construcción (alquiler y adecuación de infraestructura).



El comportamiento de los valores de arrendamiento por metro cuadrado (m²) para el año 2026 incorpora legalmente la indexación basada en la variación causada del Índice de Precios al Consumidor (IPC), el cual se ha fijado técnicamente en el 5.10% para proyectar los valores de la presente vigencia frente a los históricos de mercado.

C. Aspectos técnicos

Tipo Predio: URBANO

Los requerimientos del espacio físico corresponden a predios de tipo **URBANO**, los cuales deben cumplir con las condiciones sanitarias, estructurales y funcionales básicas definidas en el *Manual de Espacios Físicos Saludables* de la Rama Judicial (altura ideal de techos de 3 metros o mínima de 2.40 metros, movilización libre por puesto de trabajo de mínimo 2 m², iluminación natural y servicios públicos independientes)

Municipio de Nemocón: Inmueble ubicado en la calle 2 número 6 – 17, con un área de 90.80 m² con matrícula inmobiliaria No. 176-20244.

NOTA: Este inmueble cuenta con los servicios públicos domiciliarios de energía, alcantarillado, acueducto y recolección de residuos, salvo que se trate de fallas atribuibles a las empresas prestadoras de dichos servicios, los cuales se encuentran con facturación independiente y espacios físicos en buen estado y de manera independiente.

D. Marco regulatorio

El presente trámite precontractual se registrará por el Estatuto General de Contratación, en especial la Ley 1150 de 2007 artículo 2º numeral 4º literal h, Decreto 1082 de 2015 artículo 2.2.1.2.1.4.9 y demás normas concordantes con la materia; y se guiará por la modalidad de contratación directa.

Teniendo en cuenta que con la contratación pública se busca el cumplimiento de los fines estatales, es imperioso que las entidades públicas cuenten con instrumentos que les faculden lograr la selección adecuada de los contratistas que les permitirán la consecución de los mismos. Por ello, el propio Estado ha expedido diferentes normas buscando dotar a las entidades con herramientas que permitan dicha selección idónea.

Con la Ley 80 de 1993 se dotó a las entidades de la estructura general y los principios de la contratación estatal. Ahora, con la modificación a la Ley 80 de 1993, a través de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, se pretende la reducción de costos del proceso contractual y con ello el procedimiento de selección elaborado sobre la base de los principios que rigen la contratación pública, en búsqueda del cumplimiento de los fines estatales.

Frente al tipo de actividad a satisfacer, de acuerdo con el objeto contractual, prevé el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015: "(...) *Arrendamiento de bienes inmuebles. Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*

1. *Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble.*
2. *Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública. (...)":*

II. Análisis de la oferta y demanda

El siguiente análisis busca definir y estimar las condiciones de la oferta en el mercado organización, producción y ejecución del subsector inmobiliario.



Es pertinente indicar que el objetivo de la contratación es lograr identificar las mejores opciones en cuanto a la disponibilidad de inmuebles que cumplan o se acerquen a las condiciones mínimas y necesarias para el establecimiento de los juzgados promiscuos municipales de Nemocón (001).

A. Análisis de la oferta

La Dirección Seccional de Administración Judicial de Cundinamarca - Amazonas realizó el análisis del mercado inmobiliario del municipio de Nemocón mediante la consulta de los principales portales especializados de oferta inmobiliaria de cobertura nacional. Como resultado de dicha revisión, se evidenció que no existe información estadística suficiente que permita establecer un valor promedio del canon de arrendamiento por metro cuadrado para oficinas en este municipio, debido a la limitada oferta inmobiliaria y a la inexistencia de inmuebles comparables que reúnan condiciones similares de ubicación, área, distribución y aptitud para el funcionamiento de un despacho judicial.

En concordancia con lo anterior, se efectuó una verificación de inmuebles con características semejantes por medio de visita técnica en el municipio, sin que fuera posible identificar alternativas que permitieran realizar una comparación objetiva de cánones de arrendamiento. No obstante, se identificó el inmueble que se presenta (inmueble ubicado en la calle 2 No. 6-17, identificado con matrícula inmobiliaria 176-20244), el cual fue evaluado el 17 de junio de 2026 por Técnico del Grupo de Mantenimiento, quien conceptuó que las condiciones físicas y funcionales son favorables y se ajustan a la necesidad que se requiere satisfacer: Funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal de Nemocón.

En el concepto técnico se concluyó que:
"Con base en la inspección locativa realizada el 17 de junio de 2026, se emite **CONCEPTO TÉCNICO FAVORABLE** para la instalación y entrada en operación del **Juzgado Promiscuo Municipal de Nemocón en el inmueble visitado. La infraestructura cumple con los requerimientos básicos de habitabilidad, iluminación, ventilación, seguridad y distribución de espacios necesarios para garantizar la adecuada prestación del servicio público de administración de justicia**"

Así mismo, el concepto técnico recomendó ubicar la Sala de Audiencias y las áreas de mayor atención al público en el primer piso del inmueble, con el fin de facilitar el acceso de personas con movilidad reducida, adultos mayores y demás población vulnerable, garantizando el principio de accesibilidad y la prestación del servicio en condiciones de igualdad.

B. Estudio de la demanda

Para analizar la demanda la Dirección Seccional Cundinamarca – Amazonas consultó en la página del Sistema Electrónico para la Contratación Pública –SECOP II, dispuesta por Colombia Compra Eficiente, sobre otras Direcciones Seccionales y entidades que contratan este tipo de servicios, tal y como se puede verificar a continuación:

MUNICIPIO	ENTIDAD ESTATAL	No. DE PROCESO	OBJETO	VALOR
NEMOCÓN	DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE BOGOTÁ - CUNDINAMARCA Y AMAZONAS.	DESAJBO-CD-304-2022	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 2 NO. 5-78 EN EL MUNICIPIO DE NEMOCÓN - CUNDINAMARCA, EL CUAL CONSTA DE UN ÁREA DE 90 MTS2, CON MATRÍCULA INMOBILIARIA NO 176-31895, PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL, ARCHIVO Y SALA DE AUDIENCIAS A CARGO DE LA DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL BOGOTÁ – CUNDINAMARCA Y AMAZONAS	\$31.179.518



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

Debido a las limitaciones de la oferta inmobiliario local, la Dirección Seccional acepta la única propuesta obtenida, que fija como pago del canon mensual la suma de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$2.500.000), por considerarla razonable y objetivamente justificada, teniendo en cuenta las condiciones particulares del inmueble seleccionado, entre ellas su ubicación estratégica dentro del casco urbano, la distribución arquitectónica, el estado de conservación, la disponibilidad inmediata para su ocupación, las adecuaciones requeridas para el funcionamiento del despacho judicial en el municipio. En consecuencia, la Dirección Seccional concluye que el canon de arrendamiento pactado resulta acorde con las condiciones del mercado inmobiliario local y responde a criterios de razonabilidad, eficiencia y economía del gasto público, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 y de las medidas de austeridad del gasto establecidas en el Decreto 0618 de 2026.

En consecuencia, la Dirección Seccional concluye que el canon de arrendamiento pactado resulta acorde con las condiciones del mercado inmobiliario local y responde a criterios de razonabilidad, eficiencia y economía del gasto público, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 y de las medidas de austeridad del gasto establecidas en el Decreto 0618 de 2026.

III. Conclusiones

Luego de finalizar la búsqueda de un bien inmueble que cumpla con los requerimientos para el funcionamiento de los juzgados, salas de audiencias y archivo, entre las cuales se requiere que cuente con espacios óptimos para los servidores judiciales y con iluminación natural (ventanas y/o tragaluces) libre de obstrucciones y una distribución de luminarias óptimas y adecuadas para la custodia y almacenamiento del archivo, se considera más que viable, adecuado y pertinente aceptar la propuesta del inmueble ubicado en la calle 2 No. 6-17, identificado con matrícula inmobiliaria 176-20244.

Con respecto al análisis técnico que precisa las especificaciones que se requieren para la contratación y conforme al artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Cundinamarca - Amazonas, considera pertinente acudir a la figura de arrendamiento para contar con Bienes Inmuebles aptos y adecuados a las necesidades del juzgado promiscuo municipal de Nemocón con sus respectivas salas de audiencias y archivo ubicados en Cundinamarca.