ESTUDIO DEL SECTOR

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

CONTENIDO

Tabla de contenido

I. Aspectos generales del mercado 2
A. Entorno económico 2
B. Análisis del mercado laboral 5
C. Variables económicas que afectan el sector: 6
D. Análisis del sector del servicio de arrendamiento de inmuebles 10
E. Integrantes de la cadena productiva: 15
F. Marco regulatorio 16
II. Análisis de la oferta y demanda 17
A. Asociaciones del sector 17
1. Proveedores 18
B. Estudio de la demanda 19
III. Forma de calcular el presupuesto y valor del presente proceso 22
IV. Conclusiones 25

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].

I. Aspectos generales del mercado

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

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

A. Entorno económico

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

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

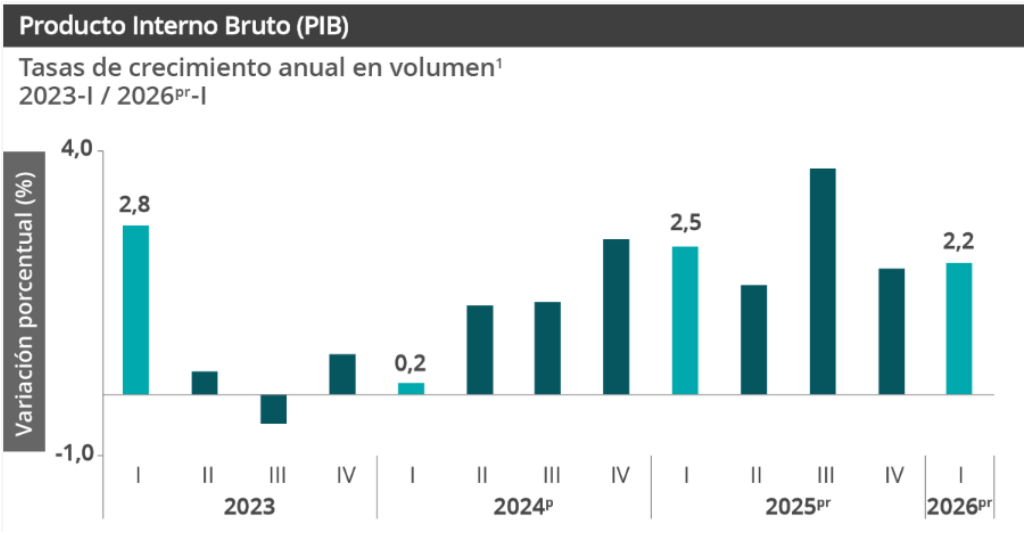
A. El Sector primario (agropecuario)
B. El sector secundario (Industrial.)
C. El Sector terciario o (Servicios)

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

De acuerdo con la información actualizada que reporta el DANE frente al comportamiento del crecimiento del Producto Interno Bruto – PIB, el Producto Interno Bruto En el primer trimestre de 2026[pr], el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,2% respecto al mismo periodo de 2025[pr].

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

Ilustración 1 Producto Interno Bruto Tasa de crecimiento en volumen 2023-I / 2026pr -I



Fuente: DANE, PIB_T[2]

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).

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

En el primer trimestre de 2026pr, el Producto Interno Bruto crece 5,9% a precios corrientes respecto al mismo periodo de 2025p Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 9,4% (contribuye 2,0 puntos porcentuales a la variación anual).
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 12,2% (contribuye 1,9 puntos porcentuales a la variación anual).

- Actividades Inmobiliarias crece 7,2% (contribuye 0,6 puntos porcentuales a la variación anual).

Actividades inmobiliarias.

En el primer trimestre de 2026pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,0% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2025pr. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,5%, respecto al trimestre inmediatamente anterior.

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

Ilustración 2 Industrias manufactureras Tasas de crecimiento en volumen1

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

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

A partir de los datos expuestos, se concluye que este contrato ejerce un efecto favorable sobre la economía nacional, al dinamizar la inversión pública, mejorar la infraestructura institucional, fortalecer la confianza ciudadana en la administración de justicia y articularse con sectores estratégicos como la construcción, tecnologías de la información, seguridad, defensa y administración pública. De acuerdo con el DANE, estos sectores contribuyeron significativamente al crecimiento del PIB durante el primer trimestre de 2026, el cual alcanzó un 2,0%. En este sentido, el contrato no solo cuenta con una justificación funcional, sino también con un valor económico estratégico para el desarrollo del país.

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

De igual forma, esta actividad se encuentra incluida en el Sistema de Codificación Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC), según los lineamientos establecidos en la Guía para la Codificación de Bienes y Servicios emitida por Colombia Compra Eficiente. Para efectos del análisis sectorial y del estudio de mercado, se identifica que los servicios vinculados al presente proceso se ubican dentro del Grupo F (Servicios). Este grupo comprende empresas dedicadas a la prestación de servicios como venta, mantenimiento y soporte técnico de aplicativos y licencias tecnológicas, prestados

principalmente por compañías privadas, gremios, organizaciones no gubernamentales, entidades públicas y organismos gubernamentales.

Tabla 1 Códigos UNSPSC

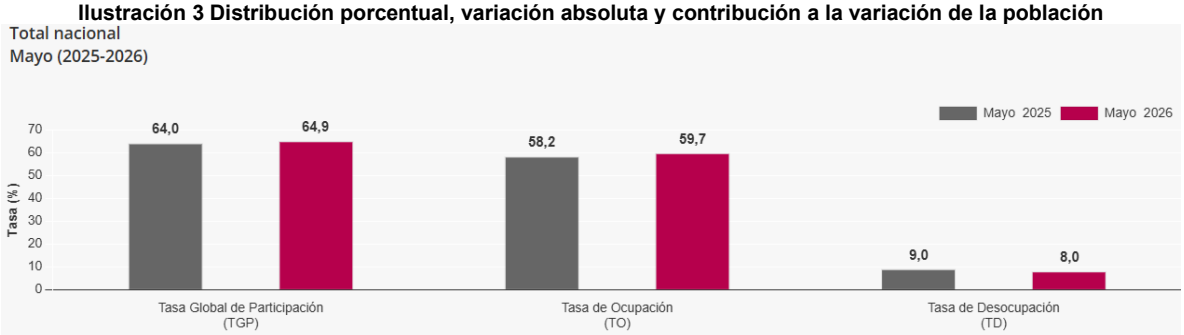
ÍTEM	CÓDIGO UNSPSC	PRODUCTO
1	80131500	Alquiler o arrendamiento de propiedades o edificaciones

Fuente: Clasificador de bienes y servicios, Colombia Compra[2]

B. Análisis del mercado laboral

Para mayo de 2026, la tasa de desocupación del total nacional fue 8,0%, lo que representó una disminución de 1,0 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2025 (9,0%). La tasa global de participación se ubicó en 64,9%, lo que significó un aumento de 1,0 puntos porcentuales frente a mayo de 2025 (64,0%). Finalmente, la tasa de ocupación fue 59,7%, lo que representó un aumento de 1,5 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2025 (58,2%).

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



Fuente: DANE, Mercado Laboral - Empleo y Desempleo[3]

En mayo de 2026, el número de personas ocupadas en el total nacional fue 24.583 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 (1,7 puntos porcentuales); Industrias manufactureras (0,9 puntos porcentuales) y Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos (0,6 puntos porcentuales).

2 https://www.colombiacompra.gov.co/clasificador-de-bienes-y-Servicios
3 https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/mercado-laboral/empleo-y-desempleo

Ilustración 4 Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según rama de actividad

Rama de actividad	Total nacional				
	Mayo 2025	Mayo 2026	Distribución % 2026	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	**23.627**	**24.583**	**100**	**956**	
Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana	2.873	3.278	13,3	405	1,7
Industrias manufactureras	2.379	2.597	10,6	218	0,9
Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos	1.874	2.017	8,2	143	0,6
Alojamiento y servicios de comida	1.762	1.877	7,6	115	0,5
Comercio y reparación de vehículos	4.118	4.192	17,1	74	0,3
Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos^	512	585	2,4	73	0,3
Actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicios	1.997	2.048	8,3	52	0,2
Construcción	1.551	1.588	6,5	37	0,2
Actividades financieras y de seguros	433	419	1,7	-15	-0,1
Actividades inmobiliarias	337	311	1,3	-26	-0,1
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3.501	3.464	14,1	-37	-0,2
Información y comunicaciones	431	392	1,6	-39	-0,2
Transporte y almacenamiento	1.860	1.816	7,4	-44	-0,2

Fuente: DANE, GEIH
Fuente: DANE, Principales indicadores del mercado laboral[4]

Para el trimestre móvil marzo - mayo 2026, de las 23 ciudades y áreas metropolitanas, las que presentaron mayores tasas de desocupación fueron: Quibdó (23,9%), Cartagena (12,8%) y Riohacha (12,1%). Las ciudades con menor tasa de desocupación fueron: Neiva (8,2%), Pereira A.M. (7,8%) y Villavicencio (7,5%).

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

C. Variables económicas que afectan el sector:

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

Inflación: La inflación es el aumento sustancial, persistente y sostenido del nivel general de precios a través del tiempo. La incertidumbre sobre el poder adquisitivo futuro impulsa a los agentes económicos a incluir expectativas de incrementos en sus decisiones de consumo, producción y negociación salarial, generando presiones adicionales que refuerzan el fenómeno inflacionario. En este contexto, el comportamiento reciente del Índice de Precios al Consumidor (IPC) muestra que, aunque la inflación continúa por encima del rango meta, el país ha transitado por un proceso de corrección progresiva: luego de registrar niveles de 3,80% en 2019, 1,61% en 2020, 5,62% en 2021, y alcanzar un máximo de 13,12% en 2022, inició una senda descendente en 2023 (9,28%) y 2024 (5,20%). Para diciembre de 2025, la variación anual del IPC se ubicó en (5,10%), lo que

4 Mercado Laboral Dane https://www.dane.gov.co/files/operaciones/GEIH/bol-GEIH-feb2026.pdf

representa una leve reducción de 0,10 puntos porcentuales respecto al año anterior, confirmando la moderación del ritmo inflacionario según lo reportado por el DANE. Este comportamiento resulta relevante para la planeación contractual, pues las variaciones en los precios afectan directamente los costos de insumos, repuestos y mano de obra asociados a la prestación del servicio.

Tabla 2 Inflación 2019-2025

Año	Cierre inflación
2019	3.80%
2020	1.61%
2021	5.62%
2022	13.12%
2023	9.28%
2024	5.20%
2025	5,10%

Fuente: Banco de la Republica

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

Ahora bien, en lo que va corrido del año y analizándolo para el periodo de junio de 2026, la variación anual del IPC fue 6,14%, es decir, 1,32 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 4,82%.

El comportamiento mensual del IPC total en junio de 2026 (0,39%) se explicó principalmente por la variación mensual de las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Alimentos y bebidas no alcohólicas. Las mayores variaciones se presentaron en las divisiones Alimentos y bebidas no alcohólicas (0,67%) y Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,52%).

Ilustración 5 Variación mensual, año corrido y anual Total nacional 2025 - 2026 (marzo)

IPC	Junio					
	Variación mensual		Variación año corrido		Variación anual	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026
IPC total	0,10	**0,39**	3,74	**4,77**	4,82	**6,14**

Fuente: DANE[5]

En el mes de junio de 2026, el IPC registró una variación de 0,39% en comparación con mayo de 2026, seis divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,39%): Alimentos y bebidas no alcohólicas (0,67%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,52%), Bebidas alcohólicas y tabaco (0,50%), Prendas de vestir y calzado

5 https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/jun2026/bol-IPC-jun2026.pdf

(0,43%), Salud (0,39%) y, por último, Restaurantes y hoteles (0,39%). Por debajo se ubicaron: Bienes y servicios diversos (0,30%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,26%), Recreación y cultura (0,08%), Transporte (0,01%), Educación (0,00%) y, por último, Información y comunicación (-0,02%).

Ilustración 6 IPC Variación y contribución anual según divisiones de gasto

		2025		2026	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	-0,08	-0,01	0,67	0,13
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	0,01	0,00	0,52	0,16
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	0,27	0,00	0,50	0,01
Prendas de vestir y calzado	3,98	0,16	0,00	0,43	0,01
Salud	1,71	0,36	0,01	0,39	0,01
Restaurantes y hoteles	9,43	0,42	0,05	0,39	0,05
TOTAL	100,00	0,10	0,10	0,39	0,39
Bienes y servicios diversos	5,36	0,23	0,01	0,30	0,02
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	0,20	0,01	0,26	0,01
Recreación y cultura	3,79	0,00	0,00	0,08	0,00
Transporte	12,93	0,20	0,03	0,01	0,00
Educación	4,41	0,01	0,00	0,00	0,00
Información y comunicación	4,33	0,12	0,00	-0,02	0,00

Fuente: IPC DANE[6]

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 4,51 puntos porcentuales al acumulado anual de dicha variación.

Así mismo, en marzo de 2026 en comparación con marzo de 2025, la variación anual de las subclases que más aportaron al índice total fueron: comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (9,94%), arriendo imputado (4,83%), transporte urbano (10,77%), arriendo efectivo (4,84%), carne de res y derivados (12,12%), comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato (10,30%), frutas frescas (14,64%), servicios de comunicación fija y móvil y provisión a internet (5,79%), servicio doméstico (13,21%) y plátanos (38,97%). Las mayores contribuciones negativas se presentan en: electricidad (-2,91%), combustibles para vehículos (-2,89%), arroz (-7,64%), carne de cerdo y derivados (-6,94%) y equipos de telefonía móvil, similares y reparación (-15,80%).

6 DANE - IPC información técnica. (s/f). Gov.co. https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/jun2026/bol-IPC-jun2026.pdf

Ilustración 7 IPC Variación y contribución mensual por principales subclases

Subclase	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Arriendo imputado	0,36	0,05
Papas	9,85	0,04
Cebolla	13,18	0,03
Arriendo efectivo	0,36	0,03
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	0,40	0,03
Electricidad	0,91	0,03
Carne de res y derivados	1,14	0,03
Servicios relacionados con la copropiedad	1,77	0,02
Frutas frescas	1,31	0,02
Gas	1,19	0,01

Fuente: IPC DANE[7]

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

Tabla 3 Variación Salario Mínimo

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

TRM: la tasa de cambio representativa del mercado expresa la cantidad de pesos colombianos por un dólar de los Estados Unidos. Es calculada y certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia con base en las operaciones del mercado y puede afectar los equipos, reactivos o insumos importados.

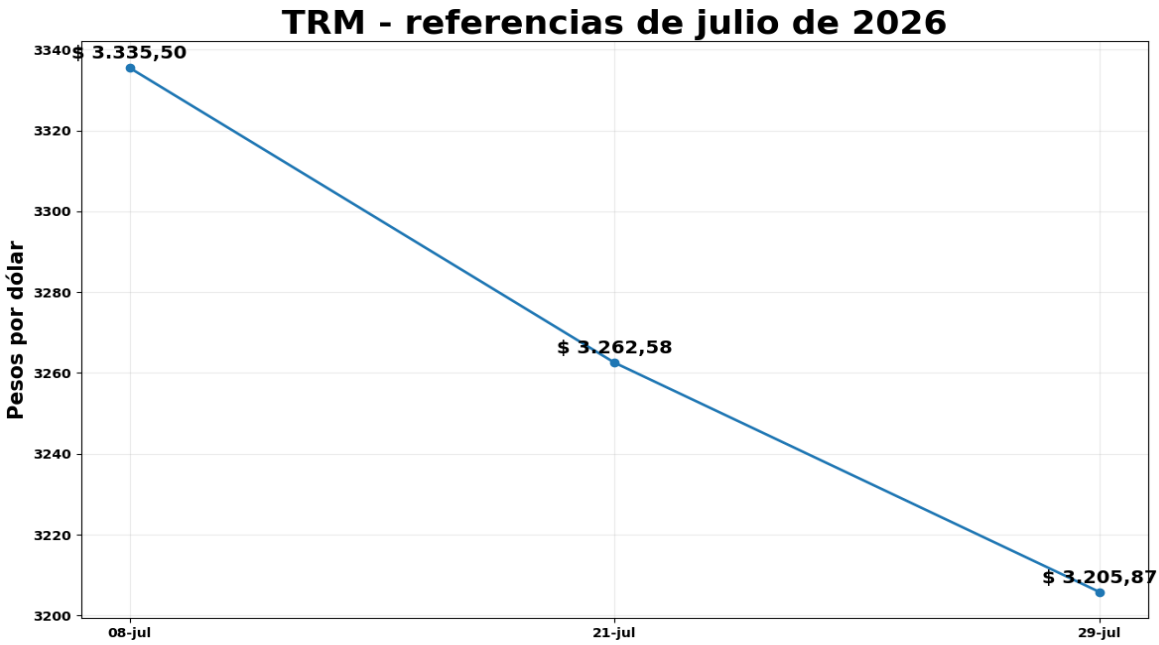
La TRM fluctúa por factores económicos, financieros y políticos nacionales e internacionales. Su impacto en este proceso será mayor cuando el proveedor dependa de bienes importados o de contratos denominados en moneda extranjera.

7 DANE - IPC información técnica. (s/f). Gov.co. https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/jun2026/bol-IPC-jun2026.pdf

La Entidad debe evitar trasladar automáticamente toda variación cambiaria al presupuesto. Corresponde identificar qué componentes tienen exposición real al dólar, verificar cotizaciones vigentes y definir la asignación contractual del riesgo cambiario.

Como referencia, durante julio de 2026 la TRM mostró una tendencia descendente entre las fechas seleccionadas, pasando de $3.335,50 el 8 de julio a $3.205,87 el 29 de julio.

Ilustración 8 Tasa de cambio representativa del mercado - referencias de julio de 2026



Fuente: Banco de la República y Superintendencia Financiera de Colombia.

Las tasas incluidas son referencias puntuales y no constituyen una proyección. Para el presupuesto definitivo deben emplearse las cotizaciones recibidas y la TRM vigente en la fecha del estudio de mercado, cuando el componente importado esté debidamente identificado.

Tabla 4 Variación de la TRM - fechas seleccionadas de julio de 2026

TRM - referencias puntuales de julio de 2026	
Fecha	TRM
08/07/2026	$ 3.335,50
21/07/2026	$ 3.262,58
29/07/2026	$ 3.205,87

Fuente: Banco de la República, TMR

D. Análisis del sector del servicio de arrendamiento de inmuebles

El presente punto tiene como objetivo exponer las tendencias e innovaciones del sector inmobiliario empresarial, específicamente en el mercado de arrendamiento de bodegas en Bogotá, con el fin de comprender las dinámicas de la industria en la cual se enmarca la

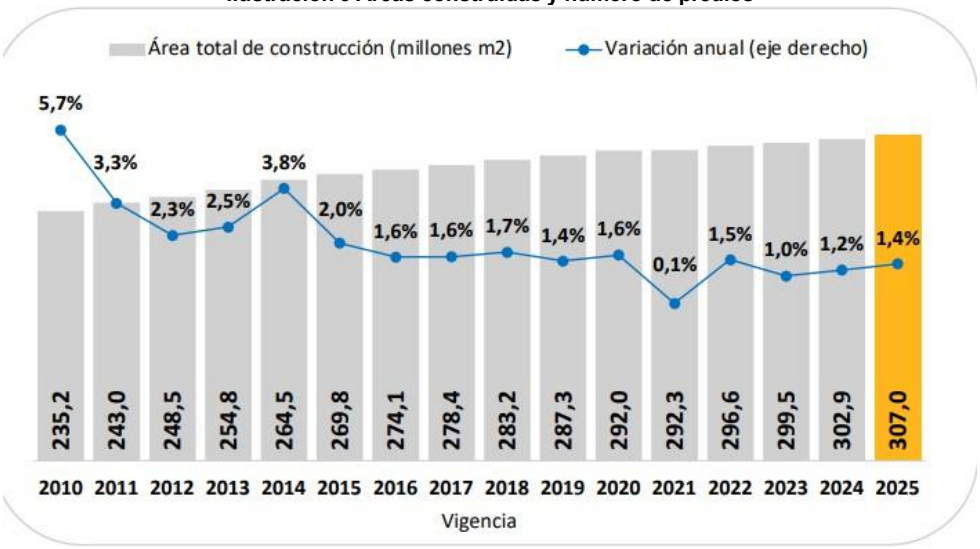
necesidad de la entidad. Este análisis permite identificar factores del entorno que puedan influir en la planeación, ejecución y sostenibilidad del contrato de arrendamiento de las bodegas ubicadas en la Transversal 93 No. 51-98, Parque Empresarial Puerta del Sol (Bodegas 45-46), destinadas al archivo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

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

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

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

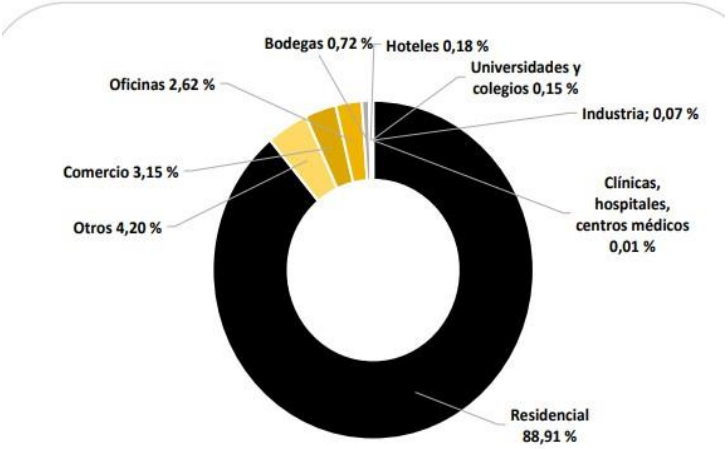
Ilustración 9 Áreas construidas y número de predios



Fuente: Catastro Bogotá[8]

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

Ilustración 10 Uso de los predios



El 0,72 % de los predios destinados a uso de bodegas, proporción que evidencia la escasez relativa de este tipo de inmuebles dentro del inventario urbano, adquiere especial relevancia en el marco del presente contrato, dado que estos espacios se orientan específicamente al almacenamiento y gestión del archivo a cargo de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Bogotá. Esta participación minoritaria dentro del total de usos del suelo subraya

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

la importancia estratégica de asegurar inmuebles adecuados para garantizar la continuidad operativa, la preservación documental y el soporte logístico requerido por el servicio de justicia en el Distrito. En este sentido, el arrendamiento de las bodegas objeto de contratación contribuye de manera directa al cumplimiento de las funciones misionales y operativas del DSAJ Bogotá, fortaleciendo la prestación eficiente y oportuna de los servicios judiciales.

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

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

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

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



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

E. Integrantes de la cadena productiva:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

    a. Mantenimiento preventivo y correctivo
    b. Reparaciones locativas
    c. Aseo y vigilancia
    d. Servicios públicos y redes
    e. Interventoría técnica

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

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

10. Jueces, centros de conciliación y operadores jurídicos: Intervienen cuando existen disputas contractuales, procesos de restitución de inmueble arrendado o desacuerdos entre las partes, contribuyendo a la seguridad jurídica del mercado.

F. Marco regulatorio

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

Tabla 5 Regulación del sector

Reglamentación	Descripción
Ley 80 de 1993	Estatuto General de Contratación de la Administración Pública
Decreto 624 de 1989	Por el cual se expide el Estatuto Tributario de los Impuestos Administrados por la Dirección General de Impuestos Nacionales.
Ley 1150 de 2007	Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos.
Decreto 1076 de 2015	Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible.
Decreto 1082 de 2015	Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector administrativo de planeación nacional.

Decreto 2295 del 29 de diciembre de 2023	Por el cual se liquida el Presupuesto General de la Nación para la vigencia fiscal de 2024, se detallan las apropiaciones y se clasifican y definen los gastos.
Ley 270 de 1996 en su artículo 5º autonomía e independencia de la rama judicial	La Rama Judicial es independiente y autónoma en el ejercicio de su función constitucional y legal de administrar justicia. Igualmente, señala en su Artículo 85 Numeral 13. "Regular los trámites judiciales y administrativos que se adelanten en los despachos judiciales, en los aspectos no previstos por el legislador."
Ley 872 de 2003	Creó para las Entidades del Estado Colombiano el sistema de gestión de calidad, el cual fue reglamentado con el Decreto 4110 de 2004 y desarrollado a partir de la norma NTC GP 1000:2009.

II. Análisis de la oferta y demanda

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

A. Asociaciones del sector

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

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

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

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

Cámara Colombia de la Construcción (CAMACOL): Es una asociación gremial sin ánimo de lucro que representa los intereses de la cadena de valor de la construcción en Colombia, fue fundada el 14 de septiembre de 1957 por empresarios del sector, Camacol se ha consolidado como una de las instituciones más influyentes en materia de vivienda y ordenamiento territorial a nivel local, departamental y nacional. Esta entidad se enfoca principalmente en la construcción en Cifras en la cual se proporcionan informes económicos

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

Estas asociaciones y gremios juegan un papel crucial en la regulación, formación y fortalecimiento de la profesión en el país. Además, organizan congresos, eventos y actividad des de formación para que los psicólogos se mantengan actualizados en su campo.

1. Proveedores

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

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

Tabla 6 Muestra base de la Superintendencia de Sociedades

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

L6810	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	CAÑAVERALEJO TYRES SAS
L6820	Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BIENES LA LIBERTAD SAS
L6810	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	EXPANSIONES Y MANTENIMIENTOS ELECTRICOS SAS
L6810	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	M. & R. S.C.A.
L6810	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	Inverlogy S.A.S.
L6810	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	INVERSIONES FERNANDEZ VELAZQUEZ S.A.S.
L6810	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	COLOMBIANA DE COLCUEROS S.A.
L6820	Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	SHERLEG SAS

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

B. Estudio de la demanda

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

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

Tabla 7 Contratos Datos Abiertos

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

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

Tabla 7 Contratos Históricos de la Entidad

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

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

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

Ilustración 1 Modalidad de Selección



Fuente: Modelo de Abastecimiento Estratégico Colombia Compra.

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

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

1. Revisión histórica del canon vigente

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

2. Análisis de mercado

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

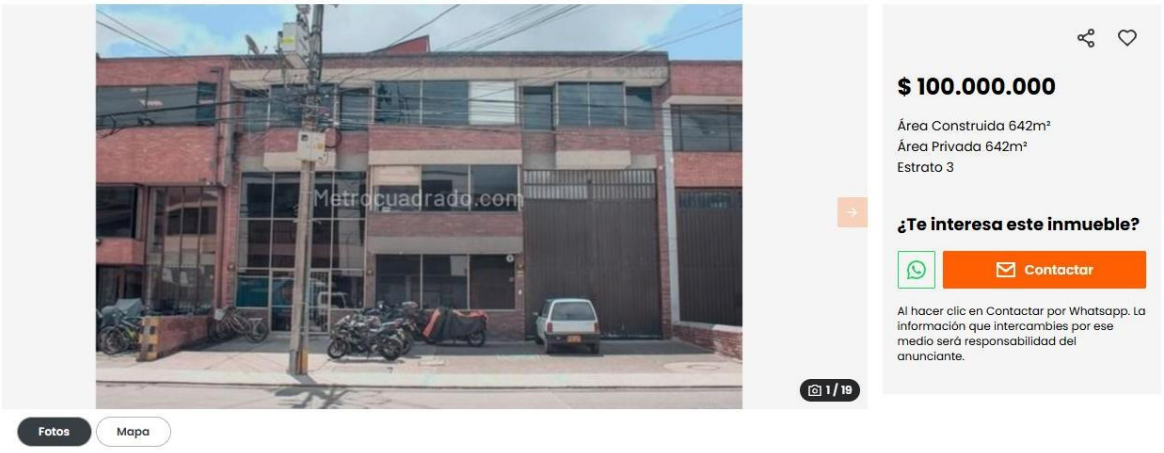
Se efectuó una comparación de los valores comerciales de inmuebles con características y condiciones similares ubicados en el mismo sector, con el propósito de determinar si el valor propuesto por el arrendador se encuentra dentro del rango habitual del mercado.
Para la vigencia 2026 la entidad recibió la oferta económica el día 15 de enero de 2026, por parte del arrendador DOCUMENTOS INTELIGENTES S.A.S para la nueva contratación, con la siguiente información:

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

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

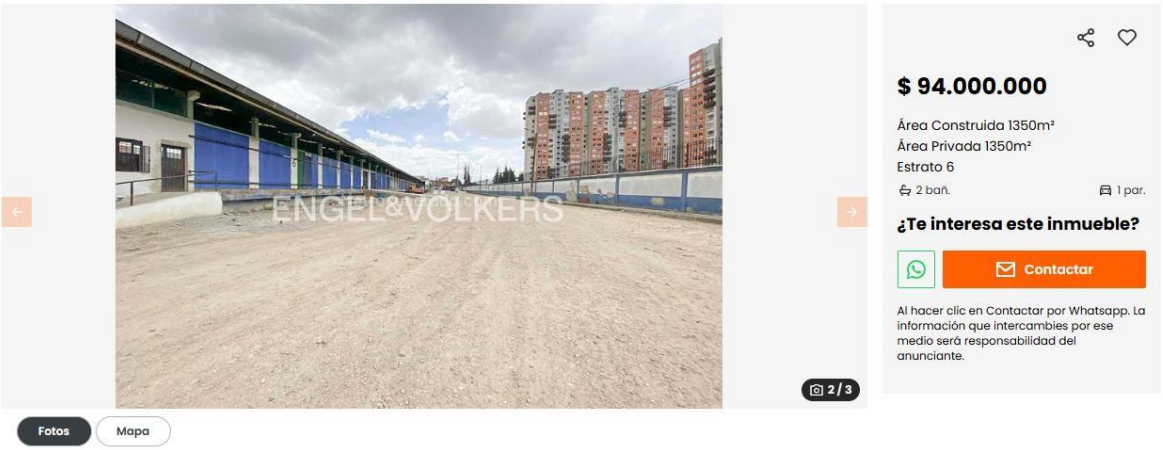
Para comenzar, se consultó en el portal inmobiliario especializado METRO CUADRADO9 y se obtuvieron los siguientes resultados en la comparación de sus valores comerciales.

Referencia 1:



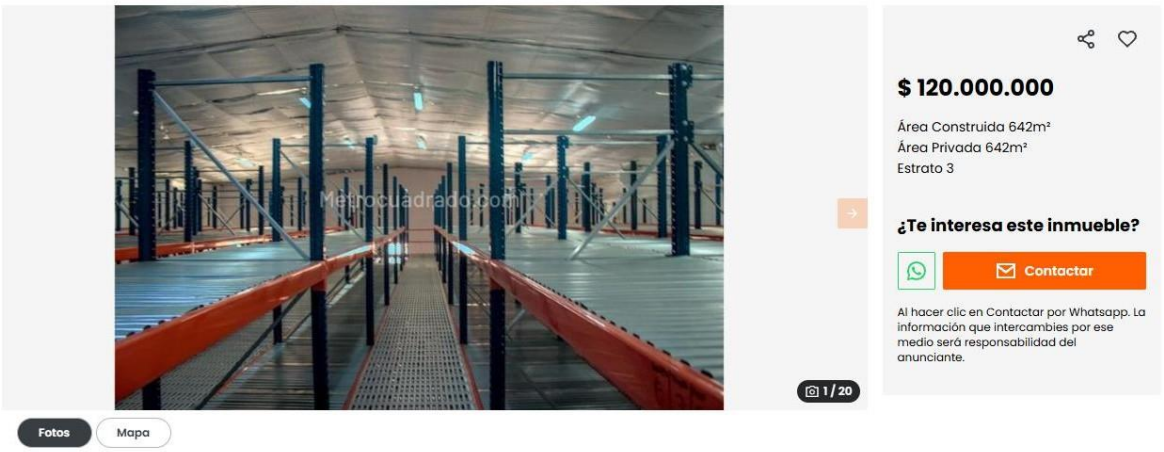
https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-bodega-bogota/11052-M5612945?src_url=%2Fbodega%2Farriendo%2Fbogota%2F110-millones%2F%3Fsearch%3Dform

Referencia 2:



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

Referencia 3:



Bodega En Arriendo, FONTIBON

FONTIBON, Bogotá D.C.

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

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

Referencia	AREA M2 TOTAL	Valor total mensual del Canon incluido IVA año 2026	Valor Canon X Metro Cuadrado 2025
1	642	$ 100.000.000,00	$ 155.763,24
2	1350	$ 94.000.000,00	$ 69.629,63
3	642	$ 120.000.000,00	$ 186.915,89
Promedio			**$ 137.436,25**

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

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

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

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

En conclusión, el presupuesto oficial estimado para el futuro contrato es hasta por la suma de **TRESCIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES CUARENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS PESOS ($363.045.200)** incluidos todos los impuestos, tasas y contribuciones de Ley que se generen con ocasión a la celebración del contrato.

IV. Conclusiones

A partir del análisis integral realizado sobre el entorno económico, el comportamiento del mercado, la oferta y la demanda del servicio, las variables macroeconómicas, la estructura del sector, los indicadores financieros y la información recopilada mediante cotizaciones y referencias históricas, se concluye lo siguiente:

- El sector de actividades inmobiliarias mantiene un comportamiento positivo, con un crecimiento del 2,0 % en términos reales y del 7,2 % a precios corrientes durante el primer trimestre de 2026, evidenciando estabilidad y fortalecimiento del mercado de arrendamiento de inmuebles.
- Las bodegas objeto del contrato son indispensables para garantizar la adecuada conservación, custodia y administración del archivo de la Dirección Seccional, contribuyendo a la continuidad del servicio de justicia y al cumplimiento de las funciones misionales de la entidad.
- El estudio evidencia que únicamente el 0,72 % de los predios de Bogotá corresponde al uso de bodegas, circunstancia que hace que este tipo de inmuebles tenga un carácter estratégico y reduzca las alternativas disponibles para satisfacer necesidades específicas de almacenamiento documental.
- El análisis de 782 contratos del sector público evidenció que el 87,72 % de los procesos de arrendamiento de inmuebles similares se realizan mediante contratación directa, lo cual respalda la modalidad seleccionada para este proceso.

- Factores como la inflación, el IPC, el salario mínimo y la TRM influyen en el comportamiento del mercado inmobiliario y en los costos asociados al mantenimiento y operación de los inmuebles; sin embargo, el contexto económico refleja una tendencia de estabilización que favorece la contratación.
- La comparación con inmuebles similares publicada en el portal Metro Cuadrado permitió establecer un valor promedio superior al ofertado. Mientras el promedio del mercado asciende aproximadamente a $137.436 por m², el inmueble objeto del contrato presenta un valor de $90.761 por m², generando un ahorro aproximado de $46.675 por metro cuadrado para la entidad.
- Con base en la revisión y validación de la información del "Estudio de Mercado", se determina que el presupuesto oficial estimado corresponde a la suma de **TRESCIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES CUARENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS PESOS ($363.045.200)** incluidos 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	Bogotá D.C.
Fecha de diligenciamiento	29 de julio de 2026
Servidores designados por la Rama Judicial	
Firma	
Nombre del Empleado	Felipe Sanín Echeverry
Cargo	Asistente administrativo Grupo de Asuntos Legales
Firma	
Nombre del Empleado	Jorge Luis Lombana Sánchez
Cargo	Coordinador Grupo de Asuntos Legales
Firma	
Nombre del Empleado	Martha Hernández Pulido
Cargo	Coordinadora Área Financiera