INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN DE INMUEBLES OFRECIDOS EN ARRENDAMIENTO

Mayo 8 de 2026

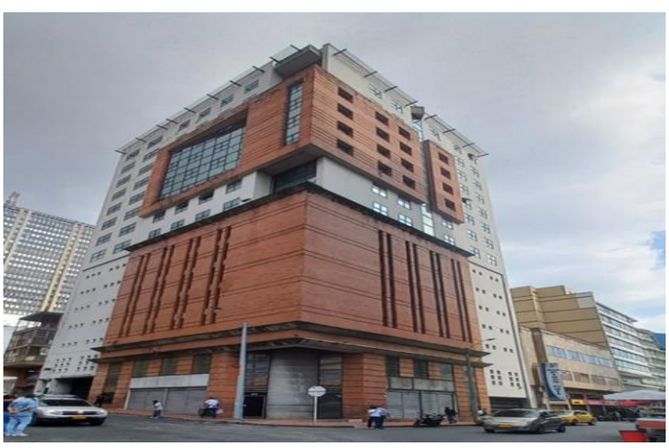
El Area Administrativa realiza el siguiente informe técnico de la visita realizada a tres inmuebles ofrecidos en arrendamiento, con el fin de verificar en sitio sus condiciones físicas, arquitectónicas y funcionales, evaluar la viabilidad de su adaptación para el funcionamiento de despachos judiciales y analizar aspectos relacionados con el aprovechamiento del espacio, iluminación y ventilación natural, accesibilidad para personas con movilidad reducida, sistemas de seguridad humana, infraestructura técnica, capacidad de crecimiento y demás condiciones que inciden directamente en la adecuada prestación del servicio judicial.

Los inmuebles se encuentran ubicados en el centro de la ciudad de Cali, localizados a una distancia inferior a un (1) kilómetro del Palacio Nacional y del Palacio de Justicia, principales sedes judiciales del Distrito, condición que representa una ventaja operativa para la prestación del servicio de administración de justicia



Como resultado de dicha evaluación se obtuvieron las siguientes conclusiones técnicas.

I. Inmueble San Francisco: ubicado en la calle 10 # 5-77 de Cali



1. Estado general y accesibilidad

El edificio presenta ascensores con una antigüedad superior a diez (10) años, circunstancia que incrementa las necesidades de mantenimiento y actualización tecnológica. Adicionalmente, el acceso peatonal no se encuentra claramente definido, generando barreras arquitectónicas que limitan la accesibilidad y dificultan el ingreso seguro de los usuarios.

2. Condiciones físicas

El inmueble dispone de áreas de parqueadero desde el sótano dos (2) hasta el séptimo (7) piso, mientras que las oficinas se encuentran ubicadas a partir del octavo (8) nivel.

Durante la inspección se evidenció que no todas las áreas cuentan con iluminación natural directa, condición que limita el confort ambiental de los espacios de trabajo.

Aunque el edificio fue ocupado anteriormente por otras entidades, su configuración arquitectónica no responde a las necesidades funcionales de la Rama Judicial, razón por la cual sería necesaria una intervención integral que comprenda remodelaciones arquitectónicas significativas para lograr una distribución adecuada de despachos, áreas administrativas, salas de audiencia y demás dependencias.

3. Distribución y funcionalidad

La configuración espacial del inmueble no permite organizar los despachos judiciales de manera eficiente ni cumplir simultáneamente con los criterios técnicos de funcionalidad, jerarquización de áreas, circulación interna y aprovechamiento del espacio requeridos para una sede judicial.

4. Seguridad humana

Las escaleras principales no cuentan con puertas cortafuego ni con otros elementos de compartimentación contra incendios, situación que representa una deficiencia importante frente a los criterios de seguridad humana y evacuación establecidos en la normativa vigente.

5. Características arquitectónicas

El edificio presenta un elevado número de divisiones permanentes en mampostería y baterías sanitarias distribuidas de forma dispersa en los diferentes pisos, condición que restringe la flexibilidad para reorganizar los espacios.

Como consecuencia, aunque el inmueble dispone de un área construida superior a la requerida, la proyección arquitectónica realizada evidenció una importante generación de áreas residuales que no pueden aprovecharse eficientemente para la ubicación de puestos de trabajo, disminuyendo el rendimiento del área útil disponible.

II. Inmueble Royal Plaza: ubicado en la carrera 4 #11-69 y 11-70 / calle 12 # 3-60 y 3-70



1. Uso actual y distribución arquitectónica

El primer nivel alberga dos locales comerciales con alta afluencia de público, mientras que el último piso funciona como establecimiento al público “gastrobar”.

Los espacios ofertados corresponden únicamente a los pisos cuarto (4°) al octavo (8°).

Desde el punto de vista arquitectónico, el edificio fue concebido originalmente como hotel, conservando gran parte de dicha distribución interior y permaneciendo desocupado durante un periodo considerable.

2. Condiciones físicas y funcionales

El inmueble se encuentra conformado por habitaciones independientes delimitadas mediante muros de mampostería estructural, cada una con su respectivo baño.

Al desarrollar la propuesta preliminar de distribución de los despachos judiciales se determinó que las intervenciones requeridas serían altamente complejas, debido a la necesidad de modificar elementos arquitectónicos que podrían comprometer muros estructurales.

Esta condición limita considerablemente la posibilidad de adecuación y genera un importante porcentaje de áreas improductivas.

En términos funcionales, únicamente sería viable la ubicación de la Comisión Seccional de Disciplina Judicial y un número reducido de despachos de magistrados pertenecientes a otra especialidad.

3. Parqueaderos

El inmueble no dispone de zonas de parqueadero, condición que limita su funcionalidad para una sede institucional de las dimensiones requeridas.

4. Seguridad humana

Las rutas de evacuación presentan limitaciones debido a que la escalera principal carece de puertas cortafuego, incumpliendo criterios fundamentales de protección contra incendios y evacuación segura.

5. Ventilación e iluminación

Se identificó un patio interior cuya configuración arquitectónica no permite garantizar una adecuada circulación natural del aire ni un adecuado ingreso de iluminación natural hacia todas las áreas de trabajo.

Esta condición afecta el cumplimiento de los parámetros mínimos establecidos para ambientes laborales saludables y para las condiciones de Seguridad y Salud en el Trabajo aplicables a edificaciones destinadas al servicio judicial.

III. Inmueble “Pacific Tower”, ubicado en Carrera 4 No. 9-60



Una vez recibido el ofrecimiento del edificio Pacific Tower, junto con la planimetría preliminar correspondiente a las remodelaciones que se encontraban en ejecución, se realizó una revisión inicial de la capacidad instalada, áreas disponibles y demás características generales del inmueble, con el propósito de establecer la factibilidad de desarrollar una propuesta preliminar para la distribución de los despachos judiciales.

Posteriormente se efectuó la respectiva visita técnica, obteniéndose los siguientes resultados.

1. Estado general

El edificio se encuentra completamente remodelado y presenta condiciones físicas favorables para su ocupación.

Todos los pisos cuentan con iluminación natural directa a través de sus fachadas principales, lo cual proporciona mejores condiciones ambientales y disminuye la dependencia de iluminación artificial.

2. Movilidad vertical y seguridad humana

El inmueble dispone de tres (3) ascensores que garantizan una adecuada movilidad vertical.

Las escaleras de evacuación cuentan con puertas cortafuego y el edificio dispone de un sistema moderno de detección y extinción de incendios mediante red hidráulica, complementado con gabinetes contra incendio Clase III, condiciones que fortalecen el cumplimiento de los criterios de seguridad humana.

3. Accesibilidad

El acceso principal incorpora rampa para personas con movilidad reducida, garantizando condiciones adecuadas de accesibilidad universal.

4. Infraestructura técnica

Todos los pisos presentan una distribución uniforme que facilita la implantación de dependencias judiciales.

Cada nivel dispone de espacios destinados a cuartos técnicos para redes de comunicaciones y sistemas, permitiendo una adecuada organización de la infraestructura tecnológica.

Igualmente, se identificaron dos zonas técnicas destinadas a la instalación de equipos de aire acondicionado, lo cual facilita futuras adecuaciones sin afectar las áreas de trabajo.

5. Baterías sanitarias

Cada piso cuenta con baterías sanitarias completamente remodeladas e independientes para hombres y mujeres, en condiciones óptimas de funcionamiento, garantizando el cumplimiento de las condiciones de salubridad exigidas para edificaciones de uso institucional.

6. Huella y distribución arquitectónica: La huella del inmueble corresponde a un espacio definido de forma trapezoidal, totalmente libre al interior, salvo por las columnas y demás elementos estructurales. Esta condición permite una mejor distribución del espacio, garantizando áreas uniformes y homogéneas para cada uno de los despachos. Al tratarse de espacios totalmente abiertos y libres, se asegura la igualdad en cuanto a la distribución de las ubicaciones. Por tratarse de planta libre, todas las divisiones deberán ejecutarse en panel yeso y, conforme a las necesidades propias de la Entidad, deberán implementarse diferentes tipologías de divisiones, entre otras, que garanticen las condiciones necesarias de seguridad y salud en el trabajo.

7. Viabilidad funcional

Con base en la información obtenida durante la visita técnica, se desarrolló la propuesta arquitectónica de distribución espacial del inmueble, asignando en cada piso los despachos judiciales y dependencias administrativas conforme a criterios de funcionalidad,

jerarquización institucional, relaciones operativas entre especialidades y eficiencia en el uso del espacio.

La distribución propuesta permite atender las necesidades actuales de la Rama Judicial, garantizando condiciones adecuadas para el desarrollo de las actividades jurisdiccionales y administrativas, optimizando la circulación interna, el aprovechamiento del área útil y el funcionamiento integral de la sede judicial.

En conclusión, el análisis comparativo de los tres (3) inmuebles ofertados permitió establecer que, si bien todos presentan una ubicación estratégica por su cercanía a las principales sedes judiciales de la ciudad de Cali, únicamente el inmueble Pacific Tower reúne las condiciones técnicas, funcionales, arquitectónicas y de seguridad requeridas para atender de manera integral las necesidades de la Rama Judicial. Su distribución uniforme, el adecuado aprovechamiento de la iluminación natural, la infraestructura técnica disponible, las condiciones de accesibilidad, los sistemas de seguridad humana y la posibilidad de implementar una distribución eficiente de los despachos judiciales minimizan la necesidad de intervenciones estructurales y locativas de gran magnitud. En contraste, los inmuebles San Francisco y Royal Plaza presentan limitaciones relacionadas con su configuración arquitectónica, condiciones de seguridad, distribución espacial y funcionalidad, que implicarían inversiones significativas en adecuaciones, con un bajo nivel de aprovechamiento del área útil. En consecuencia, desde el punto de vista técnico, funcional y operativo, se concluye que el inmueble Pacific Tower constituye la alternativa más viable para la eventual reubicación de dependencias judiciales y/o sedes administrativas.

Elaborado por:



JUAN JOSÉ MONSALVE OSPINA
Arquitecto PS



EDWIN REINALDO CANTE CRUZ
Asistente Administrativo Area Administrativa