JUNTA ASESORA DE CONTRATACIÓN
ACTA No. 150 DE 2026

En la ciudad de Santiago de Cali, a los 26 días del mes de junio de 2026 se reunieron los integrantes de la Junta Asesora de Contratación de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Cali – Valle del Cauca, para revisar y analizar la Propuesta Formal de Arrendamiento – 12 pisos (8 al 19) del Edificio Pacific Tower, ubicado en la Calle 10 # 4-16 de Cali- 3.828,21 m2.

CONVOCADOS / ASISTENTES				
NOMBRES Y APELLIDOS	**CARGO**	**DEPENDENCIA**	**ASISTENCIA**	
			SI	**NO**
Natalia Muñoz Tobar	Coordinadora Área Administrativa	Área Administrativa	**X**	
Fabio Heriberto Molina Arango	Coordinador Área Jurídica	Área Jurídica	**X**	
Liliana Villarreal Castañeda	Coordinadora Área Financiera	Área Financiera	**X**	
Karol Guzmán Porras	Secretaria Junta Asesora	Área Jurídica	**X**	
Paula Andrea León Piedrahita	Profesional Universitario	Dirección Seccional - Invitada	**X**	

TEMA(S)

Revisión y análisis propuesta de Arrendamiento – 12 pisos (8 al 19) del Edificio Pacific Tower, ubicado en la Carrera 4 #9-60 - Calle 10 # 4-16 de Cali- 3.828,21 m2.

DESARROLLO DE LA REUNIÓN

En atención a la propuesta de arrendamiento de 12 pisos (8 al 19) del Edificio Pacific Tower, ubicado en la Carrera 4 #9-60 - Calle 10 # 4-16 de Cali- 3.828,21 m2 de fecha 22 de junio de 2026, remitida el 23 de junio de 2026, por la empresa CARTHREE INC SAS, nos permitimos realizar el análisis económico y técnico de la misma:

Indica la firma CARTHREE INC SAS, que:

> *"En la planimetría aportada se proyecta la ubicación de las diferentes dependencias judiciales, se identificó la necesidad de incorporar mayor cantidad de divisiones en estructura liviana, respecto a oficinas convencionales puertas auxiliares y demás elementos necesarios para el funcionamiento independiente de cada oficina, conforme a las funciones propias de la Entidad.*
>
> *Adicionalmente, evidencia la inclusión de siete (7) ventanillas de atención al público en puntos específicos y un incremento en la cantidad de capacidad de puestos de trabajo, lo que conlleva un aumento de 52 salidas de red, para un total de 272, en cuanto a la energía regulada, se aumentan 31 puntos, para un total de 251; con relación a la energía normal se aumenta 60 puntos para un total de 280 puntos respecto lo inicialmente proyectados. Lo anterior se verifica en la planimetría complementada con el archivo en Excel aportado, donde se evidencia un mayor número de puntos por metro cuadrado para el costeo del canon de arrendamiento.*
>
> *Por otra parte, teniendo en cuenta la relación por metro cuadrado, la densidad de puestos de trabajo y las condiciones requeridas para garantizar el confort térmico al interior de cada oficina, el cual es variable en función del uso, área, aforo y equipos de cómputo instalados; de acuerdo con la planimetría aportada, se identifica 74 espacios y/o oficinas, a los cuales se le debe garantizar un adecuado caudal de aire lo cual implica cierta cantidad de salidas de diferentes dimensiones, lo que implica un costo diferente vs oficinas tipo.".*

Teniendo en cuenta lo anterior, indican que el valor propuesto de arriendo mensual es de $59.800 por m2 de oficina + IVA (19%) + $6.289 de administración por m2, para un total de $77.451 por m2, total área arrendable 3828,21 m2 para un total mensual de $296.498.693.

Valor arriendo por m2	$ 59.800
IVA (19%)	$ 11.362
Vr administración por m2	$ 6.289
Vr total arriendo por m2	$ 77.451
Total, m2 arrendables	3828,21
Vr total arriendo mensual	$ 296.498.693

Esta tarifa incluye el derecho exclusivo a 22 espacios de parqueo asignados.

De acuerdo con el valor por metro cuadrado propuesto, se realiza correspondiente análisis económico.

Del análisis comparativo entre la propuesta inicial presentada por el propietario del Edificio Pacific Tower y la propuesta final ajustada conforme a los requerimientos de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Cali, se evidencia que la modificación del área objeto de arrendamiento obedece a la definición de las necesidades reales de ocupación, pasando de un área inicial ofrecida de 6.936,82 m², correspondiente a los pisos 2 al 4 y del 6 al 19, a un área requerida de 3.828,21 m², comprendida entre los pisos 8 al 19.

En este mismo sentido, la propuesta evidencia un fortalecimiento importante de la infraestructura tecnológica. Mientras que la propuesta inicial contemplaba 230 puntos de voz y datos para un área de 6.936,82 m², equivalente aproximadamente a 0,033 puntos por metro cuadrado (un punto por cada 30,16 m²), la propuesta final incorpora 272 puntos de voz y datos (puntos de red) para un área de 3.828,21 m², lo que representa aproximadamente 0,071 puntos por metro cuadrado (un punto por cada 14,08 m²). Esto evidencia un incremento cercano al 114 % en la densidad de puntos de red por metro cuadrado, optimizando significativamente la capacidad de conectividad del inmueble y garantizando una mayor cobertura tecnológica para las áreas de trabajo.

Lo anterior obedece a que la planimetría definitiva elaborada el Área Administrativa de la Dirección Seccional, conforme a la necesidad incorporó un mayor número de oficinas independientes, ventanillas de atención al público y puestos de trabajo, lo que hizo necesario incrementar la infraestructura tecnológica del inmueble. En consecuencia, la propuesta final aumenta de 230 a 272 puntos de voz y datos, de 230 a 251 puntos eléctricos regulados y de 230 a 280 puntos eléctricos no regulados, garantizando una capacidad de conectividad y suministro eléctrico acorde con la operación proyectada para las diferentes dependencias.

De otra parte y para conocer el precio del mercado actual en el sector inmobiliario en la Ciudad de Santiago de Cali, se evaluaron las ofertas presentadas para los inmuebles Edificio San Francisco, Edificio Royal Plaza y Edificio Pacific Tower, todos ubicados dentro del área de influencia de las principales sedes judiciales de la ciudad de Santiago de Cali (sector centro de la ciudad), condición de zona que resulta estratégica para la operación institucional y para la consolidación de un clúster judicial que facilite el acceso de los usuarios al servicio de administración de justicia, conforme a las necesidades prioritarias de espacios actuales.

	Edificio San Francisco	Edifico Royal Plaza	Pacific Tower	Dispersión	Promedio
Valor m2 oficina antes de IVA	$ 65.790,00	$ 54.000,00	$ 59.800,00	20%	$ 59.863,33
Valor m2 Administración	$ 14.000,00	$ 3.855,00	$ 6.289,00	161%	$ 8.048,00

La tabla anterior muestra una dispersión del 20 %, lo que indica que los valores de renta son relativamente cercanos entre sí. Esto significa que existe una consistencia en el mercado y que el precio ofertado para las áreas a arrendar del Inmueble Pacific Tower ($59.800/m²) está dentro del promedio ($59.863/m²). Por ello, el canon se considera esta alineado con las condiciones del mercado inmobiliario en el centro de la ciudad de Cali.

Se observa que el valor ofertado por CARTHREE INC SAS para el canon de arrendamiento de áreas en el edificio Pacific Tower corresponde a $59.800/m², cifra coincidente con el promedio de las tres ofertas recibidas ($59.863/m²), presentando una diferencia inferior al 0,2 %, lo que evidencia que su valor de renta se encuentra alineado con las condiciones

actuales del mercado para inmuebles de características similares dentro del sector analizado.

Asimismo, al evaluar el componente de administración, se evidencia una alta dispersión entre las ofertas recibidas, equivalente al 161%, situación que refleja diferencias significativas en las características operativas, dotacionales y de servicios de cada inmueble. En este aspecto, la propuesta presentada CARTHREE INC SAS, para el edificio Pacific Tower presenta un valor de administración de $6.289/m², inferior al promedio de las ofertas evaluadas ($8.048/m²) y sustancialmente menor al valor ofertado por el Edificio San Francisco ($14.000/m²).

De otra parte, según el régimen de categorización establecido en la Ley 1551 de 2012, la ciudad de Cali se encuentra categorizada como Distrito Especial (equivalente a categoría especial), asimilable como categoría “0”.

Conforme a la clasificación y metodología contenida en el oficio DEAJO26-26 del 15 de enero de 2026, expedido por la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, para la categoría aplicable a Santiago de Cali el valor de referencia del metro cuadrado de arrendamiento oscila entre los $60.000 y $95.000, cuyo valor promedio corresponde a $77.500.

Así mismo se procedió a consultar el documento “Reporte Mercado Oficinas – Cali, Colombia – enero – marzo 2026”, emitido por la firma Colliers, el cual presenta los valores de renta por metro cuadrado en los diferentes corredores de la ciudad de Cali, con un promedio ponderado cercano a $69.786 m², sin incluir IVA.

De igual manera, 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.

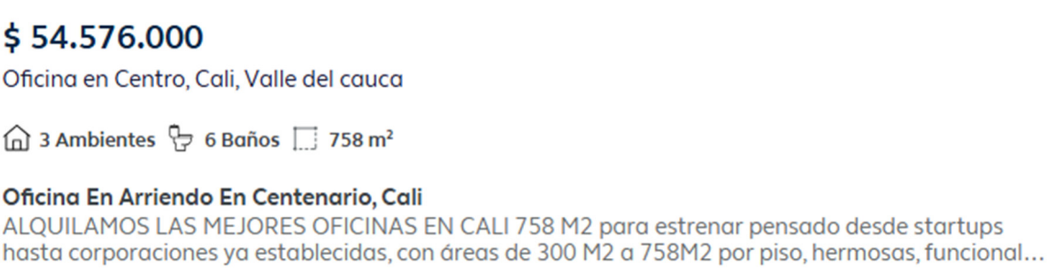
En tal sentido se consultaron los portales inmobiliarios www.fincaraiz.elpais.com y www.metrocuadrado.com, encontrándose las siguientes referencias.

Referencia 1:

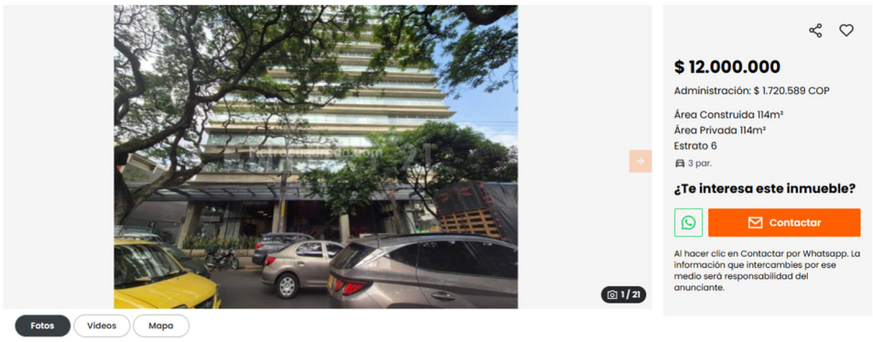


https://fincaraiz.elpais.com.co/avisos/alquiler/oficinas-y-consultorios/cali/san-pedro?q=OTksMSxWYWxsZSBkZWwgQ2F1Y2F8MTQ1LDEsQ2VudHJvfDk4LDEsQ29sb21iaWE&filter-name=Barrio

Referencia 2:



Referencia 3:



https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-oficina-cali-san-vicente-3-garajes/4976-M5689077?src_url=%2Foficina%2Farriendo%2Fcali%2F%3Fsearch%3Dform

El resumen de la información obtenida en el sector a través de las consultas de las páginas web anteriormente relacionadas y que se detallan en la siguiente tabla, arrojan los siguientes datos de valor por Metro cuadrado:

Referencia	Valor Canon Mensual	Metros cuadrados	Valor M2 para Arrendar
1	$ 21.258.820	300	$ 70.863
2	$ 54.576.000	758	$ 72.000
3	$ 12.000.000	114	$ 105.263
PROMEDIO			$ 82.708

Lo anterior permite concluir que, desde la perspectiva económica, la oferta de las áreas ofrecidas para arrendamiento del Inmueble Pacific Tower, se encuentra en el promedio del valor de metro cuadrado del mercado inmobiliario y de igual manera, su costo de administración resulta competitivo frente a los demás inmuebles evaluados.

Evaluada la oferta en los aspectos económicos y técnicos y de acuerdo con el diagnóstico de necesidades de espacios realizado por el Área Administrativa y el Grupo de Seguridad y Salud en el Trabajo de fecha 12 de Mayo de 2026, así como también la planimetría elaborada con la proyección de ubicación de despachos judiciales y dependencias administrativas, la Junta Asesora de Contratación se permite recomendar se acepte la oferta dentro del proceso de contratación directa para el arrendamiento de los pisos 8 al 19 del inmueble denominado Edificio “Pacific Tower” de la ciudad de Cali, con un área total arrendable a ocupar de 3.828,21 metros cuadrados; toda vez que la propuesta satisface la necesidad puenteada por la Entidad y se encuentra acorde al mercado inmobiliario de la ciudad de Cali.

De esta manera se dio por concluida la reunión, a los 26 días del mes de junio de 2026.

En constancia, firman quienes intervinieron.

CONVOCADOS / ASISTENTES

NATALIA MUÑOZ TOBAR
Coordinadora Área Administrativa

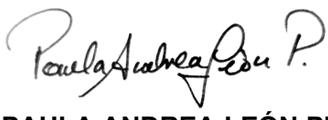
LILIANA VILLARREAL CASTAÑEDA
Coordinadora Área Financiera



FABIO HERIBERTO MOLINA ARANGO
Coordinador Área Jurídica



KAROL GUZMÁN PORRAS
Secretaria Junta Asesora Contratación



PAULA ANDREA LEÓN PIEDRAHÍTA
Profesional Universitario – Invitada