Estudio del Sector

Objeto: "Arrendamiento de los pisos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 y 19 del Edificio Pacific Tower, ubicado en la Carrera 4 #9-60 - Calle 10 # 4-16 de Cali, para el funcionamiento de Corporaciones, Despachos Judiciales y Sedes Administrativas con sus respectivas dependencias de la Rama Judicial.

1. Aspectos generales del mercado 2
2. Análisis del mercado laboral 5
3. Variables económicas que afectan el sector 6
4. Análisis sector inmobiliario 7
5. Marco regulatorio 8
6. Análisis de la oferta y demanda 9
A.Asociaciones del sector 9
B.Estudio de la oferta: Proveedores 10
C.Estudio de la demanda 11
Contratación Rama Judicial 12
Contratación otras entidades 13
7. Estudio de mercado 17
A.Forma de calcular el presupuesto y valor del presente proceso 17
8. Conclusiones 22

Dando cumplimiento al deber señalado en el artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto Único Reglamentario No. 1082 de 2015, siguiendo los lineamientos dados por Colombia Compra Eficiente a través de la "*Guía para la Elaboración de Estudios de Sector*" y con la finalidad de materializar los principios de planeación, responsabilidad y transparencia, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Cali – Valle del Cauca a través del Área Administrativa, se realiza el siguiente estudio con el fin de analizar el sector relativo al objeto del presente Proceso de Contratación.

1. Aspectos generales del mercado

De acuerdo con el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Cali – Valle del Cauca 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.

Así las cosas, se 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, las variables económicas que afectan el sector, 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.

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 elaboración del presente estudio, la Entidad realizó una contextualización del mercado correspondiente al sector terciario, específicamente del mercado de arrendamiento de inmuebles.

El sector terciario o de servicios, comprende el conjunto de actividades económicas orientadas a la prestación de servicios al consumidor final. Si bien estas no implican la producción de bienes tangibles, resultan fundamentales para el funcionamiento, articulación y dinamismo de la economía: este sector abarca, entre otros, los servicios administrativos, de mantenimiento, logística y apoyo operativo, los cuales desempeñan un papel estratégico en el desarrollo de las actividades productivas y contribuyen de manera significativa a la formación del Producto Interno Bruto (PIB):

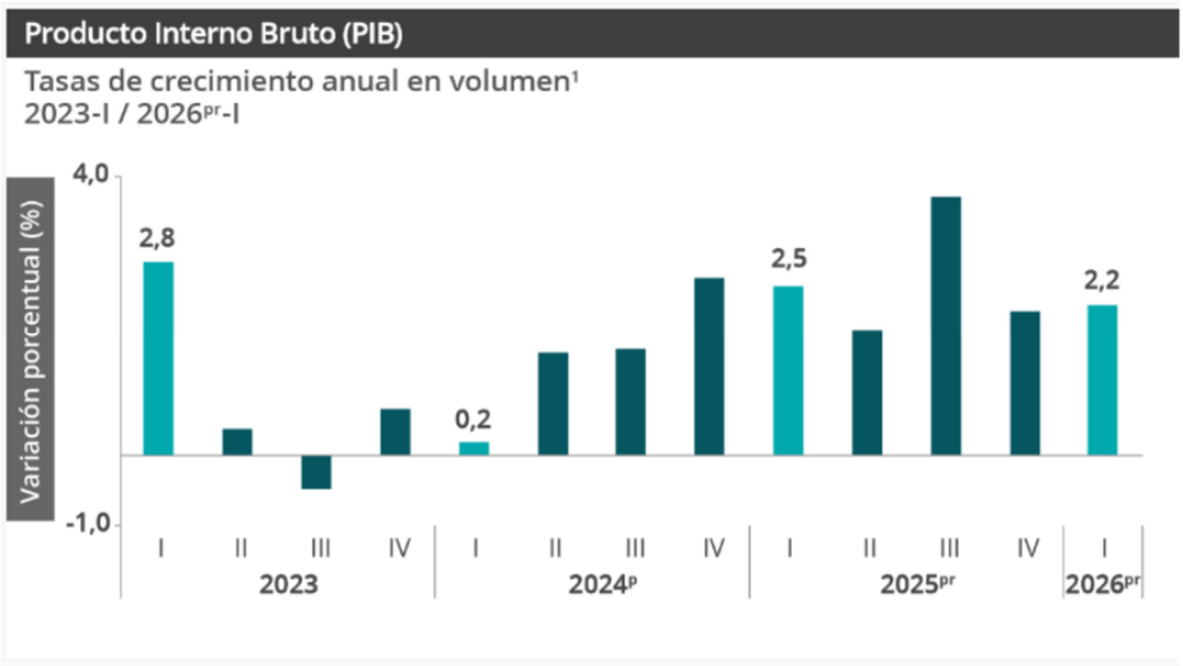


Ilustración 1 Variación Porcentual PIB. Tomada de Boltin 2026-1 DANE

A continuación, se presenta el comportamiento del Producto Interno Bruto (PIB) desagregado por actividad económica para el primer trimestre de 2026, con el propósito de identificar el desempeño de los sectores que inciden en la dinámica económica nacional, entre ellos la actividad inmobiliaria. Este análisis permite evaluar el comportamiento del sector objeto del presente estudio y comprender su relación con el crecimiento económico del país.

En este contexto, se observa que las actividades inmobiliarias registraron un crecimiento anual del 2,0%, superior al crecimiento del Producto Interno Bruto nacional (2,2 %) únicamente por una diferencia marginal y evidenciando un comportamiento positivo y estable del sector. Por su parte, la variación trimestral ajustada por efecto estacional y calendario fue del 0,5 %, lo que refleja una evolución moderada, consistente con un mercado inmobiliario que mantiene condiciones de estabilidad y continuidad.

Estos resultados constituyen un referente relevante para el análisis del mercado de arrendamiento de inmuebles, al evidenciar que la actividad inmobiliaria continúa aportando al crecimiento económico y conserva un comportamiento favorable para el desarrollo de operaciones de arrendamiento.

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Primer trimestre 2026[pr]

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
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	-1,4	-0,5
Explotación de minas y canteras	-0,1	0,8
Industrias manufactureras	2,9	2,3
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	2,6	0,3
Construcción	-5,4	-4,6
Comercio al por mayor y al por menor[3]	2,9	0,2
Información y comunicaciones	1,3	1,1
Actividades financieras y de seguros	2,8	2,2
Actividades inmobiliarias	2,0	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	2,2	0,5
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	5,7	1,3
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	3,2	1,4
Valor agregado bruto	**2,2**	**0,6**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	2,9	0,9
Producto Interno Bruto	**2,2**	**0,6**

Fuente: DANE, PIB_T

De igual manera, permite inferir que mientras el sector de la construcción registró una variación anual negativa del 5,4 %, las actividades inmobiliarias presentaron un crecimiento del 2,0 %. Este comportamiento evidencia que el mercado inmobiliario mantiene una dinámica favorable, sustentada en la administración, comercialización y arrendamiento de inmuebles existentes, independientemente de la desaceleración observada en la construcción de nuevas edificaciones.

En consecuencia, el comportamiento positivo de las actividades inmobiliarias constituye un indicador de estabilidad del mercado de arrendamientos y un elemento objetivo para sustentar la disponibilidad y competitividad de la oferta de inmuebles.

En tal sentido, el impacto de los indicadores económicos mencionados sobre el arriendo del inmueble Edificio Pacific Tower, ubicado en la Carrera 4 #9-60 - Calle 10 # 4-16 de Cali, Colombia, está directamente relacionado con la actividad económica actividades inmobiliarias, que entre en la categoría de actividades de servicios, el cual, según los indicadores económicos presentados, en el primer trimestre de 2026, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,0% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2025. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,5%, respecto al trimestre inmediatamente anterior.

La actividad anteriormente relacionada se encuentra incluida en el sistema de Codificación Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC) de acuerdo con la Guía para la Codificación de Bienes y Servicios sugerida por Colombia Compra Eficiente. Para el análisis del sector y estudio de mercado se evidencia que los servicios a contratar para el presente proceso se clasifican dentro Grupo F (Servicios), así:

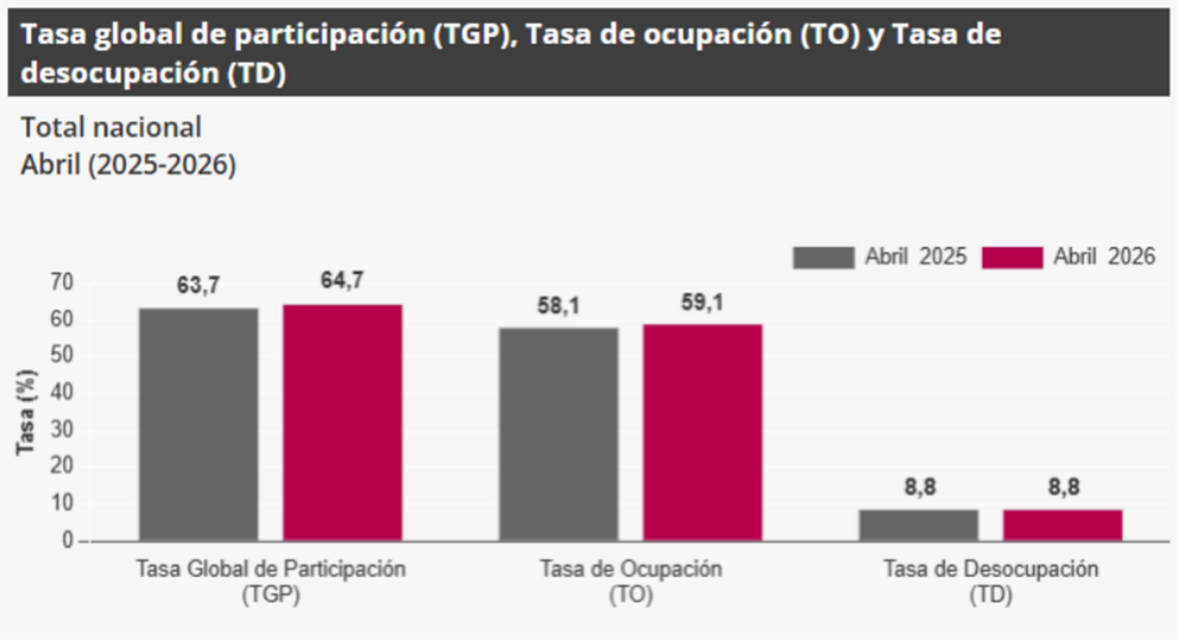
Código UNSPSC	Producto
80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

Fuente: Clasificador de bienes y servicios, Colombia Compra

2. Análisis del mercado laboral- sector inmobiliario.

La importancia del sector inmobiliario puede analizarse desde la perspectiva del empleo y de su incidencia en la prestación de servicios, razón por la cual resulta pertinente revisar las variables del mercado laboral relacionadas con esta actividad.

Para abril de 2026, la tasa de desocupación del total nacional fue 8,8%, siendo similar a la registrada en el mismo mes de 2025. La tasa global de participación se ubicó en 64,7%, lo que significó un aumento de 1,0 puntos porcentuales frente a abril de 2025 (63,7%). Finalmente, la tasa de ocupación fue 59,1%, lo que representó un aumento de 0,9 puntos porcentuales respecto al mismo mes del año anterior (58,1%).



En el mes de abril de 2026, el número de personas ocupadas en el total nacional fue 24.277 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 (1,0 puntos porcentuales); Construcción (0,6 puntos porcentuales) y Actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicios (0,6 puntos porcentuales).

Tabla 1. Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según rama de actividad
Total nacional
Abril (2025 - 2026)

Rama de actividad	Total nacional				
	Abril 2025	Abril 2026	Distribución % 2026	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	**23.576**	**24.277**	**100**	**701**	
Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana	3.084	3.319	13,7	234	1,0
Construcción	1.547	1.700	7,0	153	0,6
Actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicios	1.891	2.039	8,4	148	0,6
Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos	1.788	1.902	7,8	114	0,5
Transporte y almacenamiento	1.766	1.828	7,5	62	0,3
Actividades inmobiliarias	290	334	1,4	43	0,2
Alojamiento y servicios de comida	1.865	1.895	7,8	30	0,1
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3.180	3.206	13,2	26	0,1
Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos^	585	606	2,5	22	0,1
Industrias manufactureras	2.564	2.576	10,6	12	0,0
Actividades financieras y de seguros	417	391	1,6	-26	-0,1
Información y comunicaciones	475	443	1,8	-32	-0,1
Comercio y reparación de vehículos	4.124	4.039	16,6	-85	-0,4

En el mes de abril 2026, el número de personas ocupadas en el total nacional fue 24.277 miles de 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, con 1,0 puntos porcentuales (p.p.).

Según los datos del DANE, la rama de actividad que agrupa a las Actividades inmobiliarias experimentó un aumento de 44 mil personas ocupadas entre abril de 2025 y abril de 2026, con una contribución positiva de 0,2 puntos porcentuales a la variación total del empleo. En este contexto, el futuro contrato representa una oportunidad para que el sector siga su activación en el sector.

3. Variables económicas que afectan el sector

Las variables económicas que a continuación se mencionan afectan el sector inmobiliario y son determinantes en la formación de precios y en la ejecución del futuro contrato.

Para el presente proceso se encuentra la inflación por cuanto la variación del IPC tiene incidencia directa en el precio final de los bienes y servicios de toda la economía nacional.

Inflación: Es el aumento sustancial, persistente y sostenido del nivel general de precios a través del tiempo. La incertidumbre sobre el futuro del poder adquisitivo de sus ingresos hace que los agentes económicos incluyan en sus decisiones las expectativas de alzas y que al negociar busquen incrementos en los precios de los bienes y servicios que ofrecen. Por tanto, protegen sus ingresos al pedir mejores salarios o imponer mayores precios a los productos que elaboran, induciendo una oleada alcista en estos costos y, en general, en los precios de una economía.

Año	Inflación Anual (%)
2022	**13,12%**
2023	**9,28%**
2024	**5,20%**
2025	**5,10%**
2026 (Hasta mayo)	**5,84%**

Fuente: Banco de la Republica

En mayo de 2026 la variación mensual del IPC fue 0,47%, la variación año corrido fue 4,36% y la anual 5,84%.

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Variación mensual, año corrido y anual
Total nacional
2025 - 2026 (mayo)

IPC	Mayo					
	Variación mensual		Variación año corrido		Variación anual	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026
IPC total	0,32	**0,47**	3,63	**4,36**	5,05	**5,84**

Fuente: DANE, IPC

4. Análisis sector inmobiliario

El presente punto tiene como objetivo exponer las tendencias e innovaciones en el sector de interés con el fin de entender el sector en la cual radica la necesidad de la entidad y así mismo dar a conocer información relevante que pueda afectar la planeación, ejecución y sostenibilidad del futuro contrato. En tal sentido, este análisis busca identificar nuevas tendencias relacionadas con cambios tecnológicos, diversidad en las características de los productos, especificaciones de calidad, condiciones especiales para la entrega, tiempos de entrega, tamaño del mercado, entre otros, que puedan aportar eficiencia y valor en la contratación.

El mercado inmobiliario de oficinas en la ciudad de Cali presentó una recuperación significativa durante el primer trimestre de 2026 respecto al mismo periodo de 2025. De acuerdo con el Reporte Mercado Oficinas – Cali, Q1 2026, elaborado por Colliers International Colombia (enero–marzo de 2026), el inventario competitivo permaneció estable en 185.132 m² durante ambos periodos; sin embargo, la dinámica de ocupación mejoró considerablemente. La tasa de disponibilidad disminuyó de 9,80 % en 2025 a 5,44 % en 2026, mientras que la absorción neta aumentó de 1.206 m² a 3.637 m², lo que representa un incremento cercano al 201%. Asimismo, la oferta de oficinas disponibles se redujo de 18.152 m² a 10.067 m², equivalente a una disminución aproximada del 44,5 %, evidenciando un mercado con mayor demanda y una menor cantidad de espacios vacantes.

En cuanto al comportamiento económico del mercado, el valor promedio de renta de oficinas en Cali, se ubicó en $67.700 COP/m² durante el primer trimestre de 2026, registrando una ligera disminución del 1,17 % frente al año anterior. Por zonas, el mayor canon de arrendamiento correspondió al sector denominado Otros, con $97.000 COP/m², seguido por la zona sur, con $92.700 COP/m², siendo este último el corredor con el mayor crecimiento anual (26,12 %). El norte presentó el menor valor de renta ($51.200 COP/m²). En el mercado de venta, el precio promedio alcanzó $7.016.900 COP/m², con una reducción del 30,73 % frente a 2025; no obstante, el corredor sur continuó registrando el mayor valor del mercado con $11.710.400 COP/m², mientras que el norte alcanzó $6.340.200 COP/m², comportamiento que, según el informe, obedece principalmente a cambios en la composición de la oferta y no necesariamente a una desvalorización de los activos.

Respecto a la disponibilidad de grandes superficies para uso corporativo, el documento señala que la zona norte concentra el mayor inventario de oficinas con 124.764 m², equivalente al 67,39 % del inventario total de la ciudad, seguido por el sur, con 49.669 m² (26,83 %). Igualmente, se informa la existencia de una nueva oferta proyectada de 110.945 m², localizada principalmente en el corredor sur y aún en etapa de planos. Sin embargo, el reporte no identifica ni menciona inmuebles individuales con áreas superiores a 3.300 m², ni relaciona edificios específicos que cuenten con esa superficie disponible en un solo inmueble, por lo que no es posible afirmar dicha condición con base en la información publicada. Este análisis se fundamenta en el Reporte Mercado Oficinas – Cali, Q1 2026, elaborado por Colliers International Colombia, correspondiente al periodo enero–marzo de 2026, cuyo equipo técnico está integrado por Roberto Cáceres (Director General), Felipe Becerra, CFA (Director de Inversión e Inteligencia de Mercados), Camilo Benavides (Coordinador de Inteligencia de Mercados e Innovación) y Daniel Martínez (Analista de Inteligencia de Mercados e Innovación).

El valor promedio del mercado constituye únicamente un referente estadístico, por lo que el canon finalmente aprobado responde a las condiciones particulares del inmueble, las adecuaciones requeridas y los costos asociados a la infraestructura solicitada por la Entidad, considerando el servicio público que se presta como es la Administración de Justicia.

5. Marco regulatorio

Para el presente caso, teniendo en cuenta la naturaleza jurídica de la Dirección Seccional de Administración Judicial como Entidad Estatal sometida al régimen previsto en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, la contratación requerida para satisfacer la necesidad institucional de arrendamiento de un bien inmueble debe adelantarse con observancia de las disposiciones que regulan la actividad contractual del Estado. Para el caso concreto, el arrendamiento de inmuebles constituye una causal de contratación directa de conformidad con lo establecido en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, por lo cual, la selección celebración y ejecución del respectivo contrato se encuentra igualmente sujeta a las disposiciones normativas del EGCP, en atención a que los recursos comprometidos son públicos.

En tal sentido, se deberá prever la siguiente normatividad:

- Ley 80 de 1993
- Ley 1150 de 2007
- Ley 1474 de 2011

- Decreto 019 de 2012
- Decreto Único Reglamentario No. 1082 de 2015[7], modificado y adicionado por el Decreto 1860 de 2021
- Ley 1882 de 2018
- Ley 2069 de 2020
- Ley 2020 de 2020
- Ley 2097 de 2021
- Ley 2097 de 2021
- Ley 2195 de 2022[1]
- Decreto 1860 de 2021
- Lineamientos expedidos por Colombia Compra Eficiente a través de Manuales, Guías[20]
- Acuerdo No. PSAA14-10160 de junio 12 de 2014
- Resolución No. 8909 del 09 de diciembre de 2024
- Resolución No. 6424 del 03 de junio de 2025

Es preciso traer a colación, que conforme lo señalado en el Artículo 13 de la Ley 80 de 1993: *"Los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2o. del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta ley."* Se tiene que, para efectos de la celebración y ejecución de dicho contrato de arrendamientos, se deberán dar aplicabilidad a las normas civiles que para los efectos rigen este tipo de contratos, como, por ejemplo, forma de acreditar la propiedad del inmueble, las obligaciones que le competen al arrendador, entre otros.

6. 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 del sector 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[22]

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 Valle.

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 actividades de formación para que los profesionales y actores del sector inmobiliario y de la construcción se mantengan actualizados.

B. Estudio de la oferta: Proveedores

En cumplimiento de los principios de economía y planeación, así como de las medidas de austeridad del gasto, la Dirección Seccional consultó la disponibilidad de inmuebles administrados por la Sociedad de Activos Especiales – SAE, así como también a Central de Inversiones S.A. (CISA). Como resultado de dicha gestión, solo la SAE remitió algunos inmuebles en la ciudad de Cali; sin embargo, luego del análisis técnico, funcional y de localización, realizado por el Area Administrativa se evidenció que dichas opciones no satisfacen integralmente las necesidades institucionales relacionadas con área requerida, concentración de dependencias, infraestructura, ubicación estratégica y condiciones de operación para la prestación del servicio de administración de justicia - anexo.

De igual manera, mediante los oficios DESAJCLO25-4222 y DESAJCLO25-4223 de agosto de 2025, se solicitó a la Gobernación del Valle del Cauca y a la Alcaldía del Distrito Especial de Santiago de Cali, se informara si existía disponibilidad de inmuebles para ser entregados en comodato a esta Dirección Seccional, sin respuesta positiva.

Con el propósito de identificar los proveedores en el sector inmobiliario de la ciudad de Cali, se consultaron fuentes gremiales y directorios especializados del sector, entre ellos la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, (https://lonjacali.org/afiliados/) el Directorio de Afiliados de CAMACOL Valle, entre otros reconocidos como referentes institucionales del mercado inmobiliario regional. La información consultada evidencia la existencia de empresas dedicadas a la administración, comercialización, promoción y arrendamiento de bienes inmuebles.

Con base en directorios empresariales y registros comerciales, algunas de las firmas con presencia en el mercado inmobiliario de Cali son:

- Ospina Pérez Inmobiliaria
- SUMA Real Estate Services
- Real Estate Cima
- Century 21 Plus
- B&M Inmobiliaria e Inversiones
- Incasa Inmobiliaria NC Group
- MUNVI Inmobiliaria
- Inmobiliaria JR
- Gestión Inmobiliaria S.A.S.
- Emporio Bienes y Capitales
- Century 21 RACINES

Ahora bien, si bien es cierto que el mercado inmobiliario de la ciudad de Cali cuenta con agentes inmobiliarios, tanto personas naturales como jurídicas, dedicados a la intermediación, administración y comercialización de bienes inmuebles, no es menos cierto que las necesidades particulares de la Rama Judicial restringen significativamente el universo de inmuebles que pueden satisfacer el objeto contractual. En efecto, la Entidad requiere inmuebles con características técnicas, funcionales y de infraestructura específicas que permitan el adecuado funcionamiento de despachos judiciales y dependencias administrativas, garantizando la continuidad y eficiencia en la prestación del servicio público de administración de justicia.

En este sentido, la oferta de inmuebles efectiva se reduce considerablemente, por cuanto no basta con que exista disponibilidad de inmuebles en el mercado, sino que estos deben reunir condiciones tales como áreas suficientes, distribución funcional de espacios, capacidad de soportar la infraestructura tecnológica requerida, disponibilidad de servicios complementarios, condiciones de accesibilidad, seguridad y cumplimiento de la normativa vigente entre otras las referentes a Seguridad y Salud en el Trabajo.

Adicionalmente, muchos inmuebles requieren inversiones significativas en adecuaciones físicas y tecnológicas para adaptarse a las necesidades técnicas institucionales, circunstancia que incide tanto en los costos como en los tiempos de puesta en funcionamiento. Es importante indicar que no es fácil lograr el ofrecimiento de espacios en arrendamiento para la Rama Judicial, por el tema de seguridad, por el alto riesgo que representamos, por las condiciones que deben cumplir los arrendadores, conforme la normatividad de contratación y por las condiciones mismas del contrato como es, el pago mes vencido, entrega anticipada sin lugar a indemnización alguna, etc.

De igual manera, la ubicación constituye un factor determinante en el proceso de selección, toda vez que los inmuebles deben encontrarse estratégicamente localizados, preferiblemente en sectores donde operan otras sedes judiciales. Lo anterior busca facilitar el acceso de los usuarios, optimizar la articulación institucional y evitar la dispersión geográfica de los despachos judiciales, reduciendo los desplazamientos de los ciudadanos, servidores judiciales y demás actores que intervienen en la prestación del servicio de administración de justicia. En consecuencia, la identificación de inmuebles que satisfagan simultáneamente todas estas condiciones representa una restricción natural de la oferta existente en el mercado inmobiliario.

C. Estudio de la demanda

Con el fin de identificar tendencias, montos de inversión y modalidades más frecuentes de contratación se consultan contratos similares adjudicados en años recientes tanto por la Rama Judicial como por otras entidades.

Adquisiciones previas - Contratación Rama Judicial

En cuanto al histórico de la contratación realizada por la Dirección Seccional de Administración Judicial de Cali, referentes a proyectos que involucran el arriendo los inmuebles en la ciudad de Cali, a continuación se relacionan algunos contratos de arrendamiento celebrados en la vigencia 2025 cuya localización corresponde a la ciudad de Cali, los cuales, es de aclarar que debido a la necesidad de contar con inmuebles de manera permanente para el funcionamiento de la Entidad, se han venido contratando de manera permanente, a saber:

No. CONTRATO	CONTRATISTA	OBJETO	VALOR CONTRATO
037-2025	BRITILANA BENREY S.A.	ARRENDAMIENTO DE LAS BODEGAS 4 Y 5, SEGUNDO, TERCER Y CUARTO PISO DEL EDIFICIO UBICADO EN LA CARRERA 1 Y 2 CALLE 39 Y 40 Y TERCER PISO DEL EDIFICIO DE TINTORERÍA - DE LA CIUDAD DE CALI - PARA LA UBICACIÓN, CONSERVACIÓN Y MANEJO DEL ARCHIVO HISTÓRICO Y PARTE DEL DEFINITIVO DE LOS JUZGADOS DE LA CIUDAD DE CALI.	$ 297.325.065,00
038-2025	GAFER S.A.	ARRENDAMIENTO INMUEBLE UBICADO EN LA AVENIDA 6A NORTE NO. 28 N -23/24, AVENIDA 6B NORTE 28-20 Y AVENIDA 6B NORTE NO. 28N-28/32 EDIFICIO GOYA DE LA CIUDAD DE CALI, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS JUZGADOS ADMINISTRATIVOS DE ESTA LOCALIDAD Y SALAS DE AUDIENCIAS.	$ 376.499.965,00
081-2025	FRANCIA HELENA GUERRARO	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 7 NO. 10-64 EDIFICIO PARQUEADERO ALHACH - OFICINA 901 INCLUIDO EL PARQUEADERO 7- 19, EN LA CIUDAD DE CALI - VALLE DEL CAUCA, PARA LA REUBICACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE UN (01) DESPACHO JUDICIAL DE DICHA MUNICIPALIDAD.	$ 48.720.007,00
099-2025	LUIS FERNANDO HOYOS GIRALDO.	ARRENDAMIENTO DE LAS OFICINAS 501, 502, 503, 504, 505, 508, 510 y 512 DEL CENTRO COMERCIAL PLAZA CAICEDO, UBICADO EN LA CALLE 12 NO. 5-71/75 DE CALI.	$ 97.529.601,00
101-2025	BRITILANA BENREY S.A.	ARRENDAMIENTO DE LAS BODEGAS 4 Y 5, SEGUNDO, TERCER Y CUARTO PISO DEL EDIFICIO UBICADO EN LA CARRERA 1 Y 2 CALLE 39 Y 40 Y TERCER PISO DEL EDIFICIO DE TINTORERÍA - DE LA CIUDAD DE CALI - PARA LA UBICACIÓN, CONSERVACIÓN Y MANEJO DEL ARCHIVO HISTÓRICO Y PARTE DEL DEFINITIVO DE LOS JUZGADOS DE LA CIUDAD DE CALI.	$ 556.830.377,00
102-2025	GAFER SA	ARRENDAMIENTO INMUEBLE UBICADO EN LA AVENIDA 6A NORTE NO. 28 N -23/24, AVENIDA 6B NORTE 28-20 Y AVENIDA 6B NORTE NO. 28N-28/32 EDIFICIO GOYA DE LA CIUDAD DE CALI, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS JUZGADOS	$ 697.277.937,00

No. CONTRATO	CONTRATISTA	OBJETO	VALOR CONTRATO
		ADMINISTRATIVOS DE ESTA LOCALIDAD Y SALAS DE AUDIENCIAS.	

Fuente: histórico de contratos.

De igual manera no es viable hacer una comparación homogénea, por cuanto estos inmuebles arrendados presentan condiciones físicas y técnicas diferentes cada uno, puesto que se cuentan con áreas arrendadas, ubicaciones diferentes y condiciones técnicas de cada inmueble diferentes.

Sugiero solo dejar relacionado los contratos de 2025, porque se repiten del 2023 y no considero necesario.

Contratación otras entidades

Para analizar la demanda en el mercado del arriendo de inmuebles ubicados en la ciudad de Cali, se realizó una consulta en la página web www.datos.com.co, 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 o regional 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:

Nombre Entidad	Ciudad	Justificación Modalidad de Contratación	Fecha de Inicio del Contrato	Proveedor Adjudicado	Objeto del Contrato	Plazo	Valor del Contrato
SANTIAGO DE CALI DISTRITO ESPECIAL - DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE DESARROLLO E INNOVACION INSTITUCIONAL	Cali	Arrendamiento de inmuebles	7/04/2025	IRON MOUNTAIN COLOMBIA SAS	Contratar el arrendamiento de un espacio físico para el uso del bodegaje y custodia de expedientes de archivo cumpliendo con los lineamientos establecidos por el Archivo General de la Nación - AGN con objeto de la preservación del acervo documental del Distrito Especial de Santiago de Cali en el marco del proyecto de inversiÃ³n BP-26005865 AplicaciÃ³n de la Ley General de archivo al patrimonio documental de la Alcaldía Distrital de Santiago de Cali	187 Dias	$ 780.054.411

Nombre Entidad	Ciudad	Justificación Modalidad de Contratación	Fecha de Inicio del Contrato	Proveedor Adjudicado	Objeto del Contrato	Plazo	Valor del Contrato
IPC	Cali	Arrendamiento de inmuebles	3/05/2025	CONGREGACION RELIGIOSA HERMANAS MARIANITAS DEL INSTITUTO DE SANTA	Arrendamiento de un espacio comercial ubicado en la calle 27 no 4 08 barrio san Fernando de la Cali comuna 19 en el distrito de Santiago de Cali departamento del valle del cauca el inmueble objeto del presente contrato se arrienda como cuerpo cierto en el marco del programa infantil y juvenil de artes integradas de la de la institución universitaria de las culturas y las artes populares	4 meses	$ 19.000.000
SANTIAGO DE CALI DISTRITO ESPECIAL - SECRETARIA DE BIENESTAR SOCIAL	Cali	Arrendamiento de inmuebles	6/10/2025	FUNDACIÓN CARVAJAL	Contratar el arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento de espacios comunitarios destinados a la reducción y redistribución del trabajo de cuidado indirecto en el marco del proyecto BP-26005427: Fortalecimiento del sistema distrital de cuidado Cuidarte en el distrito de Santiago de Cali	208 Días	$ 29.260.276

Fuente: Elaboración Propia con análisis de datos con fuente de www.datos.gov.co

Si bien en el presente estudio se relacionan los contratos de arrendamiento suscritos con anterioridad por la Entidad, así como aquellos celebrados por otras entidades públicas, dicha información se incorpora con fines exclusivamente referenciales y de análisis del comportamiento histórico de la contratación, mas no como criterio determinante para la estimación del valor del contrato que se pretende celebrar.

Lo anterior obedece a que, en primer lugar, los inmuebles previamente arrendados por la Entidad correspondieron a necesidades institucionales existentes en su momento, cuyas características de ubicación, área, distribución, estado de conservación, especificaciones técnicas y condiciones funcionales difieren de las requeridas para satisfacer la necesidad actual objeto del presente proceso de contratación. Adicionalmente, la evolución del mercado inmobiliario implica variaciones permanentes en los valores de arrendamiento, de manera que los cánones pactados en vigencias anteriores no constituyen un referente actualizado para establecer el precio de mercado vigente, ni garantizan que los valores por metro cuadrado se mantengan en las mismas condiciones económicas. De igual manera aquellos inmuebles que se arriendan en cada vigencia, su aumento obedece en su mayoría a un acuerdo voluntario entre las partes y que en su mayoría es inferior al IPC que es un

referente para el incremento.

De igual forma, respecto de los contratos celebrados por otras entidades públicas, si bien constituyen un insumo de consulta para conocer la dinámica general del mercado, no es posible establecer, con el grado de certeza requerido, que los inmuebles objeto de dichos contratos reúnan condiciones equivalentes en aspectos como ubicación, área, distribución arquitectónica, estado físico, dotación, adecuaciones, condiciones de accesibilidad, especificaciones técnicas y demás características funcionales exigidas para atender las necesidades propias de la Rama Judicial. En consecuencia, dichos antecedentes contractuales no permiten realizar una comparación objetiva y homogénea que sirva de fundamento para determinar el valor del presente contrato.

La Dirección Seccional de Administración Judicial de Cali, en su calidad de órgano técnico y administrativo de la Rama Judicial ha celebrado históricamente diversos contratos de arrendamiento destinados al funcionamiento de despachos judiciales y dependencias administrativas en la ciudad de Cali. Esta situación obedece, principalmente, a la inexistencia de una infraestructura propia con la capacidad suficiente para albergar integralmente las diferentes especialidades judiciales y áreas administrativas que conforman la Seccional.

No obstante, la permanencia de estos contratos de arrendamiento en el tiempo no responde únicamente a la necesidad de contar con espacios físicos para el funcionamiento de la Rama Judicial, sino también a la limitada disponibilidad en el mercado inmobiliario de inmuebles que reúnan simultáneamente las condiciones de área, distribución arquitectónica, capacidad instalada, ubicación estratégica y características técnicas requeridas para el adecuado desarrollo de la función jurisdiccional y administrativa. En consecuencia, la sustitución de un inmueble arrendado por otro solo resulta viable cuando la nueva alternativa representa una mejora significativa en términos de funcionalidad, eficiencia operativa, condiciones de seguridad, accesibilidad y prestación del servicio, así como el mejoramiento de las condiciones de seguridad y salud en el trabajo.

De igual manera, el crecimiento progresivo de la Rama Judicial, reflejado en la creación de nuevos despachos judiciales, el incremento de la planta de personal, la expedición de nuevas disposiciones normativas y la implementación de lineamientos institucionales orientados al fortalecimiento de la gestión judicial, ha generado la necesidad de reevaluar las condiciones de ocupación de los diferentes despachos judiciales y sedes administrativas en la actualidad.

En este contexto, la Dirección Seccional a través del Area Administrativa y SST adelantó un diagnóstico técnico y funcional de los espacios actualmente ocupados, con el propósito de caracterizar las condiciones físicas de los inmuebles, evaluar su capacidad para atender las necesidades actuales y futuras del servicio y verificar el cumplimiento de los estándares institucionales. – Ver Diagnostico Necesidades de Espacio.

Como resultado de dicho diagnóstico, se identificó la necesidad de reorganizar la ubicación de diferentes despachos judiciales y dependencias administrativas, procurando una distribución más eficiente de los espacios, la optimización de las condiciones de trabajo y el fortalecimiento de las medidas de protección para servidores judiciales, usuarios, bienes muebles y demás activos institucionales. Asimismo, se evidenció la conveniencia de concentrar dependencias con funciones complementarias, reduciendo la dispersión geográfica de las sedes y facilitando el acceso de los ciudadanos a la administración de justicia.

Lo anterior responde, además, al propósito de garantizar el cumplimiento de la normativa vigente en

materia de Seguridad y Salud en el Trabajo, de los lineamientos institucionales de acuerdo con Manual de Espacios Físicos Saludables de la Rama Judicial y de los criterios técnicos establecidos para la distribución de espacios físicos, promoviendo condiciones adecuadas de ergonomía, accesibilidad, seguridad, bienestar laboral y eficiencia administrativa. En este sentido, la demanda de inmuebles por parte de la Entidad no se limita a la disponibilidad de áreas físicas, sino que comprende la necesidad de contar con espacios que contribuyan al adecuado funcionamiento del servicio de administración de justicia y permitan atender de manera eficiente las necesidades presentes y futuras del servicio.

7. Estudio de mercado

El presente punto tiene como objetivo explicar la metodología utilizada para calcular el presupuesto del futuro contrato.

Con el propósito de determinar el presupuesto oficial estimado del presente proceso de contratación y conocer las condiciones reales del mercado inmobiliario, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Cali desarrolló un estudio de mercado soportado en la aplicación de diversas fuentes de información y mecanismos de validación técnica, económica y comercial.

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

Para calcular el presupuesto y valor del futuro contrato, fue necesario conocer el precio del mercado actual en el sector inmobiliario en la Ciudad de Santiago de Cali, para lo cual 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.

Se desarrolló por parte del Area Administrativa una etapa de prefactibilidad, consistente en la realización de visitas técnicas, inspecciones físicas, revisión de planos arquitectónicos y evaluación de la capacidad de ocupación, así como el análisis de las condiciones estructurales, funcionales y tecnológicas de cada inmueble. Esta actividad permitió verificar objetivamente el cumplimiento de los requerimientos y garantizar que todas las alternativas fueran evaluadas bajo criterios técnicos homogéneos, favoreciendo la aplicación del principio de selección objetiva.

De manera complementaria, se consultó boletines e informes especializados elaborados por firmas de reconocido prestigio en el sector inmobiliario, los cuales contienen información sobre el comportamiento de la oferta y la demanda de oficinas corporativas, tasas de vacancia, absorción de espacios, tendencias del mercado y rangos de precios por metro cuadrado en la ciudad de Cali, como se indicó anteriormente. Estas fuentes constituyen un referente técnico que permite contextualizar las condiciones del mercado y validar la razonabilidad de los valores obtenidos mediante las consultas directas realizadas por la Entidad.

Finalmente, con base en los ofrecimientos recibidos se efectuó un análisis económico utilizando como unidad de comparación el valor del canon de arrendamiento por metro cuadrado, por constituir el indicador más representativo para la comparación objetiva de inmuebles con áreas en la cuales se pudieran ubicar los despachos judiciales y sedes administrativas objeto del contrato. Sobre dicha información se aplicó un análisis estadístico que comprendió el cálculo del valor promedio y la evaluación de la dispersión de los precios ofertados, con el fin de establecer el comportamiento del mercado y determinar si el canon propuesto para el inmueble que mejor satisface las necesidades de la Entidad resulta consistente con las condiciones del sector inmobiliario.

Para el caso en particular se recibieron ofertas para tres inmuebles – Se realizó visita e informe técnico de fecha 8 de mayo de 2026- a continuación se presenta un resumen de lo indicado:

- **Inmueble San Francisco**, ubicado en la calle 10 # 5-77 de Cali, el cual fue visitado por personal del área administrativa. Durante la inspección se evidenciaron las siguientes condiciones:

    1. Estado general y accesibilidad: Los ascensores tienen una antigüedad superior a diez años.
    2. El acceso e ingreso peatonal no se encuentra claramente definido, lo que genera barreras

arquitectónicas que limitan la accesibilidad.

3. Condiciones físicas: No todas las áreas cuentan con iluminación natural directa. Si bien el inmueble fue utilizado previamente por otras entidades, su distribución interna difiere de los requerimientos de la Entidad. En consecuencia, se requeriría una intervención integral con remodelaciones significativas.
4. Distribución y funcionalidad: No se identificó una configuración que permitiera organizar los despachos judiciales cumpliendo de manera uniforme con todos los criterios técnicos y funcionales requeridos.
5. Seguridad humana: Las escaleras principales del inmueble no cuentan con elementos de protección tales como puertas cortafuegos, entre otros, aspecto que constituye un criterio determinante en materia de seguridad humana.
6. Características arquitectónicas y aprovechamiento del espacio: El inmueble presenta un alto porcentaje de divisiones en mampostería y baños dispersos en el piso, condición que impide una distribución acorde a los requerimientos funcionales. Lo anterior genera subutilización del espacio. Si bien el área total supera la requerida, al realizar la proyección arquitectónica para la ubicación de los puestos de trabajo se evidencian áreas residuales sin posibilidad de aprovechamiento eficiente.

- **Inmueble Royal Plaza**, ubicado en la carrera 4 #11-69 y 11-70 / calle 12 # 3-60 y 3-70 el cual fue visitado por personal del área administrativa. El personal técnico corroboró las siguientes condiciones:

1. Uso actual y distribución: En el primer piso el inmueble cuenta con dos locales comerciales de alta concurrencia. En el último nivel se encuentra un gastrobar. Los pisos ofertados corresponderían del piso cuarto al piso octavo. Arquitectónicamente, el inmueble correspondió en un momento determinado a un hotel y lleva un tiempo considerable sin uso.
2. Condiciones físicas y funcionalidad: El inmueble se encuentra conformado por divisiones en mampostería correspondientes a cuartos con sus respectivos baños. Al proyectar una posible planimetría y la ubicación de los puestos de trabajo, se determina que las intervenciones requeridas son de mayor envergadura y podrían afectar muros estructurales en mampostería. Esta condición generaría subutilización del espacio. Por lo anterior, únicamente sería posible la ubicación de la Comisión Seccional de Disciplina Judicial y dos o tres despachos de magistrados de otra especialidad.
3. Parqueaderos: El inmueble no cuenta con zonas de parqueadero disponibles.
4. Seguridad humana y evacuación: 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 evidencia un patio interno que no genera una adecuada circulación de aire ni iluminación natural hacia algunas áreas. Esta condición afectaría el cumplimiento de las condiciones mínimas requeridas en cuanto a seguridad y salud en el trabajo para los despachos judiciales que eventualmente se pudiesen ubicar.

- **Inmueble Pacific Tower,** ubicado en la Carrera 4 #9-60 - Calle 10 # 4-16 de Cali, con la planimetría general inicial relacionada con las remodelaciones que se estaban adelantando; se procedió a verificar la capacidad, área y demás aspectos inicialmente necesarios para realizar una propuesta de distribución espacial de puestos de trabajo.

Seguidamente se realizó visita técnica al inmueble, identificándose las siguientes condiciones:

1. Estado general y remodelación: El inmueble se encuentra remodelado. Todos los pisos cuentan con iluminación directa en todas sus fachadas principales, generando así una mayor incidencia de luz natural al interior y disminución de dependencia de iluminación artificial.
2. Movilidad vertical y seguridad humana: Cuenta con tres ascensores. Las escaleras se encuentran dotadas con protección mediante puertas cortafuegos. Se evidencia sistema de detección y extinción de incendios a base de agua, instalado y modernizado, con gabinetes clase III.
3. Accesibilidad: Se identifica ingreso con acceso para personas de movilidad reducida, toda vez que cuenta con una rampa.
4. Instalaciones técnicas: Todos los pisos son uniformes y cuentan con instalaciones disponibles para cuartos técnicos en cada nivel, lo cual garantiza una correcta administración y organización lógica de la conectividad. Se cuenta con dos zonas técnicas disponibles para equipos de aire acondicionado.
5. Baterías sanitarias: Se evidencian baterías de baño remodeladas y en condiciones aptas que garantizan condiciones de salubridad para la prestación del servicio judicial.
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.

Posterior a la visita, se procedió a elaborar la planimetría, definiendo por cada piso los despachos judiciales y oficinas a funcionar en un orden consecuente. Lo anterior, teniendo en cuenta las diferentes especialidades, las necesidades propias de cada una y sus funciones, con el fin de garantizar el correcto funcionamiento y el desarrollo de las funciones propias del servicio de justicia.

Los tres ofrecimientos fueron evaluados desde su aspecto económico encontrándose lo siguiente:

	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 Tabla 2. Promedio arriendos por categoría de municipio, referenciada en el oficio DEAJO26-26 del 15 de enero de 2026, expedido por la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial del Nivel Central, mediante el cual la Unidad de Planeación expone el valor del metro cuadrado (m²) de arrendamiento para esta categoría 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&filtr-name=Barrio

Referencia 2:

$ 54.576.000

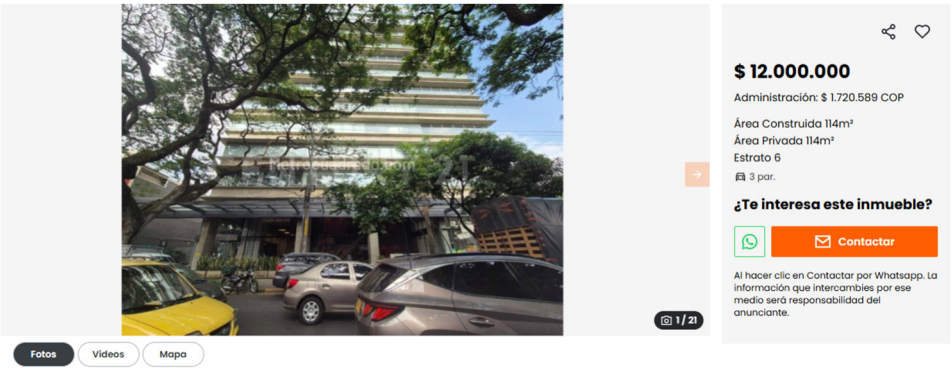
Oficina en Centro, Cali, Valle del cauca

3 Ambientes 6 Baños 758 m²

Oficina En Arriendo En Centenario, Cali

ALQUILAMOS LAS MEJORES OFICINAS EN CALI 758 M2 para estrenar pensado desde startups hasta corporaciones ya establecidas, con áreas de 300 M2 a 758M2 por piso, hermosas, funcional...

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.

Si bien la consulta de estos inmuebles en las páginas referenciadas se utiliza para tener un estimado de los precios por metro cuadrado que se oferta en el mercado, es importante señalar que las necesidades requeridas para el funcionamiento de la Rama Judicial son especiales y requieren un inmueble en el que se realicen las adecuaciones para el desarrollo de las funciones propias de Despachos Judiciales y oficinas administrativas.

8. Conclusiones

De acuerdo con el ejercicio de análisis de mercado y sector realizado, y conforme lo determinado en el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto Único Reglamentario Nro. 1082 de 2015, se concluye que: A partir del estudio de mercado y de la oferta recibida, se logró establecer que el inmueble que se ajusta a las necesidades de la entidad, condiciones técnicas, espacio requerido a ocupar, condiciones del lugar (zonas de acceso, iluminación, ventilación) es el inmueble denominado Edificio Pacific Tower, pisos 8 al 19 – con un área de (3.828.21mt2), ubicado en la Carrera 4 #9-60 - Calle 10 # 4-16 de Cali, Colombia, con un valor por metro cuadrado y valor total del canon como a continuación se describe:

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

En consecuencia, el presupuesto oficial estimado para el presente proceso de contratación corresponderá al plazo de ejecución del contrato desde el acta de inicio hasta el 30 de noviembre de 2026.

No obstante, la necesidad institucional de disponer de una sede para el funcionamiento de las dependencias es de carácter permanente, por lo que la duración prevista para el presente contrato obedece exclusivamente al horizonte presupuestal. En consecuencia, con el fin de garantizar la continuidad en la prestación del servicio, la Entidad adelantará las gestiones administrativas y presupuestales tendientes a la obtención de la autorización de vigencias futuras que permita atender la necesidad durante la vigencia siguiente, de conformidad con la normativa aplicable.

Se firma en Santiago de Cali, a los veinticinco (25) días del mes de agosto de 2026.

ESTUDIO DEL SECTOR - ANÁLISIS ECONÓMICO (ARTICULO 2.2.1.1.1.6.1 DECRETO ÚNICO REGLAMENTARIO No. 1082 DE 2015)	
El Área Administrativa dando cumplimiento a lo establecido en el Articulo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto Único Reglamentario No. 1082 de 2015, deja constancia que realizó el análisis conforme la normatividad, con el fin de conocer el sector relativo al presente proceso de contratación, el cual se encuentra en el presente documento.	
Elaboró: Paula Andrea León Piedrahita Profesional Universitario	Revisó: Natalia Muñoz Tobar Coordinadora Área Administrativa
Firma 	 Firma
Elaboró: Edwin Reinaldo Cante Cruz Asistente Administrativo	Revisó: Fabio Heriberto Molina Arango Coordinadora Área Jurídica

Firma 	Firma 
Verificación de Inmuebles: Edwin Reinaldo Cante Cruz Asistente Administrativo	
Firma: 	