ESTUDIO DEL SECTOR

"Contratar en nombre de LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA – DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE TUNJA, un inmueble en arrendamiento ubicado en el municipio de Yopal (Casanare), identificado con la matrícula inmobiliaria número 470-1860 para el funcionamiento de la Comisión Seccional de Disciplina Judicial de Casanare."

CONTENIDO

A. Tabla de contenido

I. Aspectos generales del mercado 2
A. Entorno económico 2
1. Análisis del mercado laboral 4
2. Variables económicas que afectan el sector: 7
3. Actividades Inmobiliarias: 8
4. Gremios y asociaciones del sector. 9
B. Marco regulatorio 9
II. Análisis de la oferta y demanda 11
1. Análisis de la oferta 11
2. Estudio de la demanda 12
Forma de calcular el presupuesto y valor del presente proceso 14
III. Conclusiones 15

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].

El presente documento enmarca los actores y variables económicas a tener en cuenta dentro del proceso cuyo objeto es *""Contratar en nombre de LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA – DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE TUNJA, un inmueble en arrendamiento ubicado en el municipio de Yopal (Casanare), identificado con la matrícula inmobiliaria número 470-1860 para el funcionamiento de la Comisión Seccional de Disciplina Judicial de Casanare."* En este sentido, la información presentada a continuación corresponde a la estructura sugerida por Colombia Compra Eficiente para los Análisis del Sector de los procesos de contratación.

A. Entorno económico

La economía 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)

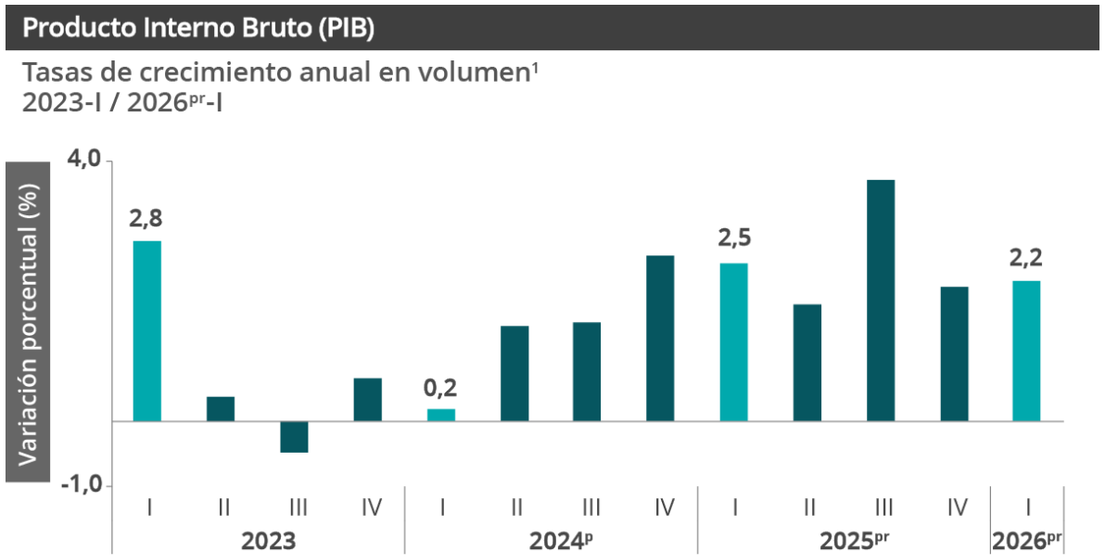
Para la investigación realizada por la Entidad para el presente estudio, se realizará una contextualización del mercado para el sector terciario de la industria nacional, el cual agrupa toda la oferta de servicios. Ahora bien, dada la amplia variedad de servicios que componen la economía del país, se hace necesario delimitar las actividades de interés para el presente documento.

Así pues, el presente proceso se resume en "*Contratar en nombre de LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA – DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE TUNJA, un inmueble en arrendamiento ubicado en el municipio de Yopal (Casanare), identificado con la matrícula inmobiliaria número 470-1860 para el funcionamiento de la Comisión Seccional de Disciplina Judicial de Casanare*." puesto que son necesidades que se deben suplir en cualquier entidad.

Producto Interno Bruto (PIB) nacional trimestral

De acuerdo con la información actualizada reportada por el DANE sobre el comportamiento del crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB), en el primer trimestre de 2026, el PIB presentó un crecimiento del 2.2% respecto al mismo período de 2025, tal como se observa en la siguiente gráfica:

[1] Decreto 1082 de 2015 Sector Administrativo de Planeación Nacional - Gestor Normativo. (s/f). Gov.co. Recuperado el 29 de septiembre de 2023, de https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=77653



Fuente: DANE, Cuentas nacionales[2]

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).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 0,6%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Industrias manufactureras crece 2,3%.
- Actividades financieras y de seguros crece 2,2%.
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 1,4%.

Como se evidencia en la siguiente gráfica:

2 Bogotá, D. C. (s/f). Boletín técnico. Gov.co., de https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica

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**

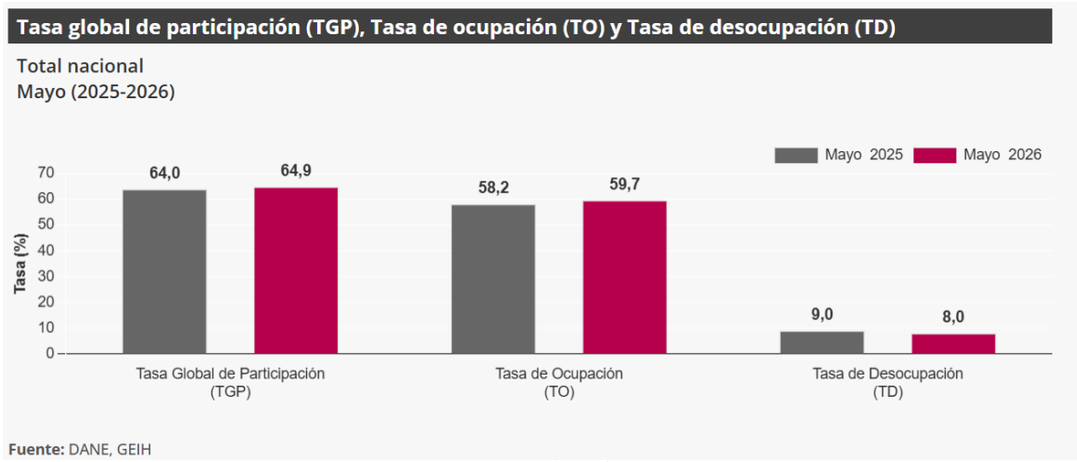
Fuente: DANE, PIB_T

De acuerdo con lo anunciado por el medio de comunicación especializado en economía y negocios Portafolio, para el 2026 las proyecciones del sector indican que el Producto Interno Bruto (PIB) seguirá creciendo, lo que resultaría en un incremento del 3,4%. Este crecimiento estaría impulsado, por un aumento en la actividad del consumo[3].

1. 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%).

[3] Herrera, J. M. M. (2025, marzo 13). *Cae proyección de crecimiento de la economía colombiana para 2025: sería del 2,5%*. Portafolio. https://www.portafolio.co/economia/crecimiento/economia-colombiana-creceria-2-5-para-el-cierre-de-2025-segun-nueva-proyeccion-625714



Fuente: DANE[4]

La Tasa de Desocupación (TD) para el total nacional en mayo de 2026 se ubicó en 8,0%, lo que presenta una disminución estadísticamente significativa de 1,0 puntos porcentuales (p.p.) frente al mismo mes del año anterior (9,0%). Es la tasa de desocupación más baja desde 2001 para este mes.

En el mismo periodo, presentando variaciones estadísticamente significativas, la Tasa Global de Participación (TGP) aumentó 1,0 puntos porcentuales (p.p.), al pasar de 64,0% a 64,9%, así mismo la Tasa de Ocupación (TO) registró un incremento de 1,5 p.p., pasando de 58,2% a 59,7%.

Por su parte, la brecha de género registró una reducción de 1,2 p.p. al pasar de 4,5 p.p. en mayo de 2025, a 3,3 p.p. en mayo de 2026. Para el total nacional, la tasa de desocupación se ubicó en 9,9% para las mujeres, con una variación estadísticamente significativa y en 6,6% para los hombres.

A nivel nacional, la población ocupada tuvo incremento significativo de 956 mil personas en el total nacional, con una variación del 4,0% respecto al mismo mes de 2025. Este crecimiento se explica por incrementos estadísticamente significativos en los dominios geográficos de Otras cabeceras (6,1%), con una contribución de 1,6 p.p., Centros poblados y rural disperso (7,9%), con una contribución de 1,6 p.p.; 13 ciudades y áreas metropolitanas (1,3%), con una contribución de 0,6 p.p. (sin variación significativa) y 10 ciudades (3,3%), cuya contribución fue de 0,2 p.p.

Por ramas de actividad económica, Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana (405 mil personas), Industria manufacturera (218 mil personas) y Actividades Profesionales, científicas, técnicas y de servicios administrativos (143 mil personas) fueron las ramas de actividad económica con mayores aumentos en el número de ocupados para mayo de 2026. En contraste, se registró disminución en Transporte y almacenamiento con 44 mil personas menos en el número de ocupados.

En mayo de 2026, la población desocupada a nivel nacional disminuyó 203 mil personas, con una variación estadísticamente significativa del -8,7%. Esta disminución se presentó principalmente en los dominios geográficos de Centros poblados y rural disperso con 30,5%, con una contribución de -5,1 p.p., seguido de 13 ciudades y áreas metropolitanas (-4,4%), con una contribución de 2,1 p.p.

La tasa de desocupación desestacionalizada preliminar se ubicó en 8,1% para el total nacional y en 8,5% para las 13 ciudades y áreas metropolitanas en mayo de 2026. En el mes inmediatamente anterior, esta tasa se ubicó en 8,6% y 8,8%, respectivamente.

Durante el trimestre móvil marzo- mayo de 2026, la Tasa de Desocupación para el total nacional fue 8,5%; en el mismo periodo, la Tasa de Ocupación se ubicó en 59,4%, mientras que la Tasa Global de Participación fue 64,9%, todas con variaciones estadísticamente significativas.

[4] De, E. (s/f). *Principales indicadores del mercado laboral*. Gov.co. Recuperado el 19 de marzo de 2025, de https://www.dane.gov.co/files/operaciones/GEIH/bol-GEIH-ene2025.pdf

Las mayores tasas de desocupación se registraron en Quibdó (23,9%), Cartagena (12,8%) y Riohacha (12,1%). Estas tres ciudades presentaron variaciones estadísticamente significativas. Por el contrario, las menores tasas de desocupación se observaron en Villavicencio (7,5%), Pereira A.M. (7,8%) (con variación estadísticamente significativa) y Neiva (8,2%).

En mayo de 2026 la proporción de población ocupada informal disminuyó 0,8 p.p. en el total nacional, 0,2 p.p. en 23 ciudades y áreas metropolitanas y 0,2 p.p. en 13 ciudades y áreas metropolitanas, alcanzando el 54,3%, 41,6% y 40,3% respectivamente.

Finalmente, en el trimestre móvil marzo – mayo de 2026, la tasa de desocupación de la población joven se ubicó en 15,3%. Las mayores tasas para este segmento se registraron en Quibdó (35,8%), Cartagena (23,1%) y Sincelejo (22,2%).

Por el contrario, las menores tasas de desocupación juvenil se observaron en Neiva (11,8%) (con variación estadísticamente significativa), Pereira A.M. (11,9%) y Villavicencio (12,9%).

Tabla 2. Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según posición ocupacional
Total nacional
Mayo (2025 - 2026)

Posición ocupacional	Total nacional				
	Mayo 2025	Mayo 2026	Distribución % 2026	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	**23.627**	**24.583**	**100**	**956**	
Trabajador por cuenta propia	9.816	10.088	41,0	273	1,2
Obrero, empleado particular	10.585	10.784	43,9	199	0,8
Obrero, empleado del gobiemo	807	953	3,9	146	0,6
Patrón o empleador	555	675	2,7	119	0,5
Jornalero o Peón	787	896	3,6	109	0,5
Trabajador familiar sin remuneración	368	430	1,7	62	0,3
Empleado doméstico	698	740	3,0	42	0,2

Fuente: DANE, GEIH.
p.p.: puntos porcentuales.
Nota: por aproximación de decimales y la no inclusión de la categoría "Otro", la suma de las poblaciones, distribuciones y contribuciones puede diferir ligeramente con la información del anexo estadístico.
Nota: poblaciones en miles.
Nota: las posiciones ocupacionales se definen a partir de la Clasificación Internacional de la Situación en el Empleo CISE-93. Las definiciones de las posiciones ocupacionales se pueden consultar en el Manual de recolección y conceptos básicos de la GEIH en el siguiente enlace: https://microdatos.dane.gov.co/index.php/catalog/900/related-materials (páginas 92 a 96)

Fuente: DANE[5]

En cuanto a las condiciones del mercado laboral, para mayo de 2026 la tasa de desocupación del total nacional fue de **8,0 %**, lo que representó una disminución de **1,0 punto porcentual** frente al mismo mes de 2025 (9,0 %). Así mismo, la tasa global de participación se ubicó en **64,9 %** y la tasa de ocupación alcanzó **59,7 %**, evidenciando una mejora en las condiciones laborales del país. En el trimestre móvil **marzo - mayo de 2026**, la tasa de desocupación fue de **8,5 %**, inferior en 0,6 puntos porcentuales respecto al mismo trimestre del año anterior (9,1 %). Estos resultados reflejan una mayor dinámica de generación de empleo y fortalecimiento de la actividad económica nacional. De acuerdo con el DANE, el aumento de la población ocupada estuvo impulsado principalmente por actividades asociadas al comercio, los servicios, la administración pública, la educación y los servicios de salud, sectores que continúan aportando significativamente a la generación de empleo. Este comportamiento evidencia una mayor capacidad de absorción de mano de

[5] De, E. (s/f). *Principales indicadores del mercado laboral*. Gov.co. Recuperado el 27 de febrero de 2026, de https://www.dane.gov.co/files/operaciones/GEIH/bol-GEIH-mayo2026.pdf

obra por parte de la economía, contribuyendo a la estabilidad del mercado laboral y favoreciendo el desarrollo de actividades relacionadas con el sector servicios e inmobiliario, dentro del cual se enmarca el objeto del presente proceso contractual.

2. **Variables económicas que afectan el sector:**

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	IPC %
2.020	1,61%
2.021	5,62%
2.022	13,12%
2.023	9,28%
2.024	5,02%
2.025	3,9%

En el mes de mayo de 2026, el Índice de Precios al Consumidor (IPC) registró una variación de **0,47 %** frente a abril de 2026. Cinco divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,47 %): **Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,86 %), Recreación y cultura (0,77 %), Transporte (0,61 %), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,53 %) y Salud (0,52 %)**. Por debajo del promedio nacional se ubicaron: **Prendas de vestir y calzado (0,42 %), Restaurantes y hoteles (0,38 %), Bebidas alcohólicas y tabaco (0,27 %), Información y comunicación (0,25 %), Bienes y servicios diversos (0,22 %), Educación (0,00 %) y Alimentos y bebidas no alcohólicas (-0,02 %)**.

Los mayores aportes a la variación mensual del IPC en mayo de 2026 se registraron en las divisiones de **Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Transporte y Restaurantes y hoteles**, las cuales contribuyeron juntamente con **0,39 puntos porcentuales** a la variación total del índice. Así mismo, la variación anual del IPC a mayo de 2026 se ubicó en **5,84 %**, mientras que la variación año corrido alcanzó **4,36 %**, reflejando que los costos asociados a vivienda, servicios públicos y transporte continúan siendo factores determinantes en el comportamiento de los precios de la economía colombiana.

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

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

En mayo de 2026 la variación anual del IPC fue 5,84%, es decir, 0,79 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 5,05%.

El comportamiento mensual del IPC total en mayo de 2026 (0,47%) se explicó principalmente por la variación mensual de las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Transporte. Las mayores variaciones se presentaron en las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,86%) y Recreación y cultura (0,77%).

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.

Es fundamental hacer alusión a la variación del salario mínimo legal mensual, bajo el entendido que representa el valor mínimo que deben percibir los trabajadores en contraprestación a los servicios y actividades ejecutadas en determinado periodo, lo que les permite satisfacer sus necesidades básicas.

Factores como la inflación, el aumento del Producto Interno Bruto y el Índice de Precios al Consumidor influyen en la determinación del salario mínimo, que para el año 2026 se fijó en la suma de $ 1.750.905, y el auxilio de transporte en $249.095 lo que representa un incremento cercano del 23% y una diferencia de $327.405 respecto al año 2025.

Variación del SMLMV en la última década:

Año	Salario Mínimo (COP)	Incremento (%)
2015	644.350	4.6%
2016	689.455	7%
2017	737.717	7%
2018	781.242	5.9%
2019	828.116	6%
2020	877.803	6%
2021	908.526	3.5%
2022	1.000.000	10.7%
2023	1.160.000	16%
2024	1.300.000	12%
2025	1.423.500	9.53%
2026	1.750.905	23%

3. Actividades Inmobiliarias:

Para el primer trimestre de 2026, el valor agregado de las actividades inmobiliarias creció **2,0 %** respecto al mismo período de 2025. Este comportamiento confirma la tendencia de crecimiento observada en el sector, impulsada por la estabilidad de la demanda de inmuebles para uso residencial, comercial e institucional. El desempeño positivo de esta actividad contribuye al fortalecimiento de los servicios inmobiliarios en el país y constituye

un elemento favorable para los procesos de arrendamiento requeridos por las entidades públicas.

(ver tabla 10).

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
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
Actividades inmobiliarias	**2,0**	**0,5**

Fuente: DANE, PIB_T
[pr]preliminar
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

En este sentido, el presente proceso está orientado por las actividades inmobiliarias.

Por otro lado, para analizar el sector para ""*Contratar en nombre de LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA – DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE TUNJA, un inmueble en arrendamiento ubicado en municipio de Yopal (Casanare), identificado con la matrícula inmobiliaria número 470-1860 para el funcionamiento de la Comisión Seccional de Disciplina Judicial de Casanare*" se tiene en cuenta la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (6810) Revisión 4 A.C. del DANE en Colombia. Los servicios solicitados para esta contratación se clasifican dentro de la categoría Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados

Finalmente, las actividades anteriormente relacionadas se encuentran incluidas 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 códigos que aplican se identifican de la siguiente manera:

ITEM	Código UNSPSC	Producto
1	80131502	Arrendamiento de Instalaciones Comerciales o Industriales

Fuente: Clasificador de bienes y servicios, Colombia Compra

4. Gremios y asociaciones del sector.

Es una asociación gremial de carácter nacional sin ánimo de lucro que reúne a nivel nacional empresas y personas naturales relacionadas con la cadena de valor de la construcción. Camacol se creó en Medellín el 14 de septiembre de 1957 como iniciativa de un grupo de industriales y empresarios colombianos reunidos en la primera convención nacional de constructores. El fundamento para crear Camacol fue la necesidad de constituir una entidad que velara por los intereses de la industria de la construcción y que estuviera conformada por constructores, representantes de la industria y del comercio.

https://camacol.co/nosotros/quienes-somos

La Lonja.

Es el Gremio Inmobiliario más grande del país, agrupan a profesionales y organizaciones dedicadas a la promoción, gerencia y construcción de proyectos inmobiliarios, actividades de corretaje, administración y arrendamiento de bienes inmuebles, avalúos, administración de propiedad horizontal y consultoría inmobiliaria, la experiencia, está representada en más de 50 años de trayectoria, los posiciona como un sello de respaldo, seguridad y confianza para nuestros afiliados, sus clientes y los demás públicos de interés vinculados con el sector.

https://www.lonja.org.co/gremio/

Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (FEDELONJAS):

La Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz, Fedelonjas, agremia a los inmobiliarios de Barranquilla, Bogotá, Caldas, Cali y Valle del Cauca, Cartagena y Bolívar, César, Chocó, Huila y Caquetá, Medellín y Antioquía, Montería, Nariño y Putumayo, Norte de Santander y Arauca, Quindío, Risaralda, Santander, Santa Marta y Magdalena, Sucre, Tolima, con más de 1.000 miembros y 10.000 agentes inmobiliarios, tiene más de 45 años de trayectoria en la construcción de un mercado inmobiliario de calidad, responsabilidad y compromiso con el desarrollo del país, es una organización que agremia a diversas entidades y profesionales del sector inmobiliario en Colombia, su misión y funciones son fomentar el desarrollo, crecimiento, mejoramiento y expansión del sector inmobiliario nacional, dar representación a sus afiliados y al sector en general, brinda apoyo a entidades públicas y privadas para fortalecer el desarrollo de las actividades inmobiliarias a nivel local e internacional y mantiene una interacción fluida y directa con las autoridades colombianas a nivel nacional, departamental y local.

https://www.fedelonjas.org.co/sobre-nosotros/

Asoincol.

Es una entidad sin ánimo de lucro inscrita en la Cámara de Comercio el 3 de septiembre del 2013 cuyo objeto principal es fomentar y respaldar la actividad inmobiliaria del trabajador independiente contribuyendo a su desarrollo económico y profesional.

A través de ASOINCOI cada asociado cuenta con un grupo de personas vinculadas al sector inmobiliario que, trabajando en equipo, conforman una fuerza de Gestores Inmobiliarios que brindan servicios inmobiliarios de excelencia a la vez que transparente y confiable, y que ponen al servicio del sector una amplia red de agentes expertos independientes y bien calificados que trabajan bajos principios éticos y de eficiencia.

https://asoincoi.com/quienes-somos/

B. Marco regulatorio

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1973 del Código Civil colombiano, el contrato de arrendamiento de inmuebles, es aquel en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder, total o parcialmente, el goce de un inmueble y la otra a pagar por este goce, tal como lo norma el artículo en mención.

Como obligaciones del ARRENDADOR, estipula el artículo 1982 del Código Civil, la entrega al arrendatario del bien; mantener el bien en estado de servir; así como librar al arrendatario de

toda turbación embarazo del goce del mismo, contemplando la indemnización de perjuicios en este último evento, por disposición expresa del artículo 1987 ibídem, si la molestia proviene de terceros que puedan justificar algún derecho anterior al contrato, de conformidad con el artículo 1988 podrá solicitar una disminución proporcionada de la renta en caso de que se le prive de parte del bien arrendado, sin la cual no hubiera arrendado, tiene derecho cesar el arriendo, exigir indemnización de todo perjuicio causado.

Es preciso indicar que el inmueble a arrendar es para la ubicación y funcionamiento de la Comisión Seccional de Disciplina Judicial de Casanare, por ello al momento de realizar la contratación, observamos lo establecido en la norma que regula el tema de los arrendamientos de inmuebles de las entidades públicas sometidas al estatuto de la Ley 80 de 1993, Decreto 1082 de 2018 – Artículo 2.2.1.2.1.4.11 y demás normas concordantes.

La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Tunja, ha suscrito diversos contratos de arrendamientos de inmuebles tanto con personas naturales como personas jurídicas, donde han funcionado despachos, corporaciones judiciales, zonas para archivo y bodegas, sin que a la fecha se hayan evidenciado dificultades en la celebración, legalización y ejecución que imponga la incorporación de estipulaciones especiales adicionales.

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

Tabla Regulación del sector

Reglamentación	Descripción
Código Civil colombiano	De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1973 del Código Civil colombiano, el contrato de arrendamiento de inmuebles, es aquel en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder, total o parcialmente, el goce de un inmueble y la otra a pagar por este goce, tal como lo norma el artículo en mención.
Código Civil	. Como obligaciones del ARRENDADOR, estipula el artículo 1982 del Código Civil, la entrega al arrendatario del bien; mantener el bien en estado de servir; así como librar al arrendatario de toda turbación embarazo del goce del mismo, contemplando la indemnización de perjuicios en este último evento, por disposición expresa del artículo 1987 ibídem, si la molestia proviene de terceros que puedan justificar algún derecho anterior al contrato, de conformidad con el artículo 1988 podrá solicitar una disminución proporcionada de la renta en caso de que se le prive de parte del bien arrendado, sin la cual no hubiera arrendado, tiene derecho cesar el arriendo, exigir indemnización de todo perjuicio causado.
Ley 80 de 1993	Estatuto General de Contratación de la Administración PÚBLICA
Decreto 1082 de 2018	Decreto único reglamentario del sector Administrativo de Planeación Nacional

II. Análisis de la oferta y demanda

El siguiente análisis busca definir y estimar las condiciones de la oferta en el mercado organización, producción y ejecución servicios inmobiliarios:

1. Análisis de la oferta

a. Estudio de la Oferta

La oferta de arrendamiento de inmuebles para oficinas públicas en ciudades intermedias como Tunja, Yopal, Duitama, Sogamoso, es muy limitada y en los demás municipios es casi nula, entre otras razones por el tema de seguridad, por la actividad de la administración de justicia debido al alto riesgo que representamos, por la multiplicidad de condiciones y requisitos que debe cumplir el ARRENDADOR, de conformidad con la normatividad vigente y con los lineamientos definidos por parte del nivel central y por las mismas condiciones del contrato como es el pago mes vencido, solicitud de póliza de aseguramiento, avalúo comercial del inmueble entre otras.

Por lo anterior, la Entidad debe verificar las mejores ofertas inmobiliarias y las condiciones en las que se encuentran para la satisfacción de la necesidad a cubrir, generalmente, en edificaciones que han sido construidas con una destinación diferente a la de oficinas o despachos judiciales.

En cuanto a costos se puede establecer que los mismos dependen del área ofrecida, de la ubicación o estrato del inmueble, del estado de conservación del mismo, del desarrollo de modificaciones o adaptaciones a realizar, baños, buena estructura física, Servicios públicos de luz y agua, acceso a personas de movilidad reducida, Internet, Luminosidad óptima, y como ya se ha mencionado de los estados del nivel socio-económico de cada uno de los municipios, siendo entre otros los factores a considerar en la decisión de optar por un inmueble en arrendamiento.

Para el presente estudio se tuvo en cuenta lo establecido en el Decreto número 0199 de 2024 "*Por el cual se establece el Plan de Austeridad del Gasto 2024 para los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación.*" que en su Artículo 5 establece: *"…Arrendamiento y mantenimiento de bienes inmuebles, cambio de sede y adquisición de bienes muebles. Las entidades que hacen parte del Presupuesto General de la Nación, deberán seguir las siguientes directrices para el arrendamiento y mantenimiento de bienes inmuebles, cambio de sede y adquisición de bienes muebles:…"*

Es importante mencionar que, dada la limitación de oferta de inmuebles para el funcionamiento de oficinas en el Municipio de Yopal (Casanare), se debe tener en cuenta los históricos de precios del inmueble en calidad de arrendamiento donde han funcionado los despachos judiciales.

Con este fin, y ante la necesidad de arrendar un inmueble en el municipio de Yopal para el funcionamiento de la Comisión Seccional de Disciplina Judicial de Casanare, se solicitó oferta al actual arrendador mediante oficio CAYOO26-133 de 24 de junio de 2026. Lo anterior, teniendo en cuenta que el inmueble cumple con las características de seguridad, técnicas y arquitectónicas requeridas por la Entidad, motivo por el cual se determinó dar continuidad en la misma sede, arrendada mediante el contrato No. 046 de 2025, cuyo plazo de ejecución se encuentra vigente hasta el día 31 de julio del presente año.

Bajo este contexto para la Comisión Seccional de Disciplina Judicial de Casanare, una vez realizado el análisis del mercado, la oferta favorable sigue siendo la propuesta presentada por la inmobiliaria CASA & FINCA que ofrece un inmueble ubicado en la *calle 7 N° 20-57/ Carrera 21 N° 6-80*, del municipio de Yopal (Casanare), con un área de 322,69 metros cuadrados.

Por lo anterior para establecer el valor del arrendamiento del inmueble, se tiene presente el valor del canon mensual pactado con el oferente.

La Dirección Ejecutiva Seccional verifica que el canon de arrendamiento se ajuste a las condiciones de mercado o que estén por debajo del promedio de arrendamiento de los inmuebles tomados por la Seccional dependiendo de ciudad intermedia o municipio. Se ha evidenciado la escasez de inmuebles para arrendar que cumplan con las condiciones exigidas para el funcionamiento de la administración de justicia, resultando forzoso la necesidad de contratar nuevamente los inmuebles arrendados o aquellos en caso de una sola oferta y que cumplen con las condiciones definidas por la Entidad.

Se concluye entonces, que se hace imperiosa la necesidad de continuar con el arrendamiento del inmueble con el fin que funcione en condiciones óptimas de seguridad, garantizando las especificaciones de infraestructura, técnicas y de seguridad exigidas por la entidad.

2. Estudio de la demanda

La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Tunja, tiene jurisdicción en los despachos de los distritos judiciales de Tunja, Santa Rosa de Viterbo y Yopal, en donde

debe garantizar espacios físicos adecuados para el funcionamiento de los despachos y corporaciones judiciales, que permita la prestación del servicio de acceso a la justicia de manera oportuna, segura y en las mejores condiciones de comodidad, seguridad y oportunidad, para los servidores judiciales y usuarios, sumado a lo anterior la seccional debe garantizar el funcionamiento de la Comisión Seccional de Disciplina Judicial de Casanare.

En aras de lo anterior y atendiendo que en algunos municipios no se cuenta con sedes propias y que se requiere contar con inmuebles para el funcionamiento adecuado de despachos judiciales (oficinas, sala de audiencias y archivo) y corporaciones judiciales, en la ciudad de Yopal (Casanare) se debe garantizar el funcionamiento de los mismos, por lo que se hace necesario suscribir contrato de arrendamiento de inmuebles ya sea con personas naturales o jurídicas, que redunde en un buen servicio para los usuarios internos y externos.

Es importante mencionar que la Entidad cuenta en la ciudad de Yopal (Casanare) con un palacio de justicia propio el cual no actualmente carece de espacios para albergar la Comisión Seccional de Disciplina Judicial de Casanare; y una sede antigua ubicada en el centro de la ciudad, calle 7 N° 19-10, la cual a la fecha se encuentra en proceso de mantenimiento y remodelación la cual se espera esté finalizada el 31 de agosto de 2026.

Ahora bien, en cuanto al histórico de la contratación realizada por la Rama Judicial referente a proyectos que involucran arrendamiento de inmuebles, encontramos la siguiente información:

Nombre Entidad	Referencia del Contrato	Descripción del Proceso	Modalidad de Contratación
Rama Judicial – Dirección Seccional de Administración Judicial de Tunja	010 DE 2024	Contratar en nombre de LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE TUNJA; un inmueble en arrendamiento ubicado en el Parque industrial de Oriente Sector del callejo; vereda Runta; bodega 5 del municipio de Tunja (Boyacá); identificado	Contratación directa
Rama Judicial – Dirección Seccional de Administración Judicial de Tunja	028 DEL 2023	Contratar; un inmueble en arrendamiento ubicado en la Calle 6 No. 6-92 del municipio de Toca; identificado con la matrícula inmobiliaria número 070-36822 para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal de Toca; PARAGRAFO 1. El área que se arrienda es de 95 metros cuadrados conforme a lo señal	Contratación directa
Rama Judicial – Dirección Seccional de Administración Judicial de Tunja	131 DE 2022	Contratar en nombre de LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE TUNJA; un inmueble en arrendamiento ubicado en la Carrera 8 No 02-82 del municipio de Arcabuco (Boyacá); identificado con la matrícula inmobiliaria número 083-18557 para	Contratación directa
Rama Judicial – Dirección Seccional de Administración Judicial de Tunja	143 DE 2024	Contratar en nombre de LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE TUNJA; un inmueble en arrendamiento ubicado en la calle 5 No. 6-74; local 201; 202; 203; 205; del municipio de Samacá (Boyacá); identificado con la matrícula inmobiliaria	Contratación directa
Rama Judicial – Dirección Seccional de Administración Judicial de Tunja	064 DE 2020	Contratar en nombre de LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA – DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE TUNJA; un inmueble en arrendamiento ubicado en la Calle 2 No. 05 02 y Carrera 2 No. 03 05 del municipio de Chitaraque (Boyacá); para el funcionamiento del Juzgado	Contratación directa
Rama Judicial – Dirección Seccional de Administración Judicial de Tunja	078 DE 2023	Contratar en nombre de LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE TUNJA; un inmueble en arrendamiento ubicado en la Calle 4 No. 6-52 del municipio de Ciénega (Boyacá); identificado con la matrícula inmobiliaria número 090-35972 para el	Contratación directa
Rama Judicial – Dirección Seccional de Administración Judicial de Tunja	056 DE 2023	Contratar en nombre de LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE TUNJA, un inmueble en arrendamiento ubicado en municipio de Yopal (Casanare), identificado con la matrícula inmobiliaria número 470-1860 para el	Contratación directa

		Funcionamiento de la Comisión de Disciplina Judicial en Yopal. PARAGRAFO 1. El área que se arrienda es de 198.43 mts2 en los pisos 1 y 2 del inmueble, conforme a lo señalado en la carta de ofrecimiento del inmueble	
Rama Judicial – Dirección Seccional de Administración Judicial de Tunja	148 DE 2024	Contratar en nombre de LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA – DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE TUNJA, un inmueble en arrendamiento ubicado en el municipio de Yopal (Casanare), identificado con la matrícula inmobiliaria número 470-1860 para el Funcionamiento de la Comisión de Disciplina Judicial en Yopal	Contratación directa
Rama Judicial – Dirección Seccional de Administración Judicial de Tunja	077 DE 2025	Contratar en nombre de LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA – DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE TUNJA, un inmueble en arrendamiento ubicado en el municipio de Yopal (Casanare), identificado con la matrícula inmobiliaria número 470-16841 para el Funcionamiento de los Juzgados Cuarto y Quinto Administrativos, Cuarto Civil Municipal y Tercero de Ejecución de Penas y Medidas de Seguridad de Yopal.	Contratación directa
Rama Judicial – Dirección Seccional de Administración Judicial de Tunja	009 DE 2026	Contratar en nombre de LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA – DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE TUNJA, un inmueble en arrendamiento ubicado en el municipio de Yopal (Casanare), identificado con la matrícula inmobiliaria número 470-16841 para el Funcionamiento del Juzgado Segundo Penal Especializado de Yopal.	Contratación directa
Rama Judicial – Dirección Seccional de Administración Judicial de Tunja	046 DE 2025	Contratar en nombre de LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA – DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE TUNJA, un inmueble en arrendamiento ubicado en el municipio de Yopal (Casanare), identificado con la matrícula inmobiliaria número 470-1860 para el Funcionamiento de la Comisión de Disciplina Judicial en Yopal	Contratación directa
Rama Judicial – Dirección Seccional de Administración Judicial de Tunja	037 DE 2026	Contratar en nombre de LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA – DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE TUNJA, un inmueble en arrendamiento ubicado en el municipio de Yopal (Casanare), identificado con la matrícula inmobiliaria número 470-1860 para el Funcionamiento de la Comisión de Disciplina Judicial en Yopal	Contratación directa

Se puede establecer entonces que la demanda de inmuebles en arrendamiento que se requieren para el funcionamiento de oficinas públicas, bodegas para zona de archivo, es amplia, toda vez que la infraestructura física de propiedades que posee las entidades públicas del departamento actualmente para su funcionamiento en las diferentes regiones no suple en su integridad la necesidad para el desarrollo de sus funciones. En este sentido, es común encontrar que las entidades como Fiscalía, Procuraduría, Defensoría, Dependencias de Gobernaciones y Alcaldías Municipales, funcionando en inmuebles bajo la modalidad de contrato de arrendamiento.

Ahora bien, en cuanto a las necesidades propias de la Rama Judicial en el Departamento de Boyacá y Casanare, se puede establecer que, la demanda de inmuebles también es amplia toda vez que, a la fecha, la Dirección Ejecutiva Seccional mantiene Archivos, Juzgados y Dependencias, funcionando en inmuebles en calidad de arrendamiento, y hace presencia para la administración de justicia en todos los municipios de Boyacá y Casanare.

Forma de calcular el presupuesto y valor del presente proceso

Es de tener presente que el inmueble objeto de futuro contrato se va a tomar en calidad de arrendamiento y en el mismo funciona la Comisión Seccional de Disciplina Judicial de Casanare, por tanto, se da legalización del inmueble a través de la suscripción de un contrato de arrendamiento.

Por lo anterior para establecer el valor del arrendamiento del inmueble, se tiene presente el valor del canon mensual pactado con el arrendador para la vigencia 2025 en virtud del contrato de arrendamiento 046 de 2025.

Así mismo, para establecer el valor del arrendamiento del inmueble a tomar en calidad de arrendamiento, se tuvo en cuenta el certificado de disponibilidad presupuestal No 5126 del 09/07/2026 expedido por Coordinadora del Área Financiera, lo establecido en el artículo 19 de la Ley 2155 del 2021 y el decreto 0199 de 2024 en lo referente a la austeridad del gasto,

exactamente en el Artículo 5. “Arrendamiento y mantenimiento de bienes inmuebles, cambio de sede y adquisición bienes muebles e inmuebles” y el estudio del mercado.

CONCLUSIONES

De acuerdo con el ejercicio de análisis de mercado y sector realizado se concluye que:

La Dirección Ejecutiva Seccional a partir del estudio de mercado y de la oferta recibida, logra establecer que el inmueble que se ajusta a las necesidades de la entidad en lo relacionado con el precio, espacio requerido a ocupar, condiciones del lugar (zonas de acceso, iluminación, ventilación), es el ofrecido por la inmobiliaria CASA & FINCA, representada legalmente por la señora NELBA ELISA CASTELBLANCO VARGAS, dicho inmueble se encuentra identificado con la matrícula Inmobiliaria No 470-1860, ubicado en la calle 7 N° 20-57/ Carrera 21 N° 6-80, del municipio de Yopal (Casanare), el cual cuenta con espacios amplios y suficientes, ubicación de fácil acceso, y condiciones adecuadas para el correcto funcionamiento de la Comisión Seccional de Disciplina Judicial de Casanare.

Presupuesto:

Número	Fecha de expedición	Rubro	Recurso	Subunidad Ejecutora	Valor	Valor a afectar
72126	25/09/2026	A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS	10	27-01-01-905	$ 11.843.9270,00	$ 11.843.927,00
TOTAL						$ 11.843.927,00

El presupuesto estimado para la ejecución del futuro contrato de arrendamiento de inmueble, es **ONCE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS VEINTISIETE PESOS M/C ($ 11.843.927,00)** Incluido IVA y demás impuestos.

Ciudad y fecha de diligenciamiento formato resumen de estudios de sector	
Ciudad de diligenciamiento	Yopal
Fecha de diligenciamiento	25/09/2026
Servidores designados por la Rama Judicial	
Firma	
Nombre del Empleado (Aprobador)	Leydi Yazmin Morales Barrera
Cargo	Profesional Universitario Administrativa de Yopal
Firma	
Nombre del Empleado (Elaborador)	Leydi Yazmin Morales Barrera
Cargo	Profesional Universitario / Coordinación Administrativa de Yopal
Revisó	Comité Estructurador Evaluador en Acta 90 del 29 de septiembre de 2026
Aprobó	Junta de Contratación en Acta 95 del 29 de septiembre de 2026