ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, numeral modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 del 2015, Libro 2, Título 1, Capítulo 2, Sección 1, Subsección 4, la Dirección Seccional, procede a efectuar el análisis necesario para conocer el sector relacionado con el objeto del Proceso de Contratación Directa de Inmuebles desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo.

1. OBJETO

ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SAN RAFAEL, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL, SALA DE AUDIENCIAS Y/O AQUELLOS DESPACHOS O SEDES JUDICIALES Y/O ADMINISTRATIVAS QUE DISPONGA LA DSAJM.

2. CLASIFICACIÓN EN EL UNSPSC:

Los bienes o servicios que la Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín, se encuentran clasificados dentro del Plan de Adquisiciones de la Entidad, según la siguiente codificación del Clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas – UNSPSC, cómo se indica a continuación:

Segmento	Familia	Clase	Descripción del producto
8000000	80130000	80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades y edificaciones

3. ASPECTOS GENERALES:

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, y demás normas concordantes, la Entidad debe realizar los estudios y análisis previos necesarios que permitan identificar y justificar la necesidad que se pretende satisfacer mediante la contratación, así como definir las condiciones requeridas para su adecuada atención.

En el presente caso, la modalidad de selección aplicable corresponde a la contratación directa, de conformidad con lo previsto en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, por tratarse del arrendamiento de un bien inmueble requerido para el funcionamiento de dependencias de la Rama Judicial. En consecuencia, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín adelantó los análisis técnicos, jurídicos, económicos y del sector correspondientes,

con el propósito de establecer la necesidad y conveniencia de la contratación y determinar la idoneidad del inmueble para satisfacer la necesidad institucional identificada.

De acuerdo con el artículo 103 de la ley 270 de 1996, modificado por el artículo 46 de la ley 2430 de 2024, el Director Seccional de Administración Judicial de Medellín tiene entre sus funciones la de *"Suscribir en nombre de la Nación-Consejo Superior de la Judicatura los actos y contratos que deban otorgarse o celebrarse, conforme a los actos de la delegación que expida el Director Ejecutivo de Administración Judicial."* y de "*ordenador del gasto para el cumplimiento de las obligaciones que correspondan"*

En cumplimiento del principio de planeación, corresponde a la Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín identificar oportunamente las necesidades asociadas al funcionamiento de los despachos judiciales y sedes administrativas a su cargo, así como determinar los mecanismos jurídicos, técnicos y económicos idóneos para atenderlas, procurando el uso eficiente de los recursos públicos y garantizando la continuidad en la prestación del servicio de administración de justicia.

La Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín, tiene a su cargo los Despachos Judiciales y sedes Administrativas del Distrito Judicial del Departamento de Antioquia y el Distrito Judicial de Medellín, a las cuales les debe suministrar bienes y servicios que permitan garantizar la prestación del servicio de Administración de Justicia de manera oportuna y eficiente.

En tal sentido, las actividades propias de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín como órgano técnico administrativo del Sector Jurisdiccional de la Rama Judicial en Antioquia, deben estar enmarcadas en el Plan Sectorial de Desarrollo de la Rama Judicial 2023-2026, teniendo en cuenta las necesidades que se presentan conforme al objeto establecido en dicho plan, por ende, su cumplimiento deberá estar orientado a la administración eficiente de los recursos dispuestos para su funcionamiento.

El artículo 2° de la Constitución Política de Colombia establece como fines esenciales del Estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución. Por su parte, el Decreto 1082 de 2015, en su artículo 2.2.1.2.1.4.11, dispone que las Entidades Estatales pueden arrendar bienes inmuebles siguiendo las reglas establecidas. Asimismo, el numeral 4, literal i) del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 permite la contratación directa para el arrendamiento de inmuebles, sin distinción de si la Entidad Estatal actúa como arrendataria o arrendadora.

Es de vital importancia para la entidad contar con espacios que puedan cumplir con los fines legales y constitucionales encomendados de acuerdo con la misión y visión de la DSAJM, razón por la cual debe propiciar espacios físicos ubicados en puntos estratégicos, de fácil acceso, con disponibilidad de transporte público y reconocimiento institucional para la adecuada prestación de justicia.

La Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín tiene la responsabilidad de garantizar las condiciones físicas, administrativas y logísticas necesarias para el adecuado funcionamiento de los despachos judiciales y dependencias administrativas ubicadas en su jurisdicción, de manera que se asegure la prestación continua, eficiente y oportuna del servicio público esencial de administración de justicia.

En desarrollo de esta función, la Entidad requiere contar con una sede adecuada para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal y la Sala de Audiencias del municipio de San Rafael, Antioquia, espacios indispensables para el ejercicio de la función jurisdiccional, la atención de usuarios, la realización de audiencias y el cumplimiento de las competencias constitucionales y legales asignadas a la Rama Judicial.

Actualmente, los servicios de administración de justicia se prestan en el inmueble objeto del presente proceso contractual, cuya ocupación se encuentra amparada por el Contrato de Arrendamiento N.° 2025-062, celebrado entre la Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín y el señor Héctor Julio Casas Ocampo, identificado con cédula de ciudadanía N.º 12.609.709, respecto del inmueble ubicado en la Calle 20 N.° 19-55, municipio de San Rafael, departamento de Antioquia, identificado con matrícula inmobiliaria N.° 018-128071. Durante la ejecución del contrato y con fundamento en las verificaciones realizadas por la Entidad, se ha evidenciado que el inmueble reúne las condiciones técnicas, físicas, funcionales y operativas requeridas para el adecuado funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal, la Sala de Audiencias y/o aquellos despachos o sedes judiciales y/o administrativas que disponga la DSAJM, al contar con espacios adecuados para la prestación del servicio, ubicación estratégica, accesibilidad para servidores judiciales y usuarios, así como las condiciones locativas necesarias para garantizar la continuidad en la prestación del servicio de administración de justicia. .

En desarrollo del principio de planeación, la Dirección Seccional evaluó la conveniencia de mantener el funcionamiento del despacho judicial en la sede actual frente a la alternativa de una eventual reubicación, sin que se identificaran circunstancias técnicas, funcionales, administrativas, económicas o de infraestructura que justifiquen el traslado. Por el contrario, durante la ocupación del inmueble se ha verificado que este satisface las condiciones requeridas para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal y la Sala de Audiencias, permitiendo la adecuada prestación del servicio de administración de justicia en el municipio de San Rafael.

Asimismo, no se han identificado circunstancias relacionadas con deficiencias estructurales o locativas, insuficiencia de espacios, restricciones de accesibilidad, pérdida de funcionalidad u otras condiciones que hagan inconveniente la permanencia en la sede actual. En este contexto, la continuidad del arrendamiento permite preservar las condiciones operativas existentes y evitar los costos, riesgos e impactos asociados al

traslado de expedientes, archivos, mobiliario, equipos tecnológicos y demás elementos indispensables para el funcionamiento del despacho judicial.

Adicionalmente, no se evidencia la existencia de circunstancias sobrevinientes relacionadas con deficiencias estructurales, limitaciones de capacidad, riesgos para la seguridad de los servidores judiciales y usuarios, restricciones de accesibilidad, pérdida de funcionalidad del inmueble o cualquier otra situación que haga inconveniente su utilización. En consecuencia, desde el punto de vista técnico y administrativo, no se encuentra acreditada una necesidad real que justifique adelantar un proceso de reubicación del despacho judicial hacia otra sede.

En consecuencia, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín requiere adelantar el presente proceso de contratación directa para garantizar la permanencia del Juzgado Promiscuo Municipal y la Sala de Audiencias del municipio de San Rafael, Antioquia, en el inmueble que actualmente ocupan, toda vez que este reúne las condiciones técnicas, físicas, funcionales y de ubicación necesarias para la adecuada prestación del servicio de administración de justicia. Asimismo, la continuidad de la ocupación permite asegurar la atención permanente a los usuarios, preservar la estabilidad operativa del despacho judicial, optimizar el uso de los recursos públicos y evitar los costos, riesgos e impactos derivados de una eventual reubicación, constituyéndose en la alternativa más conveniente, eficiente y adecuada para satisfacer la necesidad institucional.

La Entidad estructuró el proceso contractual previendo su ejecución durante más de una vigencia fiscal, con el propósito de garantizar la continuidad del arrendamiento del inmueble requerido para el funcionamiento de los despachos judiciales ubicados en el municipio de San Rafael, Antioquia.

Para tal efecto, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín cuenta con autorización para comprometer vigencias futuras, otorgada mediante oficio del Ministerio de Hacienda y Crédito Público con radicado No. 2-2026-071732 del 15 de octubre de 2026, comunicada a esta Dirección Seccional por el Director de la Unidad de Planeación de la DEAJ, mediante oficio DEAJPLO26-237. Dicha autorización permite respaldar presupuestalmente las obligaciones que se proyecta asumir con cargo a las vigencias fiscales comprendidas dentro del plazo contractual, de conformidad con los términos, condiciones y montos autorizados.

La contratación bajo este esquema resulta necesaria y conveniente para garantizar la continuidad en la disponibilidad del inmueble destinado al funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal y la Sala de Audiencias de San Rafael, evitando interrupciones derivadas del cambio de vigencia fiscal que puedan afectar su normal funcionamiento y, en consecuencia, la adecuada y continua prestación del servicio de administración de justicia.

Por las razones expuestas, se encuentra plenamente identificada y justificada la necesidad de contratar el arrendamiento del inmueble requerido para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal y la Sala de Audiencias de San Rafael, Antioquia. La continuidad en la ocupación de la sede actual constituye una alternativa idónea y conveniente para satisfacer dicha necesidad, teniendo en cuenta que el inmueble reúne las condiciones requeridas para la prestación del servicio, la Entidad no dispone en el municipio de un inmueble propio o recibido en comodato que permita atenderla y no se han identificado circunstancias que justifiquen técnica, funcional, administrativa o económicamente su reubicación.

En consecuencia, resulta procedente adelantar la contratación directa del arrendamiento, con el propósito de garantizar la disponibilidad continua de la infraestructura física requerida y evitar afectaciones en el funcionamiento del despacho judicial y en la prestación continua y eficiente del servicio de administración de justicia en el municipio de San Rafael, Antioquia.

4. PERSPECTIVA LEGAL:

El artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 reglamenta el principio de transparencia y señala las distintas causales de selección de contratistas por parte de las entidades estatales sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

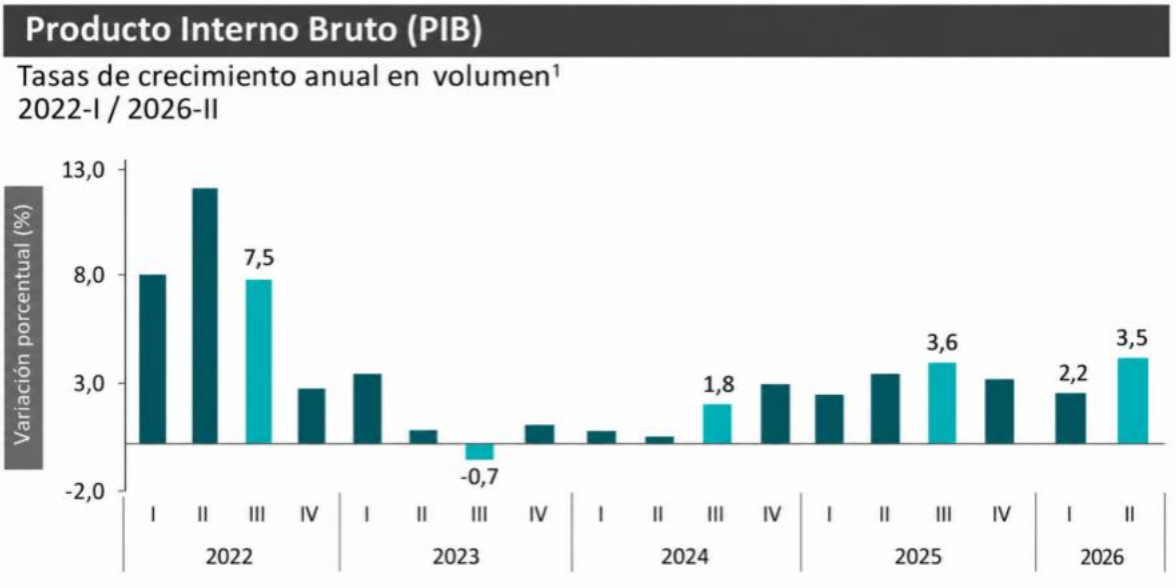
Particularmente, teniendo en cuenta el objeto a contratar y de conformidad con lo establecido en el artículo 5 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 88 de la Ley 1474 de 2011, la Ley 80 de 1993, el Decreto 1082 de 2015, Libro 2, Título 1, Capítulo 2, Sección 1, Subsección 4, y las demás normas concordantes del Código Civil y de Comercio mediante las cuales se reglamentan los eventos de contratación directa, se establece que es objetiva la selección en la cual la escogencia se haga al ofrecimiento más favorable para la Entidad y a los fines que ella busca, sin tener en consideración factores de afecto o de interés y, en general, cualquier clase de motivación subjetiva.

5. ENTORNO ECONÓMICO

A continuación, se describe el entorno económico nacional y el crecimiento del PIB. Su importancia radica en entender cómo la inversión pública incide en la economía nacional. La economía del país está dividida en tres franjas que tienen características comunes, están unificadas en su conformación y se diferencian claramente cada una de las otras dos.

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

Para la investigación adelantada por la Entidad en el marco del presente estudio de mercado, se realiza una contextualización del comportamiento económico del sector terciario, particularmente de las actividades inmobiliarias relacionadas con el arrendamiento de bienes inmuebles. En consideración a la diversidad de actividades que integran este sector de la economía nacional, resulta necesario delimitar el análisis a aquellas que guardan relación con el objeto contractual. En este sentido, de conformidad con la información oficial publicada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), el Producto Interno Bruto (PIB) de Colombia, en su serie original, registró un crecimiento del **3,5 % durante el segundo trimestre de 2026**, respecto al mismo periodo de 2025. Asimismo, durante el **primer semestre de 2026, el PIB nacional presentó un crecimiento acumulado del 2,9 %**, en comparación con el mismo periodo del año anterior, lo que permite establecer un referente macroeconómico actualizado para contextualizar las condiciones generales de la economía nacional y desarrollar el análisis del sector inmobiliario objeto de la presente contratación.



En el **segundo trimestre de 2026**, el Producto Interno Bruto (PIB), en su serie original, registró un crecimiento del **3,5 %** respecto al mismo periodo de 2025. De acuerdo con la información publicada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), las actividades económicas que más contribuyeron a la dinámica del valor agregado fueron:

- **Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; educación; actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales:** registraron un crecimiento de**l 10,0 %, contribuyendo con 1,7 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:** presentaron un crecimiento del 2,2 %, contribuyendo con 0,5 puntos porcentuales a la variación anual.

- **Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores y actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio:** registraron un crecimiento del 9,5 %, contribuyendo con 0,4 puntos porcentuales a la variación anual.

El servicio de arrendamiento de bienes inmuebles se encuentra comprendido dentro del **sector terciario de la economía**, específicamente en las actividades inmobiliarias, las cuales abarcan, entre otras, el arrendamiento y la explotación de bienes inmuebles propios o arrendados. Este sector desempeña un papel relevante en el desarrollo de las actividades económicas, administrativas e institucionales, al proporcionar espacios físicos necesarios para el funcionamiento de entidades públicas, empresas y demás organizaciones.

Durante el primer semestre de 2026, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presentó un crecimiento acumulado del **2,9 %**. Las actividades económicas que más contribuyeron a la dinámica del valor agregado fueron:

- **Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; educación; actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales:** registraron un crecimiento del 7,9 %, contribuyendo con 1,3 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:** presentaron un crecimiento del 2,6 %, contribuyendo con 0,5 puntos porcentuales a la variación anual.
- **Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores y actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio:** registraron un crecimiento del 6,3 %, contribuyendo con 0,3 puntos porcentuales a la variación anual.

En este contexto, los resultados evidencian un comportamiento positivo de la economía colombiana durante el primer semestre de 2026, constituyendo un referente macroeconómico para el análisis de las condiciones generales del mercado. No obstante, para efectos de la presente contratación, resulta necesario complementar estos indicadores con el análisis específico del sector inmobiliario, las condiciones de oferta y demanda de inmuebles destinados a usos institucionales y los valores de arrendamiento identificados en el mercado, con el propósito de establecer la razonabilidad económica del canon y sustentar adecuadamente el presupuesto oficial de la contratación.

Actividades inmobiliarias

Durante el segundo trimestre de 2026, el valor agregado de las actividades inmobiliarias registró un crecimiento anual del 2,1 % en su serie original, respecto al mismo periodo de 2025. Asimismo, en la serie ajustada por efecto estacional y calendario, se evidenció un crecimiento trimestral del 0,5 %, en comparación con el trimestre inmediatamente anterior. Por su parte, durante el primer semestre de 2026, las actividades inmobiliarias presentaron un crecimiento acumulado del 2,1 % frente al mismo periodo del año anterior, lo que refleja

una evolución positiva de este sector de la economía nacional. Esta información, publicada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) en su boletín técnico del Producto Interno Bruto correspondiente al segundo trimestre de 2026, se encuentra consignada en la tabla denominada «Actividades inmobiliarias – Tasas de crecimiento en volumen», constituyendo un referente macroeconómico para contextualizar el comportamiento del sector inmobiliario en el marco del presente estudio de mercado.

Actividades inmobiliarias (Tasas de crecimiento en volumen)

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2026-II / 2025-II	2026-I / 2025-I	2026-II / 2026-I
Actividades inmobiliarias	**2,1**	**2,1**	**0,5**

Fuente: DANE. Cuentas nacionales

A partir de los indicadores económicos anteriormente expuestos, se evidencia que el sector inmobiliario mantiene una dinámica positiva dentro de la economía nacional, constituyéndose en una actividad relevante para el desarrollo de las operaciones institucionales, comerciales y administrativas. De conformidad con la información publicada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), durante el segundo trimestre de 2026, el Producto Interno Bruto (PIB) nacional registró un crecimiento anual del 3,5 %, mientras que las actividades inmobiliarias presentaron una variación positiva del 2,1 % respecto al mismo periodo del año anterior. Estos resultados permiten contextualizar el comportamiento económico del sector al cual pertenece el objeto contractual y constituyen un referente para el análisis de las condiciones del mercado.

En este contexto, el arrendamiento de bienes inmuebles destinados al funcionamiento de despachos judiciales constituye una actividad que permite a la Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín disponer de la infraestructura física necesaria para garantizar la prestación continua y eficiente del servicio público de administración de justicia.

Para el caso particular del municipio de San Rafael, Antioquia, la disponibilidad del inmueble actualmente ocupado permite mantener las condiciones físicas y operativas requeridas para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal y la Sala de Audiencias, garantizando la atención a los usuarios, el desarrollo de las actuaciones judiciales y la continuidad de las actividades institucionales.

En consecuencia, el análisis del comportamiento del sector inmobiliario constituye un referente para comprender las condiciones económicas que inciden en el arrendamiento y

contextualizar la contratación proyectada, sin que los indicadores macroeconómicos sustituyan la valoración específica de las características del inmueble y del canon mensual establecido.

En cuanto a la naturaleza del servicio objeto del presente proceso, y de conformidad con la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU), Revisión 4 adaptada para Colombia, adoptada por el DANE, el arrendamiento de bienes inmuebles propios o arrendados se encuentra comprendido en la Sección L – Actividades inmobiliarias, División 68, Clase 6810 – Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados, siempre que la actividad contractual corresponda efectivamente al arrendamiento de un inmueble o espacio físico.

De igual manera, los bienes y servicios relacionados con el objeto contractual deben identificarse mediante el Sistema de Codificación Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC), de conformidad con los lineamientos establecidos por Colombia Compra Eficiente en su Guía para la Codificación de Bienes y Servicios. Para efectos del presente análisis sectorial, se reconoce que los servicios asociados al arrendamiento inmobiliario se encuentran comprendidos dentro del Grupo F – Servicios, debiendo seleccionarse el segmento, familia, clase y producto que correspondan específicamente a la naturaleza y alcance de la contratación. Esta clasificación permite identificar adecuadamente el objeto contractual, facilitar su registro en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública (SECOP II) y garantizar la coherencia entre la necesidad identificada, el análisis del sector y los documentos que integran el proceso contractual.

B. Análisis del mercado laboral:

Para el mes de agosto de 2026, la tasa de desocupación del total nacional fue del 9,4 %, lo que representó un aumento de 0,8 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2025 (8,6 %). Por su parte, la tasa global de participación se ubicó en 63,3 %, evidenciando una disminución de 0,6 puntos porcentuales frente a agosto de 2025 (63,9 %). Finalmente, la tasa de ocupación fue del 57,4 %, lo que representó una disminución de aproximadamente 1,1 puntos porcentuales respecto al mismo mes del año anterior (58,4 %), de conformidad con los resultados publicados por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) en la Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH).

Ilustración 3. Indicadores del mercado laboral – Total nacional



Fuente: DANE, Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH). Agosto de 2026.

Para el mes de agosto de 2026, la tasa de desocupación del total nacional fue del 9,4 %, lo que representó un aumento de 0,8 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2025 (8,6 %). Por su parte, la tasa global de participación se ubicó en 63,3 %, lo que significó una disminución de 0,6 puntos porcentuales frente a agosto de 2025 (63,9 %). Finalmente, la tasa de ocupación fue del 57,4 %, lo que representó una disminución, pero de 1,1 puntos porcentuales respecto al mismo mes del año anterior (58,4 %), de conformidad con la información publicada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), mediante la Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH).

Rama de actividad	Total nacional				
	Agosto 2025	Agosto 2026	Distribución % 2026	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	**23.811**	**23.685**	**100**	**-126**	-
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3.153	3.062	12,9	-91	-0,4
Alojamiento y servicios de comida	1.862	1.845	7,8	-17	-0,1
Construcción	1.710	1.790	7,6	80	0,3
Transporte y almacenamiento	1.837	1.885	8,0	48	0,2
Actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicios	2.097	1.995	8,4	-102	-0,4
Comercio y reparación de vehículos	3.925	4.076	17,2	150	0,6
Actividades inmobiliarias	360	329	1,4	-31	-0,1
Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana	3.027	3.123	13,2	96	0,4
Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos^	573	571	2,4	-1	0,0
Actividades financieras y de seguros	479	452	1,9	-27	-0,1
Información y comunicaciones	408	402	1,7	-6	0,0
Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos	1.781	1.795	7,6	14	0,1
Industrias manufactureras	2.600	2.361	10,0	-240	-1,0

Fuente: DANE, Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH). Agosto de 2026.

Para el trimestre móvil junio-agosto de 2026, de las 23 ciudades y áreas metropolitanas analizadas por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), las que presentaron mayores tasas de desocupación fueron Quibdó (23,8 %), Cartagena (14,4 %) y Sincelejo (12,9 %). Por su parte, las ciudades con menores tasas de desocupación fueron Bucaramanga A.M. (7,3 %), Medellín A.M. (7,5 %) y Bogotá D.C. (7,9 %).

En este contexto, la presente contratación, además de responder a las necesidades operativas y funcionales de la Entidad, se encuentra vinculada con la dinámica del sector inmobiliario y la prestación de servicios asociados al funcionamiento institucional. Su ejecución permite mantener relaciones comerciales con agentes económicos del sector y favorecer la continuidad de las actividades administrativas y judiciales. Si bien su incidencia directa sobre los indicadores nacionales de empleo no puede determinarse a partir de las estadísticas generales, constituye una operación económica que contribuye a la demanda de servicios inmobiliarios y al sostenimiento de las actividades relacionadas con la administración y conservación de los inmuebles.

C. Variables económicas que afectan el sector:

Las variables económicas que pueden incidir en la ejecución del contrato están relacionadas principalmente con la inflación y el comportamiento del mercado inmobiliario urbano, en tanto afectan los costos asociados al arrendamiento de bienes inmuebles no residenciales. En particular, la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) impacta directamente los cánones de arrendamiento mensuales, mientras que el valor del Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (SMMLV) puede incidir en los costos operativos asociados a la vigilancia, administración o mantenimiento de dichos espacios. Estas condiciones económicas pueden verse influenciadas por factores externos como la presión sobre el uso del suelo en zonas de alta concentración institucional y la demanda del sector público, lo cual genera la necesidad de prever posibles ajustes presupuestales o renegociaciones contractuales durante la ejecución del contrato.

Inflación:

La inflación representa el aumento sostenido del nivel general de precios en la economía, y puede afectar directamente los costos de ejecución del contrato, especialmente en componentes como los cánones de arrendamiento mensual, los servicios de vigilancia privada, los gastos de administración y los costos asociados al mantenimiento de la infraestructura.

Según el DANE, la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) al cierre de la vigencia 2025 fue de **5,10%**, lo que evidenció una presión inflacionaria moderada pero sostenida. Esta dinámica se ha mantenido durante el primer semestre de 2026 y puede incidir en que los arrendadores de bienes inmuebles destinados al funcionamiento de despachos, sedes y oficinas judiciales ajusten sus tarifas, especialmente en contratos de ejecución continua o que incluyan servicios complementarios como vigilancia, administración y mantenimiento. Por tanto, dicha variación debe ser considerada en la estructuración presupuestal, con el fin de garantizar la sostenibilidad financiera, la calidad del servicio contratado y la continuidad operativa de las unidades judiciales que dependen de la disponibilidad de espacios físicos adecuados para el funcionamiento de los despachos, salas de audiencias y dependencias administrativas.

Adicionalmente, el comportamiento observado durante los primeros siete meses de 2026 evidencia la persistencia de presiones inflacionarias, aunque con una moderación progresiva de las variaciones mensuales a partir del segundo trimestre. En efecto, durante

el primer trimestre se registraron variaciones mensuales del IPC de 1,18% en enero, 1,08% en febrero y 0,78% en marzo; mientras que durante el segundo trimestre las variaciones fueron de 0,78% en abril, 0,47% en mayo y 0,39% en junio. Por su parte, en julio de 2026 la variación mensual del IPC fue de 0,17%. Como resultado de esta dinámica, al cierre de julio de 2026 la variación del IPC alcanzó un 6,03% anual y un 4,94% en lo corrido del año, evidenciando que, aunque el ritmo mensual de crecimiento de los precios se ha moderado frente a los niveles registrados al inicio del año, la inflación anual se mantiene por encima del 5,10% registrado al cierre de 2025. Este comportamiento resulta especialmente relevante para el mercado inmobiliario, toda vez que durante julio la división de Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles presentó una variación mensual del 0,55%, situación que permite advertir la persistencia de presiones sobre algunos de los costos directamente relacionados con la ocupación, administración y operación de bienes inmuebles.

En consecuencia, resulta técnicamente razonable prever que durante la vigencia 2026 los costos asociados al arrendamiento, uso, administración, vigilancia, mantenimiento y operación de inmuebles continúen experimentando ajustes derivados de la evolución del nivel general de precios de la economía. Si bien la desaceleración de la variación mensual observada durante los meses recientes constituye una señal de moderación frente a las variaciones registradas al comienzo del año, la inflación anual del 6,03% a julio de 2026, superior a la registrada al cierre de 2025, evidencia que las presiones sobre los precios aún persisten. Por ello, la Entidad debe incorporar estas variables macroeconómicas dentro de sus análisis de mercado, estudios previos y proyecciones presupuestales, con el propósito de determinar valores acordes con las condiciones reales del mercado y garantizar la suficiencia de los recursos destinados a la contratación de los espacios físicos requeridos para la adecuada prestación del servicio de administración de justicia, evitando afectaciones a la continuidad, eficiencia y calidad de los servicios judiciales.



En el mercado inmobiliario comercial, obedece a la mayor sensibilidad que el segmento comercial ha mostrado tradicionalmente a los cambios en las condiciones económicas. Así, mientras que la demanda de establecimientos comerciales responde fundamentalmente a las perspectivas sobre el ciclo económico, en el caso del mercado de la vivienda existen otros factores, como los demográficos, que también resultan determinantes para entender su evolución.

En Colombia, existen diversas asociaciones y gremios que agrupan a empresas y actores del sector inmobiliario y logístico de bienes inmuebles. A continuación, se destacan algunas de las entidades más relevantes para este tipo de servicios:

- Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (FEDELONJAS): agremia a los inmobiliarios de Barranquilla, Bogotá, Caldas, Valle del Cauca, Bolívar, Chocó, Huila, Antioquia, Cesar, Montería, Nariño, Putumayo, Santander, Norte de Santander, Arauca, Quindío, Risaralda, San Andrés, Sucre, Tolima, Magdalena. 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.

- Federación Internacional de Profesiones Inmobiliarias (FIABCI Fundada en 1951 en París (Francia), la Federación Internacional de Profesiones Inmobiliarias (FIABCI por sus siglas en francés) es una organización mundial de negocios para todos los profesionales asociados con la industria de bienes raíces. FIABCI ha brindado acceso y oportunidades a desarrolladores, constructores, brokers, inmobiliarios, abogados, evaluadores, entidades financieras, universidades e instituciones académicas, gremios locales y, en general, aquellos especialistas en el mercado inmobiliario interesados en obtener conocimiento, compartir información y realizar negocios internacionales entre ellos. [10]

- Cámara Colombia de la Construcción (CAMACOL): 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. [11]

Estas asociaciones desempeñan un papel fundamental en el fortalecimiento del sector inmobiliario en Colombia, al promover estándares de calidad, la profesionalización de sus miembros y la actualización normativa en la gestión, administración y arrendamiento de bienes inmuebles no residenciales destinados al funcionamiento de despachos judiciales, salas de audiencias y dependencias administrativas.

Un factor importante que afecta el valor de los bienes raíces es la salud de la economía. Los indicadores económicos, como el PIB, los datos de empleo, la actividad manufacturera, la inflación, las fluctuaciones del tipo de cambio, las tasas de interés, las tasas hipotecarias, etc., son los criterios de medición. Cuando la economía es lenta, afecta la salud de los bienes raíces. Sin embargo, el carácter cíclico de la economía puede tener efectos variables en diferentes tipos de bienes inmuebles. Los ingresos/rendimientos en el sector de la hospitalidad durante el tiempo de inactividad económica son más vulnerables que los del

espacio de oficinas, ya que los espacios de oficinas se aseguran mediante arrendamientos a largo plazo y, en otros casos, mediante la compra directa. Los ciclos de ocupación hotelera son muy cortos y, por lo tanto, existe una pérdida/falta de retorno significativa de las inversiones realizadas en el sector inmobiliario del sector hotelero, en comparación con el sector inmobiliario del sector de oficinas.

Los bienes raíces han sido, en su mayor parte, una de las opciones de inversión más favorecidas para la retención de valor a largo plazo y su capacidad para generar rendimientos superiores a cualquier otra clase de inversión. En las últimas dos décadas, el desarrollo del mercado de capital de bienes raíces comerciales, en particular, la expansión de los mercados de acciones y títulos de deuda ha transformado la industria. Esto ha proporcionado disponibilidad de capital y precios excepcionales, remodelando las métricas de valoración. Por lo tanto, influye fuertemente en la formación de capital privado y proporciona a los inversores una mayor selección de oportunidades de inversión, cobertura y arbitraje.

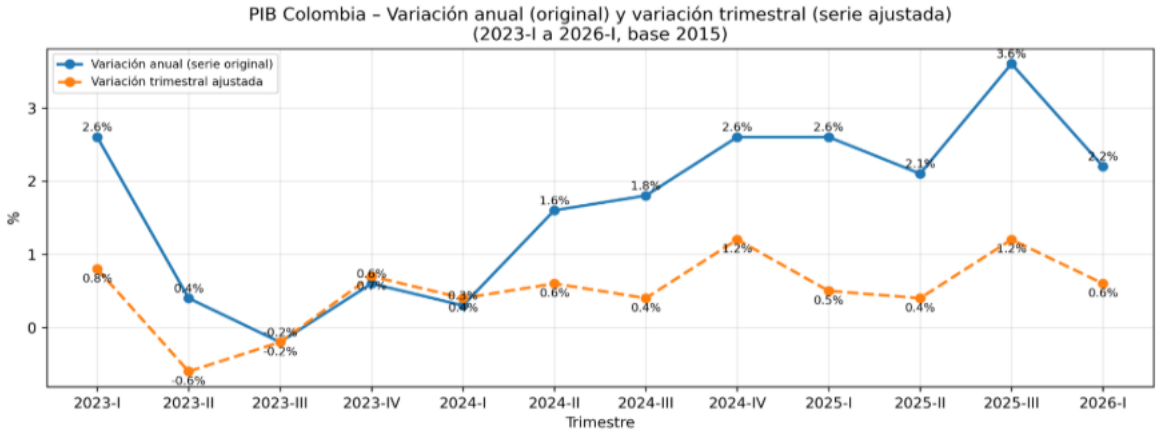
En un seguimiento de la actividad de capital privado, la disponibilidad de crédito para bienes inmuebles comerciales y otros instrumentos, como valores respaldados por hipotecas comerciales, en Colombia y sus regiones/ciudades clave. Rendimiento de la clase de activo, podemos evidenciar:

Oficinas: la clase de activos sigue siendo una de las favoritas de los inversores institucionales, que continúan ampliando sus miras hacia los mercados secundarios. A pesar del aumento de trabajadores independientes y contratos laborales a corto plazo, los trabajos de oficina aún representan un segmento importante del mercado laboral a nivel mundial. Como resultado, con la expansión de la economía y la mejora del escenario de empleo, se espera que también aumente la necesidad de espacio para oficinas.

Las estadísticas de estos inmuebles hacen parte de un Acuerdo General sobre el Comercio de Servicios (AGCS) son de gran importancia para la economía local y regional porque generan valor agregado y mejoran las condiciones de empleo para las regiones, son fuente de crecimiento económico, riqueza y bienestar para los pobladores. Estas condiciones permiten que exista un desarrollo económico y social que son la base para la promoción del desarrollo humano.

Durante el primer trimestre de 2026, el Producto Interno Bruto (PIB) de Colombia registró un crecimiento del 2,2% frente al mismo período del año anterior, reflejando la continuidad de una dinámica positiva en la actividad económica nacional. En este contexto, las actividades inmobiliarias y los servicios asociados a la administración y apoyo empresarial mantuvieron un comportamiento favorable, consolidándose como componentes relevantes del sector terciario de la economía y contribuyendo a la estabilidad de los mercados relacionados con el arrendamiento y la gestión de bienes inmuebles. Este comportamiento resulta especialmente relevante para la presente contratación, en la medida en que dichos servicios constituyen un soporte fundamental para el funcionamiento de las entidades públicas, al facilitar la disponibilidad de espacios físicos adecuados para el desarrollo de actividades administrativas y misionales. Asimismo, la variación trimestral ajustada por efecto estacional y calendario fue del 0,6%, evidenciando que la economía colombiana

continúa mostrando señales de crecimiento sostenido. En este sentido, las condiciones macroeconómicas observadas constituyen un referente importante para el análisis del sector y permiten evidenciar un entorno de estabilidad para la contratación de inmuebles requeridos para la adecuada prestación del servicio de administración de justicia. Las anteriores consideraciones se reflejan en la siguiente gráfica, que presenta la evolución de la variación anual del PIB y su variación trimestral ajustada durante el período comprendido entre el primer trimestre de 2023 y el primer trimestre de 2026.



Finalmente, en lugares de un número reducido de habitantes tales como pueblos y/o corregimientos, el mercado inmobiliario, específicamente en lo relacionado a los arrendamientos, tiene un comportamiento más conservador y limitado, por cuanto son lugares donde existe baja oferta y demanda de inmuebles. Dichos inmuebles a su vez cuentan con características propias limitadas que satisfagan las necesidades del mercado, siendo complejo determinar clara y precisamente el impacto de los arrendamientos en materia económica en dichas zonas.

D. Análisis del sector del servicio de arrendamiento de inmuebles

El presente punto tiene como objetivo exponer las tendencias e innovaciones en el sector de interés, con el fin de comprender la industria en la cual se enmarca la necesidad de la Entidad y, asimismo, dar a conocer información relevante que pueda incidir en 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 inmuebles, especificaciones de calidad, condiciones especiales para la entrega, tiempos de disponibilidad, tamaño del mercado, entre otros aspectos que puedan aportar eficiencia y valor a la contratación.

5.1. ANÁLISIS DEL MERCADO:

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, así como de los lineamientos establecidos por Colombia Compra Eficiente para la elaboración

de estudios y documentos previos, la Entidad adelantó el análisis económico de las condiciones del mercado con el propósito de identificar la oferta disponible, determinar la razonabilidad de los precios y establecer un presupuesto acorde con las condiciones reales del sector inmobiliario en el municipio de San Rafael, departamento de Antioquia.

En primer lugar, la Entidad verificó que el inmueble conserva las condiciones técnicas, funcionales, locativas y operativas requeridas para garantizar la adecuada prestación del servicio público de administración de justicia, manteniendo características de ubicación estratégica, accesibilidad para servidores judiciales y usuarios, distribución de espacios, capacidad instalada, infraestructura física y disponibilidad de servicios indispensables para el desarrollo de las actividades judiciales y administrativas. En consecuencia, no se evidenció la existencia de circunstancias técnicas, administrativas o funcionales que hicieran necesaria la reubicación del despacho judicial hacia una nueva sede.

En este contexto, la determinación del presupuesto oficial no obedece a la necesidad de identificar un nuevo inmueble dentro del mercado inmobiliario, sino a establecer un valor de arrendamiento razonable y acorde con las condiciones económicas actuales del sector, garantizando la continuidad del servicio público y la permanencia de la Rama Judicial en una sede que ha demostrado ser idónea para el cumplimiento de sus funciones constitucionales y legales.

Para tal efecto, la Entidad tuvo en consideración el comportamiento del mercado inmobiliario del municipio, particularmente respecto de inmuebles con características equivalentes en cuanto a ubicación, área construida, destinación, estado de conservación, infraestructura disponible, accesibilidad y condiciones generales de funcionamiento. De igual manera, se analizaron las variaciones propias del mercado derivadas del comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC), los costos de mantenimiento de los inmuebles, la dinámica del sector inmobiliario y los incrementos ordinarios que, conforme a la legislación civil y comercial aplicable, suelen presentarse en los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados al funcionamiento de entidades públicas.

Como una variable fundamental dentro del análisis económico, la Entidad consideró el canon de arrendamiento actualmente reconocido por la ocupación del inmueble, toda vez que dicho valor refleja las condiciones reales de ejecución contractual y constituye un referente objetivo para establecer el presupuesto oficial de la presente contratación. En este sentido, se tuvo en cuenta que el canon mensual actualmente vigente del inmueble corresponde a la suma de CUATRO MILLONES DE PESOS ($4.000.000), valor que constituye la referencia económica principal para la estructuración del presupuesto oficial del presente proceso.

Para la estructuración económica de la presente contratación, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín tomó como referencia el canon mensual actualmente reconocido por el arrendamiento del inmueble destinado al funcionamiento del Juzgado

Promiscuo Municipal y la Sala de Audiencias del municipio de San Rafael, Antioquia, correspondiente a **CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE ($4.000.000)**, incluidos los impuestos, tasas y contribuciones de ley, así como los servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado, de conformidad con las condiciones acordadas con el arrendador.

El valor estimado del contrato se estructuró considerando el período comprendido entre el 28 de octubre de 2026 y el 31 de julio de 2030, con cargo a los recursos presupuestales de la vigencia 2026 y a las vigencias futuras autorizadas para los años 2027, 2028, 2029 y 2030.

Para efectos de la proyección económica, se adoptó como valor de referencia el canon mensual de $4.000.000, sin incorporar porcentajes futuros de variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC), teniendo en cuenta que dichos porcentajes dependen de las certificaciones oficiales expedidas por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) para los períodos correspondientes.

La ocupación inicial del inmueble por parte de la Rama Judicial tuvo lugar el 16 de diciembre de 2025, circunstancia que se tuvo en consideración para establecer las condiciones temporales de actualización del canon de arrendamiento. En consecuencia, para el período comprendido entre el 28 de octubre y el 15 de diciembre de 2026 se tomó como referencia el canon mensual actualmente vigente, teniendo en cuenta que aún no se había cumplido la primera anualidad de ocupación del inmueble.

Reajuste del canon de arrendamiento e incidencia del IPC

En atención a las condiciones económicas previstas para la contratación, se contempla el reajuste anual del canon de arrendamiento con fundamento en la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificada por el DANE para el año calendario inmediatamente anterior.

Conforme a la fecha de ocupación inicial del inmueble y a las condiciones de actualización previstas para el arrendamiento, los reajustes se efectuarán cada doce (12) meses, a partir del 16 de diciembre de cada anualidad, sin aplicación retroactiva y con observancia de las apropiaciones y autorizaciones presupuestales correspondientes.

En este sentido, se contemplan como fechas de actualización del canon el 16 de diciembre de 2026, el 16 de diciembre de 2027, el 16 de diciembre de 2028 y el 16 de diciembre de 2029. Para la vigencia 2030 no se contempla un nuevo reajuste, toda vez que la finalización del plazo contractual se encuentra prevista para el 31 de julio de dicha anualidad.

La metodología de actualización establece que, durante cada vigencia fiscal, se reconocerá el canon vigente hasta el 15 de diciembre y, a partir del 16 de diciembre, se aplicará el valor actualizado conforme al IPC correspondiente. Para el período comprendido entre el 1 de

enero y el 31 de julio de 2030 se tendrá como referencia el canon resultante de la actualización efectuada el 16 de diciembre de 2029.

Desde la perspectiva financiera, la variación anual del IPC constituye un factor que incide directamente sobre el valor del canon de arrendamiento y, por consiguiente, sobre las obligaciones económicas asociadas a la ejecución del contrato. En tal sentido, la proyección presupuestal se estructuró a precios base, tomando como referencia el canon mensual inicialmente establecido, mientras que los reajustes que se causen durante la ejecución estarán sujetos a las condiciones contractuales pactadas y al correspondiente respaldo presupuestal.

La financiación del contrato comprende los recursos apropiados para la vigencia fiscal 2026 y las vigencias futuras autorizadas para los años 2027 a 2030, cuya distribución se encuentra prevista en los documentos presupuestales que integran el proceso de contratación.

En consecuencia, la aplicación de los reajustes del canon se encuentra vinculada a las condiciones de ejecución del contrato y a las disposiciones que regulan la programación, disponibilidad y afectación de los recursos públicos, dentro de los límites de las autorizaciones presupuestales correspondientes.

ANÁLISIS DE CONVENIENCIA ECONÓMICA DEL ARRENDAMIENTO

La Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín consideró, dentro de la estructuración económica del presente proceso, las condiciones particulares del mercado inmobiliario del municipio de San Rafael, Antioquia, así como las características técnicas, físicas, funcionales y de ubicación del inmueble actualmente destinado al funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal y la Sala de Audiencias.

El mercado inmobiliario del municipio presenta particularidades relacionadas con la disponibilidad limitada de bienes inmuebles que reúnan las condiciones de área, distribución, accesibilidad, infraestructura y funcionalidad requeridas para el funcionamiento de las dependencias judiciales. Esta circunstancia constituye un factor relevante para valorar las alternativas de arrendamiento y la conveniencia de conservar la sede actualmente ocupada por la Rama Judicial.

En este contexto, el inmueble ubicado en la Calle 20 n.º 19-55, locales 201, 202, 205 y 206, del municipio de San Rafael, Antioquia, reúne las condiciones funcionales y operativas que han permitido el desarrollo de las actividades judiciales y administrativas, garantizando la disponibilidad de espacios para la atención de usuarios, la realización de audiencias y el cumplimiento de las funciones asignadas al despacho judicial.

Durante su ocupación, la Entidad ha evidenciado que el inmueble conserva las condiciones necesarias para la prestación del servicio público de administración de justicia,

particularmente en lo relacionado con su ubicación, accesibilidad, distribución de espacios, disponibilidad de servicios públicos y condiciones locativas.

Estas características representan una ventaja funcional y administrativa, en la medida en que permiten mantener la operación judicial en una sede conocida por los servidores judiciales y usuarios, sin generar afectaciones derivadas de un eventual proceso de traslado.

Adicionalmente, dentro del análisis de conveniencia se consideraron los costos asociados a una eventual reubicación del despacho judicial, especialmente aquellos relacionados con el traslado de expedientes, archivos, mobiliario, equipos tecnológicos, adecuaciones locativas, infraestructura de comunicaciones, señalización institucional, instalación de servicios públicos y demás actividades necesarias para garantizar la puesta en funcionamiento de una nueva sede.

Tales circunstancias representan factores económicos y operativos que inciden en la evaluación integral de las alternativas de arrendamiento, dado que el valor de ocupación de un inmueble no se encuentra determinado exclusivamente por el canon mensual, sino también por las condiciones de disponibilidad, adecuación, funcionamiento y los costos complementarios asociados a su utilización.

Desde esta perspectiva, la continuidad del arrendamiento del inmueble actualmente ocupado permite mantener las condiciones de funcionamiento existentes y evitar las erogaciones adicionales que podría generar el traslado hacia otra sede, sin que se hayan identificado circunstancias técnicas, funcionales o administrativas que hagan necesaria su reubicación.

Por su parte, el canon mensual actualmente reconocido, correspondiente a **CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE ($4.000.000)**, comprende, además de la disponibilidad del inmueble, los servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado, conforme a las condiciones pactadas con el arrendador, aspecto que constituye un elemento relevante en la valoración económica de la contratación.

En consecuencia, el análisis de conveniencia del arrendamiento comprende tanto las condiciones económicas del canon mensual como las características del inmueble, su disponibilidad, la continuidad en la prestación del servicio público y los costos operativos y administrativos asociados a una eventual reubicación.

CONCLUSIÓN DEL ANÁLISIS ECONÓMICO Y DE CONVENIENCIA

Con fundamento en las condiciones anteriormente expuestas, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín considera que la continuidad del arrendamiento del inmueble ubicado en el municipio de San Rafael, Antioquia, constituye una alternativa adecuada para satisfacer la necesidad institucional identificada, teniendo en cuenta que

permite mantener el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal y la Sala de Audiencias en condiciones de disponibilidad, accesibilidad y funcionalidad.

La estructuración del presupuesto oficial se fundamenta en el canon mensual actualmente reconocido, las condiciones económicas pactadas con el arrendador, la proyección del plazo contractual y las autorizaciones presupuestales correspondientes, considerando igualmente la incidencia de los reajustes anuales previstos durante la ejecución.

Asimismo, la permanencia en la sede actual representa ventajas de carácter técnico, administrativo y operativo, al permitir la continuidad en la prestación del servicio público de administración de justicia y evitar los costos adicionales que podrían derivarse de un proceso de reubicación.

Bajo estas consideraciones, la contratación proyectada responde a criterios de planeación, economía, eficiencia administrativa y responsabilidad fiscal, orientados a garantizar la disponibilidad continua de la infraestructura física requerida para el desarrollo de las funciones jurisdiccionales y la atención de los usuarios de la Rama Judicial en el municipio de San Rafael, Antioquia.

En consecuencia, la oferta que se adapta a las necesidades para la correcta prestación del servicio se describe a continuación:

OFERTA # 1	
DIRECCIÓN	Calle 20 No 19 – 55 locales 201, 202, 205 y 206
METROS CUADRADOS	99.2 m²
VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO	$ 4.000.000
ENLACE WEB	no se encontró
UBICACIÓN	no se encontró

FOTO DEL INMUEBLE	 

De la información anteriormente relacionada, se evidenció que la oferta inmobiliaria apta para atender la necesidad institucional es reducida y que el inmueble actualmente ocupado constituye una alternativa idónea para garantizar la continuidad del servicio público de administración de justicia. En consecuencia, la oferta que se adapta a las necesidades para la correcta prestación del servicio se describe a continuación:

OFERTA	ÁREA	CANON ACTUAL	VALOR m²
Inmueble ocupado en calidad de arriendo objeto de este contrato	99,2 m²	$ 4.000.000,00	$ 40.322

Para la determinación de la razonabilidad económica del canon mensual propuesto, la Entidad toma como referencia el valor reconocido por la ocupación del inmueble actualmente destinado al funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal y la Sala de Audiencias del municipio de San Rafael, correspondiente a CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE ($4.000.000).

El inmueble se identifica en el expediente con un área aproximada de 99,2 m², circunstancia que representa un valor mensual aproximado de $40.323 por metro cuadrado, sujeto a la verificación definitiva de las áreas que integran el objeto contractual.

No obstante, la evaluación de la razonabilidad del canon no debe limitarse al valor histórico reconocido por la Entidad, sino considerar las condiciones actuales del mercado

inmobiliario, las características particulares del inmueble, la inclusión de los servicios públicos pactados y los costos que implicaría una eventual reubicación.

Para la valoración económica del canon de arrendamiento, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín consideró las condiciones particulares del inmueble, su ubicación, disponibilidad, funcionalidad y destinación institucional, así como el valor mensual actualmente reconocido y los costos asociados a una eventual reubicación.

En este contexto, la conveniencia del arrendamiento se fundamenta en una valoración integral de las condiciones económicas, técnicas y operativas del inmueble, teniendo en cuenta su capacidad para satisfacer las necesidades institucionales y garantizar la continuidad en la prestación del servicio público de administración de justicia.

Teniendo en cuenta lo anterior, se observa que el canon de arrendamiento propuesto para el inmueble objeto del presente estudio resulta razonable y acorde con las condiciones actuales del mercado inmobiliario del municipio de San Rafael, toda vez que corresponde a un inmueble que reúne las condiciones técnicas, funcionales y locativas requeridas para garantizar la adecuada prestación del servicio de administración de justicia. En este sentido, se evidencia que el valor del arrendamiento permite garantizar la continuidad en la prestación del servicio bajo condiciones económicas acordes con las características propias del mercado inmobiliario local.

Adicionalmente, el inmueble objeto de la presente contratación presenta ventajas que resultan favorables para la Entidad, entre las cuales se destacan su ubicación estratégica dentro del municipio de San Rafael, la disponibilidad inmediata para la ocupación, su funcionalidad para el desarrollo de las actividades judiciales y administrativas, así como las adecuadas condiciones locativas requeridas para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal y la Sala de Audiencias.

Así mismo, la Entidad verificó la razonabilidad del canon tomando como referencia el canon actualmente vigente, las condiciones particulares del inmueble, su ubicación, área, destinación, permanencia institucional y la limitada oferta inmobiliaria existente en el municipio.

De igual forma, el inmueble cuenta con características que generan valor agregado para la Entidad y favorecen la adecuada prestación del servicio de administración de justicia, entre las cuales se destacan:

- Ubicación estratégica dentro del municipio de San Rafael.
- Facilidad de acceso para servidores judiciales, abogados, usuarios y ciudadanía en general.
- Disponibilidad inmediata del inmueble, evitando los costos y tiempos asociados a la búsqueda, adecuación y traslado hacia una nueva sede.
- Espacios adecuados para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal y la Sala de Audiencias.

- Distribución física adecuada mediante los locales 201, 202, 205 y 206, con un área aproximada de 99,2 m² destinada al funcionamiento de las dependencias judiciales.
- Condiciones físicas y locativas aptas para la operación judicial, incluyendo puertas, ventanas, servicios sanitarios y demás elementos necesarios para el funcionamiento de la sede.
- Disponibilidad de servicios públicos e infraestructura básica necesaria para el adecuado desarrollo de las actividades judiciales y administrativas.

Por esta razón, resulta pertinente suscribir el contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble que se describe a continuación:

Arrendador:

HECTOR JULIO CASAS OCAMPO C.C 12.609.709

1) **Dirección del bien inmueble:** Calle 20 No. 19 – 55 locales 201, 202, 205 y 206, municipio de San Rafael, departamento de Antioquia.
2) **Matrícula inmobiliaria:** 018-128071
3) **Destinación:** FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL, SALA DE AUDIENCIAS Y/O AQUELLOS DESPACHOS O SEDES JUDICIALES Y/O ADMINISTRATIVAS QUE DISPONGA LA DSAJM.
4) **Servicio de energía** y **Servicio de acueducto:** Incluido dentro del canon de Arrendamiento.

5.2 ANÁLISIS DEL RIESGO:

Conforme a lo establecido en el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y en el numeral 6 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, modificado por el artículo 1 del Decreto 399 de 2021, debe existir un soporte que permita la identificación, tipificación, estimación y asignación de los riesgos previsibles asociados al proceso de contratación.

Se entienden como riesgos involucrados en la contratación todas aquellas circunstancias que, de presentarse durante el desarrollo y ejecución del contrato, tienen la potencialidad de alterar el equilibrio económico del contrato, pero que dada su previsibilidad se regulan en el marco de las condiciones inicialmente pactadas en los contratos y se excluyen así del concepto de imprevisibilidad de que trata el artículo 27 de la Ley 80 de 1993.

6. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS O CONDICIONES DEL SERVICIO

El arrendador entrega a título de arrendamiento al arrendatario y este lo recibe a igual título, el bien inmueble ubicado en la Calle 20 No. 19-55, locales 201, 202, 205 y 206, del municipio de San Rafael, departamento de Antioquia, identificado con matrícula inmobiliaria N.° 018-

128071, cuyos parámetros coinciden con la necesidad de la Entidad, la cual está compuesta por las siguientes especificaciones.

La Entidad tomará en arrendamiento el área ubicada en el segundo (2) piso, correspondiente a los locales 201, 202, 205 y 206, la cual cuenta con un área aproximada de 99,2 m². Para ser más detallado el análisis, a continuación, se incluye una especificación del área aprovechable del inmueble:

PISO	ÁREA
Local 201	21.50 m²
Local 202	21.50 m²
Local 205	21.50 m²
Local 206	21.50 m²
TOTAL, ÁREA (CABIDA DE CONFORMIDAD CON MATRÍCULA INMOBILIARIA)	99,2 m²
TOTAL, ÁREA POR COBRAR*	99,2 m²

El área objeto de arrendamiento corresponde a los espacios identificados como locales 201, 202, 205 y 206, ubicados en el segundo piso del inmueble situado en la Calle 20 n.º 19-55 del municipio de San Rafael, Antioquia.

El inmueble cuenta actualmente con:

- Ocho (8) puertas de madera.
- Cuatro (4) ventanas en aluminio.
- Cuatro (4) servicios sanitarios completos.
- Cuatro (4) lavaplatos.
- Cuatro (4) pocetas.
- Cuatro (4) clósets.
- Espacios adecuados para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal y la Sala de Audiencias.
- Servicios públicos de energía y acueducto en funcionamiento

Es preciso aclarar que la Dirección aportada en la oferta económica es la que se describe a continuación:

Calle 20 No. 19-55, locales 201, 202, 205 y 206, municipio de San Rafael, departamento de Antioquia.

Las direcciones registradas en las matrículas inmobiliarias son las que se describen a continuación:

Matricula N.º N.° 018-128071.

1) **San Rafael, segundo piso, apartamento 201.**
2) **Calle 20 No. 19-55, municipio de San Rafael, departamento de Antioquia**

Contratos de Servicios Públicos: Los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía se encuentran incluidos dentro del canon de arrendamiento, conforme a las condiciones pactadas con el arrendador

Nota 1: Los datos anteriormente descritos podrán ser verificados con la presentación de la oferta económica y sus respectivos anexos los cuales hacen parte integral del presente estudio.

Nota 2: Es pertinente aclarar que la descripción de los linderos del bien inmueble objeto del contrato se encuentra contenida en el Certificado de Tradición y Libertad correspondiente a la Matrícula Inmobiliaria N.º 018-128071 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla, Antioquia, documento que hace parte integral del presente estudio

Nota 3: Referente al pago de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía, dentro de la negociación con el arrendador se acordó que los mismos se incluirán dentro del canon de arrendamiento.

7. ANÁLISIS DE LA OFERTA ¿QUIÉN PRESTA ESTE TIPO DE SERVICIOS?

Gremios y asociaciones que componen el sector inmobiliario de Colombia

LA LONJA PROPIEDAD RAIZ	
La Lonja El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia	La Lonja de Colombia se trata de una organización con personalidad jurídica. No tiene ánimos de lucro y su naturaleza es civil. En ella se agrupan: Avaluadores, Administradores de propiedad horizontal, Aseguradoras, Constructoras, Inmobiliarias. Además pertenecer al gremio tiene ventajas como lo son Contar con el respaldo del gremio, Poder promoverse como un integrante de la Lonja, Profundizar en los conocimientos del mercado inmobiliario, Poder ser elegido en alguna de las juntas directivas, Formar parte de la Revista Liderazgo Inmobiliario, Contar con la posibilidad de anunciar inmuebles, Formar parte del directorio inmobiliario, Acceder a programas de formación permanentes, Recibir asesoría y apoyo jurídico especializado, Asistir a todas las actividades a precio preferencial y Utilizar la sede del gremio.
COLOMBIA PROPTECH	

COLOMBIA PROPTECH	Esta es una asociación sin fines de lucro que representa en Colombia a las organizaciones tecnológicas del sector inmobiliario y de construcción. Cuenta con diversos segmentos de asociados que abarcan todas las empresas del Real Estate. Se dedican a dar impulso a la innovación y la tecnología mediante la construcción del ecosistema digital en este ámbito. Su impacto e influencia en materia de transformación tecnológica en Colombia es el más relevante. Tienen como propósito el desarrollo de un Ecosistema Proptech para la innovación de productos y servicios confiables. Todo ello con el apoyo y participación del Gobierno y la industria colombiana. De este modo, se busca estimular el crecimiento económico por medio del uso y creación de nuevas tecnologías. El objetivo es generar mayor valor mediante una experiencia de usuario fácil, transparente y segura. La visión de este gremio es posicionar a Colombia como referente en transformación tecnológica e innovación. Todo ello, en la industria inmobiliaria y de construcción.
ACECOLOMBIA	
Acecolombia	Esta asociación fue fundada en el año 1992 y concentra a los Centro Comerciales existentes en Colombia. En ella se fomenta el desarrollo de proyectos, alianzas estratégicas y programas para mejorar la gestión administrativa de sus miembros. Ser parte de este miembro tiene como ventaja La representación de todos sus agremiados, Proveer información y realizar estudios del sector, Realizar y gestionar programas de formación orientados a la administración de centros comerciales, Poder contactar con medios de la industria, Asesoría especializada en el ramo, Mantener un contacto permanente con el resto de los asociados para la mutua cooperación e intercambio de ideas, Realizar anuncios de eventos en boletines de emisión semanal que se distribuyen en diversos medios de comunicación a nivel nacional, Entablar convenios y alianzas con gran diversidad de entidades, Acceso a publicidad a precios preferenciales en la revista Punto Comercial, Participar en capacitaciones y eventos organizados por Acecolombia a precios con excelentes descuentos y Disfrutar de acceso privilegiado al Manual de Comunicaciones para Manejo de Eventualidades y Departamento de Gestión Ambiental.
FENALCO	
FENALCO LA FUERZA QUE UNE	La Federación Nacional de Comercio de Colombia es una organización gremial que aglutina a los comerciantes colombianos. Nació en mayo del año 1945 con 400 agremiados en un entorno de postguerra, tras la Segunda Guerra Mundial. Hoy en día cuenta con más de 18 mil afiliados a nivel nacional. Entre sus objetivos está contribuir al progreso de Colombia a través de la actuación firme y unida del sector comercial. Todo ello, mediante la defensa y representación de los intereses de sus agremiados como grupo social fuerte y reconocido. Además, fomenta la creación y sustento de negocios que satisfagan las necesidades del público consumidor. Su visión es posicionarse como el gremio líder en la representación del sector comercial y de servicios. Esto, mediante la incorporación de agremiados en una proporción igual o superior al 20% anual. Promueve la innovación y creación de productos y servicios que estimulen la competitividad comercial. Igualmente, se ha constituido en un foro para el análisis y superación de los retos que surgen en la palestra nacional. Además, consta de grandes beneficios como lo son Representación en el entorno global de la nación, Apoyo y asesoría jurídica, Participación en eventos de diversas clases como ferias y misiones, Formación del talento operativo y administrativo por medio de sus aliados, Recepción de información relacionada con estudios e investigaciones de forma oportuna.

8. ANALISIS DE LA DEMANDA ¿QUIÉN SOLICITA ESTE TIPO DE SERVICIOS?

Al realizar un análisis exhaustivo de los procesos de selección presentes en el portal único de contratación (**SECOP** II), se puede evidenciar que múltiples entidades estatales contratan periódicamente el servicio de arrendamiento de bienes inmuebles, generando una dinamización de este tipo de mercado, permitiendo el crecimiento económico exponencial de las empresas que prestan este tipo de servicios.

9. ANTECEDENTES- CONDICIONES CONTRATOS ANTERIORES

A continuación, la entidad presenta un análisis histórico de las condiciones de contratos suscritos por la DSAJM, los cuales tienen objetos similares a la contratación que se pretende realizar; la consulta fue realizada en el SECOP II.

No DE CONTRATO	TIPO DE CONTRATO	OBJETO	VALOR
2022-184	Contratación Directa	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 25 Nº 31 B -35, CON MATRÍCULA INMOBILIARIA Nº 018-136034 EN EL MUNICIPIO DE GUATAPE EN EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL Y SALA DE AUDIENCIAS DEL CITADO MUNICIPIO Y/O AQUELLOS DESPACHOS O SEDES JUDICIALES Y/ O ADMINISTRATIVAS QUE DISPONGA LA DESAJ	$58.561.925
2022-217	Contratación Directa	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 21 Nº 20-31, DEL MUNICIPIO DE SAN CARLOS EN EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL Y SALA DE AUDIENCIAS DEL CITADO MUNICIPIO Y/O AQUELLOS DESPACHOS O SEDES JUDICIALES Y/O ADMINISTRATIVAS QUE DISPONGA LA DESAJ.	$ 32.764.795
2022-055	Contratación Directa	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE 19 NO. 20-28, 2° PISO, CON MATRÍCULA INMOBILIARIA Nº 018-52380, DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SAN RAFAEL EN EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA Y SALA DE AUDIENCIAS PARA EL DESARROLLO DEL OBJETO CONTRACTUAL Y/O AQUELLOS DESPACHOS O SEDES JUDICIALES Y/ O ADMINISTRATIVAS QUE DISPONGA LA DESAJ.	$ 55.000.000
2022-141	Contratación Directa	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 21 NO. 18-49 SEGUNDO PISO, CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N.º 026-18224 EN EL MUNICIPIO DE SAN ROQUE EN EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL Y SALA DE AUDIENCIAS DEL CITADO MUNICIPIO, Y/O AQUELLOS DESPACHOS O SEDES JUDICIALES Y/ O ADMINISTRATIVAS QUE DISPONGA LA DESAJ.	$ 44.192.708

Del análisis jurídico, económico, técnico y comercial realizado se concluye que:

- Existe necesidad de mantener la sede judicial en el inmueble actualmente ocupado.
- El inmueble continúa siendo técnicamente apto.
- La oferta inmobiliaria del municipio es limitada.
- No se identificaron alternativas que generen ventajas objetivas frente al inmueble actual.
- El canon ofertado resulta razonable frente a las condiciones del mercado.
- Procede adelantar contratación directa conforme al artículo 2 numeral 4 literal i) de la Ley 1150 de 2007.

10. ASPECTO REGULATORIO:

10.1. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA:

El artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, reglamenta el principio de transparencia y señala las distintas causales de selección de contratistas por parte de las entidades estatales que se encuentran sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

Particularmente, teniendo en cuenta el objeto a contratar y de conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 del 2015, Libro 2, Título 1, Capítulo 2, Sección 1, Subsección 4, y las demás normas concordantes del Código Civil y de Comercio, mediante los cuales se reglamentan la Contratación Directa modalidad de escogencia del contratista, específicamente contratación directa para el arrendamiento de inmuebles.

10.2. REGULACIÓN APLICABLE AL SECTOR:

- Ley 80 de 1993.
- Ley 1150 de 2007.
- Ley 1474 de 2011.
- Decreto 1082 de 2015.
- Ley 270 de 1996 (Estatutaria de la Administración de Justicia).
- Ley 2430 de 2024 (modificatoria de la Ley 270 de 1996).
- Código Civil.
- Código de Comercio.
- Demás normas concordantes

11. FUENTES DE INFORMACIÓN

A continuación, se relacionan las fuentes de información que fueron bases para la realización del presente estudio del sector:

https://www.secop.gov.co/CO1ContractsManagement/Tendering/ProcurementContractManagement/Index

Medellín, veintiuno (21) de octubre de dos mil veintiséis (2026)

El Comité Estructurador y Evaluador.

Gisela Muñoz A.

Coordinador Área Administrativa (A)
Componente Técnico

SARAY AMALIA RIOS MONTOYA
Coordinadora Grupo de Contratación
Componente Jurídico

MÓNICA JAQUELINE DURANGO CASTRO
Servidora adscrita al Área Administrativa
Componente Financiero