ESTUDIO DEL SECTOR

"CONTRATAR EN NOMBRE DE LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE VALLEDUPAR, EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE JUZGADO EN EL MUNICIPIO PAILITAS – CESAR."

CONTENIDO

I. Aspectos generales del mercado 2
A. Entorno económico 3
II. Análisis de la oferta y demanda 14
1. Proveedores ..... **¡Error! Marcador no definido.**
Forma de calcular el presupuesto y valor del presente proceso . **¡Error! Marcador no definido.**
III. Conclusiones 17

INTRODUCCIÓN

La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, en virtud del Artículo 103 de la Ley 270 de 1996 (Modificado por el artículo 46 de la ley 2430 de 2024), tiene entre sus funciones la de "Administrar los bienes y recursos destinados para el funcionamiento de la Rama Judicial y responder por su correcta aplicación o utilización", así como: *"Suscribir en nombre de la Nación- Consejo Superior de la Judicatura los actos y contratos que deban otorgarse o celebrarse, (…) ",* para ello, requiere poner en marcha toda la logística necesaria tendiente a que su misión principal se lleve a cabo de manera eficaz y oportuna.

Se realiza el presente análisis del sector inmobiliario de acuerdo a lo contemplado por el Decreto 1082 de 2015, que establece el deber de las entidades estatales de analizar el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo, y en especial el artículo 2.2.1.2.1.4.11., que señala como requisito para contratación directa de bienes inmuebles la verificación de las condiciones del mercado inmobiliario, el análisis y comparación de las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento. Las entidades estatales deben entender claramente cuál es su necesidad y cómo pueden satisfacerla, por lo cual, deben conocer cómo y con quién pueden establecer la relación que permite satisfacer la necesidad identificada. Para el efecto, es necesario que las Entidades Estatales conozcan el contexto en el cual los posibles proveedores desarrollan su actividad.

Así mismo la presente contratación se encuentra prevista en el Plan Anual de Adquisiciones de la entidad publicada en el SECOP II.

I. Aspectos generales del mercado

Inicialmente, se analiza el sector de la construcción como actividad económica estrechamente relacionada con el mercado inmobiliario colombiano, teniendo en cuenta que la oferta y la demanda de inmuebles están influenciadas por el comportamiento de la actividad edificadora, las condiciones de financiamiento, la inversión pública y privada, así como por las variables macroeconómicas nacionales.

Durante el período comprendido entre 2021 y 2026, el sector de la construcción ha experimentado un proceso de ajuste y recuperación gradual luego de los efectos generados por la pandemia. Si bien durante los años 2023 y 2024 la actividad edificadora presentó una desaceleración significativa debido al aumento de los costos de construcción, las altas tasas de interés y la disminución de algunos programas de subsidio a la vivienda, en 2025 se evidenciaron señales de recuperación en la demanda inmobiliaria, particularmente en el segmento residencial.

No obstante, para el año 2026 el comportamiento del sector continúa mostrando una dinámica heterogénea. Mientras las obras civiles registran crecimiento impulsadas por proyectos de infraestructura pública, las edificaciones y la construcción de vivienda aún presentan rezagos frente a los niveles observados antes de la desaceleración económica. Diversos análisis sectoriales indican que la construcción creció alrededor del 2,2 % durante el segundo trimestre de 2026, impulsada principalmente por las obras civiles, mientras que la actividad edificadora continúa enfrentando desafíos asociados a los costos financieros, la disminución de subsidios nacionales para vivienda y la cautela de los inversionistas. Asimismo, las ventas de vivienda muestran comportamientos diferenciados entre regiones y segmentos de mercado, destacándose una recuperación moderada de la demanda, aunque las iniciaciones de nuevos proyectos siguen registrando niveles inferiores a los observados en años anteriores.

En este contexto, el mercado de arrendamiento de inmuebles para uso institucional mantiene condiciones relativamente estables, especialmente en municipios intermedios como Pailitas (Cesar), donde la oferta de inmuebles destinados a actividades administrativas y de servicios públicos se caracteriza por un número limitado de oferentes y una demanda sostenida proveniente tanto del sector público como del privado. Lo anterior genera un comportamiento de precios menos volátil que el observado en otros segmentos del mercado inmobiliario, permitiendo a las entidades estatales acceder a inmuebles

funcionales mediante esquemas de arrendamiento que optimizan los recursos públicos y garantizan la continuidad de la prestación de los servicios a cargo del Estado.

De acuerdo con el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, las Entidades Estatales deben realizar durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde las perspectivas legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de riesgos, dejando constancia de dicho análisis dentro de los documentos del proceso.

En consecuencia, el presente documento identifica las variables económicas, comerciales y técnicas que inciden en el mercado de arrendamiento de inmuebles en el municipio de Pailitas, Cesar, con el propósito de determinar las condiciones del mercado y soportar la contratación del inmueble requerido para el funcionamiento del despacho judicial adscrito a la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, conforme a los lineamientos establecidos por Colombia Compra Eficiente para la elaboración de análisis del sector. Basado en antecedentes institucionales contenidos en el documento

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)

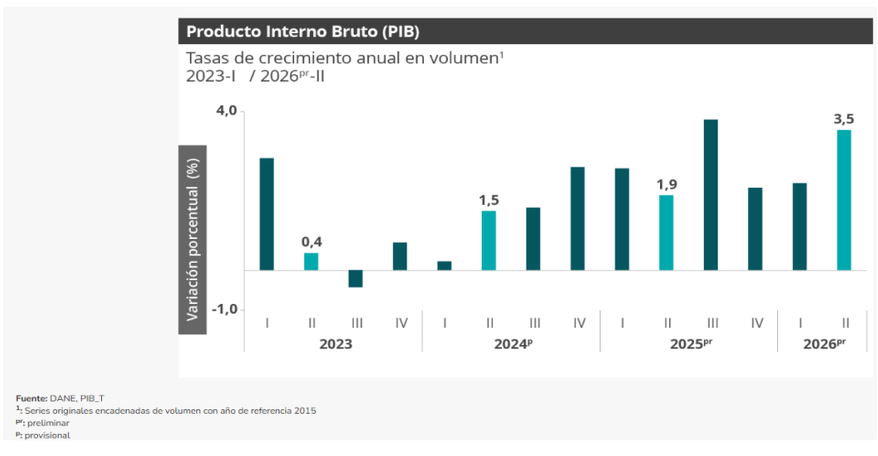
Para la investigación realizada por la Entidad para el presente estudio, se realizará una contextualización del mercado para el sector terciario de la industria nacional, el cual agrupa toda la oferta de servicios. Ahora bien, dada la amplia variedad de servicios que componen la economía del país, se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

Así pues, el presente proceso se resume en Contratar el arrendamiento de inmueble para funcionamiento del Juzgado Promiscuo municipal de Pailitas, adscritos a la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, puesto que son necesidades que se deben suplir en cualquier entidad.

INDICADORES ECONOMICOS

Producto Interno Bruto (PIB)

De acuerdo con el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), durante el segundo trimestre de 2026 el Producto Interno Bruto (PIB) registró un crecimiento de 3,5 % frente al mismo período de 2025, mientras que el crecimiento acumulado del primer semestre alcanzó el 2,9 %. Las actividades que más contribuyeron al crecimiento económico fueron la administración pública, educación, salud, comercio, transporte y almacenamiento, evidenciando una recuperación gradual de la economía nacional y un entorno favorable para el desarrollo de actividades institucionales y de servicios



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 10,0% (contribuye 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 crece 2,2% (contribuye 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; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 9,5% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

Durante el primer semestre de 2026pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 2,9%. 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 7,9% (contribuye 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 crece 2,6% (contribuye 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; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 6,3% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).

La economía colombiana mantuvo una senda de crecimiento moderado durante 2026, fortaleciendo las condiciones para la inversión pública y la contratación estatal. El comportamiento positivo del PIB constituye un referente para la estimación de las condiciones del mercado inmobiliario y el desarrollo del presente proceso contractual.

Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado

En el segundo trimestre de 2025pr, el valor agregado de la actividad suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental crece 0,9% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos (ver tabla 5):

• Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado crece 1,6%.

• Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental decrece 1,3%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de la actividad suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental crece en 1,0%, cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

• Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado crece 0,8%.

• Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental crece 0,8%.

Tabla 5. Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[1]
Tasas de crecimiento en volumen[2]
Segundo trimestre 2025pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025pr-II / 2024pr-II	2025pr / 2024pr	2025pr-II / 2025pr-I
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	1,6	0,4	0,8
Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales[3]	-1,3	-2,5	0,8
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[1]	**0,9**	**-0,3**	**1,0**

Fuente: DANE, PIB_T
pr preliminar
[1] Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental.
[2] Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.
[3] Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental.

Sector construcción y actividades inmobiliarias

Actividades inmobiliarias

El sector inmobiliario continúa desempeñando un papel relevante dentro de la economía nacional, impulsado por la demanda de espacios destinados a actividades comerciales, institucionales y logísticas. El mercado evidencia estabilidad en los valores de arrendamiento y disponibilidad de inmuebles para atender requerimientos especializados como el almacenamiento documental y logístico de entidades públicas.

En el segundo trimestre de 2026pr, el valor agregado de la construcción crece 2,2% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2025pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos (ver tabla 6):

• Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales decrece 3,2%.
• Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil crece 17,1%.
• Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) decrece 2,2%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de la construcción crece en 6,4%, cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

• Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales crece 2,5%.
• Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil crece 19,6%.
• Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) crece 3,2%.

Tabla 6. Construcción
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Segundo trimestre 2026pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2026pr-II / 2025pr-II	2026pr / 2025pr	2026pr-II / 2026pr-I
Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales	-3,2	-5,6	2,5
Construcción de carreteras y vías de ferrocarril[2]	17,1	9,2	19,6
Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil[3]	-2,2	-3,9	3,2
Construcción	**2,2**	**-1,5**	**6,4**

Fuente: DANE, PIB_T
pr preliminar
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.
[2]Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil.
[3]Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (Alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores).

Las condiciones observadas en el mercado inmobiliario permiten identificar opciones viables para la contratación requerida por la Entidad, manteniendo criterios de eficiencia económica y cumplimiento de las políticas de austeridad del gasto público

Política para el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo de la Rama Judicial –SGSST.

El Consejo Superior de la Judicatura, dando cumplimiento al Decreto 1072 de 2015, que establece que el SG-SST debe tener una política en la cual la Alta Dirección de la entidad se comprometa con este sistema, mediante el Acuerdo No PSAA16-10560 de fecha 11 de agosto de 2016, adoptó las Políticas para el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo de la Rama Judicial, las cuales son las siguientes y pueden ser consultadas en el siguiente link:

http://actosadministrativos.ramajudicial.gov.co/GetFile.ashx?url=%7e%2fApp_Data%2fUpload%2fPSAA16-10560.pdf

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Según la información publicada por el DANE, En septiembre de 2026 la variación mensual del IPC fue 0,37%, la variación año corrido fue 5,74% y la anual 6,29%, la variación anual del IPC fue 6,29%, es decir, 1,11 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 5,18%.

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

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

IPC	Septiembre					
	Variación mensual		Variación año corrido		Variación anual	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026
IPC total	0,32	**0,37**	4,55	**5,74**	5,18	**6,29**

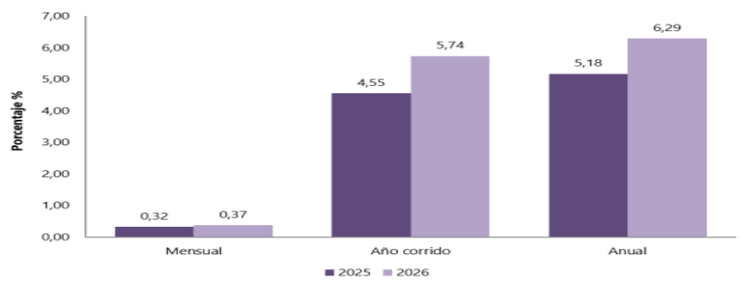
Fuente: DANE, IPC

El comportamiento de la inflación durante la vigencia 2026 permite identificar una moderada presión sobre los costos asociados a la operación y mantenimiento de inmuebles, constituyendo un factor de referencia para la determinación de cánones de arrendamiento y demás

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Septiembre 2026

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional
Septiembre 2025 - 2026



Fuente: DANE, IPC.

Variación y contribución mensual por divisiones de gasto

En el mes de septiembre de 2026, el IPC registró una variación de 0,37% en comparación con agosto de 2026, dos divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional: Educación (1,43%) y, por último, Alimentos y bebidas no alcohólicas (0,78%). Por debajo se ubicaron: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,31%), Restaurantes y hoteles (0,28%), Bebidas alcohólicas y tabaco (0,23%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,23%), Transporte (0,13%), Salud (0,12%), Prendas de vestir y calzado (0,10%), Bienes y servicios diversos (0,05%), Información y comunicación (-0,02%) y, por último, Recreación y cultura (-0,21%).

Cuadro 1. IPC Variación y contribución mensual
Según divisiones de gasto
Septiembre 2025 - 2026

		2025		2026	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Educación	4,41	1,39	0,06	1,43	0,06
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	0,18	0,03	0,78	0,15
TOTAL	100,00	0,32	0,32	0,37	0,37
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	0,31	0,10	0,31	0,09
Restaurantes y hoteles	9,43	0,20	0,02	0,28	0,03
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	1,07	0,02	0,23	0,00
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	0,16	0,01	0,23	0,01
Transporte	12,93	0,11	0,01	0,13	0,02
Salud	1,71	0,60	0,01	0,12	0,00
Prendas de vestir y calzado	3,98	0,23	0,01	0,10	0,00
Bienes y servicios diversos	5,36	0,44	0,02	0,05	0,00
Información y comunicación	4,33	1,43	0,04	-0,02	0,00
Recreación y cultura	3,79	-0,16	0,00	-0,21	-0,01

Fuente: DANE, IPC
Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

Los mayores aportes a la variación mensual del IPC (0,37%), se ubicaron en las divisiones de: Alimentos y bebidas no alcohólicas, Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Educación, las cuales aportaron 0,30 puntos porcentuales a la variación total.

Variaciones y contribuciones de las subclases en el mes

En septiembre de 2026 en comparación con agosto de 2026, la variación de las subclases que más aportaron al índice total fueron: arriendo imputado (0,47%), hortalizas y legumbres frescas (9,10%), arriendo efectivo (0,46%), papas (7,29%), educación preescolar y básica primaria (2,09%), tomate (10,47%), educación secundaria (2,43%), transporte de pasajeros y equipaje en avión (12,25%), carne de res y derivados (0,74%) y huevos (2,29%). Las subclases con mayores aportes negativos a la variación fueron: vehículo particular nuevo o usado (-1,05%), legumbres secas (-2,49%), gas (-0,51%), café y productos a base de café (-1,21%) y artículos en oro, plata y piedras preciosas y su reparación (-2,91%).

Cuadro 2. IPC Variación y contribución mensual
Por principales subclases
Septiembre 2026

Subclase	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Arriendo imputado	0,47	0,06
Hortalizas y legumbres frescas	9,10	0,05
Arriendo efectivo	0,46	0,04
Papas	7,29	0,03
Educación preescolar y básica primaria	2,09	0,03
Tomate	10,47	0,03
Educación secundaria	2,43	0,03
Transporte de pasajeros y equipaje en avión	12,25	0,02
Carne de res y derivados	0,74	0,02
Huevos	2,29	0,02

Fuente: DANE, IPC.
Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

Variación y contribución anual por divisiones de gasto

En el mes de septiembre de 2026, el IPC registró una variación de 6,29% en comparación con septiembre de 2025. En el último año, las divisiones Restaurantes y hoteles (9,44%), Salud (7,79%), Educación (7,49%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (6,75%) y, por último, Alimentos y bebidas no alcohólicas (6,74%) se ubicaron por encima del promedio nacional. Entre tanto, las divisiones Bebidas alcohólicas y tabaco (6,05%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (5,74%), Bienes y servicios diversos (5,63%), Transporte (5,27%), Recreación y cultura (4,91%), Información y comunicación (4,45%) y, por último, Prendas de vestir y calzado (3,12%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.

Cuadro 5. IPC Variación y contribución anual
Según divisiones de gasto
Septiembre 2025 - 2026

		2025		2026	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Restaurantes y hoteles	9,43	7,47	0,82	9,44	1,06
Salud	1,71	5,99	0,10	7,79	0,13
Educación	4,41	7,29	0,29	7,49	0,31
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	3,32	0,13	6,75	0,27
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	6,21	1,17	6,74	1,28
TOTAL	100,00	5,18	5,18	6,29	6,29
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	6,38	0,11	6,05	0,10
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	4,84	1,51	5,74	1,78
Bienes y servicios diversos	5,36	4,43	0,23	5,63	0,29
Transporte	12,93	5,05	0,68	5,27	0,71
Recreación y cultura	3,79	1,74	0,06	4,91	0,15
Información y comunicación	4,33	0,55	0,01	4,45	0,12
Prendas de vestir y calzado	3,98	2,15	0,07	3,12	0,09

Fuente: DANE, IPC.
Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

Los mayores aportes a la variación anual se registraron en las divisiones de: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Alimentos y bebidas no alcohólicas, Restaurantes y hoteles, Transporte y Educación, las cuales en conjunto contribuyeron con 5,13 puntos porcentuales al acumulado anual de dicha variación.

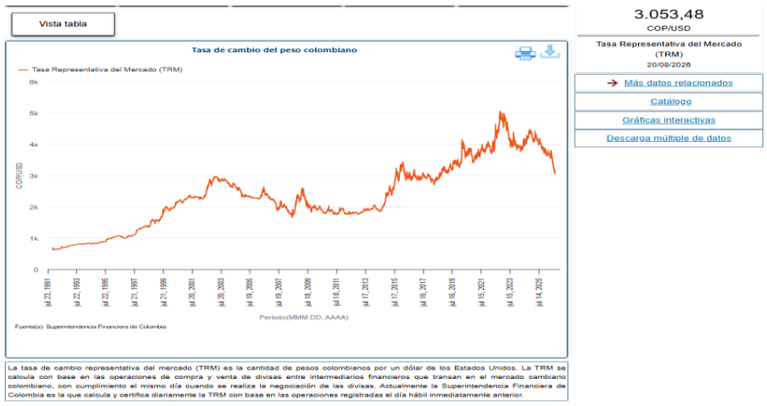
TRM: La tasa de cambio representativa del mercado (TRM) es la cantidad de pesos colombianos por un dólar de los Estados Unidos. La TRM se calcula con base en las operaciones de compra y venta de divisas entre intermediarios financieros que transan en el mercado cambiario colombiano, con cumplimiento el mismo día cuando se realiza la negociación de las divisas.

La tasa de cambio del dólar estadounidense con respecto al peso colombiano (TRM) experimenta fluctuaciones que están sujetas a una serie de factores económicos, políticos y financieros, tanto en Colombia como a nivel internacional.

Dichas variaciones son de atención para los costos y la rentabilidad de las empresas que contemplan importaciones y exportaciones en su modelo de negocio. En este sentido, una empresa puede utilizar estrategias de mitigación de riesgos, como contratos de futuros, opciones o coberturas cambiarias, para protegerse de las variaciones de la tasa de cambio. La percepción de riesgo puede depender de si la empresa ha implementado medidas de gestión de riesgos efectivas.

El comportamiento de la TRM durante 2026 evidencia una mayor estabilidad cambiaria frente a años anteriores, reduciendo posibles presiones indirectas sobre los costos asociados a bienes y servicios complementarios utilizados en el sector inmobiliario.

Durante el año 2026 la Tasa Representativa del Mercado presentó una tendencia descendente frente a los niveles observados en años anteriores. Para agosto de 2026 se reportaron valores cercanos a $3.098,79 por dólar, registrándose incluso niveles aproximados de $3.053,48. Aunque el presente proceso tiene una limitada exposición al riesgo cambiario, este indicador se incorpora como referencia macroeconómica dentro del análisis económico del sector.



Fuente: Banco de la República.

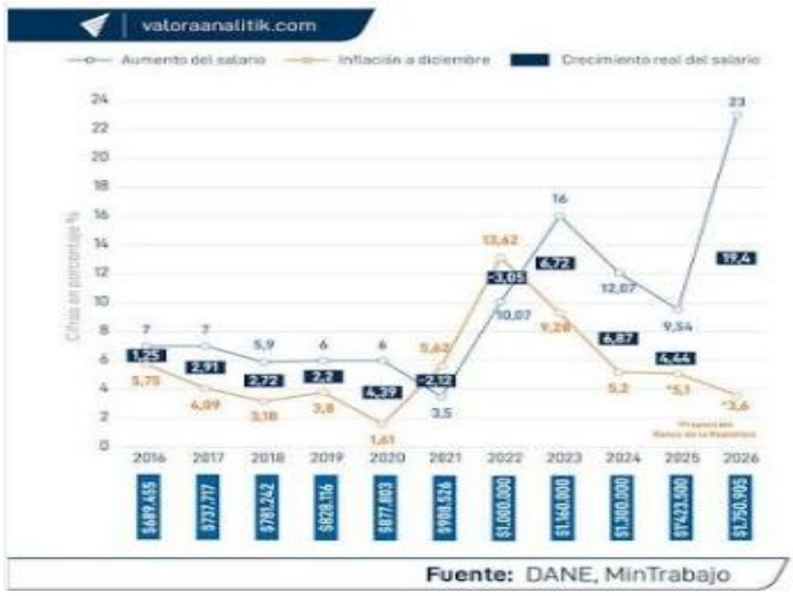
Al mes actual la TMR con fuente del Banco de la Republica presenta muchas variaciones las cuales se resaltan a continuación, esto con el fin de tener una idea de las posibles afectaciones que puedan ser de relevancia para el presente proceso:

Periodo(MMM DD, AAAA)	Tasa Representativa del Mercado (TRM)
2026/07/30	3206.18
2026/07/31	3132.42
2026/08/01	3144.14
2026/08/02	3144.14
2026/08/03	3144.14
2026/08/04	3230.44
2026/08/05	3204.51
2026/08/06	3179.40
2026/08/07	3157.43
2026/08/08	3157.43
2026/08/09	3157.43
2026/08/10	3157.43
2026/08/11	3125.47
2026/08/12	3121.07
2026/08/13	3123.28
2026/08/14	3127.51
2026/08/15	3128.65
2026/08/16	3128.65
2026/08/17	3128.65
2026/08/18	3128.65
2026/08/19	3098.79
2026/08/20	3053.48

EVOLUCION SALARIO MINIMO EN COLOMBIA

Para la vigencia 2026 el Gobierno Nacional fijó el Salario Mínimo Legal Mensual Vigente en $1.750.905 y el auxilio de transporte en $249.095. Este indicador constituye una referencia relevante para determinar los costos asociados a servicios complementarios vinculados al funcionamiento y mantenimiento de inmuebles.

El comportamiento creciente del salario mínimo durante los últimos años impacta los costos operativos de administración, mantenimiento, aseo y vigilancia asociados a los inmuebles destinados al funcionamiento de entidades públicas

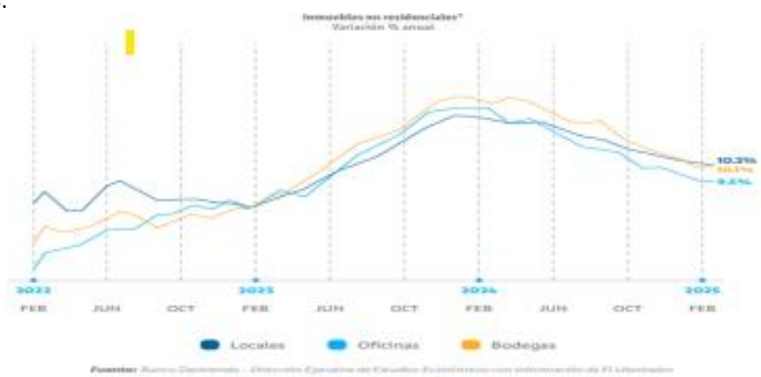


Del análisis de los indicadores económicos anteriormente expuestos se concluye que las condiciones macroeconómicas observadas durante la vigencia 2026 presentan un escenario favorable para el desarrollo del presente proceso contractual. El comportamiento del PIB, la inflación, el salario mínimo, la TRM y el mercado inmobiliario constituyen elementos de referencia suficientes para determinar la razonabilidad económica del canon propuesto y la conveniencia de adelantar la contratación del inmueble requerido para el funcionamiento del Archivo Central y el almacenamiento de bienes institucionales de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar.

COMPORTAMIENTO DE LOS ARRENDAMIENTOS NO RESIDENCIALES.

Durante el primer trimestre de 2025, los arriendos de locales, oficinas y bodegas mantuvieron una tendencia de reducción sostenida. Frente a febrero de 2024, las tasas de variación cayeron aproximadamente 2 puntos porcentuales en todos los subtipos, ubicándose ahora entre 9,5% y 10,2%.

Esta moderación en los precios sugiere un ajuste en los costos de ocupación para las empresas, en un contexto de recuperación del mercado. Además, factores como la disminución de la vacancia y la mayor estabilidad en la demanda también estarían contribuyendo a este comportamiento más controlado en los arriendos de inmuebles comerciales.



ARRIENDO DE INMUEBLES

El mercado de arrendamiento en Colombia comienza 2026 con un ajuste máximo del canon del 5,10%, una cifra que vuelve a poner el tema del arriendo en el centro de la conversación económica de los hogares. Este incremento está determinado por el Índice de Precios al Consumidor (IPC) de 2025, que fue publicado de forma definitiva por el DANE el pasado 8 de enero.

Según la Ley 820 de 2003, el incremento de hasta en 5,10% es el límite máximo legal que podrán aplicar los propietarios e inmobiliarias al actualizar los contratos de

vivienda urbana durante 2026, ya que el alza no puede superar el IPC del año inmediatamente anterior.

En Colombia, más de 21 millones de personas viven en arriendo, lo que equivale al 40,4% de los hogares del país, según cifras del DANE. Además, el inicio del año concentra una alta movilidad residencial: se estima que entre 400.000 y 800.000 hogares estarán buscando vivienda en los primeros meses de 2026, impulsados por cambios laborales, educativos y familiares.

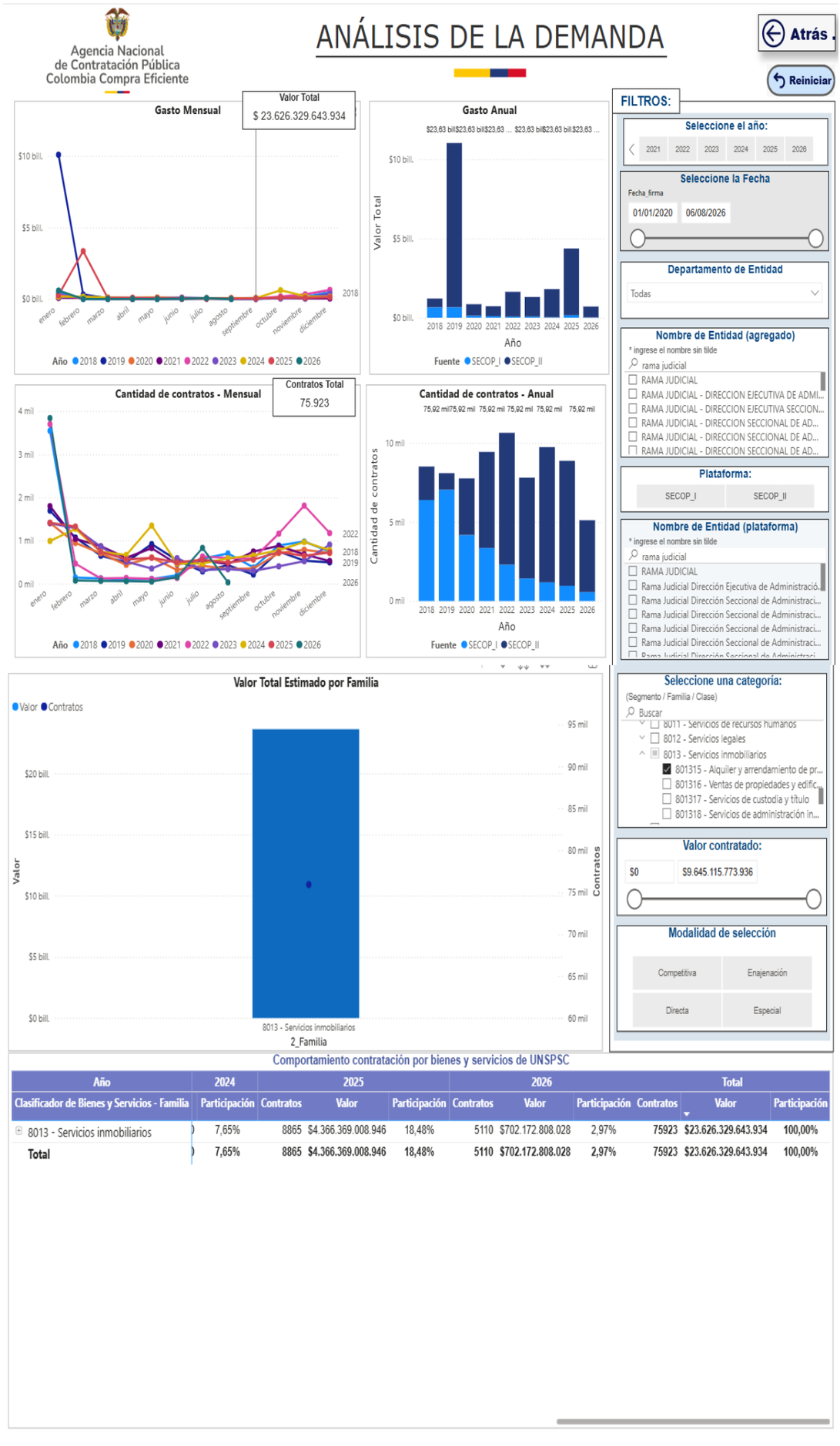
En contraste, ciudades como Cali (5,6%), Barranquilla (4,4%) y Cartagena (3,6%) muestran una participación menor, posiblemente asociada a dinámicas locales de mercado o a una menor digitalización de la oferta de inmuebles.

El mercado de arrendamientos no residenciales en Colombia mostró durante 2026 una tendencia de estabilización en los cánones de oficinas, locales y bodegas. Esta dinámica ha estado influenciada por la recuperación gradual de la actividad económica, la reducción de la vacancia inmobiliaria y el fortalecimiento de la demanda de espacios destinados a actividades administrativas, almacenamiento y logística. En consecuencia, las condiciones actuales del mercado permiten identificar oportunidades de contratación con criterios de eficiencia económica y cumplimiento de las políticas de austeridad del gasto público.

ARRIENDO DE INMUEBLES

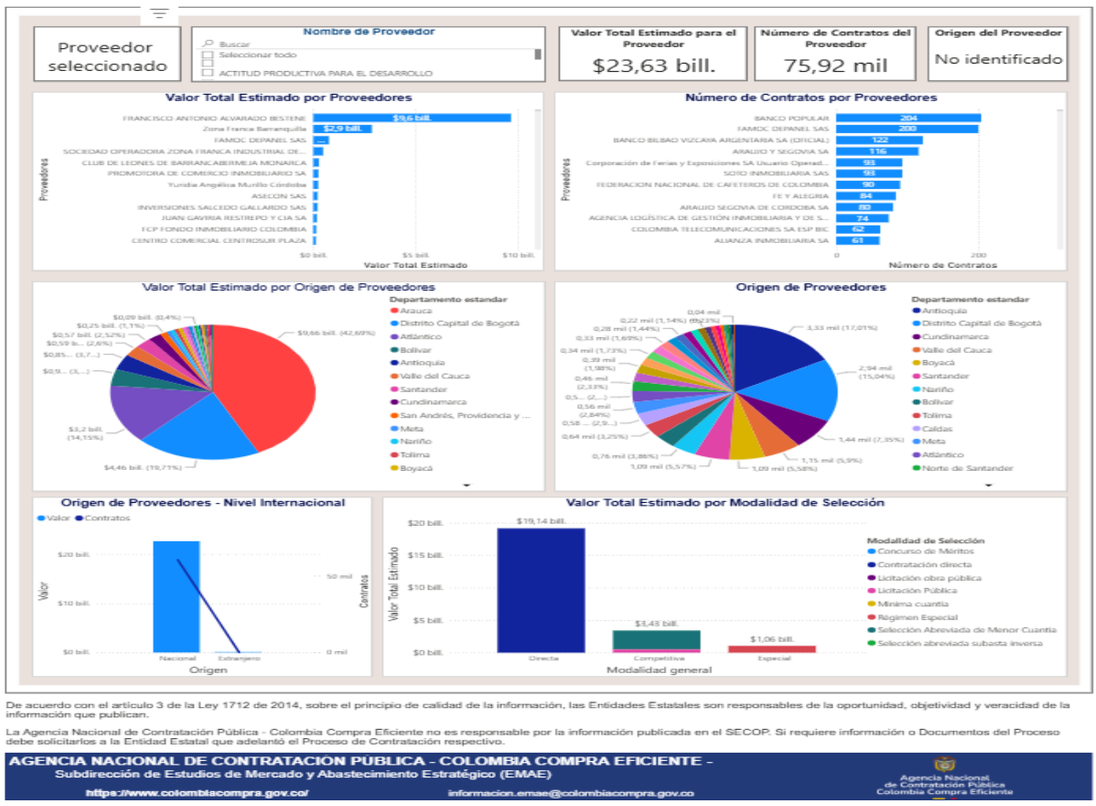
El sector inmobiliario continúa desempeñando un papel relevante dentro de la economía nacional, impulsado por la demanda de espacios destinados a actividades comerciales, institucionales y logísticas. El comportamiento del mercado evidencia una estabilización de los valores de arrendamiento y una oferta inmobiliaria que permite atender las necesidades de las entidades públicas. En este contexto, los inmuebles destinados al almacenamiento documental y de bienes institucionales mantienen condiciones de mercado favorables para la contratación, permitiendo identificar alternativas viables para el cumplimiento de las necesidades de la Rama Judicial.

Analisis de la demanda en el modelo de abastecimiento economico MAE

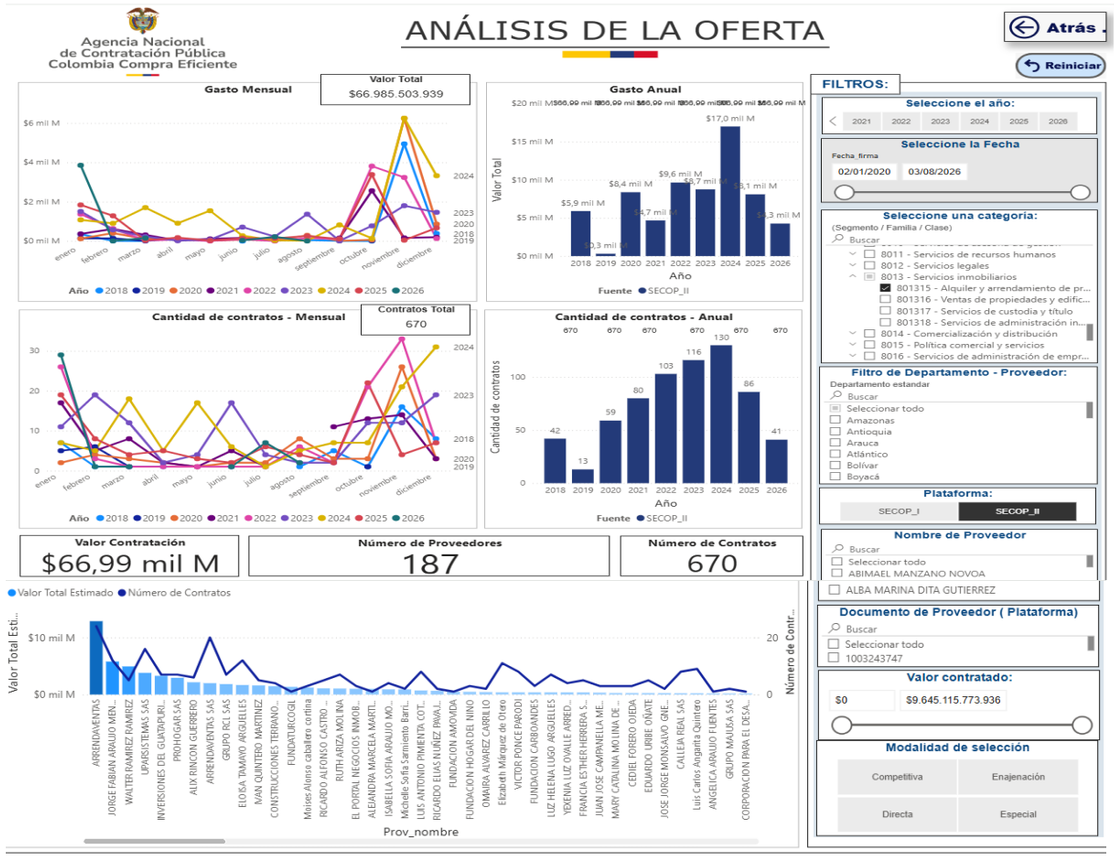


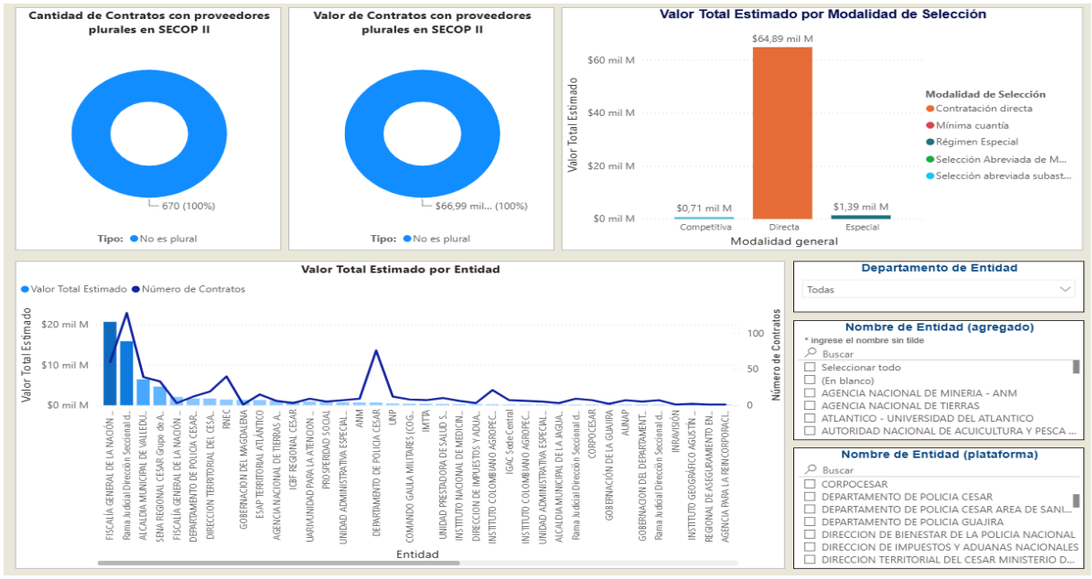
Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2024		2025			2026			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8013 - Servicios inmobiliarios	7,65%	8865	$4.366.369.008.946	18,48%	5110	$702.172.808.028	2,97%	75923	$23.626.329.643.934	100,00%
Total	7,65%	8865	$4.366.369.008.946	18,48%	5110	$702.172.808.028	2,97%	75923	$23.626.329.643.934	100,00%



Analisis de la oferta en el modelo de abastecimiento economico MAE





Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2023			2024			2025		2026		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8013 - Servicios inmobiliarios	747.234.624	13,06%	130	$16.986.668.775	25,36%	86	$8.091.792.352	12,08%	41	$4.265.583.443	6,37%
Total	**747.234.624**	**13,06%**	**130**	**$16.986.668.775**	**25,36%**	**86**	**$8.091.792.352**	**12,08%**	**41**	**$4.265.583.443**	**6,37%**

De acuerdo con el artículo 3 de la Ley 1712 de 2014, sobre el principio de calidad de la información, las Entidades Estatales son responsables de la oportunidad, objetividad y veracidad de la información que publican.

La Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente no es responsable por la información publicada en el SECOP. Si requiere información o Documentos del Proceso debe solicitarlos a la Entidad Estatal que adelantó el Proceso de Contratación respectivo.

AGENCIA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA - COLOMBIA COMPRA EFICIENTE -
Subdirección de Estudios de Mercado y Abastecimiento Estratégico (EMAE)
https://www.colombiacompra.gov.co/ informacion.emae@colombiacompra.gov.co
Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente

C. ASPECTOS TECNICOS

Descripción técnica

La descripción técnica y características del servicio y/o bienes necesarios para dar cumplimiento con el objeto contractual del presente proceso de contratación serán las siguientes: La entidad requiere un inmueble con capacidad para albergar un (1) Juzgado Promiscuo Municipal en el municipio de Pailitas, con la siguiente especificación:

Descripción cargos área	Tipología	Área de trabajo requerida por cargo (Mt2)	Cantidad	Área total requerida*
Magistrado(a)	T3: Secretaría General - Director	20	0	0
Juez(a)	T3: Secretaría General - Director	20	1	20
Secretario(a)	T 6: Supervisores	8	1	8
Empleados(as)	T 7: Profesionales – Operativos	5	1	5
Otros Jefes de área/Coordinadores	T5: Asesor - Coordinador	10	0	0
Judicantes/Practicantes	T 9: Auxiliar	3	1	3
Subtotal áreas de oficina				36
Salas de audiencias	Tipo A	60	0	0
Salas de audiencias	Tipo B	40	1	40
Área de archivo		15	1	15
Subtotal otras áreas				55
Total área mínima requerida sin incluir zonas sociales, compartidas, de circulación, limpieza, atención, ascensores, baños (1 por piso), cocinetas, parqueadero, etc.				91

NOTA: Para el funcionamiento y distribución del área total, se requiere que el personal que laborará en la sede se distribuya así:

- Un espacio para la oficina del juez (idealmente de 20 mts) y mínimo 20 mts para la secretaría.
- Se requiere un área mínima de 40 mts para la sala de audiencia y espacio para archivo.
- El personal total es de 3 servidores judiciales.

En el marco del Plan de Austeridad del Gasto, para la elección del inmueble a arrendar tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- Decreto 0618 del 17 de junio 2026, sobre AUSTERIDAD EN ARRENDAMIENTO Y MANTENIMIENTO DE BIENES INMUEBLES, CAMBIO DE SEDE Y ADQUISICIÓN DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES:

a) Implementar medidas tendientes a reducir los gastos de arrendamiento de instalaciones físicas, considerando su costo, la situación de trabajo en casa, teletrabajo y/o trabajo remoto, a fin de no efectuar renovaciones y proceder a la entrega de los inmuebles, si corresponde, teniendo en cuenta las condiciones propias de cada contrato de arrendamiento.

b) El mantenimiento de bienes inmuebles de propiedad de las entidades del Estado solo procederá cuando se realice de manera preventiva para garantizar el correcto funcionamiento a fin de no generar un impacto presupuestal a largo plazo; cuando de no realizarse se ponga en riesgo la seguridad y/o se afecten las condiciones de salud ocupacional de las personas, en cuyo caso debe quedar expresa constancia y justificación de su necesidad.

c) El cambio de sede únicamente procederá en uno de los siguientes eventos: i) Cuando no genere impacto al presupuesto asignado en la vigencia; ii) cuando la necesidad haga inaplazable la construcción o adquisición de la sede; o iii) cuando el edificio dónde funciona la entidad ponga en riesgo la seguridad del personal o no brinde las condiciones laborales adecuadas de conformidad con las normas establecidas en el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en Trabajo (SGSST).

El cambio de sede deberá realizarse sin afectar o aumentar los valores de condiciones de mercado que históricamente se hayan venido pagando.

Igualmente, se deberá acudir, en primer lugar, a la sociedad de activos especiales – SAE y el colector de activos públicos de la Nación, central de inversiones S.A. – CISA para determinar que predios o inmuebles, producto de extinción de dominio, podrían resultar útiles para el cambio de sede.

d) La adquisición de bienes muebles e inmuebles solo se podrá efectuar cuando estos sean estrictamente necesarios para el cumplimiento del objeto misional de las entidades, previa justificación.

En el caso de la adquisición de bienes inmuebles, además se requiere la identificación de predios de propiedad de entidades públicas e identificación de opciones para el desarrollo en esos predios para la construcción de sedes propias. Con este propósito, las entidades deberán acudir al instituto geográfico Agustín Codazzi – IGAC para el avaluó catastral de estos bienes inmuebles, a la Sociedad de Activos Especiales – SAE S.A.S y al colector de Activos Públicos de la Nación, central de inversiones S.A. – CISA para determinar que predios o inmuebles, producto de extinción de dominio, podrán ser útiles.

La adquisición de bienes muebles e inmuebles deberá realizarse sin afectar o aumentar los valores en condiciones de mercado que históricamente se hayan venido pagando.

PARÁGRAFO. Las entidades deberán abstenerse de iniciar cualquier tipo de contratación que implique mejoras suntuarias u ostentosas, tales como el embellecimiento, el ornato, la instalación o adecuación de acabados estéticos de bienes inmuebles.

Además de lo anterior, el inmueble debe contar con: Acabados, baños, tipo de iluminación (natural, LED, tubos fluorescentes, focos u otros); servicios públicos: energía, acueducto y alcantarillado quienes estarán a cargo de la entidad contratante.

II. Análisis de la oferta y demanda

El siguiente análisis tiene como finalidad identificar, evaluar y estimar las condiciones de oferta y demanda existentes en el mercado inmobiliario del municipio de Pailitas, Cesar, respecto de inmuebles destinados al funcionamiento de entidades públicas y, en particular, de despachos judiciales. Para tal efecto, se tuvieron en cuenta las características físicas, técnicas, locativas, funcionales y económicas requeridas por la Rama Judicial para garantizar la adecuada prestación del servicio de administración de justicia.

ANÁLISIS DE LA OFERTA

En el citado municipio, no existe una oferta inmobiliaria variada. En lo referente a la oferta de inmuebles de uso residencial o comercial para arriendo existe un número reducido de personas con reconocimiento en la ciudad.

ESTIMACIÓN DEL PRESUPUESTO OFICIAL

El municipio de **Pailitas**, ubicado en el centro-sur del departamento del Cesar, constituye un importante núcleo poblacional y administrativo de la región, con una dinámica económica basada principalmente en actividades agropecuarias, comerciales y de prestación de servicios. Su ubicación estratégica sobre el corredor vial nacional favorece la conectividad con otros municipios del departamento y con importantes centros urbanos de la región Caribe, facilitando el acceso de la ciudadanía a los servicios institucionales y judiciales.

La actividad económica del municipio genera una demanda constante de inmuebles destinados al desarrollo de actividades comerciales, administrativas e institucionales. Sin embargo, el mercado inmobiliario local presenta limitaciones en cuanto a la disponibilidad de edificaciones que reúnan las características específicas requeridas para el adecuado funcionamiento de despachos judiciales y demás dependencias de la Rama Judicial.

No obstante, el mercado de inmuebles destinados al arrendamiento en el municipio presenta una oferta limitada cuando se trata de bienes que deban satisfacer requerimientos específicos para el funcionamiento de entidades públicas. Si bien existe disponibilidad de inmuebles para usos comerciales y de servicios, resulta más restringida la oferta de edificaciones con características adecuadas para el funcionamiento de despachos judiciales, las cuales deben cumplir condiciones mínimas de ubicación, accesibilidad, funcionalidad, distribución interna, seguridad, capacidad de atención a usuarios y disponibilidad de espacios para el desarrollo eficiente de las labores jurisdiccionales y administrativas.

En consecuencia, la identificación de inmuebles que satisfagan integralmente las necesidades de la Rama Judicial requiere una evaluación detallada de las condiciones físicas, técnicas y económicas de las alternativas disponibles en el mercado local. Lo anterior obedece a que la prestación del servicio público de administración de justicia demanda instalaciones que garanticen condiciones adecuadas para el ejercicio de las funciones judiciales, la protección de los servidores judiciales, el manejo de la información y el acceso oportuno de la ciudadanía a los servicios de justicia.

Debe considerarse, además, que la Rama Judicial, por la naturaleza constitucional de sus funciones, presta un servicio esencial dirigido a la totalidad de la población. Por esta razón, los inmuebles destinados al funcionamiento de los despachos judiciales deben facilitar la atención de los usuarios y contribuir al cumplimiento de los principios de acceso efectivo a la justicia, transparencia, eficiencia administrativa y dignidad en la prestación del servicio público.

En ese contexto, la Entidad adelantó las verificaciones pertinentes en el mercado local sin encontrar alternativas diferentes al inmueble donde actualmente funciona el Juzgado Promiscuo Municipal de Pailitas. Por tal razón, no fue posible obtener una pluralidad de ofertas que permitiera realizar un estudio comparativo de mercado, situación que obedece a las condiciones de oferta limitada existentes en el municipio y no a una falta de gestión por parte de la Entidad.

En atención a la escasa oferta inmobiliaria disponible y a la inexistencia de inmuebles alternativos que cumplan las necesidades institucionales, el canon de arrendamiento se determina con base en las condiciones del inmueble actualmente ocupado por el despacho judicial, el cual garantiza la continuidad en la prestación del servicio de administración de justicia en el municipio.

INMOBILIARIA QUE PRESENTA LA OFERTA	UND DE MEDIDAD	VALOR MT2	MT2 OFRECIDOS	DESCRIPCIÓN INMUEBLE	CANON
Eida Esther Vilardy Cañarete	MT2	$5,357.15	194.12	El inmueble donde actualmente funciona el juzgado promiscuo municipal de Pailitas – Cesar ubicado en la carrera 8 # 5 105, barrio Calle, ubicada en el sector más exclusivo del municipio cerca a la empresa de servicios públicos, concejo municipal y antigua alcaldía municipal, con todos los servicios públicos (energía eléctrica, gas, acueducto y alcantarillado), a paz y salvo los cuales serán asumidos y pagados por el arrendatario y construida según la siguiente distribución: Planta General: Construcción inicial (Vivienda): AREA: 137,12 metros cuadrados. Consta de recepción, secretaría. Oficinas, cocina, baños y áreas de labores. Sala de Audiencia: AREA: 32 metros cuadrados. Consta de un espacio diseñado y construido para un uso especifico dentro de la actividad que se desarrolla en la oficina. Kiosco: AREA: 25,2 metros cuadrados. Espacio utilizado para fines internos, construido con materiales tradicionales y acabados normales. El inmueble ofertado cuenta con una sala, comedor, 3 habitaciones, dos baños, una cocina, un patio, garaje y vías públicas de fácil acceso. Servicios públicos de energía electica y acueducto los mismos se encuentran a paz y salvo.	$1,039,929.00

Con el fin de determinar la razonabilidad del canon de arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 8 No.5-105 del municipio de Pailitas, se realizó una comparación con inmuebles destinados al funcionamiento de despachos judiciales en municipios del departamento del Cesar que presentan características similares en cuanto a población, dinámica económica, oferta inmobiliaria limitada y presencia institucional de la Rama Judicial, tales como El Paso, Astrea y Pailitas.

El análisis efectuado arrojó los siguientes resultados:

Municipio	Mts2	Canon de arrendamiento	Valor Mts2
El Paso	358	$1,792,799.98	$5,007.82
Pailitas	194.12	$1,039,929.00	$5,357.15
Astrea	129.3	$1,269,444.00	$9,817.82
Promedio		**$1,367,390.99**	**$6,727.60**

Del análisis realizado se observa que Pailitas cuenta con uno de los cánones de arrendamiento por metro cuadrado más bajos dentro de la muestra comparativa. Mientras que el municipio de Astrea registra valores superiores a $9.800 por metro cuadrado, el inmueble de Pailitas registra un valor aproximado de $5.357 por metro cuadrado, ubicándose incluso por debajo del promedio de $6.727.60 por metro cuadrado obtenido en el análisis regional.

Adicionalmente, debe tenerse en cuenta que el mercado inmobiliario de Pailitas presenta condiciones particulares de escasa oferta, caracterizado por la limitada disponibilidad de inmuebles con destinación institucional y por la inexistencia de alternativas que cumplan las necesidades locativas, operativas y funcionales requeridas para el adecuado funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal. Durante la verificación del mercado local no se identificaron otras ofertas que permitieran realizar una comparación directa dentro del mismo municipio.

En este sentido, la permanencia en el inmueble actualmente ocupado genera beneficios económicos y administrativos para la Entidad, entre los cuales se destacan:

- Se garantiza la continuidad en la prestación del servicio de administración de justicia sin interrupciones.
- Se evitan costos adicionales asociados al traslado de mobiliario, equipos tecnológicos, archivo judicial y adecuaciones locativas de una eventual nueva sede.
- No se requiere realizar inversiones adicionales en infraestructura, redes eléctricas, datos, seguridad o adecuaciones físicas para cumplir con las necesidades del despacho judicial.
- El canon de arrendamiento se encuentra por debajo del promedio regional identificado para municipios con características similares.
- El inmueble cuenta con un área suficiente para el funcionamiento del juzgado y la atención adecuada de usuarios y servidores judiciales.
- No existen alternativas inmobiliarias identificadas en el municipio que ofrezcan mejores condiciones económicas o funcionales para la Entidad.

En consecuencia, teniendo en cuenta las condiciones del mercado inmobiliario local, las restricciones derivadas del Plan de Austeridad del Gasto, la disponibilidad limitada de inmuebles con características equivalentes y la necesidad de garantizar la continuidad del servicio judicial, se considera técnica, operativa y económicamente conveniente continuar con el arrendamiento del inmueble objeto del presente estudio.

La propuesta económica realizada por la señora Eida Vilardy Cañarete, tiene un valor de canon mensual de UN MILLÓN TREINTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTINUEVE PESOS ($1,039,929.00) M/CTE, para dos meses de vigencia 2026 y 10 meses vigencia 2027 conforme a lo establecido en el estudio de mercado, por lo que el contrato se estima celebrar por un plazo de 12 meses, ascendiendo a un valor total de DOCE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO PESOS ($12,479,148.00) incluidos los impuestos, tasas y contribuciones de ley.

III. Conclusiones

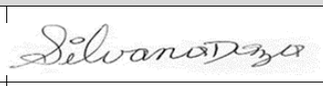
La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar realizó el análisis integral del sector inmobiliario relacionado con el arrendamiento de inmuebles destinados al funcionamiento de despachos judiciales, evaluando aspectos técnicos, económicos, legales, financieros, comerciales y de riesgo, así como la información obtenida mediante el análisis de oferta y demanda y los antecedentes contractuales de la Entidad.

Teniendo en cuenta la oferta, el Plan de Austeridad del Gasto, las directivas y el resultado del análisis efectuado, se determinó que:

• El mercado inmobiliario del municipio de Pailitas presenta una oferta limitada de inmuebles que cumplan simultáneamente con las condiciones de ubicación, distribución, accesibilidad, seguridad, infraestructura tecnológica y funcionalidad requeridas para el funcionamiento de despachos judiciales.

• El inmueble ubicado en la Carrera 8 No. 5 -105 del municipio de Pailitas satisface las necesidades institucionales identificadas, permite garantizar la adecuada prestación del servicio público de administración de justicia y representa una alternativa económicamente favorable para la Entidad, toda vez que no requiere inversiones adicionales significativas en adecuaciones o infraestructura tecnológica.

En ese orden de ideas, el resultado de los diferentes componentes abarcados por este estudio, servirán de insumo para la elaboración del documento de estudios previos, de que trata el artículo 2.2.1.1.2.1.1 de Decreto 1082 de 2015, teniendo en cuenta la inclusión en tales cuerpos documentales de los requisitos habilitantes contenidos en el artículo 5 de la Ley 1150 y desarrollados en el artículo 2.2.1.1.1.5.3 del Decreto 1082 de 2015, con el propósito que exista coherencia, proporcionalidad y razonabilidad en la exigencia de los mismos, facilitando a la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar-Cesar seleccionar la oferta más favorable, en términos de selección objetiva, para la escogencia del proveedor.

Ciudad y fecha de diligenciamiento formato resumen de estudios de sector	
Ciudad de diligenciamiento	Valledupar
Fecha de diligenciamiento	Octubre 2026
Servidores designados por la Rama Judicial	
Firma	
Nombre del Empleado (Elaborador)	SILVANA DAZA DAZA
Cargo	Profesional universitario