ESTUDIO DEL SECTOR ARRENDAMIENTO LA CRUZ FAMILIA

TABLA DE CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD 2
2. OBJETO DEL CONTRATO 3
3. REGULACIONES APLICABLES AL SECTOR 3
4. ANALISIS DEL SECTOR 4
4.1. CLASIFICACION UNSPSC 4
4.2. PRINCIPALES ACTORES DEL SECTOR 5
4.3. CONDICIONES ECONÓMICAS DEL MERCADO 5
4.4. ANÁLISIS DE DEMANDA Y OFERTA 16
5. ESTUDIO DE MERCADO 19
5.1. ANTECEDENTE EXTERNO 19
5.2. ANTECEDENTES INTERNOS 20
5.3. CONDICIONES DEL INMUEBLE 23
6. PROYECCIÓN VALOR CONTRATO 25
VALOR ESTIMADO PARA LA CONTRATACIÓN – VIGENCIA 2026 - 2027. 26

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

El plan Sectorial de Desarrollo de la Rama Judicial 2023 – 2026, *"Hacia una justicia confiable digital e incluyente"*, contempla, como primer objetivo estratégico, el denominado: *"Acceso e infraestructura física",* que entre otros aspectos prioriza la necesidad de contar con sedes judiciales que humanicen y dignifiquen el acceso a la justicia tanto para los ciudadanos como para los servidores judiciales, quienes en un alto porcentaje consideran difícil o muy difícil el acceso presencial a los despachos judiciales, especialmente para personas en situación de discapacidad. Así, resulta prioritario, conforme al mencionado Plan, la inversión en proyectos que garanticen que la infraestructura física responda a las necesidades de todos los actores de la justicia, de manera que ésta sea segura, digna, agradable, orientada a construir ambientes sanos y saludables atendiendo el Manual de Espacios Físicos Saludables de la Rama Judicial.

El Consejo Superior de la Judicatura en los Distritos Judiciales de Pasto y Mocoa, no es propietario de ningún inmueble en el municipio de La Cruz. Por tanto, se hace necesario ubicar un inmueble para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo de Familia de La Cruz, con su correspondiente sala de audiencias y archivo judicial, para así garantizar el normal funcionamiento del servicio de administración de justicia, cumpliendo con las especificaciones de infraestructura a la cual hace referencia la Resolución 2400 de 1979 "*Por la cual se establecen algunas disposiciones sobre vivienda, higiene y seguridad en los establecimientos de trabajo.*" y el Manual de Espacios Físicos Saludables.

Actualmente, el Juzgado Promiscuo de Familia de La Cruz ocupa un inmueble arrendado que reúne las condiciones técnicas y de infraestructura requeridas para el desarrollo de sus funciones.

Como alternativa de solución a esta necesidad se prevén las siguientes posibilidades a saber: 1. La suscripción de un contrato de comodato con entidades públicas que funcionan en ese municipio o 2. La firma de un contrato de arrendamiento como se ha venido efectuando desde la creación del citado Juzgado.

Respecto a la primera alternativa, es necesario advertir que a la fecha no se tiene conocimiento de la posibilidad que el Municipio de La Cruz u otra entidad pública, disponga de un inmueble de las características requeridas por la Dirección Seccional para el funcionamiento del despacho judicial, tal como se constata en la consulta realizada en la página web del Colector de Activos Públicos de la Nación, Central de Inversiones S.A. -CISA y la Sociedad de Activos Especiales - SAE, en donde no se encuentra ningún registro de inmuebles de entidades públicas disponibles en dicho municipio, bajo los lineamientos del Decreto 618 de 2026. (Ver Anexo EP1. Consulta Cisa y SAE, Inmuebles Disponibles en el Municipio de La Cruz - Nariño.)

Por consiguiente, la única alternativa viable y próxima es contratar el arrendamiento de un inmueble que cumpla con las condiciones de infraestructura mínimas requeridas para el funcionamiento de dichos despachos, que garanticen que el servicio de Administración de Justicia sea prestado en condiciones adecuadas y de manera ininterrumpida. Al respecto, como antecedente, se tiene que actualmente se está ejecutando contrato de arrendamiento para el funcionamiento del citado Juzgado, el cual termina el 31 de octubre de 2026.

Por tanto, el arrendamiento de un inmueble debe continuar hasta la fecha con que se cuente con financiación para adquirir o construir una sede propia o realice un comodato.

2. OBJETO DEL CONTRATO

"Arrendar un bien inmueble en el Municipio de La Cruz - Nariño, para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo de Familia con sede en este Municipio."

3. REGULACIONES APLICABLES AL SECTOR

Teniendo en cuenta que la contratación pública se busca el cumplimiento de los fines estatales, es imperioso que las entidades públicas cuenten con los instrumentos que les faculten lograr la selección adecuada de los contratistas que les permitirán la consecución de los mismos.

Por ello, el propio Estado ha expedido diferentes normas buscando dotar a las entidades con herramientas que permitan dicha selección idónea. Con la Ley 80 de 1993 se dotó a las entidades de la estructura general y los principios de la contratación estatal. Ahora, con la modificación a la ley 80 de 1993, a través de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, se pretende la reducción de costos del proceso contractual y con ello el procedimiento de selección elaborado sobre la base de los principios que rigen la contratación pública, en búsqueda del cumplimiento de los fines estatales.

El artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, prevé: *"(...) Arrendamiento de bienes inmuebles. Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual debe seguir las siguientes reglas:*

- ✓ *Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble.*
- ✓ *Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las*

necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública (...)"

A continuación, se describen algunas referencias sobre las principales leyes y decretos relacionados con el Arrendamiento:

- **LEY 80 DE 1993:** Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.
- **LEY 1150 DE 2007:** Modifica la Ley 80 de 1993 e incorpora mecanismos para hacer más eficiente la contratación estatal.
- **DECRETO 1082 DE 2015:** Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional. Este decreto reglamenta la contratación estatal y contiene disposiciones específicas sobre el arrendamiento de bienes inmuebles por parte de las entidades públicas.

4. ANALISIS DEL SECTOR

4.1. CLASIFICACION UNSPSC

De conformidad con lo establecido en el Numeral 2 del Artículo 2.2.1.2.1.5.1 contenido en el Decreto 1082 de 2015, se procede a identificar el objeto a contratar en el clasificador de bienes y servicios.

La actividad de arrendamiento de inmueble no residencial se encuentra incluida en el sistema de Codificación Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC), de acuerdo con la Guía para la Codificación de Bienes y Servicios sugerida por Colombia Compra Eficiente. Para el análisis del sector y estudio de mercado se evidencia que el servicio a contratar para el presente proceso se clasifican dentro Grupo Servicios el cual se identifica de la siguiente manera: [1]

Código UNSPSC	Producto
80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

1 Clasificador de bienes y servicios. (s/f). Colombia Compra Eficiente | Agencia Nacional de Contratación Pública, de https://www.colombiacompra.gov.co/clasificador-de-bienes-y-Servicios

4.2. PRINCIPALES ACTORES DEL SECTOR

Gremio / Asociación	Ámbito	Tipo de afiliados	Relación con el arrendamiento de inmuebles no residenciales
Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (FEDELONJAS)	Nacional	Lonjas de propiedad raíz	Principal gremio inmobiliario del país. Representa empresas dedicadas a corretaje, administración, avalúos y arrendamiento de inmuebles comerciales e industriales.
Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo	Regional	Inmobiliarias, administradores de inmuebles, corredores, avaluadores, peritos y consultores inmobiliarios	Es la entidad gremial regional afiliada a FEDELONJAS. Promueve buenas prácticas en administración, comercialización, avalúos y arrendamiento de inmuebles urbanos y rurales, incluyendo locales comerciales, oficinas, bodegas y otros inmuebles de uso no residencia
Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol)	Nacional	Constructores, desarrolladores e inversionistas	Aunque su enfoque principal es la construcción, participa en el desarrollo y promoción de proyectos comerciales, industriales y de oficinas destinados al arrendamiento.

4.3. CONDICIONES ECONÓMICAS DEL MERCADO

4.3.1. INFLACIÓN:

Es el aumento sustancial, persistente y sostenido del nivel general de precios através del tiempo. La incertidumbre sobre el futuro del poder adquisitivo de sus ingresos hace que los agentes económicos incluyan en sus decisiones las expectativas de alzas y que al negociar busquen incrementos en los precios de los bienes y servicios que ofrecen[2].

Por tanto, protegen sus ingresos al pedir mejores salarios o imponer mayores precios a los productos que elaboran o a los servicios que prestan induciendo una oleada alcista en estos costos y, en general, en los precios de una economía.

AÑO	IPC %
2022	13.12%
2023	9.28%
2024	5.20%
2025	5.10%
2026 Año corrido	4.77%

[2] https://www.banrep.gov.co/es/se-mide-inflacion

Fuente: Banco de la Republica[3]

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

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

IPC	Junio					
	Variación mensual		Variación año corrido		Variación anual	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026
IPC total	0,10	**0,39**	3,74	**4,77**	4,82	**6,14**

Fuente: DANE, IPC

En abril de 2026 la variación mensual del IPC fue 0,39%, la variación año corrido fue 4.77% y la anual 6.14%.
En junio de 2026 la variación anual del IPC fue 6.14%, es decir, 1.32 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 4.82%.

La inflación afecta directamente el mercado de arrendamientos comerciales mediante tres mecanismos principales:

- **Actualización de los cánones**

En Colombia, muchos contratos de arrendamiento comercial contemplan ajustes anuales referenciados al Índice de Precios al Consumidor (IPC). Cuando la inflación aumenta, los cánones también tienden a incrementarse, elevando los costos de ocupación para las empresas.

- **Costos operativos**

Una inflación elevada incrementa los gastos asociados a la administración, mantenimiento, servicios comunes, seguros y adecuaciones de los inmuebles, costos que suelen trasladarse parcial o totalmente a los arrendatarios.

- **Capacidad de expansión empresarial**

Cuando la inflación permanece elevada, las empresas reducen inversiones y aplazan decisiones de expansión, disminuyendo la demanda de nuevos espacios en arriendo. Por el contrario, una inflación controlada favorece la estabilidad de los contratos y el crecimiento del mercado corporativo.

[3] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica

En el país, la Ley 820 de 2003 establece el incremento anual de los cánones de arrendamiento. Aunque los cánones de arrendamiento para establecimientos comerciales no están regulados, esta negociación se realiza directamente con el dueño del inmueble, no obstante, se espera que el incremento no podrá ser mayor al Índice de Precios al Consumidor (IPC).

El mercado de oficinas en Colombia entró durante 2026 en una fase de recuperación, caracterizada por la disminución gradual de la vacancia, el incremento de la absorción de espacios corporativos y una mayor demanda de inmuebles con mejores especificaciones técnicas, sostenibilidad y ubicación estratégica. Asimismo, se evidencia la consolidación del trabajo híbrido, lo que ha impulsado una transformación del mercado hacia oficinas más eficientes y espacios flexibles; sin embargo, para entidades públicas como la Rama Judicial, cuya actividad requiere atención permanente al ciudadano, custodia documental, condiciones de seguridad y continuidad en la prestación del servicio, las modalidades de coworking o renta flexible no constituyen una alternativa viable. Adicionalmente, los informes del sector señalan que la limitada oferta de oficinas de alta calidad ha generado un incremento en los cánones de arrendamiento, especialmente en inmuebles Clase A y en corredores empresariales consolidados, situación que representa una presión adicional sobre los presupuestos destinados al funcionamiento de las entidades públicas.[4]

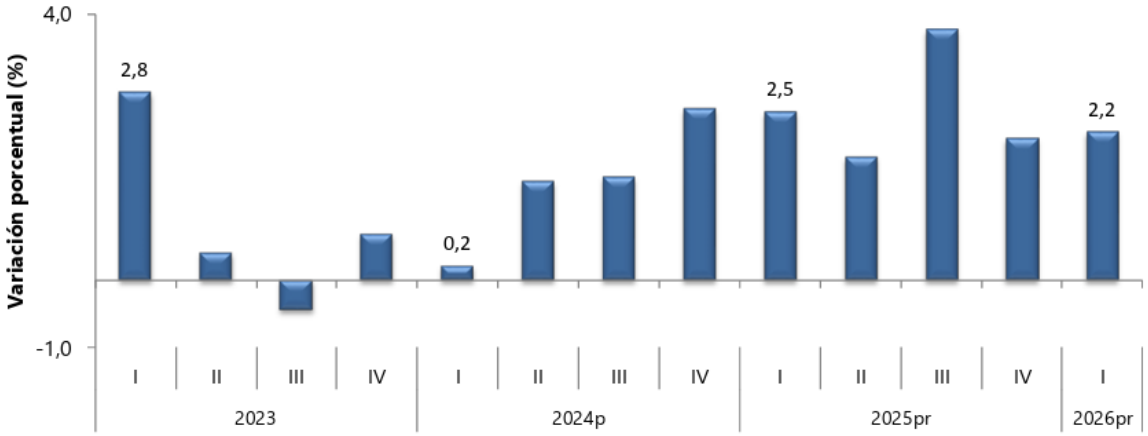
4.3.2. PRODUCTO INTERNO BRUTO

La expansión del PIB impulsa la creación de empresas, la contratación de personal y la necesidad de nuevos espacios corporativos. Un entorno económico favorable incrementa la absorción de oficinas y fortalece el mercado de arrendamientos.

En el inicio de esta vigencia se presenta un leve decrecimiento del PIB con respecto al año pasado, lo que sugiere una disminución en la capacidad para la construcción de edificaciones no residenciales, la disminución de oferta y demanda en cuanto a la disponibilidad de inmuebles para arrendamiento.

[4] PORTAFOLIO revisado en julio de 2026 https://www.portafolio.co/negocios/industrias/mercado-de-oficinas-entra-en-fase-de-recuperacion-y-presion-de-precios-hay-baja-vacancia-y-alta-demanda-el-487159?utm_source

Gráfico 1. Producto Interno Bruto
Tasa de crecimiento en volumen[1]
2023-I / 2026pr-I



Fuente: DANE, PIB_T

En el primer trimestre de 2026pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,0% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2025pr. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,5%, respecto al trimestre inmediatamente anterior.[5]

Tabla 1. Tasa de crecimiento actividades inmobiliarias

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Primer trimestre 2026pr

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

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

[5] DANE -Boletín técnico - Producto Interno Bruto –PIB. 2026. Disponible en: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PIB/bol-PIB-Itrim2026.pdf

En 2026, el sector mobiliario en Colombia continúa siendo un componente estratégico de la economía, impulsado por la demanda de mobiliario para vivienda, oficinas, comercio y proyectos institucionales. Si bien el sector de la construcción aún enfrenta retos derivados de la desaceleración registrada en los últimos años, las perspectivas de recuperación del mercado de vivienda, el crecimiento de las remodelaciones, el fortalecimiento del mercado de inmuebles usados y el aumento de la demanda por muebles funcionales, ergonómicos y sostenibles han dinamizado la industria. Asimismo, la transformación digital, el comercio electrónico, la personalización de productos y la incorporación de materiales ambientalmente responsables han incrementado la competitividad del sector, ampliando la oferta disponible para los consumidores y promoviendo la innovación entre los fabricantes nacionales.[6]

4.3.3. PRODUCTO INTERNO BRUTO DEPARTAMENTAL[7]

De acuerdo con la información consignada en el Boletín Técnico - Cuentas departamentales Producto Interno Bruto 2025, publicado por el DANE, Nariño y Putumayo son economías de tamaño medio-bajo dentro de Colombia, con roles regionales distintos que se traducen en mercados de oficinas de escalas y dinámicas diferentes.

Tamaño del PIB y posición nacional

- En 2025 preliminar, el PIB de Nariño fue 28.593 miles de millones de pesos, con una participación cercana al 1,54% del PIB nacional (1.852.670 miles de millones).
- En el mismo año, Putumayo registró un PIB de 6.358 miles de millones de pesos, equivalente a aproximadamente 0,34% del PIB nacional.

[6] BBVA Colombia | Situación Inmobiliaria 2026. Disponible en: https://www.bbvaresearch.com/publicaciones/colombia-situacion-inmobiliaria-2026/?utm_source

[7] DANE – Boletín técnico – Cuentas Departamentales PIB 2025. Enlace: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PIB/bol-PIBDep-2025pr.pdf

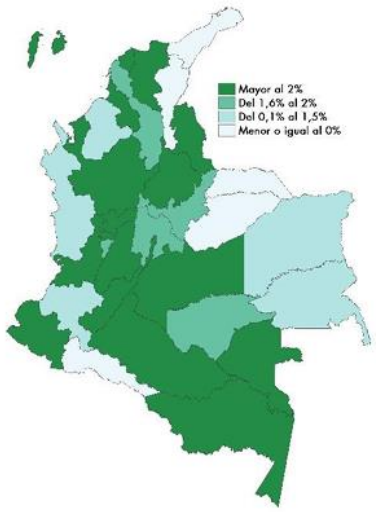
Tabla 1. Producto Interno Bruto por departamento
Miles de millones de pesos a precios corrientes
2025pr

Departamento	2025pr	Departamento	2025pr
COLOMBIA	**1.852.670**	Norte de Santander	30.133
Bogotá D.C.	471.209	Nariño	28.593
Antioquia	277.082	Magdalena	26.858
Valle del Cauca	180.903	Casanare	23.660
Santander	119.032	La Guajira	17.756
Cundinamarca	117.005	Quindío	16.075
Atlántico	82.326	Sucre	15.230
Bolívar	66.547	Arauca	9.403
Meta	55.914	Chocó	8.507
Boyacá	48.823	Caquetá	7.568
Tolima	40.975	Putumayo	6.358
Cauca	33.902	San Andrés y Providencia*	2.742
Córdoba	33.639	Guaviare	1.540
Huila	32.125	Amazonas	1.453
Risaralda	31.644	Vichada	1.325
Caldas	31.615	Guainía	672
Cesar	31.535	Vaupés	520

Fuente: DANE, Producto Interno Bruto por Departamento (PIBDEP).

Estas cifras confirman que Nariño tiene una base económica más amplia y diversificada que Putumayo, lo que suele asociarse a un mercado de oficinas más grande y con mayor variedad de demandantes.

Gráfico 3. Producto Interno Bruto por departamento
Tasas de crecimiento en volumen[1]
2025[pr]



Fuente: DANE, Producto Interno Bruto por Departamento (PIBDEP).

A nivel nacional, el PIB creció 2,6% en 2025 respecto a 2024. Para el caso del **Putumayo** registró una **variación negativa de −1,3% en volumen**, situándose entre los departamentos con contracción económica.

Por otro lado, para **Nariño**, el boletín no lo lista entre los que más crecieron ni entre los que más se contrajeron, lo que sugiere un crecimiento cercano o ligeramente inferior al promedio nacional, sin cambios extremos.

Rol regional y estructura productiva

- Nariño hace parte de la Región Pacífica (con Valle, Cauca y Chocó), que en 2025 aportó el 13,6% del PIB nacional; dentro de esta región, Nariño participa con alrededor del 11,4% del PIB regional.
- Putumayo integra la Región Amazonía-Orinoquía, que aportó solo el 2,4% del PIB nacional; dentro de esta región, Putumayo tiene una participación aproximada del 14,2% del PIB regional.

La región Pacífica creció 2,6% en volumen, impulsada por comercio, administración pública, educación y salud, agricultura y actividades de entretenimiento, mientras que la Amazonía-Orinoquía se contrajo 1,5%, afectada por la caída en minería y construcción, pero con aportes positivos de administración pública, educación, salud y comercio.

Esto implica que la demanda de oficinas en Nariño está más vinculada a servicios, comercio y sector público regional, mientras en Putumayo depende más de entidades públicas y de proyectos específicos (extractivos, agropecuarios) en un contexto regional más pequeño y sensible a ciclos de inversión.

4.3.4. ÍNDICE DE COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES NO RESIDENCIALES

Este índice permite conocer la variación promedio mensual de los precios de una canasta representativa de los insumos requeridos en la construcción de edificaciones en el país.

En mayo de 2026, la variación mensual del ICOCED fue -0,10%, en comparación con abril de 2026. La clase CPC V 2.0 A.C de edificaciones no residenciales se ubicó por debajo del promedio nacional (-0,15%), mientras que la clase CPC V 2.0 A.C de edificaciones residenciales se ubicó por encima del promedio nacional (-0,07%).

Cuatro de los diez destinos relacionados con la construcción de edificaciones se ubicaron por debajo del promedio nacional (-0,10%): Educación (-0,34%), Hoteles (-0,16%), Bodegas (-0,15%) y Oficinas (-0,12%).

Por otra parte, los destinos: Otros destinos (-0,09%), Administración pública (-0,07%) y Casas (0,06%), se ubicaron por encima del promedio nacional. Por último, los destinos Apartamentos, Comercio al igual que Hospitales y centros asistenciales, presentaron la misma variación que el promedio nacional (-0,10%). [8]

[8] DANE: Boletín técnico: Índice de costos de construcción de edificaciones, publicado en mayo de 2026: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.dane.gov.co/files/operaciones/ICOCED/bol-ICOCED-may2026.pdf

CLASE CPC	Tipo de Edificación	Peso %	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
			2026	2026
Edificios residenciales	Apartamentos	56,59	-0,10	-0,05
	Casas	9,03	0,06	0,01
Total edificios residenciales			**-0,07**	**-0,05**
Edificios industriales, comerciales, otros edificios no residenciales	Bodegas	3,61	-0,15	-0,01
	Comercio	9,27	-0,10	-0,01
	Oficinas	5,38	-0,12	-0,01
	Administración pública	1,05	-0,07	0,00
	Educación	6,47	-0,34	-0,02
	Hospitales y centros asistenciales	2,16	-0,10	0,00
	Hoteles	1,74	-0,16	0,00
	Otros destinos	4,70	-0,09	0,00
Total edificios no residenciales			**-0,15**	**-0,05**
Total nacional ICOCED			**-0,10**	**-0,10**

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

Variación mensual (mayo vs abril)

- ICOCED total: –0,10%
- Edificaciones no residenciales: –0,15%
- Destino Oficinas: –0,12%

En mayo, el destino Oficinas se ubicó por debajo del promedio nacional, junto con Educación, Hoteles y Bodegas, lo que indica una muy leve desaceleración inmediata en los costos de construcción de oficinas comparado con el mes anterior.

Como conclusión, la variación mensual del ICOCED para mayo de 2026 (-0,10 %) refleja una estabilidad en los costos de construcción de edificaciones. Sin embargo, esta reducción no representa una disminución en los valores de arrendamiento de oficinas, los cuales continúan determinados principalmente por la oferta y la demanda del mercado inmobiliario.

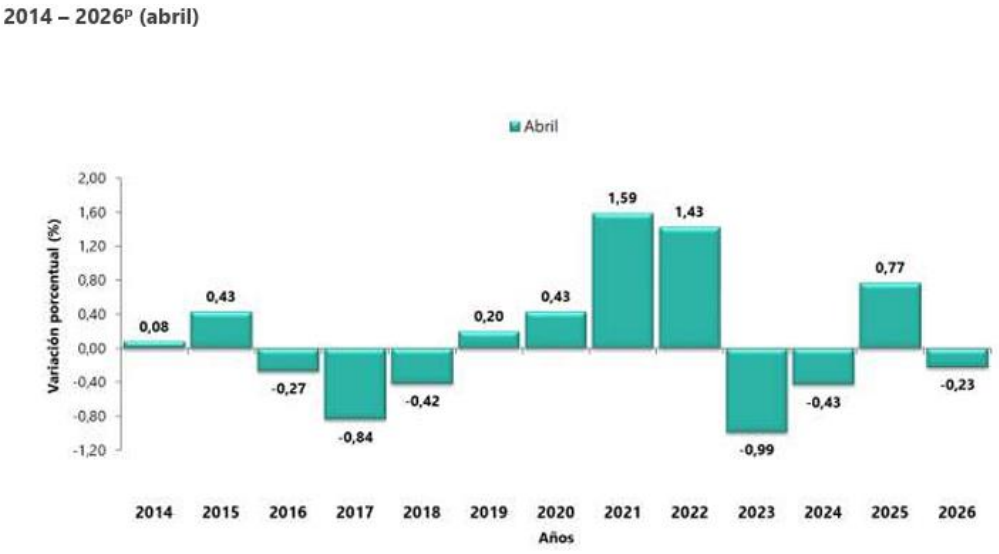
4.3.5. ÍNDICE DE PRECIOS DEL PRODUCTOR[9]

[9] DANE. Boletín Técnico: Indicadores económicos alrededor de la construcción (IEAC). Disponible en: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/indicadores-economicos-alrededor-de-la-construccion

El Índice de Precios del Productor (IPP) es un indicador económico que presenta la variación promedio de precios de una canasta de bienes representativa de la producción nacional e importaciones.

En abril de 2026, el Índice de Precios del Productor (IPP) para materiales de construcción presentó una variación mensual de -0,23%, respecto a marzo de 2025. Según la clasificación CUODE, el IPP para consumo intermedio presentó una variación mensual de 0,44%.

Gráfico 3. Variación mensual de IPP de materiales de construcción



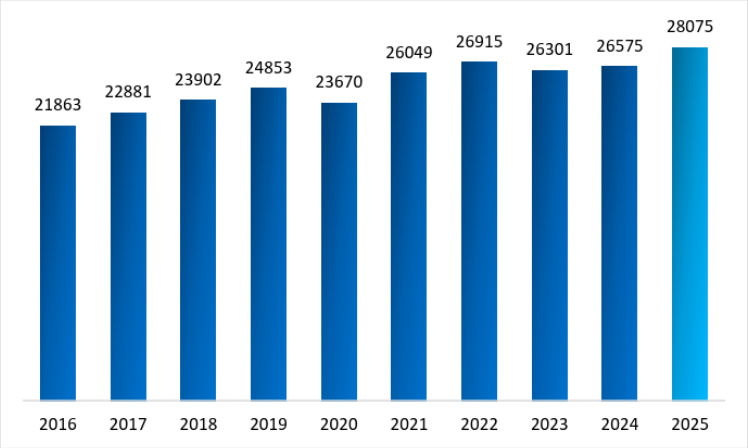
Es importante destacar que, tras el incremento registrado en 2025 (0,77 %), para abril de 2026 el indicador presenta una variación negativa de -0,23 %, lo que evidencia una moderación en el comportamiento de los precios. Sin embargo, esta disminución no modifica de manera significativa los costos asociados a la construcción de nuevas edificaciones, por lo que el arrendamiento continúa siendo una alternativa viable frente a la compra o construcción de inmuebles.

4.3.6. DINÁMICA EMPRESARIAL Y COMERCIAL

Con respecto al departamento de Nariño, el Informe Económico 2025, presentado por la Cámara de Comercio Pasto, el stock de empresas de la

jurisdicción muestra en la gráfica una tendencia general de crecimiento entre 2016 y 2025, pasando de 21.863 a 28.075 empresas, lo que indica una expansión sostenida del tejido empresarial en el largo plazo. Se observa una caída puntual en 2020, asociada al impacto económico de la pandemia, seguida de una recuperación rápida a partir de 2021, cuando el número de empresas supera los niveles prepandemia[10].

Gráfica 1: Stock de empresas de la jurisdicción por año (2016-2025)

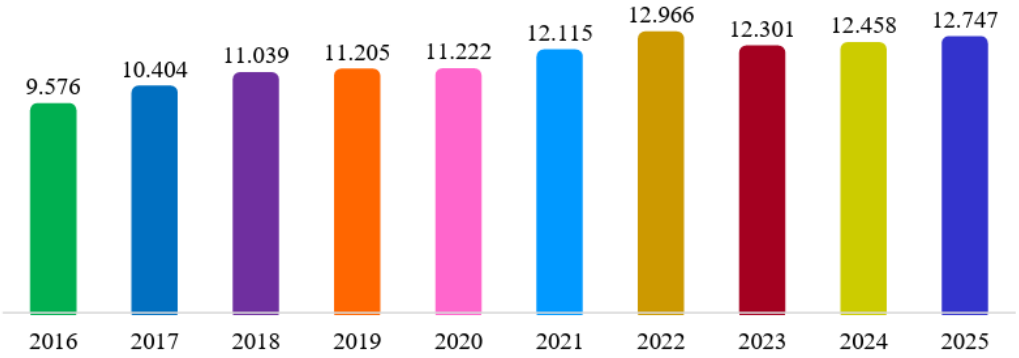


Fuente RUES – Confecámaras

Por otro lado, de acuerdo con el Estudio Económico de Putumayo 2025, realizado por la Cámara de Comercio de Putumayo, existen alrededor de 12.747 entre empresas activas, y renovadas, incluye personas naturales y jurídicas, sin embargo, no hacen parte de este análisis los establecimientos de comercio, sucursales, agencias ni entidades sin ánimo de lucro.

10 Cámara de Comercio Pasto: Informe Económico 2025. Enlace: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://ccpasto.org.co/2024/wp-content/uploads/2026/01/Documento-3-Estudio-Economico-CCPasto-2025.pdf?utm_source=chatgpt.com

Stock de empresas de la jurisdicción por año (2016-2025)



Fuente: Sistema Integrado de Información – SII / Confecámaras
Elaboración: Cámara de Comercio del Putumayo / Dirección Competitividad y Productividad Empresarial

De esta información se puede decir que el stock de empresas registradas en el departamento del Putumayo durante los últimos diez años ha venido creciendo, para el año 2025 respecto a la vigencia inmediatamente anterior aumentó en 2% equivalente a 289 registros, así: 2024 (12.458), 2025 (12.747) pero es menor a los datos del 2022 que fueron (12.966) registros.

Situación que puede reafirmar la dinámica económica y empresarial de Nariño y Putumayo, especialmente en cabeceras municipales donde se encuentra concentrada la actividad institucional y comercial. No obstante, la determinación del canon de arrendamiento debe realizarse considerando además las características específicas del inmueble, su ubicación, la oferta disponible y las condiciones particulares del mercado inmobiliario.

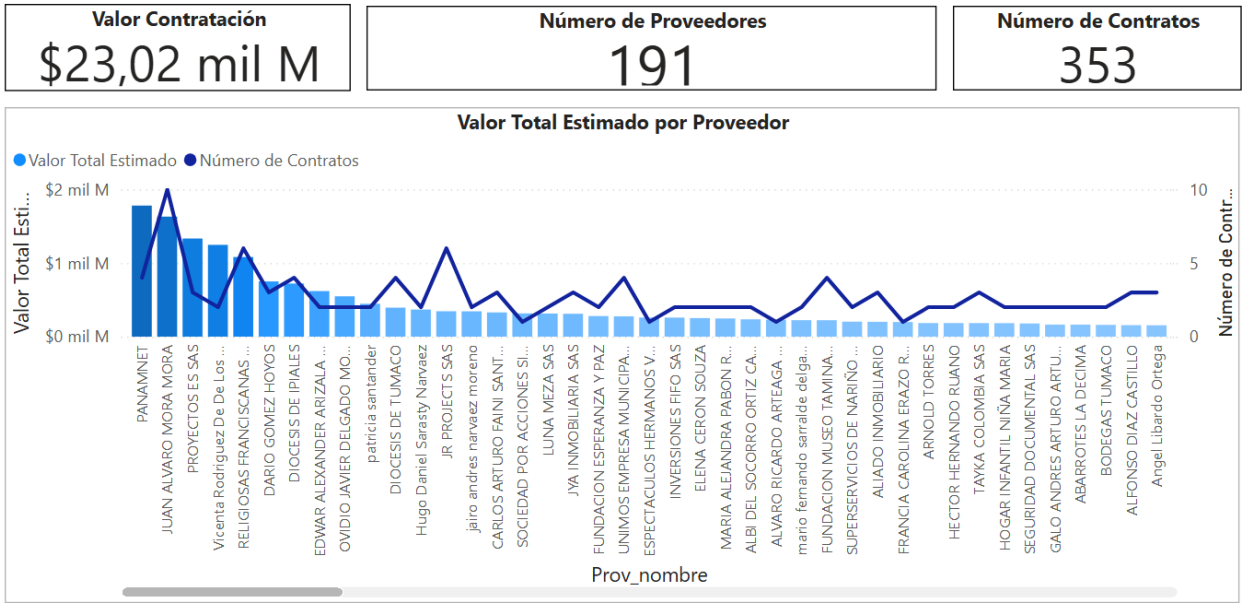
4.4. ANÁLISIS DE DEMANDA Y OFERTA

El siguiente análisis busca definir y estimar las condiciones de la oferta y demanda en el mercado para el arrendamiento de inmuebles de uso institucional en **Nariño** y así de esta manera poder estructurar el proceso de contratación adecuadamente abarcando la mayor información al respecto y poder contratar la mejor opción para la Entidad.

4.4.1. ESTUDIOS DE LA OFERTA

Con el fin de visualizar el comportamiento del mercado inmobiliario en el

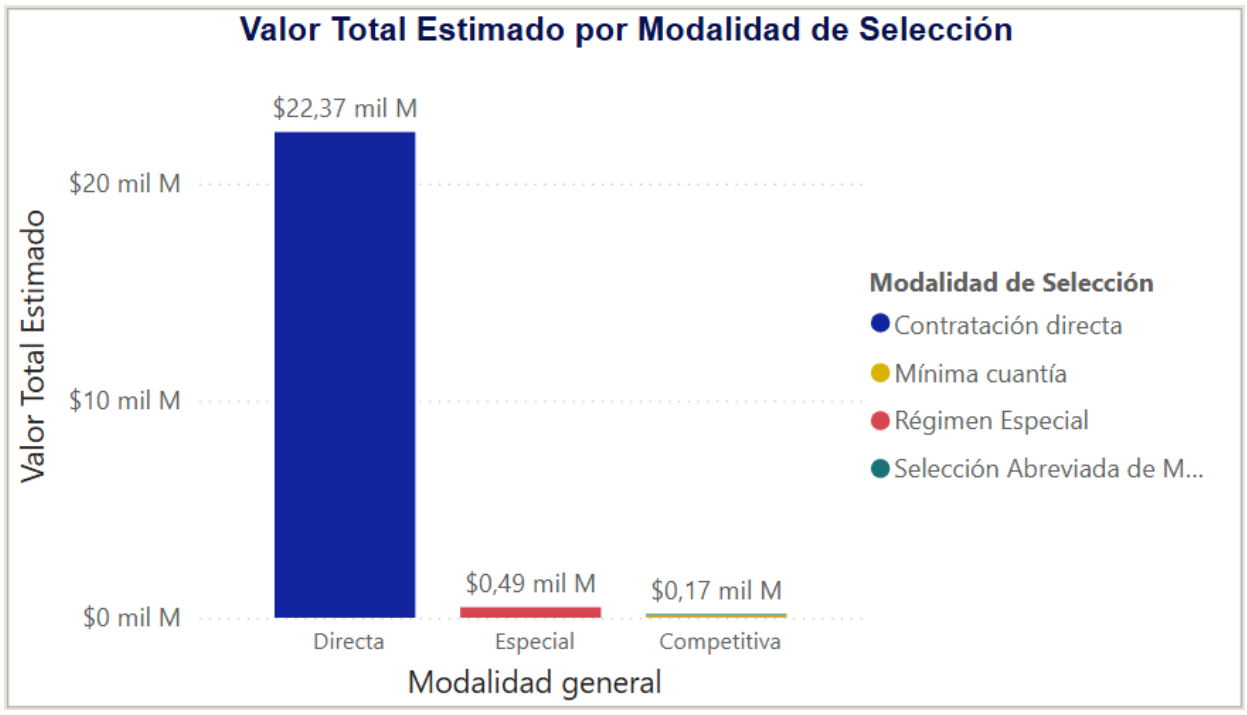
departamento de **Nariño** con Entidades Estatales, la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Pasto realizó la búsqueda de procesos de contratación del sector público durante el 2025 y 2026.



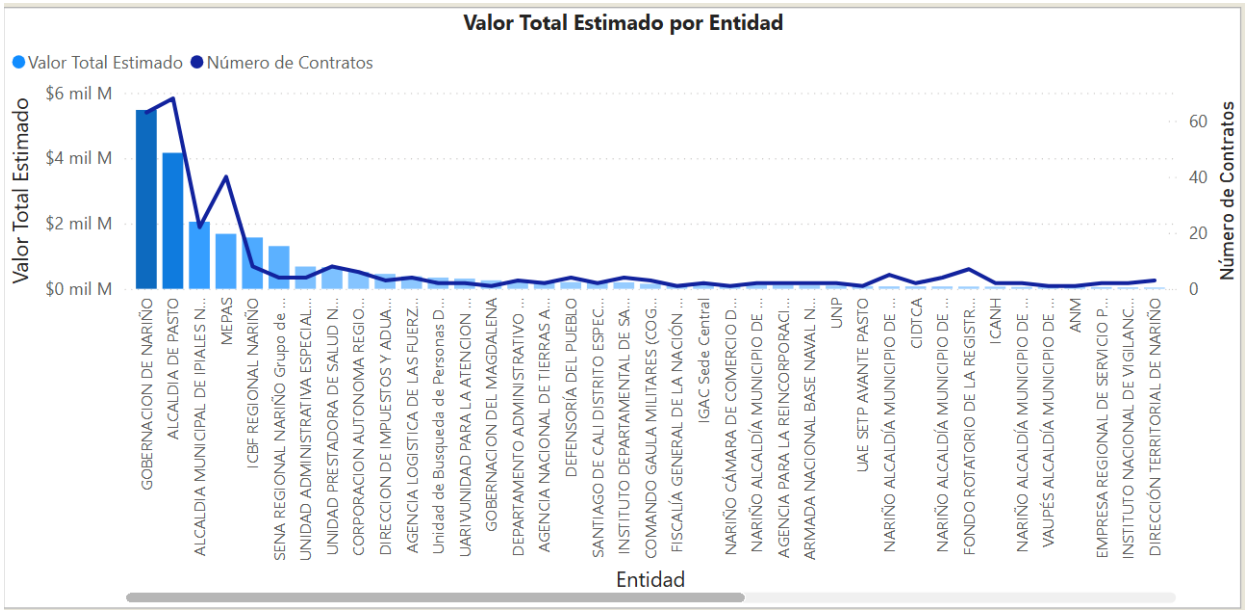
La contratación se encuentra altamente concentrada en un número reducido de proveedores. Aunque se registran 191 proveedores y 353 contratos, la mayoría de ellos participa con valores de contratación muy bajos y solo unos pocos concentran los montos más altos. Esta distribución evidencia un mercado con poca profundidad y escasa disponibilidad de oferentes con inmuebles aptos para arrendamiento, lo que es consistente con una oferta limitada de inmuebles en el departamento de **Nariño**.

4.4.2. ESTUDIO DE LA DEMANDA

En este contexto, de acuerdo con procesos con objeto similar, es decir de arrendamiento de inmueble de uso institucional, realizados con organismos estatales, consultados en la plataforma de Colombia compra Eficiente en las herramientas de análisis de la demanda, se logró evidenciar la modalidad de contratación más usada para este tipo de contratos es la contratación directa con el 97.16% de participación sobre el total de contratos adjudicados.



Las principales Entidades generadoras de este tipo de necesidad a nivel departamental son: Gobernación de Nariño, Alcaldía de Pasto y policía Metropolitana.



5. ESTUDIO DE MERCADO

5.1. ANTECEDENTE EXTERNO

Antes de presentar los antecedentes externos, es importante resaltar que el artículo 320 de la Constitución Política, dispone que "*La ley podrá establecer categorías de municipios de acuerdo con su población, recursos fiscales, importancia económica y situación geográfica, y señalar distinto régimen para su organización, gobierno y administración*". Esta norma de la Constitución Política fue reglamentada por la Ley 136 de 1994, que a su vez fue modificada por la Ley 1551 de 2012, en la cual se establecen siete categorías de municipios (Especial, Primera, Segunda, Tercera, Cuarta, Quinta y Sexta). Esta categorización obedece a cuatro criterios: número de habitantes, ingresos corrientes de libre destinación, importancia económica y situación geográfica.[11]

Es así como en el departamento de Nariño y Putumayo; todos los municipios corresponden a categoría 6, con excepción de Pasto (categoría 1), Ipiales y Tumaco (categoría 4). Del análisis realizado, con la información consignada en el Modelo de Abastecimiento Estratégico, de la Agencia de Contratación Pública Colombiana se identificaron contratos de arrendamiento correspondientes al municipio de categoría sexta, con características similares en cuanto a condiciones del mercado inmobiliario.

Entidad Contratante	No. Contrato	Objeto del contrato	Vigencia	Metros Cuadrados arrendados	Canon Mensual	Valor por metro cuadrado
NARIÑO - ALCALDÍA MUNICIPIO DE BUESACO	120-12.01 - 005	Arrendamiento de bien inmueble para que preste el servicio de parqueadero de la maquinaria pesada de propiedad del municipio y secretaria de tránsito del municipio de **Buesaco** (n).	2026	458,52	$ 3.500.000	$ 7.633,25
ALCALDÍA MUNICIPIO DE CUMBITARA	CO1.PCCNTR. 7399421	Arrendamiento de un bien inmueble destinado al almacenamiento del archivo documental de la alcaldía municipal de **Cumbitara Nariño**	2025	102	$ 766.000	$ 7.509,80
MEPAS	CO1.PCCNTR. 7773361	Arrendamiento de un bien inmueble ubicado en el corregimiento de **Genoy (Nariño)**, para el funcionamiento de la subestación de policía Genoy y ser ocupado por el personal uniformado de la policía nacional.	2025	177	$ 1.262.400	$ 7.132,20
MEPAS	PN MEPAS CD 013 2025	Arrendamiento de un bien inmueble ubicado en el corregimiento de la esmeralda del municipio del **Rosario (Nariño)**, para ser ocupado por el personal adscrito a la subestación de policía la esmeralda	2025	152	$ 1.474.747	$ 9.702,29
GOBERNACION DE NARIÑO	CO1.PCCNTR. 9240558	Arrendamiento de un bien inmueble ubicado en el municipio del **Sandoná (N)**., cuyas características y linderos especiales se	2026	3400	$ 17.851.190	$ 5.250,35

11 Construyendo Méritos. Enlace: https://www.construyendomeritos.com/blog/con-base-a-que-criterios-se-establece-la-categoria-de-un-m

		encuentran contenidos en la Escritura Pública 387 de 09 de noviembre de 1951 Notaría Única de Sandoná - Nariño, con matrícula inmobiliaria No. 240-214317 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Pasto, propiedad de la Comunidad de Hermanas Franciscanas.				
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL MIGRACION COLOMBIA-*	CO1.PCCNTR. 7800537	Contratar el arrendamiento de un bien inmueble ubicado en urbanización mistares del municipio de **Cumbal**, corregimiento de chiles - Nariño con destino al funcionamiento del pcmt chiles - Nariño de migración Colombia."	2025	150	$ 854.882	$ 5.699,21
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL MIGRACION COLOMBIA-	CO1.PCCNTR. 9061754	Contratar el arrendamiento de un bien inmueble ubicado en urbanización mistares del municipio de **Cumbal**, corregimiento de chiles - Nariño con destino al funcionamiento del pcmt chiles - Nariño de migración Colombia.	2026	150	$ 1.786.548	$ 11.910,32
MINISTERIO DEL TRABAJO DIRECCIÓN TERRITORIAL NARIÑO	CO1.PCCNTR. 8021731	Contratar en arrendamiento el inmueble ubicado en la Calle 11 No. 1 – 30 piso tercero 3° Barrio San Antonio del Municipio de **la Unión (N),** para el funcionamiento de Inspección del Trabajo y Seguridad Social del municipio de la Unión -Nariño.	2025	72	$ 700.000	$ 9.722,22

Con base en la información recopilada, se obtiene un valor promedio de arrendamiento de **$ 8.069,96** por metro cuadrado (mts²) para inmuebles ubicados en municipios de la categoría 6 en Nariño.

5.2. ANTECEDENTES INTERNOS

De acuerdo a la información consignada en el reporte de Auditoría al proceso de adquisición de bienes y servicios en la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial y Direcciones Seccionales de Administración Judicial vigencia 2018 Arrendamiento de inmuebles, se tiene que el valor promedio canon mensual para la categoría 6 es de $1.274.292,35, calculando la variación del valor promedio canon mensual del 2018 a la presente vigencia (2026), teniendo en cuenta los valores del IPC en esas vigencias, se obtiene una cifra equivalente en valores monetarios de pesos colombianos para el año en curso de $1.913.334, tal como se puede ver en la siguiente tabla:

Contrato de arrendamiento en municipios									
Municipio	**Valor promedio mensual 2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**
Categoría 1	$ 16.430.517,03	$ 16.953.007,47	$ 17.597.221,76	$ 17.880.537,03	$ 18.885.423,21	$ 21.363.190,73	$ 22.518.939,35	$ 23.757.981,01	$ 24.677.414.88
Categoría 4	$ 5.441.335,67	$ 5.614.370,14	$ 5.827.716,21	$ 5.921.542,44	$ 6.254.333,13	$ 7.074.901,63	$ 7.457.653,81	$ 7.869.829,70	$ 8.174.392.11
Categoría 6	$ 1.274.292,35	$ 1.314.814,85	$ 1.364.777,81	$ 1.386.750,73	$ 1.464.686,12	$ 1.656.852,94	$ 1.746.488,68	$ 1.842.046,57	$ 1.913.333.77

Tabla 1. Resultados Auditoria Adquisición de bienes y servicios 2018

De acuerdo con la categorización de municipios realizada por Contaduría General de la Nación en su último reporte, Resolución 338 del 28 de noviembre de 2025, existen 1.102 municipios, a nivel nacional, de los cuales 956 se identifican como categoría 6. Dentro de este grupo, **La Cruz** cuenta con una población de (58.296)[12]que representa el 0.36% dentro del total de los municipios dentro de esta categoría. De acuerdo con lo anterior, en municipios con menor población, el mercado inmobiliario suele ser más reducido, con una menor oferta y demanda de inmuebles. Esta condición limita la competencia entre oferentes y hace que los valores de arrendamiento se determinen principalmente por la escasez de inmuebles disponibles, la ubicación y las características específicas de cada bien, más que por un mercado amplio y competitivo.

Es pertinente anotar que, dentro de la información consignada en el reporte de Auditoría al proceso de adquisición de bienes y servicios en la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial y Direcciones Seccionales, sobre el valor promedio mensual por categoría, no se dispone de la referencia del costo por metro cuadrado que se está manejando, resultando difícil, establecer con esta información, si el precio del alquiler es justo en relación con el espacio proporcionado. Aún más cuando se trata de la categoría 1 y 4, donde los inmuebles acogen más de un juzgado. En el caso de la categoría 6 se entendería que corresponden a juzgados promiscuos, lo que podría generar una referencia respecto de los valores que se contratan.

Conocer el valor por metro cuadrado, la ubicación y el equipamiento del inmueble es esencial para comparar la tarifa de arrendamiento con otras propiedades similares. Sin esta información, cualquier conclusión puede ser sesgada, sino se cuenta con la información apropiada.

Ahora bien, de acuerdo con los valores de arrendamiento que la seccional ha venido estructurando, para analizar el valor por metro cuadrado, se tienen en cuenta el promedio de los valores que ha contratado la Seccional de acuerdo con el tamaño de cada uno de los inmuebles y a la categorización de cada uno de los municipios, información consignada en la siguiente tabla:

Valor metro cuadrado por categoría Nariño y Putumayo actualizados al 2026

Contrato de arrendamiento en municipios 2026				
	Municipio	**Promedio valor x M2**	**Max Valor M2**	**Min Valor M2**
Categoría 1	Pasto	$ 16.881,47	$ 25.912,21	$ 9.596,96
Categoría 4	Ipiales - Tumaco	$ 21.717,78	$ 33.655,01	$ 8.552,08
Categoría 6	Resto de municipios	$ 9.466,69	$ 21.618,36	$ 1.679,47

[12] Contaduría General de la Nación: Categorización de Departamentos, distritos y municipios 2025, Reportado 28 de noviembre de 2025

Tabla 2. Valor metro cuadrado por categoría Nariño y Putumayo actualizados al 2026 - Entidad

Ahora bien, con base en los valores del canon de arrendamiento actualizados conforme a la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) del año inmediatamente anterior, y considerando el área de cada inmueble y la categorización del respectivo municipio, se obtiene la siguiente tabla:

Promedio Canon arrendamiento con incremento IPC anual 2026				
	Municipio	**Promedio valor x M2**	**Max Valor M2**	**Min Valor M2**
Categoría 1	Pasto	$ 19.430,43	$ 27.816,63	$ 11.509,13
Categoría 4	Ipiales - Tumaco	$ 23.321,66	$ 35.076,22	$ 10.256,06
Categoría 6	Resto de municipios	$ 10.841,75	$ 25.627,50	$ 3.910,52

Tabla 3. Valor metro cuadrado por categoría Nariño y Putumayo con Incremento IPC anual

Por tanto, cada contrato de arrendamiento tiene unas condiciones particulares, en donde se deberá estudiar las condiciones usuales en las que el mercado contrata y que de forma histórica demuestra la situación de precios, además de las dispersiones propias que se generan en el mercado por la situación o falta de inmuebles, como es el caso de los municipios costeros, buena parte del Putumayo y los que se sitúan en las llamadas zonas rojas[13], que afectan los precios locales no solo del arrendamiento sino de los bienes en general.

Cabe aclarar que los valores máximos y mínimos dentro de este rango corresponden a casos aislados donde la ubicación, condiciones del inmueble, el piso de ubicación, la situación de orden público y la de oferta de inmuebles afectan de manera directa los valores por metro cuadrado.

En la legislación vigente no existe regulación en torno al incremento máximo en el canon de arrendamiento de inmuebles comerciales, en los cuales las partes deben acordar el valor del arrendamiento con base en la fluctuación de la oferta y la demanda. Como se ha anotado anteriormente no existen ofertas de bienes que cumplan las características requeridas para el funcionamiento del despacho judicial. Por lo tanto, se ha requerido negociación directa entre las partes para satisfacer las necesidades contrapuestas de cada una; manteniéndose el valor contractual dentro de los parámetros y de la disponibilidad presupuestal de la Entidad.

[13] Las zonas afectadas por la reactivación del conflicto son: Montes de María, Sur de Bolívar, Occidente antioqueño, Sur de Chocó y bajo Calima, Medio y bajo Atrato, Norte del Cauca y sur de Valle del Cauca, Pacífico nariñense y sur de Cauca, Catatumbo, Caguán, Yarí, Ariari y Bajo Putumayo, Sabana y piedemonte araucano, Nordeste antioqueño y Bajo Cauca, y Uabá antioqueño y sur de Córdoba (alto y bajo Sinú). (Informe JEP -2021)

5.3. CONDICIONES DEL INMUEBLE

Como se menciona en la situación actual de este mismo análisis del sector, la única alternativa viable y próxima es contratar el arrendamiento de un inmueble que cumpla con las condiciones de infraestructura mínimas requeridas para el funcionamiento de los despachos judiciales, de acuerdo a la Resolución 2400 de 1979 "***Por la cual se establecen algunas disposiciones sobre vivienda, higiene y seguridad en los establecimientos de trabajo***", en el artículo 9: "***La superficie de pavimento por trabajador no será menor de dos (2) metros cuadrados***" (...) "***sin tener en cuenta la superficie y el volumen ocupados por los aparatos, equipos, máquinas, materiales, instalaciones, etc***." En consecuencia, para este caso el área requerida para atención debe ser de mínimo 25 mts² y teniendo en cuenta que debe tener la capacidad para albergar aproximadamente a 5 servidores judiciales con sus respectivos espacios de trabajo, salas de audiencia y archivo, un mínimo de 1 batería sanitaria debe contar como mínimo con 230 mts².

En la actualidad la entidad ocupa en arrendamiento un inmueble ubicado en la Carrera 6 No. 6-04 Barrio Centro del municipio de La Cruz – Nariño, con fecha de finalización del 31 de octubre de 2026, con un comportamiento de incrementos anual verificables en la siguiente tabla:

Vigencia	2022	2023	2024	2025	2026
Canon Mensual	900.382,00	939.098,00	967.271,00	996.289,00	1.026.178,00
Incremento Anual Aplicado (%)		4.30%	3%	3%	3%
Incremento IPC Anual		13.12%	9.28%	5,20%	5,16%

Se evidencia que los incrementos anuales aplicados al canon de arrendamiento por la entidad han sido inferiores a la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC).

Finalmente, y con toda la información recopilada, se identificó que la alternativa encontrada del inmueble ubicado en la Carrera 6 No. 6-04 Barrio Centro, **La Cruz** - Nariño, reúne las condiciones técnicas, funcionales y económicas requeridas por la Entidad, entre las que se destacan:

- ✓ Cumple con las condiciones físicas y funcionales necesarias para el adecuado funcionamiento del despacho judicial.
- ✓ Dispone de áreas suficientes para la ubicación de los servidores judiciales, sala de audiencias, archivo judicial y demás espacios requeridos para el desarrollo de las actividades misionales.

- ✓ Se encuentra ubicado en la cabecera municipal de La Cruz, facilitando el acceso de los usuarios y garantizando la continuidad en la prestación del servicio.

- ✓ El valor del metro cuadrado negociado, correspondiente a $4.583 se encuentra dentro del rango establecido para los municipios de categoría 6, respecto de los cánones determinados con los incrementos aplicados por la Entidad que se encuentran entre $ 21.618,36 y $ 1.679,47 (Tabla 2) como de los límites que resultarían de la actualización con base en la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) que se encuentran entre $ 25.627,50 y $ 3.910,52 (Tabla 3).

- ✓ De conformidad con lo dispuesto en el artículo 6, literal c), del Decreto 618 de 2026, el cual establece que: "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 sea inaplazable la construcción o adquisición de la sede, previo estudio debidamente sustentado; o iii) cuando el edificio donde 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 el Trabajo (SG-SST)", se evidencia que dicha disposición no resulta aplicable al presente caso, toda vez que no se configura un cambio de sede, puesto que se mantendrá el inmueble actualmente ocupado.

- ✓ En cuanto al canon mensual del inmueble a arrendar se presenta un cambio entre el valor que actualmente se paga de $1.026.178,00 y el nuevo canon de $1.100.000 aplicable a partir de noviembre de 2026; que corresponde a $2.200.000 mensuales. En suma, para los meses de noviembre y diciembre de 2026 el incremento sería de $ 147.644,00, el cual no es representativo frente a la apropiación de gastos de arrendamiento del año 2026, por valor de $4.889.714.783 toda vez que dicho incremento constituye una proporción de 0.003% de dicho presupuesto.

- ✓ El incremento proyectado para las vigencias del 2027 a 2030, se calculó de conformidad con lo dispuesto en la Circular DEAJC26-19 del 13 de mayo de 2026 "Trámites Vigencias Futuras 2027/2028 Gastos de Funcionamiento" en la cual se establece lo siguiente:

  (...) "***Proyección IPC y análisis financiero:***

  El cálculo del costo del contrato para el periodo que cubre la vigencia futura

debe tener en cuenta el incremento del IPC proyectado en 4,8 para la vigencia 2027 y siguientes".

Así mismo, se tuvo en cuenta lo señalado en la Circular DESAJC26-30 del 2 de julio de 2026 "Alcance Circular DESAJC 26-19", mediante la cual se precisó que:

(...) "relacionada con la solicitud de vigencias futuras para gastos de funcionamiento, se informa que dichas solicitudes podrán ser presentadas con proyección hasta el 31 de julio de 2030. Para tal efecto, se deberá evaluar de manera técnica la conveniencia de proyectar compromisos hasta por cuatro (4) vigencias."

En consecuencia, la proyección de los valores correspondientes a las vigencias 2027 a 2030 se efectuó aplicando el incremento del IPC del 4,8 % indicado en las citadas circulares, y considerando el horizonte de proyección autorizado para la solicitud de vigencias futuras.

En tal sentido, y en aras de garantizar que el servicio de Administración de Justicia sea prestado en condiciones adecuadas y de manera ininterrumpida, la Entidad considera pertinente proceder al arriendo del inmueble que reúne las condiciones locativas adecuadas para el fin indicado, para el periodo comprendido entre el 01 de noviembre de 2026 al 31 de octubre de 2027.

Lo anterior, teniendo en cuenta que la contratación directa del arrendamiento de inmuebles establecida en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, permite que se accedan a las oportunidades del mercado que se presentan en el municipio, con el fin de garantizar las condiciones físicas adecuadas para el funcionamiento de los despachos judiciales.

6. PROYECCIÓN VALOR CONTRATO

Los valores de los cánones mensuales para la vigencia de 2026 al 2027 se describen en la siguiente tabla:

ITEM	AÑO	PERIODO	VALOR MENSUAL POR AÑO	INCREMENTO 4,8%	CANON MENSUAL POR AÑO + INCREMENTO	PERIODO / MES	VALOR TOTAL DEL CONTRATO
1	2026	1 de noviembre	$ 1.100.000,00	N.A.	$ 1.100.000	2	$ 2.200.000

		al 31 de diciembre de 2026					
2	2027	1 de enero al 31 de octubre de 2027	$ 1.100.000	0,00%	$ 1.100.000	10	$ 11.000.000
VALOR TOTAL						**30**	**$ 13.200.000**

El presupuesto oficial estimado **incluye el pago de los servicios públicos domiciliarios** de acueducto, alcantarillado y aseo.

VALOR ESTIMADO PARA LA CONTRATACIÓN – VIGENCIA 2026 - 2027

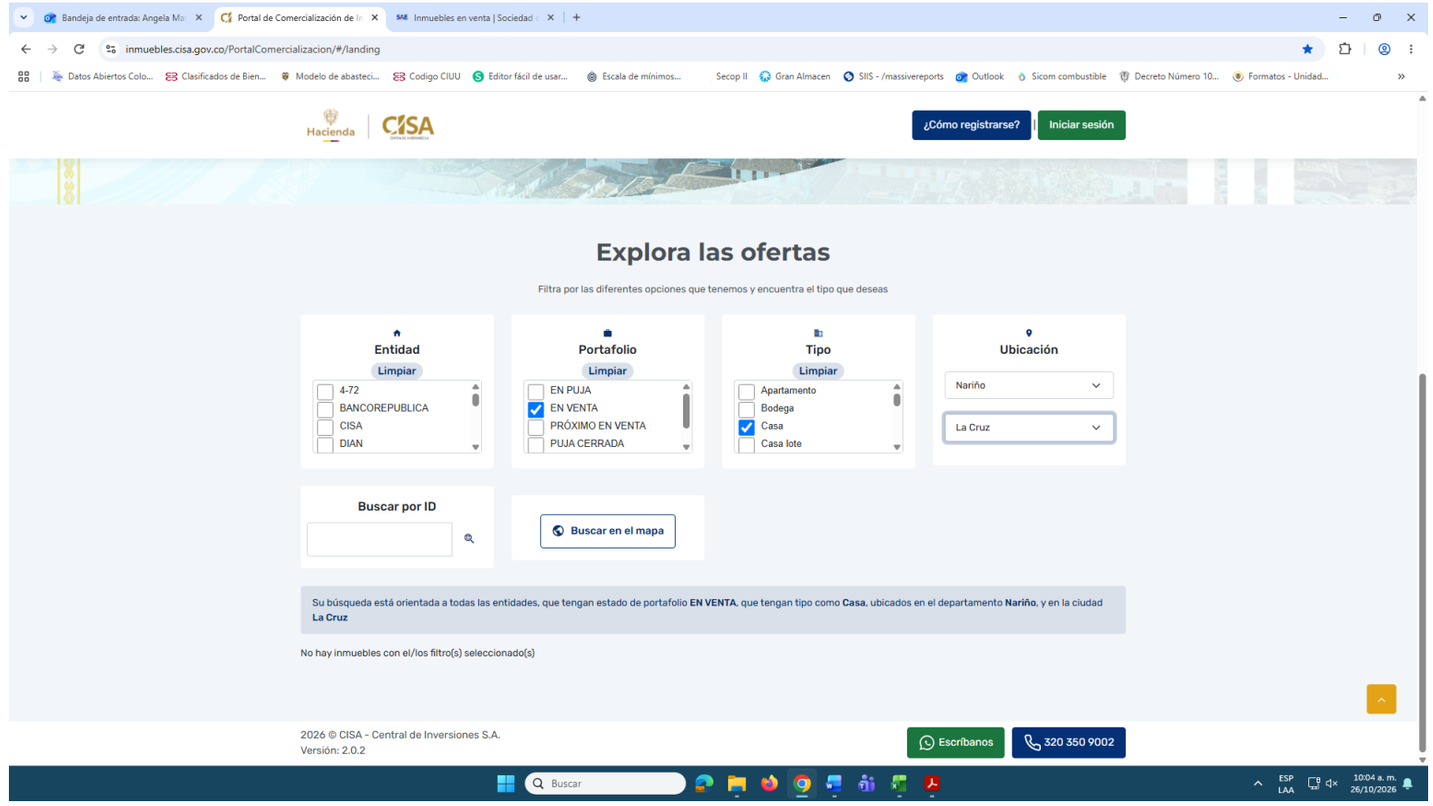
De acuerdo con la necesidad, el valor estimado del contrato, objeto del presente estudio, es de **TRECE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS ($ 13.200.000) M/Cte,** incluido el IVA y todos los tributos que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato.

Fecha de elaboración del estudio: 28 de octubre de 2026.

CARLOS ALBERTO DÍAZ LÓPEZ
Coordinación Área Administrativa
Dirección Ejecutiva Seccional Pasto

Proyectado por: Ángela María Caviedes

CONSULTA CENTRAL DE INVERSIONES S.A. – CISA., INMUEBLES



Consulta Bienes con extinción de dominio SAE.

