Estudio del Sector

Objeto: "Contratar el arrendamiento de bienes inmuebles para el funcionamiento de despachos judiciales y/o bodegas y/u oficinas administrativas adscritas al Distrito Judicial de Ibagué"

CONTENIDO

1. ASPECTOS GENERALES 2
A. ENTORNO ECONÓMICO 2
B. ANÁLISIS DEL MERCADO LABORAL 5
C. VARIABLES ECONÓMICAS QUE AFECTAN EL SECTOR: 7
D. ANÁLISIS SECTOR DE INMOBILIARIO EN MUNICIPIOS DE TERCERA Y QUINTA CATEGORÍA 11
E. INTEGRANTES DE LA CADENA PRODUCTIVA: 15
F. MARCO REGULATORIO 15
2. ANÁLISIS DE LA OFERTA Y DEMANDA 16
G. ASOCIACIONES DEL SECTOR 16
H. ESTUDIO DE LA OFERTA: PROVEEDORES 17
I. ESTUDIO DE LA DEMANDA 17
3. ESTUDIO DE MERCADO 18
A. FORMA DE CALCULAR EL PRESUPUESTO Y VALOR DEL PRESENTE PROCESO 18
B. IMPLEMENTACIÓN DEL DECRETO 1860 DE 2021: SUJETOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN CONSTITUCIONAL 19
C. IMPLEMENTACIÓN DECRETO 142 DE 2023 20
D. IMPLEMENTACIÓN DE FACTORES DIFERENCIALES DE ACUERDO CON LA LEY 2069 DE 2020 Y DECRETO 1860 DE 2021 21
CRITERIOS DIFERENCIALES PARA MIPYMES EN EL PRESENTE 22
4. CONCLUSIONES 25

El Consejo Superior de la Judicatura, de acuerdo con las disposiciones del artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y con base a la metodología descrita en la guía elaborada por Colombia Compra Eficiente, elaboró el estudio del sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo.

1. ASPECTOS GENERALES

El presente estudio tiene como finalidad analizar el comportamiento del sector inmobiliario en los municipios categoría tercera y quinta del Tolima, con el fin de justificar la contratación directa de un bien inmueble que cumpla con las condiciones necesarias para el funcionamiento del despacho judicial, conforme al artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015.

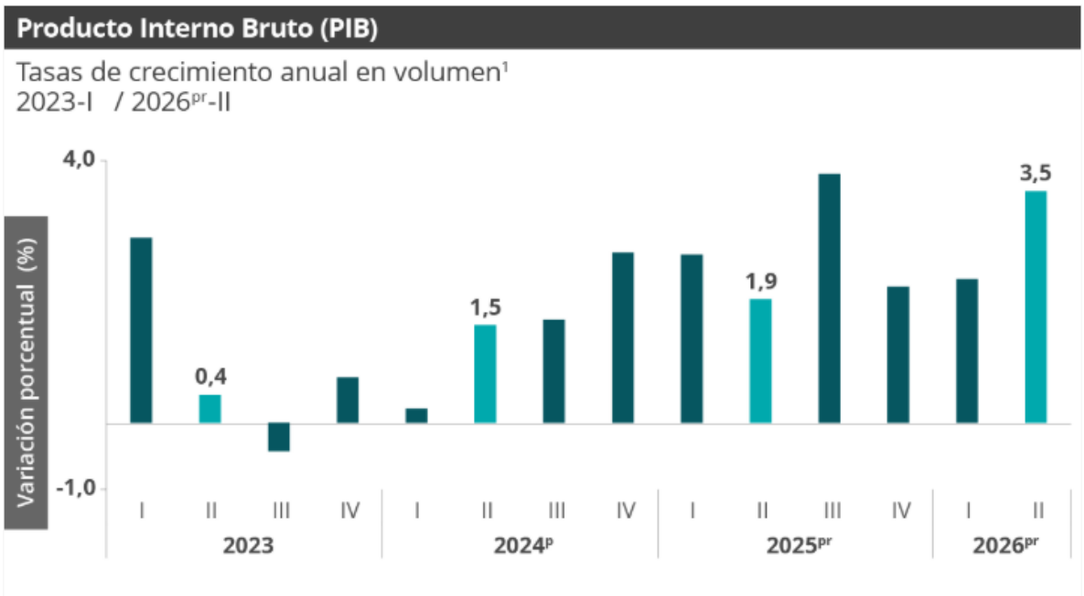
A. Entorno económico

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 el cual agrupa toda la oferta, especialmente frente al sector de Actividades Inmobiliarias, 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.

De acuerdo con la información actualizada que reporta el DANE frente al comportamiento del Producto Interno Bruto en su serie original en el En el segundo trimestre de 2026^{pr}, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 3,5% respecto al mismo periodo de 2025^{pr}, tal como se observa en la siguiente gráfica:



Fuente: DANE, Cuentas nacionales[1]

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).

1 Bogotá, D. C. (s/f). Boletín técnico. Gov.co. Recuperado el 15 de agosto de 2024, de https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica

- 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).

Como se evidencia en la siguiente gráfica:

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
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
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	-2,1	-1,7	0,4
Explotación de minas y canteras	4,2	1,6	0,4
Industrias manufactureras	2,0	2,3	-0,4
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	4,8	3,7	2,8
Construcción	2,2	-1,5	6,4
Comercio al por mayor y al por menor[3]	2,2	2,6	0,3
Información y comunicaciones	-0,1	0,7	0,3
Actividades financieras y de seguros	4,3	3,6	1,9
Actividades inmobiliarias	2,1	2,1	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	2,6	2,5	0,8
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	10,0	7,9	2,3
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	9,5	6,3	4,0
Valor agregado bruto	**3,6**	**2,9**	**1,4**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	2,4	2,7	0,2
Producto Interno Bruto	**3,5**	**2,9**	**1,3**

Fuente: DANE, PIB_T

En el segundo trimestre de 2026pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,1% 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.

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

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

Fuente: DANE, PIB_T

En tal sentido, el objeto a contratar, el cual está relacionado con el arrendamiento de bien inmueble para el funcionamiento de Despachos Judiciales del Distrito Judicial de Ibagué en municipios categoría tres (03) y cuatro (04), se alinea con el crecimiento del 2,1% en 2025 y del 0,5% en el segundo trimestre en el sector de las Actividades Inmobiliarias.

El servicio de arrendamiento de bien inmueble para el funcionamiento de los diferentes despachos judiciales del distrito judicial de Ibagué constituye una necesidad institucional prioritaria para garantizar la prestación ininterrumpida del servicio de administración de justicia en el distrito judicial administrado por la DSAJ. Esta contratación del servicio permite contar con un entorno laboral apto para el desarrollo de los deberes y funciones legales de los servidores del despacho judicial, asegurando así el cumplimiento del Plan Sectorial de Desarrollo de la Rama Judicial y del Manual de Espacios Físicos Saludables.

B. Análisis del mercado laboral

En el mes de agosto de 2026, el número de personas ocupadas en el total nacional fue 23.685 mil personas. Las ramas que más restaron a la variación de la población ocupada fueron Industrias manufactureras (1,0 puntos porcentuales); Actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicios (0,4 puntos porcentuales) y Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca (0,4 puntos porcentuales) en cada caso, como se muestra a continuación:

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

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

Fuente: DANE, GEIH.

En agosto de 2026, Jornalero o Peón y Empleado doméstico fueron las posiciones ocupacionales que más aportaron negativamente a la variación de los ocupados en el total nacional con 0,6 y 0,5 puntos porcentuales, respectivamente.

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

Posición ocupacional	Total nacional				
	Agosto 2025	Agosto 2026	Distribución % 2026	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	**23.811**	**23.685**	**100**	**-126**	
Jornalero o Peón	796	642	2,7	-154	-0,6
Empleado doméstico	774	657	2,8	-118	-0,5
Trabajador por cuenta propia	9.962	9.905	41,8	-56	-0,2
Patrón o empleador	544	541	2,3	-3	0,0
Trabajador familiar sin remuneración	322	333	1,4	11	0,0
Obrero, empleado particular	10.570	10.645	44,9	75	0,3
Obrero, empleado del gobierno	835	959	4,1	124	0,5

"Fuente: DANE, Cuentas nacionales"[2]

2 De participación, G. 1. T. G. (s/f). Principales indicadores del mercado laboral. Gov.co. Recuperado julio de 2024, de https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/mercado-laboral/empleo-y-desempleo

Analizando la anterior información se puede interpretar que para el caso del presente proceso de selección aplica las Actividades Inmobiliarias.

Así las cosas, el objeto contractual se beneficia del crecimiento del empleo, pero la actividad propia de Actividades Inmobiliarias muestra que el sector tiende a un comportamiento igual, lo que sugiere que las actividades relacionadas con el servicio están requiriendo más recurso humano.

C. Variables económicas que afectan el sector:

Las principales variables económicas que inciden en el desempeño del sector corresponden a la inflación y el Índice de Precios al Consumidor (IPC). Estas variables impactan directamente los costos asociados a la contratación del arrendamiento de bienes inmuebles para el funcionamiento de despachos judiciales y/o bodegas y/u oficinas, así como la estructura general de precios de bienes y servicios dentro de la economía nacional. De igual manera, los factores prestacionales y las cargas laborales vinculadas al equipo técnico representan un componente adicional de incidencia en la proyección y sostenibilidad financiera de los contratos del sector.

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.

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

AÑO	Inflación
2020	1,61%
2021	5,62%
2022	13,12%
2023	9,28%
2024	5.20%
2025	5.10%
2026	5.35%

Fuente: Banco de la Republica[3]

3 Índice de precios al consumidor (IPC). (s/f). Gov.co. Recuperado el 4 de enero de 2024, de https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-consumidor-ipc

Índice de Precios al Consumidor (IPC): Es un indicador económico que mide la variación promedio en los precios de una canasta representativa de bienes y servicios que consumen los hogares, en un período determinado.

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.

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.

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

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.

En el último año, la TRM ha presentado el siguiente comportamiento, según datos del Banco de la Republica.



Fuente: Banco de la República, TMR[4]

Al mes de septiembre del año 2026, la TRM con fuente del banco de la república 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:

Banco de la República - Gerencia Técnica - información extraída de la bodega de datos el 19/11/2025	
Fecha	**Tasa de cambio representativa del mercado (TRM)**
31/01/2026	$3.670,47
28/02/2026	$3.766,30
31/03/2026	$3.668,89
30/04/2026	$3.621,86
31/05/2026	$3.678,15
30/06/2026	$3.443,59

[4] *estadisticas-economicas* (s/f). Gov.co. Recuperado el 3 de febrero de 2025, de https://suameca.banrep.gov.co/estadisticas-economicas/#/informacionSerie/1/Tasa%20de%20cambio%20del%20peso%20colombiano/Tasa%20de%20cambio%20Representativa%20del%20Mercado%20%28TCRM%29

31/07/2026	$3.132,42
31/08/2026	$3.202,79
30/09/2026	$3.341,23

En este orden de ideas en el presente estudio del sector se analiza la TRM por el periodo de tiempo que infiere indirectamente en la futura contratación, el cual podría representar afectaciones conforme a las exposiciones que se puedan presentar en el mundo. Estas variables pueden ser posibles pandemias, siniestros catastróficos, eventualidades naturales, conflictos políticos, guerras, entre otras que puedan llegar afectar la producción comercial del país y del mundo y que, al momento de realizar la contratación del arrendamiento de bienes inmuebles para el funcionamiento de despachos judiciales y/o bodegas y/u administrativas adscritas al Distrito Judicial de Ibagué. Con referencia a esto debemos tener presente que para el presente estudio se pueden evidenciar incrementos y bajas conforme a la inflación y a la TRM.

Salario Mínimo:

A finales del 2025, se fijó un alza de 327.405 pesos en el salario mínimo legal vigente pasando de 1.423.500 pesos a 1.750.905, esto sumado al aumento de 38.000 pesos en el subsidio de transporte, que estaba en 200.000 pesos y quedó en 249.095. De esa forma, un empleado recibirá un sueldo nominal mensual de 2.000.000 pesos.

Ahora bien, en la siguiente tabla revisaremos cómo ha sido el incremento del salario mínimo entre el 2015 y el 2026:

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

2025	1.423.500	9.53%
2026	1.750.905	23.0%

D. Análisis sector de inmobiliario en municipios de tercera y quinta categoría.

En el contexto de los procedimientos contractuales orientados a la selección de bienes inmuebles para el desarrollo y funcionamiento de dependencias de carácter público, se hace indispensable efectuar un análisis técnico del comportamiento del mercado de arrendamientos de los municipios del Espinal y Melgar considerando las particularidades del mercado local y las condiciones de oferta existentes.

Por consiguiente, el presente estudio se enmarca en los municipios clasificados en las categorías tercera y quinta, conforme a lo establecido en la Ley 136 de 1994 y la Ley 617 de 2000, las cuales regulan la organización territorial y la categorización administrativa de los entes municipales.

De acuerdo con la normativa mencionada, los municipios de tercera categoría cuentan con una población comprendida entre 30.001 y 50.000 habitantes, y con ingresos corrientes de libre destinación anuales proporcionales a su número de habitantes, lo que evidencia una capacidad fiscal y administrativa limitada. Esta condición se refleja en mercados locales con oferta inmobiliaria reducida y baja dinámica económica, donde los valores de arrendamiento dependen en mayor medida de la disponibilidad de edificaciones adecuadas y su localización estratégica, más que de criterios propios de un mercado urbano consolidado.

Por su parte, los municipios de quinta categoría presentan una población estimada entre 20.001 y 30.000 habitantes, con ingresos corrientes de libre destinación anuales que oscilan entre 25.000 y 30.000 salarios mínimos legales mensuales vigentes, lo que reafirma su condición de territorios con capacidad económica intermedia y oferta inmobiliaria restringida.

Según el Departamento Nacional de Planeación, la contaduría general de la nación y proyecciones DANE 2026 (base Censo 2018), los municipios del Distrito Judicial de Ibagué ubicados en la categoría tercera y quinta son los enunciados en la siguiente tabla bajo las siguientes características:

Municipio	**Población**	**Superficie Km²**

Espinal	71.952	231
Melgar	39.791	209

En consecuencia, los cánones de arrendamiento en estos municipios deben analizarse dentro de este contexto particular, valorando la proporcionalidad y razonabilidad de los precios frente a las restricciones estructurales y socioeconómicas propias de los territorios de menor desarrollo.

Por ende, en el municipio del Espinal, el mercado de bodegas es principalmente local y regional, compuesto por un inventario heterogéneo conformado por pequeñas y medianas naves industriales adaptadas, así como algunas áreas ubicadas dentro de parques logísticos. De igual forma, presenta una tipología de inmuebles orientada mayoritariamente a locales y pequeños consultorios u oficinas en planta baja o primer piso. La oferta visible en portales inmobiliarios es limitada en áreas y rangos de precios, lo que evidencia un mercado de carácter local, con un mayor volumen de inmuebles de pequeño y mediano tamaño. La demanda proviene, principalmente, de empresas agrícolas, operadores logísticos, comerciantes locales y familias dentro del sector que brindan el servicio de arrendamiento que requieren espacios de almacenamiento y distribución

De conformidad con la información obtenida mediante consultas directas a residentes del municipio, así como a partir del análisis de antecedentes históricos de precios y de la verificación en portales especializados en finca raíz (Mitula, FincaRaiz y Doomos) y demás fuentes digitales de acceso público, se estableció un valor estimado del metro cuadrado para arrendamiento en zonas de uso residencial o mixto, particularmente en municipios de escala intermedia o pequeña, los valores de arrendamientos disponibles en fuentes de información pública y portales especializados en finca raíz, se evidencia que los cánones mensuales propuestos para los inmuebles objeto de estudio en el municipio de El Espinal se encuentran dentro de los rangos de valor por metro cuadrado prevalentes en el mercado local. En efecto, se identificaron ofertas representativas en sectores estratégicos del municipio, tales como la Avenida Principal, el Portal El Bunde y el Centro del Espinal, con valores promedio de $24.311, $43.038 y $46.099 por metro cuadrado respectivamente.[5]

Valor Arriendo	**m²**	**Sector**	**valor m² en arriendo**	**Fuente**
$ 15.000.000	617	Av. Principal	$24.311	Mitula

[5] https://www.fincaraiz.com.co/arriendo/locales/espinal/tolima/baratos

$ 8.500.000	197,5	Cra. 4 con Calle 9	$34.091	FincaRaiz
$ 6.500.000	141	Centro Espinal	$38.961	Doomos

Dichos resultados permiten concluir que las condiciones económicas de los inmuebles analizados se encuentran acordes con los parámetros de razonabilidad del mercado inmobiliario vigente, garantizando la eficiencia en la ejecución del gasto público y la adecuada destinación de los recursos en el marco del presente proceso contractual de arrendamiento. Asimismo, se determinó que la dinámica del mercado de arrendamiento en el municipio de El Espinal presenta una mayor concentración en la cabecera municipal, evidenciándose una oferta significativamente reducida en los corregimientos y zonas rurales.

Por otro lado, tenemos al municipio de Melgar su sector inmobiliario en el mercado de arrendamiento de bodegas, se caracteriza por una oferta reducida y fragmentada, con presencia puntual de bodegas y galpones (tanto mini-bodegas como galpones de mayor tamaño) listadas en portales inmobiliarios nacionales, pero sin una concentración evidente de parques logísticos o polígonos industriales consolidados en las carreteras alternas como variantes del municipio. Esta condición implica que la contratación de espacios para uso público o industrial requiere un proceso previo de verificación de oferta, inspección física y análisis de condiciones urbanísticas.

Es de tener en cuenta que melgar es un municipio con vocación turística y actividades complementarias que influyen en la demanda de espacios de almacenamiento y se ve facilitado por su La conectividad vial local que favorece el acceso desde municipios cercanos, cabe resaltar que en el municipio de melgar al igual que el espinal presenta una tipología de inmuebles orientada mayoritariamente a locales y pequeños consultorios u oficinas en planta baja o primer piso, pero a su vez esta demanda se deriva por el turismo elevado del municipio.

Del levantamiento de la información recopilada a través de consultas directas realizadas a residentes del municipio, se lograron identificar ofertas activas de arrendamiento correspondientes a inmuebles destinados al uso comercial e industrial ligero para establecer una aproximación objetiva a las condiciones actuales del sector, localizados en sectores estratégicos del perímetro urbano. Los datos recopilados evidencian una heterogeneidad en los valores por metro cuadrado, asociada principalmente a la ubicación del inmueble y sus condiciones de accesibilidad.

La oferta de locales comerciales disponibles es más reducida que en El Espinal. No obstante, se identificaron las siguientes referencias:

Valor Arriendo	Área (m²)	Sector	Valor m² Arrendamiento	Fuente
$ 600.000	22	Zona Rosa de Melgar	$ 27.273	FincaRaíz
$ 1.785.000	100	Sector Av. Séptima	$ 17.850	FincaRaíz

Las referencias encontradas corresponden a inmuebles ubicados en sectores con vocación turística y comercial. Los valores de arrendamiento por metro cuadrado oscilan entre $17.850/m² y $27.273/m², observándose mayores valores unitarios en locales de menor área ubicados en zonas de alta circulación turística, como la denominada Zona Rosa del municipio.

El promedio ponderado obtenido de las muestras consultadas alcanza aproximadamente $19.562/m², cifra que puede emplearse como parámetro de mercado para la contratación de inmuebles destinados al funcionamiento de oficinas públicas o dependencias administrativas en Melgar.

Así las cosas, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Ibagué mantiene actualmente los archivos de los despachos judiciales del municipio de Espinal y Melgar distribuidos en dos inmuebles arrendados, uno en cada municipio localizados en las cabeceras municipales. Los valores de los cánones de arrendamiento proyectados para los futuros contratos, considerando el ajuste correspondiente al incremento legal del IPC, se encuentran en coherencia con los resultados del estudio de mercado, como se detalla a continuación:

MUNICIPIO	CONTRATISTA	DIRECCION	M² APROX	OBJETO DE NECESIDAD	CANON MENSUAL AÑO 2025	VALOR M²
Espinal	Lucila Galindo Rodriguez	Carrera 5 No. 5-68	386	Bodega de archivo Juzgados del Espinal	$2.462.775,13	$6.380,25

Melgar	Jesús Antonio Suarez García	Calle 7 no. 43-10 Barrio Sicomoro	120	Bodega para archivo Juzgados de Melgar	$2.245.470,86	$18.712,26

E. Integrantes de la cadena productiva:

La cadena productiva en Colombia se compone de varias etapas clave que abarcan desde la concepción de la idea hasta la entrega del producto final o servicio al consumidor.



F. Marco regulatorio

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

REGLAMENTACIÓN	DESCRIPCIÓN
Ley 80 de 1993	Estatuto General de Contratación de la Administración Pública
Decreto 624 de 1989	Por el cual se expide el Estatuto Tributario de los Impuestos Administrados por la Dirección General de Impuestos Nacionales.
Ley 1150 de 2007	Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos.
Decreto 1082 de 2015	Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector administrativo de planeación nacional.

Ley 2430 de 2024 Art. 45	El cual modifica el Art.99 de la Ley 270 de 1996, requiere autorización de Sala, contratos que superen los 2.000 SMLMV.
Decreto 1076 de 2015	Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible
Acuerdo PCSJA25-12367 del 29 de diciembre de 2025	Por el cual se desagrega el Presupuesto de Gastos de la vigencia 2026 para la sección presupuestal 2701 Rama Judicial
Decreto 1621 del 30 de diciembre de 2024.	Por el cual se liquida el Presupuesto General de la Nación para la vigencia fiscal de 2025, se detallan las apropiaciones y se clasifican y definen los gastos.
Ley 270 de 1996, modificada por la Ley 2430 de 2024	Estatutaria de la Administración de Justicia
Acuerdo PSAA14-10161 de 2014	"Por el cual se actualiza el Sistema Integrado de Gestión y Control de la Calidad creado mediante Acuerdo PSAA07-3926 de 2007 y se establece el Sistema Integrado de Gestión y Control de la Calidad y el Medio Ambiente – SIGCMA -"
DECRETO 0199 de 2024	Por el cual se establece el Plan de Austeridad del Gasto 2024 para los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación.
Decreto 1477 de 2025	Por el cual se liquida el Presupuesto General de la Nación para la vigencia fiscal de 2026 se detallan las apropiaciones y se clasifican y definen los gastos.
Ley 270 de 1996 Articulo 98	El cual indica "La Dirección Ejecutiva de Administración Judicial es el órgano técnico y administrativo que tiene a su cargo la ejecución de las actividades administrativas de la Rama Judicial, con sujeción a las políticas y decisiones de gobierno y de administración a cargo del Consejo Superior de la Judicatura".

2. ANÁLISIS DE LA OFERTA Y DEMANDA

El siguiente análisis busca definir y estimar las condiciones de la oferta y demanda en el mercado de arriendo de bienes inmuebles.

G. Asociaciones del sector

En Colombia existen varias asociaciones y organizaciones que se enfocan en el sector protección contra incendios en Colombia. A continuación, se presentan algunas de las principales asociaciones:

- **ANRACI (ASOCIACION NACIONAL DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS):** Gremio empresario dedicado mejorar las condiciones de Protección Contra Incendio en Colombia para preservar la vida y reducir las pérdidas materiales.
- **MINISTERIO DE AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE:** Entidad pública encargada de definir la política Nacional Ambiental y promover la recuperación, conservación, protección, ordenamiento, manejo, uso y aprovechamiento de los recursos naturales renovables
- **FENALCO (FEDERACIÓN NACIONAL DE COMERCIANTES):** Gremio empresarial en Colombia que representa y defiende los intereses del sector comercio y servicios.
- **ANDI (ASOCIACIÓN NACIONAL DE EMPRESARIOS DE COLOMBIA):** Representa los intereses de empresas colombianas buscan la mejora de la competitividad del sector empresarial.
- **ANA (CORPORACIÓN AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES):** Es una Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) encargada del Registro Abierto de Avaluadores (RAA) y de la autorregulación, supervisión y control disciplinario del sector de avalúos en Colombia.
- **FEDELONJAS (FEDERACIÓN COLOMBIANA DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ):** Entidad gremial que representa a nivel nacional a las asociaciones inmobiliarias regionales. Su labor se centra en regular, profesionalizar y fortalecer el mercado inmobiliario y de arrendamientos

H. Estudio de la oferta: Proveedores

Se pudo identificar pluralidad de oferentes, pues consultada la base de datos del Modelo de Abastecimiento Estratégico-MAE de Colombia Compra Eficiente se encontró que durante los últimos tres años (2023-2025) se han suscrito 24,40 mil contratos con 12,42 mil proveedores con el fin de satisfacer la contratación del arrendamiento de bienes inmuebles para el funcionamiento de despachos judiciales y/o bodegas y/u oficinas bajo el código UNSPSC 801315.

I. Estudio de la demanda

Para analizar la demanda en el mercado de arrendamientos de bienes inmuebles en el sector público, se realizó una consulta en fuentes oficiales, tales como el Modelo de Abastecimiento Estratégico Datos Abiertos, con el fin de identificar tendencias en la contratación estatal. En este sentido, se revisaron antecedentes en el MAE de Colombia Compra Eficiente durante los últimos

tres años (2023-2025) encontrando que se suscribieron 26,40 mil contratos por valor de $11.988.135.146.569 bill. bajo el código UNSPSC 801315, como lo muestra la siguiente tabla:

Vigencia	No. Contratos	% Part. No. Cto	Valor del Cto	% Part Valor Cto
2023	7803	14%	$1.620.112.533.439	13,51%
2024	9731	23%	$2.712.294.062.005	22,62%
2025	8865	64%	$7.655.728.551.125	63,86%
TOTAL	**26399**	**100%**	**$11.988.135.146.569**	**100%**

Ahora bien, la modalidad de contratación para la contratación de uniformes predominó la modalidad competitiva de Selección Abreviada Menor Cuantía, seguida por la Licitación Pública.

3. ESTUDIO DE MERCADO

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

En cumplimiento de la normatividad vigente, los valores de los futuros contratos se ajustaron con base en el Índice de Precios al Consumidor (IPC) correspondiente al cierre del año 2025, el cual equivale al 5.10%, garantizando así la actualización económica conforme a los principios de equidad contractual y sostenibilidad financiera.

En este sentido, el presupuesto estimado de los procesos de contratación derivados del presente estudio, se relacionan en la siguiente tabla:

MUNICIPIO	OBJETO	PRESUPUESTO ESTIMADO
Melgar	Contratar el arrendamiento de bien inmueble para el funcionamiento de Bodega para archivo Juzgados de Melgar, adscrito al Distrito Judicial de Ibagué	$ 28.319.880,00
Espinal	Contratar el arrendamiento de bien inmueble para el funcionamiento de	$ 31.060.524,00

	bodega de archivo de los Juzgados del Espinal, adscrito al Distrito Judicial de Ibagué	

Los anteriores presupuestos se contemplan incluidos el I.V.A y todos los impuestos, tasas y contribuciones de Ley que se generen con ocasión a la celebración del contrato. El contrato se ejecutará a monto agotable de acuerdo con las necesidades de la entidad.

B. Implementación del Decreto 1860 de 2021: Sujetos de especial protección constitucional

En primer lugar, el Capítulo III de la Ley 2069 de 2020, entre otras medidas, crea una serie de incentivos para las Mipyme, y los emprendimientos y empresas de mujeres interesados en celebrar contratos con el Estado, así como para el fomento en la ejecución de contratos de la provisión de bienes y servicios por parte de sujetos de especial protección constitucional.

El inciso cuarto del referido artículo 34 de la Ley 2069 de 2020 que modifica el artículo 12 de la Ley 1150 de 2007, requiere reglamentación para definir a través de los pliegos de condiciones mecanismos que fomenten en la ejecución de los contratos estatales la provisión de bienes y servicios por parte de sujetos de especial protección constitucional. El inciso cuarto del referido artículo 34 de la Ley 2069 de 2020 que modifica el artículo 12 de la Ley 1150 de 2007, requiere reglamentación para definir, a través de los pliegos de condiciones, mecanismos que fomenten en la ejecución de los contratos estatales la provisión de bienes y servicios por población en pobreza extrema, desplazados por la violencia, personas en proceso de reintegración o reincorporación y sujetos de especial protección constitucional.

En el mismo sentido, el parágrafo 1 del ARTÍCULO 2.2.1.2.4.2.16. del Decreto 1860 de 2021 define los sujetos de especial protección constitucional como:

> *"Aquellas personas que debido a su particular condición física, psicológica o social merecen una acción positiva estatal para efectos de lograr una igualdad real y efectiva. Dentro de esta categoría se encuentran, entre otros, las víctimas del conflicto armado interno, las mujeres cabeza de familia, los adultos mayores, las personas en condición de*

discapacidad, así como la población de las comunidades indígena, negra, afrocolombiana, raizal, palanquera, Rrom o gitanas."[6]

El Decreto establece que las entidades deben fomentar en los pliegos de condiciones que los contratistas destinen al cumplimiento del objeto contractual la provisión de bienes y servicios por parte de la de población en pobreza extrema, desplazados por la violencia, personas en proceso de reintegración o reincorporación y sujetos de especial protección constitucional. Igualmente establece que la participación de los sujetos mencionados se fomentará previo análisis de oportunidad y conveniencia. Por lo anterior para el presente proceso la Entidad encuentra que:

Para ejecutar el presente proceso no es posible establecer la obligatoriedad de proveer bienes o servicios por parte de población en pobreza extrema, desplazados por la violencia, personas en proceso de reintegración o reincorporación y sujetos de especial protección constitucional, ya que, no existe información que establezca la cantidad de empresas que presten el servicio en el sector manufacturero y de comercio especializado que estén constituidas por socios o trabajadores que sean sujetos de especial protección de acuerdo con la definición del Decreto 1860 de 2021 y la Entidad no debe establecer una obligación de imposible cumplimiento que, adicionalmente, limite la participación del mercado.

C. Implementación Decreto 142 de 2023

El Decreto 142 Decreto 142 de 2023, expedido el 1 de febrero de 2023, introdujo ajustes al Decreto 1082 de 2015 con el propósito de fortalecer la inclusión y sostenibilidad en la contratación pública. La norma amplía el acceso al sistema de compras estatales para MiPymes, cooperativas, entidades de la economía solidaria y asociaciones de pequeños productores, así como para la agricultura campesina, familiar y comunitaria, quienes ahora pueden participar en igualdad de condiciones y clasificarse como MiPymes a efectos de aplicar los beneficios diferenciales. El decreto también ordena la incorporación de criterios sociales y ambientales en los procesos de selección, tales como la reducción de emisiones, el uso de energías renovables, la eficiencia energética, y la inclusión de personas con discapacidad, mujeres cabeza de hogar, población LGBTIQ+, víctimas del conflicto armado, comunidades indígenas, afrodescendientes, raizales, palenqueras y Rrom (gitanas). Estos lineamientos responden al mandato constitucional de garantizar un acceso equitativo y diferenciado a grupos en situación de vulnerabilidad y de promover la sostenibilidad en la gestión contractual.

[6] *Decreto 1860 de 2021 - Gestor Normativo* (s/f). Gov.co. Recuperado el 5 de marzo de 2025, de https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=175187

En el marco de este proceso, y atendiendo las disposiciones normativas, se considera procedente analizar la posibilidad de dividir el objeto contractual en lotes o segmentos, de manera que se facilite la participación de pequeños productores, asociaciones locales y Mipymes. La estrategia de loteo permite ampliar la base de oferentes, promover mayor concurrencia, y asegurar que las comunidades y grupos de especial protección puedan acceder a una porción del contrato sin que las exigencias técnicas o financieras se conviertan en barreras de entrada.

Ahora bien, si se analizan las características de las microempresas (sociedades con personal no superior a 10 trabajadores y con activos totales inferiores a 501 salarios mínimos mensuales legales vigentes), estas organizaciones no están alineadas con las condiciones técnicas propias del objeto del proceso, así mismo el equipo mínimo de trabajo para la ejecución del objeto contractual requiere de dos editores conceptuales, dos camarógrafos y dos graficadores perfiles que contemplan el 100% de dedicación para la atención de las solicitudes de la Rama Judicial. Por otro lado, el futuro contratista deberá contar con los recursos suficientes para el suministro de todos los servicios previa cancelación de estos por parte de la entidad, ya que no se contempla el pago de anticipo.

Así las cosas, es claro que el Decreto 0142 de 2023 invita a las entidades estatales a planear su contratación de manera que se promueva la división de Procesos de Contratación en lotes o segmentos en los que se facilite la participación de pequeños productores, asociaciones locales y Mipymes.

D. Implementación de factores diferenciales de acuerdo con la ley 2069 de 2020 y decreto 1860 de 2021

El pasado 31 de diciembre de 2020 el Senado de la República sancionó la Ley 2069 de 2020 por la cual se establecen mecanismos por medio de los cuales se impulsa el emprendimiento en Colombia. De esta forma el estado el Estado pretende fomentar la actividad emprendedora de tal forma que este impacte en el desarrollo social, el crecimiento de la productividad y el incentivo de creación de empresas con el fin de convertir al país en una nación más competitiva[7].

De igual forma, como complemente a la ley 2069 de 2020, se expidió el decreto 1860 de 2021 por el cual se crean incentivos dentro de la contratación pública con miras a fortalecer *"la contratación con Mi pyme y grandes almacenes; los criterios diferenciales para MiPymes, y la definición y los criterios diferenciales para los emprendimientos y empresas de mujeres; las convocatorias limitadas a MiPymes; el fomento a la ejecución de contratos estatales por parte*

7 Decreto 1860 de 2021 - Gestor Normativo. (s/f). Gov.co. Recuperado el 29 de septiembre de 2023, de https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=175187

de población en pobreza extrema, desplazados por la violencia, personas en proceso de reintegración o reincorporación y, sujetos de especial protección constitucional; así como la acreditación de los factores de desempate previstos en la Ley de Emprendimiento".

En tal sentido en el análisis del sector y estudio de mercado realizado por la entidad precisa la siguiente información para el presente proceso en referencia a la situación actual de las MiPymes y emprendimientos, empresas de mujeres y su entorno en general como a continuación se describe:

Criterios diferenciales para MIPYMES en el presente

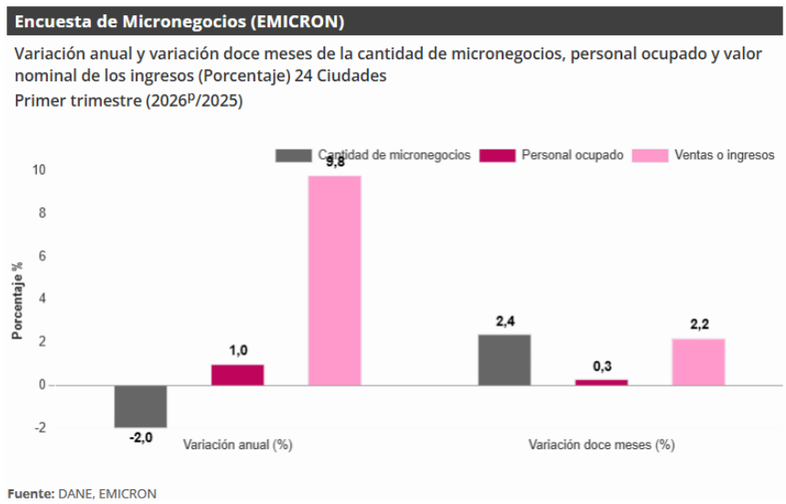
Es inevitable reconocer como actualmente las MiPymes impulsan el desarrollo económico y financiero del país, pues su papel como agentes productivos impacta directamente el fortalecimiento socioeconómico de la nación. En este sentido, es importante diferenciar los tipos de empresas denominadas como MiPymes. En Colombia esta clasificación se da por el número de empleados que las conforman y por el total de sus activos. Las características de estas empresas son las siguientes:

- Microempresa: personal no superior a 10 trabajadores. Activos totales inferiores a 501 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes.

- Pequeña empresa: personal entre 11 y 50 trabajadores. Activos totales mayores a 501 y menores a 5.001 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes.

- Mediana empresa: Personal entre 51 y 200 trabajadores. Activos totales entre 5.001 y 15.000 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes.

En el primer trimestre de 2026, la cantidad de micronegocios disminuyó 2,0% en comparación con el mismo periodo de 2025. Respecto al personal ocupado por estas unidades económicas aumentó 1,0%. De la misma manera, los ingresos de los micronegocios aumentaron 9,8% en este mismo intervalo de tiempo.



Fuente: DANE, MiPymes[8]

Las actividades económicas que tuvieron mayor contribución negativa a la variación total de la cantidad de micronegocios en el primer trimestre de 2026 fueron:

- ✓ Comercio y reparación de vehículos y motocicletas con menos -4,2 puntos porcentuales.
- ✓ Transporte y almacenamiento con menos -0,6 puntos porcentuales.
- ✓ Construcción con menos -0,1 puntos porcentuales.

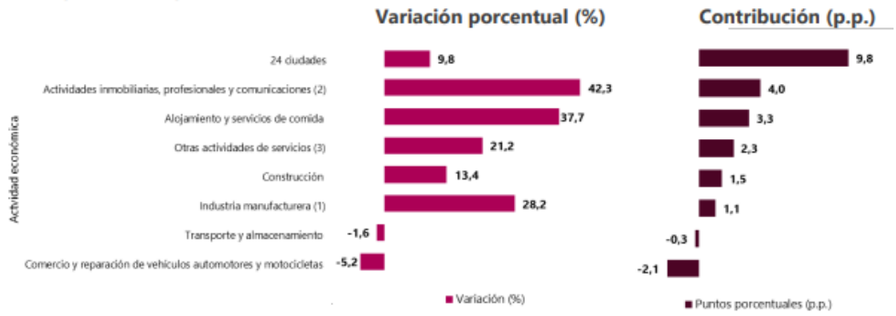
Las actividades económicas que tuvieron contribución positiva a la variación total de la cantidad de micronegocios en el primer trimestre de 2026 fueron:

- ✓ Actividades inmobiliarias, profesionales y comunicaciones con 1,6 puntos porcentuales.
- ✓ Otras actividades de servicios con 0,9 puntos porcentuales.
- ✓ Industria manufacturera con 0,3 puntos porcentuales.
- ✓ Alojamiento y servicios de comida con 0,1 puntos porcentuales.

Las actividades de Actividades inmobiliarias, profesionales y comunicaciones (4,0 p.p.); Alojamiento y servicios de comida (3,3 p.p.) y Otras actividades de servicios (2,3 p.p.) contribuyeron, en mayor medida, positivamente a la variación anual de los ingresos nominales de los micronegocios en el primer trimestre de 2026. Por el contrario, las ramas de Comercio y reparación de vehículos automotores y motocicletas (-2,1 p.p.) y Transporte y almacenamiento (- 0,3 p.p.) contribuyeron de manera negativa a la variación anual de los ingresos nominales de los micronegocios.

[8] *DANE - Micronegocios*. (s/f). Gov.co. Recuperado el 5 de marzo de 2025, de https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/mercado-laboral/micronegocios

Gráfico 4. Variación anual de los ingresos nominales de los micronegocios según actividad económica (porcentaje)
24 Ciudades[1]
I Trimestre (2026[p]/2025)



Fuente: DANE, MiPymes[9]

Las MiPymes concentran aproximadamente el 99 % del tejido empresarial formal colombiano, mientras que en 2025 el país alcanzó un máximo histórico de 1.805.564 empresas activas con matrícula mercantil.

Con lo descrito, se hace prioritario para el estado fomentar la participación de este grupo empresarial. Así pues, dando cumplimiento al marco regulatorio que propicia el emprendimiento, crecimiento, consolidación y sostenibilidad de las empresas en Colombia, establecido en la Ley 2069 de 2020 *"Por medio de la cual se impulsa el emprendimiento en Colombia"* y el Decreto 1860 de 2021, por el cual se reglamentan *"los artículos 30, 31, 32, 34 y 35 de la Ley 2069 de 2020, en lo relativo al sistema de compras públicas y se dictan otras disposiciones",* la DSAJ establece para el presente proceso de selección, el requisito habilitante diferencial para incentivar las MiPymes y los emprendimientos y empresas de mujeres en el sistema de compras públicas, con domicilio en el territorio nacional, descrito a continuación.10

Tanto para la experiencia general como específica, el Proponente persona natural o jurídica que acredite la calidad de MiPymes con domicilio en el territorio nacional, de conformidad con lo previsto en los artículos 2.2.1.2.4.2.4. y 2.2.1.2.4.2.14 del Decreto 1082 de 2015, o las normas que los modifiquen, sustituyan o complementen, podrá acreditar la experiencia solicitada con contratos adicionales que puedan acreditarse y se encuentren establecidos en el estudio previo e invitación publica, sin embargo, las MiPymes podrán presentar contratos adicionales.11

[9] De, T., III. (s/f). *Encuesta de Micronegocios (EMICRON)*. Gov.co. Recuperado el 5 de marzo de 2025, de https://www.dane.gov.co/files/operaciones/EMICRON/bol-EMICRON-IIItrim2024.pdf
10 La República, D. [larepublica_co]. (2023, junio 28). La desaceleración económica también se ha sentido en las pequeñas y las medianas empresas, al punto que ya se nota una caída de 4,7% en su creación, en lo que va corrido de este año https://t.co/M9Tv7PoojC. Twitter. https://twitter.com/larepublica_co/status/1673851203392815105
11 Decreto 1082 de 2015 Sector Administrativo de Planeación Nacional - Gestor Normativo. (s/f). Gov.co. Recuperado el 29 de septiembre de 2023, de https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=77653

4. CONCLUSIONES

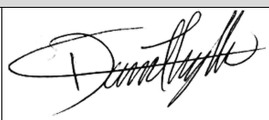
De acuerdo con el ejercicio de análisis de mercado y sector realizado se concluye que:

- Las variables económicas que pueden afectar el valor de la presente contratación son, la inflación y el Índice de Precios al Consumidor (IPC).

- En el presente estudio de sector y estudio de mercado realizado por la entidad se evidenció que, la oferta de bienes inmuebles para arrendar en la mayoría de los municipios de categoría tercera y cuarta es heterogénea y cuenta con variedad en el mercado.

- El sector inmobiliario desempeña un papel crucial en la economía de Colombia y tiene una gran importancia en el desarrollo y seguridad en los entornos laborales del país.

- De acuerdo con el estudio de mercado realizado, se estableció que el presupuesto para el presente proceso se realizara tipo bolsa, el cual es hasta por la suma de **NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS ($9.896.734,00) M/CTE**, incluidos el I.V.A y todos los impuestos, tasas y contribuciones de Ley que se generen con ocasión a la celebración del contrato.

Ciudad y fecha de diligenciamiento formato resumen de estudios de sector	
Ciudad de diligenciamiento	Ibagué
Fecha de diligenciamiento	Octubre de 2026
Servidores designados por el Equipo de Compras Públicas.	
Firma	
Nombre del Empleado (Elaboró)	Daniel Fernando Trujillo Bonilla
Cargo	Auxiliar Administrativo DSAJ
Firma	
Nombre del Empleado (Revisó)	Maria Camila Rojas Paternina
Cargo	Profesional Universitario DSAJ