ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UNOS BIENES INMUEBLES O ÁREA DE LOS MISMOS DESTINADOS AL FUNCIONAMIENTO DE DESPACHOS JUDICIALES O ARCHIVOS DE LOS DESPACHOS JUDICIALES DE LOS MUNICIPIOS AGUADA, ARATOCA, BARBOSA, BARICHARA, BARRANCABERMEJA, BUCARAMANGA, CABRERA, CALIFORNIA, CAPITANEJO, CERRITO, CHIMA, CIMITARRA, CONTRATACIÓN, CURITÍ, ENCINO, FLORIAN, FLORIDABLANCA, GALAN, GAMBITA, GIRON, GUACA, GUACAMAYO, GUAPOTA, GUAVATÁ, EL HATO, JESUS MARIA, LA PAZ, LANDAZURI, LEBRIJA, MALAGA, MATANZA, MOGOTES, ONZAGA, PALMAR, PARAMO, PIEDECUESTA, PINCHOTE, SAN ANDRES, SAN BENITO, SAN JOAQUIN, SAN VICENTE DE CHUCURI, SANTA HELENA DEL OPON, SUCRE, VALLE DE SAN JOSE, VETAS, VILLANUEVA, SUAITA, CEPITÁ, CHARTA Y UN PARQUEADERO EN BARRANCABERMEJA PARA EL VEHÍCULO ASIGNADO AL JUEZ DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS.

1. INTRODUCCIÓN

En desarrollo de lo señalado en el artículo 25 numerales 7 y 12 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011 y en concordancia con los artículos 2.2.1.1.2.1.1. y 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, los siguientes son los estudios previos que sirven de soporte para contratar directamente el arriendo de unos bienes inmuebles o área de los mismos destinados al funcionamiento de despachos judiciales o archivos de los despachos judiciales de los municipios Aguada, Aratoca, Barbosa, Barichara, Barrancabermeja, Bucaramanga, Cabrera, California, Capitanejo, Cerrito, Chima, Cimitarra, Contratación, Curití, Encino, Florián, Floridablanca, Galán, gambita, Girón, Guaca, Guacamayo, Guapota, Guavatá, El Hato, Jesús María, La Paz, Landázuri, Lebrija, Málaga, Matanza, Mogotes, Onzaga, Palmar, Páramo, Piedecuesta, Pinchote, San Andrés, San Benito, San Joaquín, San Vicente de Chucurí, Santa Helena del Opón, Sucre, Valle de San José, Vetas, Villanueva, Suaita, Cepitá, Charta y un parqueadero en Barrancabermeja para el vehículo asignado al juez de restitución de tierras.

2. DEFINICIONES

Las expresiones utilizadas en el presente documento deben ser entendidas con el significado que a continuación se indica. Los términos definidos son aplicados en singular y en plural de acuerdo como lo requiera el contexto en el cual son considerados. Otros términos empleados con mayúscula inicial deben ser entendidos de acuerdo con la definición contenida en el Decreto 1082 de 2015. Los términos no definidos a continuación deben entenderse con su significado natural.

DEFINICIONES	
ACTA DE INICIO	Es el documento suscrito por el supervisor o interventor y el contratista en el cual se deja constancia de que se han cumplido los requisitos de ejecución del contrato y se estipula la fecha de inicio del plazo pactado. Será obligatoria cuando así se establezca en la minuta correspondiente. Acto que define con exactitud el momento en que empiezan a desarrollarse las obligaciones consagradas en el Contrato.
ARRENDADOR	Es el propietario del bien y por supuesto, es quien que se obliga a ceder el uso de ese bien. Es la persona que da en arrendamiento aquello que le pertenece.
ARRENDAMIENTO	Se llama arrendamiento a la cesión, adquisición del uso o aprovechamiento temporal, ya sea de cosas, obras o servicios, a cambio de un valor (…).
ARRENDATARIO	Es la persona que adquiere el derecho a usar un activo, bien o cosa a cambio del pago de un canon. Es la persona que toma en arriendo alguna cosa. Persona natural o jurídica que alquila un bien.
AVALÚO	Acción y efecto de valuar, esto es, de fijar la estimación de una cosa en la moneda del país o la indicada en el negocio de que se trate.
BIEN INMUEBLE	Inmuebles o fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro; como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios, los árboles. Las casas y veredas se llaman predios o fundos.
CANON	Prestación económica que generalmente consiste en el pago de una suma de dinero, impuesta por el estado al permisionario o concesionario de uso del dominio público. La pensión que se paga, en reconocimiento del dominio directo del algún predio, por la persona

	que tiene el dominio útil del mismo.
CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN	Es un documento público en el que constan los datos jurídicos de un predio y la posesión actual y anterior del mismo.
CONTRATO	El Código Civil establece que contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa (artículo 1495). Por su parte, la Ley 80 de 1993 establece que son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las Entidades, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados de la autonomía de la voluntad, así como los que a título enunciativo se definen en dicha ley.
DANE	El Departamento Administrativo Nacional de Estadística, o por su sigla DANE, es la entidad responsable de la planeación, levantamiento, procesamiento, análisis y difusión de las estadísticas oficiales de Colombia.
DISCAPACIDAD	La Clasificación Internacional del Funcionamiento, de la Discapacidad y de la Salud -CIF, desarrollada por la Organización Mundial de la Salud -OMS, utiliza un enfoque "biopsicosocial", y define la discapacidad, desde el punto de vista relacional, como el resultado de interacciones complejas entre las limitaciones funcionales (físicas, intelectuales o mentales) de la persona y del ambiente social y físico que representan las circunstancias en las que vive esa persona. La CIF Incluye deficiencias, limitaciones en la actividad y restricciones en la participación. Denotando los aspectos negativos de la interacción entre un individuo (con una condición de salud) y la de los factores contextuales individuales (factores ambientales y personales). (OMS, 2002)
ESCRITURA PÚBLICA	Es un instrumento, una herramienta notarial, que contendrá una o varias declaraciones realizadas por las personas que intervienen en el acto o en el contrato en cuestión.
ESTUDIOS PREVIOS	Son aquellos documentos definitivos que sirven de soporte para la elaboración del proyecto de Pliego de Condiciones, de manera que los proponentes puedan valorar adecuadamente el alcance de lo requerido por la Entidad, así como el de la distribución de riesgos inherentes al mencionado Proceso de Selección.
IPC	El índice de precios al consumidor (IPC) mide la evolución del costo promedio de una canasta de bienes y servicios representativa del consumo final de los hogares, expresado en relación con un período base. La variación porcentual del IPC entre dos periodos de tiempo representa la inflación observada en dicho lapso. El cálculo del IPC para Colombia se hace mensualmente en el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).
PIB	En macroeconomía, el producto interno bruto (PIB), conocido también como producto interior bruto o producto bruto interno (PBI), es una magnitud macroeconómica que expresa el valor monetario de la producción de bienes y servicios de demanda final de un país o región durante un período determinado, normalmente de un año.
SECOP	Es un sistema electrónico que entre otras funcionalidades permite a las entidades estatales cumplir con las obligaciones de publicidad de los diferentes actos expedidos en los procesos contractuales y permite a los interesados en participar en los procesos de contratación, proponentes, veedurías y a la ciudadanía en general, consultar el estado de los mismos.
SECTOR TERCIARIO	En economía, el sector terciario es aquel que se encarga de las actividades de comercio, servicios y transporte. A diferencia de los sectores primario y secundario, el sector terciario no se encarga de producir sino de ofrecer y distribuir productos.
SUPERVISIÓN	La supervisión de un contrato estatal consiste en el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable y jurídico que, sobre el cumplimiento del objeto del contrato, es ejercido por la misma Entidad Estatal cuando no se requieren conocimientos especializados.

3. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER

La Dirección Seccional de Administración Judicial de Bucaramanga, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 270 de 1996 tiene la obligación de administrar los bienes y servicios de la Administración Judicial, en este caso del departamento de Santander y los municipios de Cáchira y La Esperanza en Norte de Santander, correspondiéndole brindar apoyo operativo y técnico para el debido funcionamiento de despachos judiciales y oficinas administrativas adscritas a la Seccional.

El propósito fundamental del Plan Sectorial de Desarrollo de la Rama Judicial es orientar las actividades de esta Rama específica del poder público al cumplimiento de su objetivo misional de promover el acceso, la eficacia, la eficiencia, la calidad, la confianza, visibilidad y transparencia, la autonomía y el fortalecimiento institucional en la administración de justicia en el país, así como atender en colaboración armónica con otros poderes del Estado, la solución de conflictos y el cumplimiento en forma integral de los fines de la Justicia para la sociedad.

Así, como ya se mencionó, las actividades propias de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Bucaramanga, como órgano técnico administrativo del Sector Jurisdiccional de la Rama Judicial en Santander, deben enmarcar su gestión en dicho Plan y su cumplimiento deberá dirigirse al esfuerzo de una administración eficiente de los recursos dispuestos para su funcionamiento.

De igual forma, los procesos contractuales deben estar orientados al cumplimiento de los objetivos, metas, políticas, estrategias, programas y proyectos enmarcados por el Plan Sectorial, por lo que, para efectos de contribuir al logro de los objetivos propuestos, se elabora el presente estudio de conveniencia y oportunidad.

Corresponde entonces a esta instancia administrativa, brindar al Consejo Seccional de la Judicatura de Santander, el Tribunal Administrativo de Santander, los Tribunales Superiores de los Distritos Judiciales de Bucaramanga y San Gil, los despachos judiciales de la Rama Judicial de Santander y a todas las dependencias administrativas de esta Dirección, el apoyo logístico necesario para el cumplimiento de sus funciones.

En consideración a que en los precitados municipios la administración judicial no cuenta con bienes de propiedad de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura o bienes entregados a título de comodato, suficientes para suplir las necesidades de infraestructura física para el funcionamiento de despachos judiciales, archivos, oficinas administrativas, entre otras áreas requeridas para garantizar la prestación del servicio público de administración de justicia, se suscribieron y se encuentran actualmente vigentes 58 contratos de arrendamientos, relacionados a continuación:

N° CONTRATO VIGENTE	SECCIONAL	UBICACIÓN
BGA-053-2022	BUCARAMANGA	ARATOCA
BGA-058-2024	BUCARAMANGA	BUCARAMANGA
BGA-073-2022	BUCARAMANGA	BUCARAMANGA
BGA-085-2022	BUCARAMANGA	BUCARAMANGA
BGA-004-2026	BUCARAMANGA	CABRERA
BGA-047-2023	BUCARAMANGA	CALIFORNIA
BGA-084-2022	BUCARAMANGA	CAPITANEJO
BGA-057-2022	BUCARAMANGA	CERRITO
BGA-069-2022	BUCARAMANGA	CURITÍ
BGA-006-2026	BUCARAMANGA	PALMAR
BGA-082-2022	BUCARAMANGA	AGUADA
BGA-092-2022	BUCARAMANGA	BARBOSA
BGA-047-2022	BUCARAMANGA	BARICHARA
BGA-044-2025	BUCARAMANGA	BARRANCABERMEJA
BGA-059-2024	BUCARAMANGA	BARRANCABERMEJA
BGA-087-2022	BUCARAMANGA	BARRANCABERMEJA
BGA-097-2022	BUCARAMANGA	BUCARAMANGA
BGA-002-2026	BUCARAMANGA	CHIMA
BGA-078-2022	BUCARAMANGA	CIMITARRA
BGA-061-2022	BUCARAMANGA	CONTRATACIÓN
BGA-033-2026	BUCARAMANGA	ENCINO
BGA-089-2022	BUCARAMANGA	FLORIAN

BGA-052-2022	BUCARAMANGA	FLORIDABLANCA
BGA-059-2022	BUCARAMANGA	FLORIDABLANCA
BGA-054-2022	BUCARAMANGA	FLORIDABLANCA
BGA-075-2022	BUCARAMANGA	GALAN
BGA-079-2022	BUCARAMANGA	GAMBITA
BGA-045-2023	BUCARAMANGA	GIRÓN
BGA-077-2022	BUCARAMANGA	GIRÓN
BGA-068-2022	BUCARAMANGA	GUACA
BGA-046-2023	BUCARAMANGA	GUACAMAYO
BGA-070-2022	BUCARAMANGA	GUAPOTA
BGA-051-2022	BUCARAMANGA	GUAVATÁ
BGA-071-2022	BUCARAMANGA	HATO
BGA-080-2022	BUCARAMANGA	JESÚS MARIA
BGA-060-2022	BUCARAMANGA	LA PAZ
BGA-065-2022	BUCARAMANGA	LANDAZURI
BGA-105-2022	BUCARAMANGA	LEBRIJA
BGA-055-2022	BUCARAMANGA	MALAGA
BGA-043-2023	BUCARAMANGA	MATANZA
BGA-058-2022	BUCARAMANGA	MOGOTES
BGA-035-2026	BUCARAMANGA	ONZAGA
BGA-081-2022	BUCARAMANGA	PÁRAMO
BGA-050-2023	BUCARAMANGA	PIEDECUESTA
BGA-061-2024	BUCARAMANGA	PIEDECUESTA
BGA-066-2022	BUCARAMANGA	PINCHOTE
BGA-074-2022	BUCARAMANGA	SAN ANDRES
BGA-060-2024	BUCARAMANGA	SAN BENITO
BGA-048-2022	BUCARAMANGA	SAN JOAQUÍN
BGA-064-2022	BUCARAMANGA	SAN VICENTE DE CHUCURÍ
BGA-095-2022	BUCARAMANGA	SANTA HELENA DEL OPON
BGA-056-2022	BUCARAMANGA	SUCRE
BGA-093-2022	BUCARAMANGA	VALLE DE SAN JOSE
BGA-083-2022	BUCARAMANGA	VETAS
BGA-045-2022	BUCARAMANGA	VILLANUEVA
BGA-094-2022	BUCARAMANGA	SUAITA
BGA-036-2026	BUCARAMANGA	CEPITÁ
BGA-050-2026	BUCARAMANGA	CHARTA

Se deja constancia que, 54 contratos de arrendamiento del listado antes referido culminan su ejecución el treinta (30) de noviembre de 2026 inclusive, y en el caso de los inmuebles de Barichara, Cabrera, Chima y Palmar culminan su ejecución el treinta y uno (31) de octubre de 2026 inclusive.

Así las cosas, para el desarrollo de las actividades misionales, administrativas y demás operativas y en cumplimiento de los objetivos corporativos, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Bucaramanga, requiere celebrar a través de la modalidad de contratación directa el arrendamiento de unos bienes inmuebles o área de los mismos destinados al funcionamiento de despachos judiciales o archivos de los despachos judiciales de los municipios Aguada, Aratoca, Barbosa, Barichara, Barrancabermeja, Bucaramanga, Cabrera, California, Capitanejo, Cerrito, Chima, Cimitarra, Contratación, Curití, Encino, Florián, Floridablanca, Galán, gambita, Girón, Guaca, Guacamayo, Guapota, Guavatá, El Hato, Jesús María, La Paz, Landázuri, Lebrija, Málaga, Matanza, Mogotes, Onzaga, Palmar, Páramo, Piedecuesta, Pinchote, San Andrés, San Benito, San Joaquín, San Vicente de Chucurí, santa helena del Opón, Sucre, Valle de San José, Vetas,

Villanueva, Suaita, Cepitá, Charta y un parqueadero en Barrancabermeja para el vehículo asignado al juez de restitución de tierras.

Es importante resaltar que desde varios años o tiempo atrás se ha contado con los inmuebles donde funcionan los despachos judiciales, dependencias y demás servicios relacionados en precedencia, los cuales han sido adecuados para el funcionamiento de los mismos, y en consecuencia cumplen con las condiciones técnicas mínimas comunes.

Conforme a lo anterior y teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 5° del Decreto 618 de 2026, según el cual, las entidades que hacen parte del Presupuesto General de la Nación, deberán seguir las siguientes directrices para el arrendamiento y mantenimiento de bienes inmuebles, cambio de sede y adquisición de bienes muebles, el Área Administrativa de la Seccional, considera como condiciones de los inmuebles para ubicar los ya tantas veces citados despachos judiciales, oficinas administrativas y demás servicios, las siguientes:

ÍTEM	N° CONTRATO VIGENTE	UBICACIÓN INMUEBLE EN ARRENDAMIENTO	ÁREA MÍNIMA REQUERIDA (APROXIMADA)	CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS COMUNES
1	BGA-082-2022	AGUADA	80	1. Buen estado locativo. 2. Ubicación en zona céntrica de la ciudad o municipio o en sector de oferta institucional. 3. Iluminación y ventilación natural (cuando las condiciones así lo permitan). 4. Instalaciones eléctricas (acometidas, tomas e iluminación) aptas para el funcionamiento de las dependencias de la Entidad. 5. Instalaciones hidrosanitarias (baños en buen estado y unidades sanitarias suficientes) aptas para el funcionamiento de las dependencias de la entidad. 6. Acceso a personas en condición de discapacidad (ascensor o, preferiblemente ubicadas en una sola planta o posibilidad de adecuación de un punto de atención en un primer piso). 7. Área mínima requerida para garantizar el normal funcionamiento de la dependencia
2	BGA-053-2022	ARATOCA	270	
3	BGA-092-2022	BARBOSA	309	
4	BGA-047-2022	BARICHARA	142	
5	BGA-044-2025	BARRANCABERMEJA	390	
6	BGA-059-2024	BARRANCABERMEJA	600	
7	BGA-087-2022	BARRANCABERMEJA	15	
8	BGA-058-2024	BUCARAMANGA	915	
9	BGA-073-2022	BUCARAMANGA	2.100	
10	BGA-097-2022	BUCARAMANGA	2.450	
11	BGA-085-2022	BUCARAMANGA	2.200	
12	BGA-004-2026	CABRERA	55	
13	BGA-047-2023	CALIFORNIA	62	
14	BGA-084-2022	CAPITANEJO	65	
15	BGA-057-2022	CERRITO	140	
16	BGA-002-2026	CHIMA	130	
17	BGA-078-2022	CIMITARRA	90	
18	BGA-061-2022	CONTRATACIÓN	90	
19	BGA-069-2022	CURITI	90	
20	BGA-033-2026	ENCINO	86	
21	BGA-089-2022	FLORIAN	100	
22	BGA-052-2022	FLORIDABLANCA	620	
23	BGA-059-2022	FLORIDABLANCA	380	
24	BGA-054-2022	FLORIDABLANCA	420	
25	BGA-075-2022	GALAN	65	
26	BGA-079-2022	GAMBITA	75	
27	BGA-045-2023	GIRON	420	
28	BGA-077-2022	GIRON	450	
29	BGA-068-2022	GUACA	65	
30	BGA-046-2023	GUACAMAYO	75	
31	BGA-070-2022	GUAPOTA	80	
32	BGA-051-2022	GUAVATÁ	120	
33	BGA-071-2022	HATO	87	

34	BGA-080-2022	JESÚS MARIA	100
35	BGA-060-2022	LA PAZ	80
36	BGA-065-2022	LANDAZURI	137
37	BGA-105-2022	LEBRIJA	80
38	BGA-055-2022	MALAGA	665
39	BGA-043-2023	MATANZA	180
40	BGA-058-2022	MOGOTES	130
41	BGA-035-2026	ONZAGA	106
42	BGA-006-2026	PALMAR	128
43	BGA-081-2022	PÁRAMO	94
44	BGA-050-2023	PIEDECUESTA	200
45	BGA-061-2024	PIEDECUESTA	162
46	BGA-066-2022	PINCHOTE	126
47	BGA-074-2022	SAN ANDRES	374
48	BGA-060-2024	SAN BENITO	40
49	BGA-048-2022	SAN JOAQUIN	72
50	BGA-064-2022	SAN VICENTE DE CHUCURI	580
51	BGA-095-2022	SANTA HELENA DEL OPON	63
52	BGA-056-2022	SUCRE	30
53	BGA-093-2022	VALLE DE SAN JOSE	72
54	BGA-083-2022	VETAS	36
55	BGA-045-2022	VILLANUEVA	204
56	BGA-094-2022	SUAITA	45
57	BGA-036-2026	CEPITÁ	40
58	BGA-050-2026	CHARTA	58

Finalmente, se informa que la necesidad antes identificada se encuentra debidamente incorporada en el Plan Anual de Adquisiciones de la entidad para la vigencia 2026.

4. OBJETO A CONTRATAR

Contratar en nombre de la NACIÓN – CONSEJO SUPERIOR DE JUDICATURA – DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE BUCARAMANGA, el arrendamiento de unos bienes inmuebles o área de los mismos destinados al funcionamiento de despachos judiciales o archivos de los despachos judiciales de los municipios Aguada, Aratoca, Barbosa, Barichara, Barrancabermeja, Bucaramanga, Cabrera, California, Capitanejo, Cerrito, Chima, Cimitarra, Contratación, Curití, Encino, Florián, Floridablanca, Galán, gambita, Girón, Guaca, Guacamayo, Guapota, Guavatá, El Hato, Jesús María, La Paz, Landázuri, Lebrija, Málaga, Matanza, Mogotes, Onzaga, Palmar, Páramo, Piedecuesta, Pinchote, San Andrés, San Benito, San Joaquín, San Vicente de Chucurí, Santa Helena del Opón, Sucre, Valle de San José, Vetas, Villanueva, Suaita, Cepitá, Charta y un parqueadero en Barrancabermeja para el vehículo asignado al juez de restitución de tierras.

CLASIFICACIÓN UNSPSC

Según la codificación de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas (Versión 14 del UNSPSC) contenido en la dirección https://www.colombiacompra.gov.co/clasificador-de-bienes-y-Servicios[1], el objeto contractual se enmarca dentro de la siguiente codificación:

[1] https://www.colombiacompra.gov.co/clasificador-de-bienes-y-Servicios Consulta del 9 de octubre de 2018 a las 04:28 p.m.

Clasificación UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto
80131502	Servicios de Gestión, Servicios profesionales de Empresa y servicios administrativos	Servicios Inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

5. ANÁLISIS DEL SECTOR - VALOR ESTIMADO Y SU JUSTIFICACIÓN

A. ASPECTOS GENERALES

Respecto de los arrendamientos, éstos se encuentran clasificados dentro de las actividades terciarias o del sector de servicios los cuales *"engloban no los bienes que se producen en las distintas actividades económicas sino los servicios que satisfacen las necesidades de las personas.*

El sector terciario está compuesto de las partes "blandas" de la economía, es decir, las actividades en donde la gente ofrece su conocimiento y tiempo para mejorar la productividad, desempeño, potencial y sostenibilidad de la economía.

Los servicios son también conocidos como bienes intangibles e incluyen la atención, el asesoramiento, la experiencia, el debate entre otros.

También es importante tener en cuenta que las actividades terciarias implican no solo la provisión de servicios a los consumidores (business-consumer) sino también a otras compañías (business.to.business). Una empresa consultora para campañas de marketing de otras compañías es un ejemplo de business-to-business.

Algunos ejemplos de las actividades económicas del sector terciario:

- *Gobierno*
- *Salud/hospitales*
- *Eliminación de desechos*
- *Educación*
- *Banca*
- *Seguros*
- *Servicios financieros*
- *Servicios legales*
- *Medios de comunicación*
- *Ventas al por menor*
- *Casinos*
- *Turismo*
- *Franquicias*
- *Inmobiliarias*
- *Seguridad*
- *Hotelería*
- *Telecomunicaciones*
- *Transporte*
- *Hotelería*
- *Telecomunicaciones*
- *Transporte*
- *Comunicación*
- *Mercadeo*

Clasificación industrial de las actividades del sector terciario (según entidades estadísticas):

- *Comercio al por menor y al por mayor*
- *Transporte y almacenamiento*
- *Transporte aéreo*
- *Alojamiento y servicios de comida*
- *Información y comunicaciones*

- *Actividades financieras y de seguro*
- *Actividades inmobiliarias*
- *Actividades profesionales, científicas y técnicas*
- *Actividades de servicios administrativos y de apoyo*
- *Administración pública y defensa*
- *Educación*
- *Actividades de atención de la salud humana y asistencia social*
- *Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación*
- *Actividades de asociaciones*

La producción de la información es también considerada como parte del sector terciario de la economía, aunque para algunos economistas esta actividad económica constituye un nuevo sector, el sector cuaternario.

Hay actividades que pueden ser consideradas a la vez del sector secundario o del sector terciario. Esto es el caso de las obras públicas, prestan un servicio a la sociedad, pero a la vez implican la construcción de infraestructura que es considerada como parte del sector secundario.

El sector terciario es más importante en las economías más desarrolladas. Los países tienden a seguir una progresión en el desarrollo lo cual los lleva de tener una producción intensiva a las actividades primarias, como la agricultura y la minería, a desarrollar la i industria manufacturera, como la producción de automóviles o textiles, para luego llegar a una economía con una estructura basada en los servicios.

Actualmente el sector terciario es uno de los sectores más competitivos a nivel mundial, gracias a la dramática reducción de los costos de comunicación, el mejoramiento de la velocidad y la fiabilidad en el transporte de personas y a la comunicación de la información."[2]

1. PERSPECTIVA ECONÓMICA

Según publicación de la inmobiliaria Juan Raíces "El mercado de vivienda en arriendo continúa ganando importancia en Colombia. Actualmente, más del 40% de los hogares colombianos vive en arriendo, y las proyecciones del sector indican que esta modalidad seguirá teniendo un papel cada vez más relevante en los próximos años.

Durante 2026, además, el mercado inmobiliario enfrenta un escenario particular: mientras la construcción de vivienda nueva presenta una desaceleración, la necesidad de vivienda en arriendo continúa siendo alta. En el primer semestre de 2026, las ventas de vivienda nueva disminuyeron 9,9% y las iniciaciones de proyectos cayeron 19,6% frente al mismo período del año anterior.

Esta situación puede generar un mercado de arriendos cada vez más competitivo, especialmente en zonas con buena ubicación, transporte, servicios y oferta laboral. Para los propietarios, esto representa una oportunidad para poner sus inmuebles en el mercado y generar ingresos, siempre que establezcan un canon adecuado y realicen una gestión profesional.

Para los arrendatarios, el contexto actual hace aún más importante comparar diferentes alternativas y analizar no solo el valor del canon, sino también la ubicación, las condiciones del inmueble, el acceso al transporte, los servicios cercanos y las condiciones del contrato.

Otro dato relevante es que el DANE registró en junio de 2026 un aumento mensual de 0,36% tanto en el arriendo efectivo como en el arriendo imputado, evidenciando que el componente de vivienda continúa teniendo incidencia en el comportamiento de los precios.

En este escenario, contar con el acompañamiento de una inmobiliaria permite hacer más organizado y seguro el proceso de arrendamiento. Para los propietarios significa contar con apoyo en la comercialización, selección de arrendatarios, contratos, administración y seguimiento del

[2] https://www.actividadeseconomicas.org/2012/02/actividades-terciarias.html

inmueble; mientras que para quienes buscan vivienda facilita encontrar opciones que se ajusten a sus necesidades.

Por su parte, Ciencuadras.com en publicación de fecha 11 de septiembre de 2026 denominado "Radiografía inmobiliaria 2026: Menos ruido, más estrategia y el valor de decidir hoy", indica que "El primer semestre de 2026 nos ha dejado un mensaje contundente: el sector inmobiliario en Colombia no se paraliza, simplemente cambia las reglas del juego. Venimos de meses donde el ruido macroeconómico y las altas tasas sugerían una extrema cautela. Sin embargo, los datos nos cuentan una historia distinta y reveladora. En los últimos doce meses, los colombianos invirtieron la cifra récord de $51 billones de pesos en vivienda nueva, comercializando cerca de 147.000 unidades. Es una estadística que demuestra, sin lugar a duda, que la propiedad raíz sigue siendo nuestro refugio patrimonial por excelencia y el activo más confiable para las familias.

Es cierto que el entorno económico ha planteado retos importantes. La presión sobre los costos de construcción y las altas tasas de interés han influido en el comportamiento del mercado de vivienda nueva. Sin embargo, detrás de ese panorama también han surgido nuevas oportunidades para compradores e inversionistas.

Pero, como líder del Ecosistema Inmobiliario del Grupo Bolívar, he aprendido que una caída general rara vez cuenta toda la historia. El mercado no desapareció; la demanda mutó y se transformó. Hoy quiero compartirles mi visión ejecutiva sobre dónde están las oportunidades reales en este ajedrez inmobiliario, ya sea que busquen un hogar para vivir de inmediato o un activo sólido para multiplicar su capital."

El mercado inmobiliario en 2026 ofrece oportunidades claras según tu objetivo: los inmuebles usados dominan con más del 71% de las búsquedas por su disponibilidad inmediata y menor precio por metro cuadrado ($2,95 millones/m² en casas); los arriendos superan la inflación con incrementos del 6,4% al 7,3%, siendo un excelente escudo patrimonial; y comprar sobre planos te permite congelar precios de hoy para proyectarte hacia tasas de interés reducidas a futuro."

Comportamiento en las principales ciudades del país.

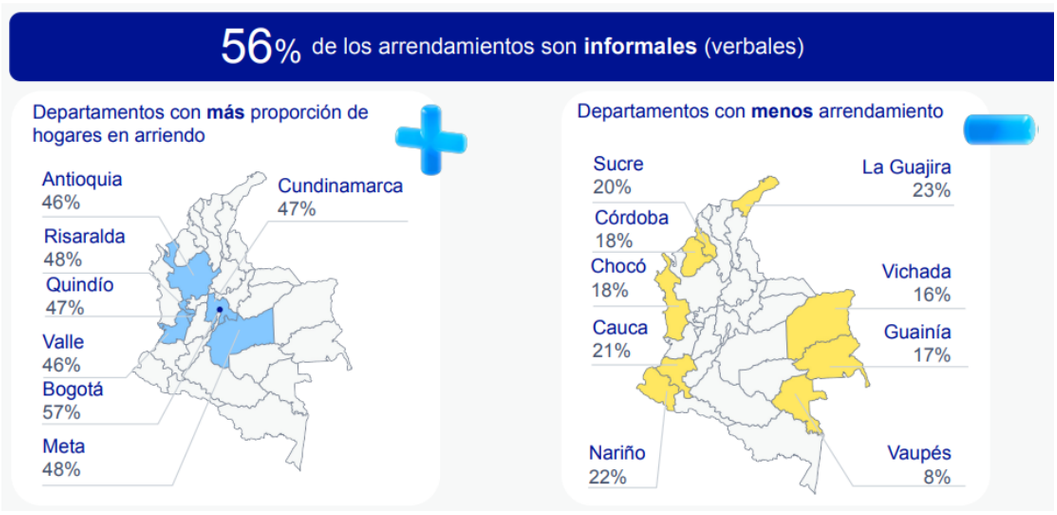
Según el Banco BBVA al referirse a la Situación Inmobiliaria 2026 determina que "El mercado del usado y el arriendo imponen su liderazgo: el arrendamiento sigue expandiéndose con fuerza al sumar 7,7 millones de hogares, consolidando un millonario mercado informal y ejerciendo una alta presión de gasto en las familias de estratos bajos."

La oferta de vivienda usada también se redujo notablemente



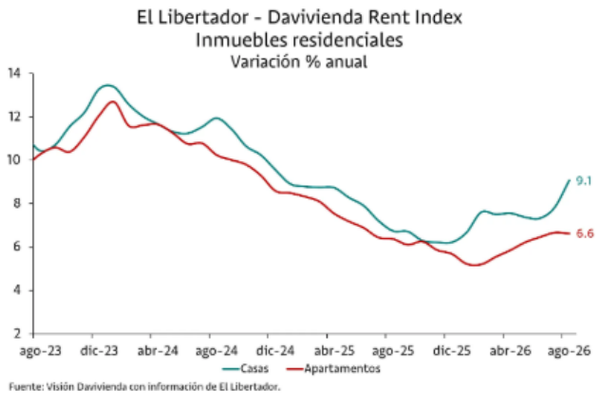


El 56% de los arrendamientos son informales (verbales):



Comportamiento de los inmuebles residenciales y no residenciales[3]

Inmuebles residenciales



[3] https://vision.davivienda.com/tendencias-sectoriales/inmobiliario/arriendos-casas-colombia-agosto-2026

Ahora bien, según El Libertador-Davivienda Rent Index (ELDRI) para inmuebles residenciales, en agosto los cánones de arrendamiento crecieron 9.1% anual en casas y 6.6% en apartamentos. En el caso de los apartamentos, continúan incrementándose respecto a los niveles de cierre del 2025 (5.8%) y se mantienen por encima del promedio de los últimos 12 meses (6.0%).

Para casas, por otro lado, los precios de los cánones de arrendamiento crecieron al 9.1%, y aunque disminuyeron ligeramente respecto a la cifra de mayo (7.4%) se mantienen por encima de los niveles promedio de los últimos 12 meses (7.0%).

Al analizar los resultados del ELDRI de agosto para casas en las principales ciudades del país, se observa que los mayores incrementos en los cánones de arrendamiento se registraron en Armenia (14.5%), Bucaramanga (10.6%) y Pereira (10.2%). En cambio, las menores lecturas se presentaron en Ibagué (7.7%), Bogotá (8.0%) y Barranquilla (8.0%).

En el caso de los apartamentos, las ciudades con los mayores aumentos de los cánones fueron Armenia (14.3%), Manizales (11.4%) y Bucaramanga (10.1%). En contraste, los menores crecimientos se observaron en Cartagena (0.1%), Barranquilla (3.5%) y Bogotá (5.1%).

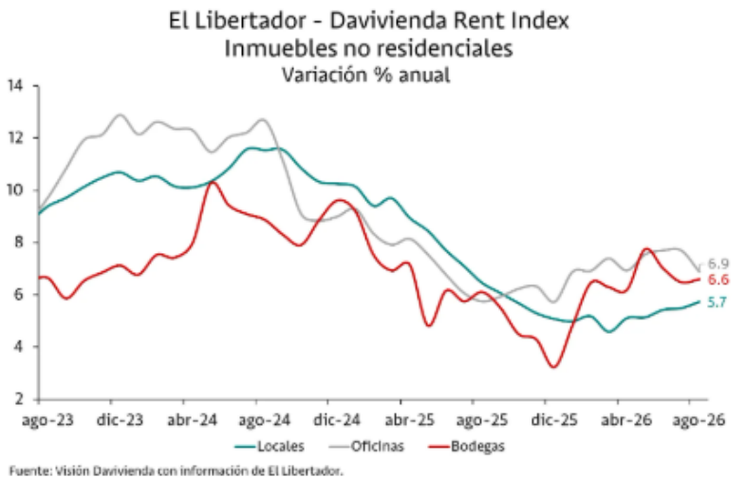
ELDRI - Inmuebles residenciales por ciudades

Diciembre 2018 = 100

Ciudad	Casas				Apartamentos			
	Índice		Var. % anual	Frente al total	Índice		Var. % anual	Frente al total
	ago-25	ago-26			ago-25	ago-26		
Armenia	150.9	172.7	14.5		150.0	171.4	14.3	
Barranquilla	142.9	154.3	8.0		134.6	139.3	3.5	
Bogotá	127.6	137.8	8.0		122.8	129.1	5.1	
Bucaramanga	149.3	165.0	10.6		143.1	157.5	10.1	
Cali	160.1	176.1	10.0		143.5	153.7	7.1	
Cartagena	145.1	157.1	8.3		131.3	131.4	0.1	
Ibagué	138.2	148.9	7.7		146.3	156.3	6.8	
Manizales	176.9	192.3	8.7		152.6	170.0	11.4	
Medellín	181.7	199.9	10.0		172.2	187.8	9.1	
Pereira	157.3	173.3	10.2		146.6	158.8	8.3	
Total	**148.2**	**161.6**	**9.1**		**139.8**	**149.0**	**6.6**	

Fuente: Visión Davivienda con información de El Libertador.

Inmuebles no residenciales



Fuente: Visión Davivienda con información de El Libertador.

En el segmento de inmuebles no residenciales, el ELDRI reportó en agosto un incremento anual de 6.9% en oficinas, 5.7% en locales comerciales y 6.6% en bodegas.

En este segmento las categorías de locales y bodegas presentaron aceleraciones frente a la cifra de diciembre de 2025; los incrementos correspondientes fueron 0.75 pp en locales y 1.75 pp en bodegas. Por su parte, las oficinas mantienen la misma cifra de crecimiento que la que presentaban al cierre de 2025.

El análisis del comportamiento por ciudad para agosto muestra que, en el caso de los locales, Armenia (10.6%), Cali (8.1%) y Medellín (7.9%) tuvieron los mayores incrementos anuales en los cánones, por encima del promedio nacional.

En oficinas, las ciudades con las variaciones anuales más altas fueron Bucaramanga (13.6%), Cali (12.5%) y Manizales (12.0%), mientras que Ibagué y Armenia tuvieron decrecimientos de -2.3% y -1.7% respectivamente. Finalmente, para las bodegas, los mayores crecimientos fueron en Armenia (22.3%), Cali (10.0%) y Pereira (9.9%).

ELDRI - Inmuebles no residenciales por ciudades
Diciembre 2018 = 100

Ciudad	Locales				Oficinas				Bodegas			
	Índice		Var. % anual	Frente al total	Índice		Var. % anual	Frente al total	Índice		Var. % anual	Frente al total
	ago-25	ago-26			ago-25	ago-26			ago-25	ago-26		
Armenia	153.4	168.8	10.1		175.3	172.3	-1.7		153.2	187.4	22.3	
Barranquilla	148.7	151.2	1.6		176.8	184.4	4.3		132.8	139.7	5.2	
Bogotá	120.9	127.5	5.4		111.3	115.0	3.4		132.5	140.0	5.7	
Bucaramanga	131.8	138.6	5.1		163.4	185.8	13.6		158.2	166.6	5.3	
Cali	163.2	176.4	8.1		156.2	175.7	12.5		195.1	214.6	10.0	
Cartagena	148.5	150.7	1.5		146.7	161.7	10.3		140.2	151.3	7.9	
Ibagué	143.9	149.5	3.9		120.7	117.9	-2.3		113.7	114.7	0.9	
Manizales	111.5	115.5	3.5		183.7	205.8	12.0		173.3	188.5	8.7	
Medellín	152.1	164.2	7.9		164.4	176.5	7.4		147.7	154.2	4.4	
Pereira	136.2	141.5	3.9		153.2	164.3	7.2		97.0	106.6	9.9	
Total	138.4	146.3	5.7		142.0	151.7	6.9		145.4	155.0	6.6	

Fuente: Visión Davivienda con información de El Libertador.

2. PERSPECTIVA LEGAL

En virtud de lo consagrado por la Ley 80 de 1993, artículo 2, literal b), la Rama Judicial está definida como una de las entidades estatales para efectos de la aplicación del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

A la luz de lo dispuesto en el artículo 32 de la preceptiva anterior, *"(…) son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente estatuto, previsto en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados de la autonomía de la voluntad…"*

El artículo 13 ibidem señala que *"(: :) los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2o. del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta ley…"*

Así mismo el artículo 40 de la norma en cita preceptúa lo siguiente*: "(…) Del Contenido del Contrato Estatal. Las estipulaciones de los contratos serán las que, de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta Ley, correspondan a su esencia y naturaleza.*

Las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales.

En los contratos que celebren las entidades estatales podrán incluirse las modalidades, condiciones y en general, las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren necesarias y convenientes, siempre que no sean contrarias a la Constitución, la ley, el orden público y a los principios y finalidades de esta Ley y a los de la buena administración.

(…)"

La 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" establece en el artículo 2, numeral 4, Literal i), que el arrendamiento o adquisición de inmuebles se somete a la modalidad de selección de contratación directa.

Por su parte el Decreto 1082 de 2015 en su artículo 2.2.1.2.1.4.11 establece lo siguiente: *"Arrendamiento de bienes inmuebles: Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*

1. *Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble*
2. *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."*

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

El artículo 2008 del C.C. establece como causales de expiración del arrendamiento de cosas, la destrucción total del bien, la extinción del derecho del arrendador, y la sentencia de juez en los casos previstos en la ley.

El artículo 1974 del mismo estatuto, permite el arrendamiento de cosa ajena, señalando que el arrendatario de buena fe, está facultado para ejercer la acción de saneamiento por evicción, en contra de su arrendador.

La Ley 1618 del 27 de febrero de 2013 "Por medio de la cual se establecen las disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad", en su artículo 14 manifiesta la igualdad material de las personas con discapacidad.

Ley 1437 del 18 de enero de 2011, *"Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo"*, en su artículo 100, numeral 2, para los procedimientos de cobro coactivo, en las personas que no tengan reglas especiales.

Ley 1801 del 29 de julio de 2016, "*Por la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia"* en su artículo 183, consecuencias por el no pago de multas y el artículo 184, registro nacional de medidas correctivas, llevado por la Policía Nacional.

Decreto 1273 de 2018 Nuevas reglas para Independientes en el pago de aportes de seguridad social

En materia tributaria, teniendo en cuenta el artículo 420 del Estatuto Tributario, los servicios de arrendamiento se encuentran gravados por el impuesto al valor agregado IVA, tarifa que corresponde al 19%, siempre y cuando el arrendador sea responsable del mismo. Caso contrario, ocurre si éste no es responsable de este impuesto, de conformidad con la normativa vigente, aplicable al tema.

6. PRESUPUESTO ESTIMADO

El presupuesto oficial para esta contratación es de QUINCE MIL CUATROCIENTOS DIECISIETE MILLONES NUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA CON CERO CENTAVOS MCTE ($15.417.009.950,00), valor que cubre los cánones mensuales de cada uno de los contratos relacionados a continuación, que abarcan las vigencias 2026, 2027, 2028, 2029 y hasta el treinta y uno (31) de Julio de 2030 inclusive, excepto 4 contratos que culminan en la vigencia 2027.

Consejo Superior de la Judicatura
Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial
Bucaramanga - Santander

N° CONTRATO VIGENTE	UBICACIÓN	Valor Mensual 2026	No. Meses 2026	Valor 2026	Valor Mensual 2027	No. Meses 2027	Valor 2027	Valor Mensual 2028	No. Meses 2028	Valor 2028	Valor Mensual 2029	No. Meses 2029	Valor 2029	Valor Mensual 2030	No. Meses 2030	Valor 2030
BGA-053-2022	ARATOCA	3.300.000,00	1,00	3.300.000,00	3.458.400,00	12,00	41.500.800,00	3.624.403,00	12,00	43.492.836,00	3.798.375,00	12,00	45.580.500,00	3.980.697,00	7,00	27.864.879,00
BGA-058-2024	BUCARAMANGA	67.290.930,00	1,00	67.290.930,00	70.520.895,00	10,00	705.208.950,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BGA-073-2022	BUCARAMANGA	85.000.000,00	1,00	85.000.000,00	89.080.000,00	12,00	1.068.960.000,00	93.355.840,00	6,00	560.135.040,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BGA-085-2022	BUCARAMANGA	96.000.000,00	1,00	96.000.000,00	100.608.000,00	1,90	191.155.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BGA-004-2026	CABRERA	1.000.000,00	2,00	2.000.000,00	2.096.000,00	12,00	25.152.000,00	2.196.608,00	12,00	26.359.296,00	2.302.045,00	12,00	27.624.540,00	2.412.543,00	7,00	16.887.801,00
BGA-047-2023	CALIFORNIA	2.000.000,00	1,00	2.000.000,00	2.096.000,00	12,00	25.152.000,00	2.196.608,00	12,00	26.359.296,00	2.302.045,00	12,00	27.624.540,00	2.412.543,00	7,00	16.887.801,00
BGA-084-2022	CAPITANEJO	1.400.000,00	1,00	1.400.000,00	1.467.200,00	12,00	17.606.400,00	1.537.626,00	12,00	18.451.512,00	1.611.432,00	12,00	19.337.184,00	1.688.780,00	7,00	11.821.460,00
BGA-057-2022	CERRITO	2.500.000,00	1,00	2.500.000,00	2.620.000,00	12,00	31.440.000,00	2.745.760,00	12,00	32.949.120,00	2.877.556,00	12,00	34.530.672,00	3.015.679,00	7,00	21.109.753,00
BGA-069-2022	CURITÍ	1.200.000,00	1,00	1.200.000,00	1.257.600,00	12,00	15.091.200,00	1.317.965,00	12,00	15.815.580,00	1.381.227,00	12,00	16.574.724,00	1.447.526,00	7,00	10.132.682,00
BGA-006-2026	PALMAR	1.000.000,00	2,00	2.000.000,00	2.096.000,00	12,00	25.152.000,00	2.196.608,00	12,00	26.359.296,00	2.302.045,00	12,00	27.624.540,00	2.412.543,00	7,00	16.887.801,00
BGA-082-2022	AGUADA	1.200.000,00	1,00	1.200.000,00	1.257.600,00	12,00	15.091.200,00	1.317.965,00	12,00	15.815.580,00	1.381.227,00	12,00	16.574.724,00	1.447.526,00	7,00	10.132.682,00
BGA-092-2022	BARBOSA	7.000.000,00	1,00	7.000.000,00	7.336.000,00	12,00	88.032.000,00	7.688.128,00	12,00	92.257.536,00	8.057.158,00	12,00	96.685.896,00	8.443.902,00	7,00	59.107.314,00
BGA-047-2022	BARICHARA	2.500.000,00	2,00	5.000.000,00	5.240.000,00	12,00	62.880.000,00	5.491.520,00	12,00	65.898.240,00	5.755.113,00	12,00	69.061.356,00	6.031.358,00	7,00	42.219.506,00
BGA-044-2025	BARRANCABERMEJA	22.300.000,00	1,00	22.300.000,00	23.370.400,00	12,00	280.444.800,00	24.492.179,00	12,00	293.906.148,00	25.667.804,00	12,00	308.013.648,00	26.899.858,00	7,00	188.299.006,00

BGA-059-2024	BARRANCABERMEJA	32.800.000,00	1,00	32.800.000,00	34.374.400,00	12,00	412.492.800,00	36.024.371,00	12,00	432.292.452,00	37.753.541,00	12,00	453.042.492,00	39.565.711,00	7,00	276.959.977,00
BGA-087-2022	BARRANCABERMEJA	172.097,00	1,00	172.097,00	180.358,00	12,00	2.164.296,00	189.015,00	12,00	2.268.180,00	198.088,00	12,00	2.377.056,00	207.596,00	7,00	1.453.172,00
BGA-097-2022	BUCARAMANGA	17.000.000,00	1,00	17.000.000,00	17.816.000,00	12,00	213.792.000,00	18.671.168,00	12,00	224.054.016,00	19.567.384,00	12,00	234.808.608,00	20.506.618,00	7,00	143.546.326,00
BGA-002-2026	CHIMA	1.600.000,00	2,00	3.200.000,00	3.353.600,00	12,00	40.243.200,00	3.514.573,00	12,00	42.174.876,00	3.683.272,00	12,00	44.199.264,00	3.860.069,00	7,00	27.020.483,00
BGA-078-2022	CIMITARRA	1.700.000,00	1,00	1.700.000,00	1.829.520,00	12,00	21.954.240,00	1.917.377,00	12,00	23.008.524,00	2.009.369,00	12,00	24.112.428,00	2.105.819,00	7,00	14.740.733,00
BGA-061-2022	CONTRATACIÓN	800.000,00	1,00	800.000,00	838.400,00	12,00	10.060.800,00	878.643,00	12,00	10.543.716,00	920.818,00	12,00	11.049.816,00	965.017,00	7,00	6.755.119,00
BGA-033-2026	ENCINO	1.600.000,00	1,00	1.600.000,00	1.676.800,00	12,00	20.121.600,00	1.757.286,00	12,00	21.087.432,00	1.841.636,00	12,00	22.099.632,00	1.930.035,00	7,00	13.510.245,00
BGA-089-2022	FLORIÁN	800.000,00	1,00	800.000,00	838.400,00	12,00	10.060.800,00	878.643,00	12,00	10.543.716,00	920.818,00	12,00	11.049.816,00	965.017,00	7,00	6.755.119,00
BGA-052-2022	FLORIDABLANCA	22.000.000,00	1,00	22.000.000,00	23.056.000,00	12,00	276.672.000,00	24.162.688,00	12,00	289.952.256,00	25.322.497,00	12,00	303.869.964,00	26.537.977,00	7,00	185.765.839,00
BGA-059-2022	FLORIDABLANCA	10.000.000,00	1,00	10.000.000,00	10.480.000,00	12,00	125.760.000,00	10.983.040,00	12,00	131.796.480,00	11.510.226,00	12,00	138.122.712,00	12.062.717,00	7,00	84.439.019,00
BGA-054-2022	FLORIDABLANCA	8.800.000,00	1,00	8.800.000,00	9.222.400,00	12,00	110.668.800,00	9.665.075,00	12,00	115.980.900,00	10.128.999,00	12,00	121.547.988,00	10.615.191,00	7,00	74.306.337,00
BGA-075-2022	GALAN	1.300.000,00	1,00	1.300.000,00	1.362.400,00	12,00	16.348.800,00	1.427.795,00	12,00	17.133.540,00	1.496.329,00	12,00	17.955.948,00	1.568.153,00	7,00	10.977.071,00
BGA-079-2022	GAMBITA	1.250.000,00	1,00	1.250.000,00	1.310.000,00	12,00	15.720.000,00	1.372.880,00	12,00	16.474.560,00	1.438.778,00	12,00	17.265.336,00	1.507.840,00	7,00	10.554.880,00
BGA-045-2023	GIRÓN	28.000.000,00	1,00	28.000.000,00	29.344.000,00	12,00	352.128.000,00	30.752.512,00	12,00	369.030.144,00	32.228.633,00	12,00	386.743.596,00	33.775.607,00	7,00	236.429.249,00
BGA-077-2022	GIRÓN	18.000.000,00	1,00	18.000.000,00	18.864.000,00	12,00	226.368.000,00	19.769.472,00	12,00	237.233.664,00	20.718.407,00	12,00	248.620.884,00	21.712.890,00	7,00	151.990.230,00
BGA-068-2022	GUACA	1.200.000,00	1,00	1.200.000,00	1.257.600,00	12,00	15.091.200,00	1.317.965,00	12,00	15.815.580,00	1.381.227,00	12,00	16.574.724,00	1.447.526,00	7,00	10.132.682,00
BGA-046-2023	GUACAMAYO	1.500.000,00	1,00	1.500.000,00	1.572.000,00	12,00	18.864.000,00	1.647.456,00	12,00	19.769.472,00	1.726.534,00	12,00	20.718.408,00	1.809.408,00	7,00	12.665.856,00

BGA-070-2022	GUAPOTA	1.300.000,00	1,00	1.300.000,00	1.362.400,00	12,00	16.348.800,00	1.427.795,00	12,00	17.133.540,00	1.496.329,00	12,00	17.955.948,00	1.568.153,00	7,00	10.977.071,00
BGA-051-2022	GUAVATÁ	1.600.000,00	1,00	1.600.000,00	1.676.800,00	12,00	20.121.600,00	1.757.286,00	12,00	21.087.432,00	1.841.636,00	12,00	22.099.632,00	1.930.035,00	7,00	13.510.245,00
BGA-071-2022	HATO	900.000,00	1,00	900.000,00	943.200,00	12,00	11.318.400,00	988.474,00	12,00	11.861.688,00	1.035.920,00	12,00	12.431.040,00	1.085.645,00	7,00	7.599.515,00
BGA-080-2022	JESUS MARIA	1.300.000,00	1,00	1.300.000,00	1.362.400,00	12,00	16.348.800,00	1.427.795,00	12,00	17.133.540,00	1.496.329,00	12,00	17.955.948,00	1.568.153,00	7,00	10.977.071,00
BGA-060-2022	LA PAZ	1.000.000,00	1,00	1.000.000,00	1.048.000,00	12,00	12.576.000,00	1.098.304,00	12,00	13.179.648,00	1.151.023,00	12,00	13.812.276,00	1.206.272,00	7,00	8.443.904,00
BGA-065-2022	LANDAZURI	1.700.000,00	1,00	1.700.000,00	1.781.600,00	12,00	21.379.200,00	1.867.117,00	12,00	22.405.404,00	1.956.738,00	12,00	23.480.856,00	2.050.662,00	7,00	14.354.634,00
BGA-105-2022	LEBRIJA	1.900.000,00	1,00	1.900.000,00	1.991.200,00	12,00	23.894.400,00	2.086.778,00	12,00	25.041.336,00	2.186.943,00	12,00	26.243.316,00	2.291.916,00	7,00	16.043.412,00
BGA-055-2022	MALAGA	7.000.000,00	1,00	7.000.000,00	7.336.000,00	12,00	88.032.000,00	7.688.128,00	12,00	92.257.536,00	8.057.158,00	12,00	96.685.896,00	8.443.902,00	7,00	59.107.314,00
BGA-043-2023	MATANZA	2.300.000,00	1,00	2.300.000,00	2.410.400,00	12,00	28.924.800,00	2.526.099,00	12,00	30.313.188,00	2.647.352,00	12,00	31.768.224,00	2.774.425,00	7,00	19.420.975,00
BGA-058-2022	MOGOTES	1.300.000,00	1,00	1.300.000,00	1.362.400,00	12,00	16.348.800,00	1.427.795,00	12,00	17.133.540,00	1.496.329,00	12,00	17.955.948,00	1.568.153,00	7,00	10.977.071,00
BGA-035-2026	ONZAGA	1.200.000,00	1,00	1.200.000,00	1.257.600,00	12,00	15.091.200,00	1.317.965,00	12,00	15.815.580,00	1.381.227,00	12,00	16.574.724,00	1.447.526,00	7,00	10.132.682,00
BGA-081-2022	PÁRAMO	1.200.000,00	1,00	1.200.000,00	1.257.600,00	12,00	15.091.200,00	1.317.965,00	12,00	15.815.580,00	1.381.227,00	12,00	16.574.724,00	1.447.526,00	7,00	10.132.682,00
BGA-050-2023	PIEDECUESTA	11.000.000,00	1,00	11.000.000,00	11.528.000,00	12,00	138.336.000,00	12.081.344,00	12,00	144.976.128,00	12.661.249,00	12,00	151.934.988,00	13.268.988,00	7,00	92.882.916,00
BGA-061-2024	PIEDECUESTA	8.000.000,00	1,00	8.000.000,00	8.384.000,00	12,00	100.608.000,00	8.786.432,00	12,00	105.437.184,00	9.208.181,00	12,00	110.498.172,00	9.650.173,00	7,00	67.551.211,00
BGA-066-2022	PINCHOTE	1.000.000,00	1,00	1.000.000,00	1.048.000,00	12,00	12.576.000,00	1.098.304,00	12,00	13.179.648,00	1.151.023,00	12,00	13.812.276,00	1.206.272,00	7,00	8.443.904,00
BGA-074-2022	SAN ANDRES	1.740.000,00	1,00	1.740.000,00	1.823.520,00	12,00	21.882.240,00	1.911.049,00	12,00	22.932.588,00	2.002.779,00	12,00	24.033.348,00	2.098.913,00	7,00	14.692.391,00
BGA-060-2024	SAN BENITO	800.000,00	1,00	800.000,00	838.400,00	12,00	10.060.800,00	878.643,00	12,00	10.543.716,00	920.818,00	12,00	11.049.816,00	965.017,00	7,00	6.755.119,00
BGA-048-2022	SAN JOAQUIN	1.100.000,00	1,00	1.100.000,00	1.152.800,00	10,00	11.528.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00

BGA-064-2022	SAN VICENTE DE CHUCURI	5.200.000,00	1,00	5.200.000,00	5.449.600,00	12,00	65.395.200,00	5.711.181,00	12,00	68.534.172,00	5.985.317,00	12,00	71.823.804,00	6.272.613,00	7,00	43.908.291,00
BGA-095-2022	SANTA HELENA DEL OPON	900.000,00	1,00	900.000,00	943.200,00	12,00	11.318.400,00	988.474,00	12,00	11.861.688,00	1.035.920,00	12,00	12.431.040,00	1.085.645,00	7,00	7.599.515,00
BGA-056-2022	SUCRE	320.000,00	1,00	320.000,00	335.360,00	12,00	4.024.320,00	351.457,00	12,00	4.217.484,00	368.327,00	12,00	4.419.924,00	386.007,00	7,00	2.702.049,00
BGA-093-2022	VALLE DE SAN JOSE	1.000.000,00	1,00	1.000.000,00	1.048.000,00	12,00	12.576.000,00	1.098.304,00	12,00	13.179.648,00	1.151.023,00	12,00	13.812.276,00	1.206.272,00	7,00	8.443.904,00
BGA-083-2022	VETAS	1.100.000,00	1,00	1.100.000,00	1.152.800,00	12,00	13.833.600,00	1.208.134,00	12,00	14.497.608,00	1.266.125,00	12,00	15.193.500,00	1.326.899,00	7,00	9.288.293,00
BGA-045-2022	VILLANUEVA	1.500.000,00	1,00	1.500.000,00	1.572.000,00	12,00	18.864.000,00	1.647.456,00	12,00	19.769.472,00	1.726.534,00	12,00	20.718.408,00	1.809.408,00	7,00	12.665.856,00
BGA-094-2022	SUAITA	700.000,00	1,00	700.000,00	733.600,00	11,00	8.069.600,00						0,00			0,00
BGA-036-2026	CEPITÁ	1.200.000,00	1,00	1.200.000,00	1.257.600,00	12,00	15.091.200,00	1.317.965,00	12,00	15.815.580,00	1.381.227,00	12,00	16.574.724,00	1.447.526,00	7,00	10.132.682,00
BGA-050-2026	CHARTA	1.000.000,00	1,00	1.000.000,00	1.048.000,00	12,00	12.576.000,00	1.098.304,00	12,00	13.179.648,00	1.151.023,00	12,00	13.812.276,00	1.206.272,00	7,00	8.443.904,00

7. IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL Y PLAN DE ADQUISICIONES

Para ejecutar el objeto de estos contratos se cuenta con respaldo presupuestal **para la vigencia 2026** según el Certificado de Disponibilidad Presupuestal N° 11026 del 2026-07-07 por la Coordinadora del Área Financiera y **para las vigencias futura 2027, 2028, 2029 y 2030** conforme a la autorización de vigencias futuras contenida en el Oficio Radicado: 2-2026-071732 del 15 de octubre de 2026 emitido por la Directora General del Presupuesto Público Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público y el Oficio DEAJPLO26-236 emitido por el Director de la Unidad de Planeación de la DEAJ.

8. ÁNALISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

ESTUDIO DE PRECIOS DE MERCADO

El Área Administrativa de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Bucaramanga, con el propósito de verificar que el precio ofertado continúa siendo el más favorable para la entidad, y en otros casos, que constituye la única oferta inmobiliaria en el municipio, así como establecer el presupuesto oficial, consultó los precios en el mercado bien sea con establecimientos de comercio que funcionan como inmobiliarias o a través de los portales web inmobiliarios más grandes y populares de Colombia (se adjuntan soportes).

Frente a la escasez u oferta casi nula de inmuebles en arrendamiento en algunos de los municipios de las provincias del departamento de Santander, se tiene que dicho fenómeno responde a una combinación de factores demográficos, económicos y geográficos específicos de las zonas y pequeños municipios intermedios.

Las principales razones de este fenómeno son:

• Predominio de la vivienda propia e informalidad: En los municipios pequeños e intermedios de Santander, la gran mayoría de las familias son propietarias de sus viviendas (muchas veces construidas por ellos mismos o heredadas). No existe una cultura masiva de construir o adquirir inmuebles con el propósito de ponerlos en alquiler de larga estancia.

• Bajo dinamismo en la construcción de vivienda nueva: Las constructoras y proyectos de vivienda (como los proyectos VIS) concentran sus inversiones casi exclusivamente en el área metropolitana de Bucaramanga (Floridablanca, Girón, Piedecuesta). En municipios pequeños como Aguada, Aratoca, Barbosa, Barichara, Cabrera, California, Capitanejo, Cerrito, Chima, Cimitarra, Contratación, Curití, Encino, Florián, Galán, gambita, Girón, Guaca, Guacamayo, Guapota, Guavatá, El Hato, Jesús María, La Paz, Landázuri, Málaga, Matanza, Mogotes, Onzaga, Palmar, Páramo, Pinchote, San Andrés, San Benito, San Joaquín, San Vicente de Chucurí, Santa Helena del Opón, Sucre, Valle de San José, Vetas, Villanueva, Suaita, Cepitá y Charta, la expansión inmobiliaria formal es muy limitada o prácticamente nula, lo que impide que se genere un inventario de propiedades disponibles para arrendar.

Por lo anterior, se tiene en cuenta el valor ofertado para la vigencia 2027, y para las vigencias 2028, 2029 y 2030 se incrementa en 4,8%, conforme a las directrices emitidas por el Nivel Central y lo dispuesto por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

Respecto a la vigencia 2026 se deja constancia que se los arrendadores concedieron un canon de arrendamiento con un precio más favorable a la Entidad, entendido como una prerrogativa de descuento, considerando los plazos amplios que prevén los contratos de arrendamiento a suscribir.

Es importante también señalar que, según política de austeridad del gasto no es recomendable efectuar traslados de Sedes Judiciales u oficinas administrativas, es decir cambiar los inmuebles arrendados, comoquiera que esto implica asumir mayores costos asociados, relacionados con trasteos, instalaciones, adecuaciones de la infraestructura física, etc., sino solo cuando sea

estrictamente necesario, por ejemplo en caso de desahucio por parte del arrendador, comoquiera que podría implicar un menoscabo de los principios de eficiencia, eficacia y economía que rigen la función administrativa.

Así las cosas, ante la inminente necesidad de garantizar el cumplimiento de las funciones a cargo de la entidad asignadas por mandato constitucional y legal, la terminación de los contratos de arrendamiento, así como la imposibilidad de obtener más inmuebles en comodato o tenencia, se deberá celebrar nuevos contratos de arriendo que permitan la ubicación de las Sedes Judiciales descritas con anterioridad en el espacio que vienen ocupando, que cumple con las condiciones mínimas establecidas para tal fin, y continua siendo favorable a los intereses de la entidad.

Aunado a ello, para la estimación del posible valor del contrato, la Entidad ha determinado las siguientes variables:

- **IMPUESTOS**

Valores generados por concepto de impuestos a cargo del ARRENDADOR y retenciones aplicables a los pagos de acuerdo a las responsabilidades, calidades y atributos tributarios a las que pertenece el ARRENDADOR. Conforme al estudio de estimación del valor del contrato, el ARRENDADOR deberá facturar el impuesto al valor agregado IVA cuando éste sea procedente.

Los Contratos de Arrendamiento no generan gastos de estampillas departamentales o municipales, ni ningún otro tipo diferente al ya previsto. El ARRENDADOR seleccionado deberá atender los requerimientos de Retención en la Fuente, Retención por IVA y Retención por Industria Comercio y sus complementarios dependiendo del régimen tributario dentro del cual se encuentre, así mismo serán aplicables con cada pago las retenciones a favor de la DIAN y a favor del Municipio en cuanto a la retención de ICA de acuerdo a los reglamentos tributarios del Municipio en donde se encuentre ubicado el inmueble.

- **SEGURIDAD SOCIAL**

Obligaciones de los trabajadores independientes, rentistas de capital y en general personas con ingresos iguales o superiores a un (1) salario mínimo legal mensual vigente.

De conformidad con lo establecido en el artículo 157 de la Ley 100 de 1993 y el artículo 3 de la Ley 797 de 2003, modificatorio del artículo 15 de la Ley 100 de 1993, todas las personas vinculadas mediante contrato de trabajo, servidores públicos, pensionados, **trabajadores independientes**, y personas naturales que presten directamente servicios al Estado o al sector privado bajo la modalidad de contratos de prestación de servicios, están obligados a afiliarse y pagar los aportes al Sistema General de Seguridad Social-SGSS.

El Decreto Único 780 de 2016 Reglamentario del Sector Salud y Protección Social, en los Artículos 2.2.1.1.1.3 y 3.2.6.2 define a los trabajadores independientes así:

Artículo 2.2.1.1.1.3 ***Trabajadores Independientes. Se clasifica como trabajador independiente a aquel que no se encuentre vinculado laboralmente a un empleador, mediante contrato de trabajo o a través de una relación legal y reglamentaria.***

Se considerarán como trabajadores independientes aquellos que teniendo un vínculo laboral o legal y reglamentario, además de su salario perciban ingresos como trabajadores independientes.
(...)
Artículo 3.2.6.2 Definiciones. *Para efecto de la afiliación colectiva de trabajadores independientes al Sistema de Seguridad Social Integral de que trata el presente Título, se entiende por:*
(...)
3. ***Trabajador independiente: Persona natural que realiza una actividad económica o presta sus servicios de manera personal y por su cuenta y riesgo.*** *(Resaltado fuera de texto original)*

Así las cosas, las personas que obtienen ingresos provenientes de **arrendamientos**, dividendos de inversiones, rendimientos financieros; entre otras, son llamados rentistas de capital, y se enmarcan en el concepto de trabajadores independientes, los cuales cuando acreditan tener capacidad de pago y de ingresos, los hace cotizantes obligatorios del Sistema de la Seguridad Social Integral.

Por lo anterior, el arrendador deberá acreditar el pago de aportes por concepto de seguridad social, así: Si es persona natural acreditará el pago mediante planillas de pago de aportes a seguridad social, y si es persona jurídica mediante certificación de paz y salvo de aportes de seguridad social o parafiscales, en los casos en que los rentistas de capital se encuentren en la obligación de pagar aportes al sistema.

Ahora, de conformidad con la normatividad antes relacionada el independiente que percibe ingresos mensuales netos iguales o superiores a un (1) salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV), provenientes **de la explotación de sus bienes inmuebles**, se considera como rentista de capital dentro del grupo de independientes por cuenta propia o con contratos diferentes al de prestación de servicios y por tanto, está en la obligación de cotizar a los sistemas de **salud y pensión** mes vencido, determinado el ingreso Base de cotización conforme lo dispuesto en el Decreto 1601 de 2021, es decir aplicando uno de los siguientes métodos:

-Al 100% de sus ingresos brutos puede deducir los costos y gastos que tengan relación de causalidad con la actividad productora de renta conforme lo establece el artículo 107 del E.T y sobre dicho valor realizar la cotización de aportes al sistema general de seguridad social.

-A sus ingresos brutos puede aplicar el porcentaje establecido en el esquema de presunción de costos dispuesto en el anexo del citado Decreto 1601 de 2022 y sobre el valor restante realizar la cotización de aportes al sistema general de seguridad social. (para el caso de los rentistas de capital cotizan sobre el 27,5%).

9. VICIOS REDHIBITORIOS Y SANEAMIENTO DE LA EVICCIÓN

Conforme al artículo 1920 del Código Civil Colombiano, el ARRENDADOR asumirá el deber de sanear la evicción y responder por los vicios redhibitorios.

10. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO

Los contratos serán objeto de liquidación por acuerdo de las partes contratantes dentro de un término máximo de cuatro (4) meses contados desde la fecha de terminación del plazo de ejecución de los mismos, o de la fecha de expedición del acto administrativo que ordene la terminación, o de la fecha del acuerdo que la disponga.

En todo caso, la liquidación podrá ser realizada en cualquier tiempo dentro de los dos años siguientes al vencimiento de los términos a que se refieren los incisos 1 y 2 del artículo 11° de la Ley 1150 de 2007, de mutuo acuerdo o unilateralmente, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 136 del C. C. A.

11. REQUISITOS DE LEGALIZACIÓN DEL CONTRATO

Para todos los efectos legales a que hubiere lugar se entenderá que los contratos quedan legalizados con la suscripción de los mismos por las partes y la expedición del correspondiente Registro Presupuestal.

12. PLAZO Y LUGAR DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución iniciará el día primero (1°) de diciembre de 2026 para 54 contratos de arrendamiento, comoquiera que los contratos de arrendamiento actualmente en curso culminan su ejecución el treinta (30) de noviembre de 2026 inclusive.

El plazo de ejecución de los contratos de los inmuebles de Barichara, Cabrera, Chima y Palmar iniciará el día primero (1°) de noviembre de 2026, comoquiera que los contratos actualmente en curso culminan su ejecución el treinta y uno (31) de octubre de 2026 inclusive.

Respecto al plazo final los contratos de arrendamiento irían hasta el treinta y uno (31) de julio de 2030 inclusive, excepto 4 contratos que culminan en la vigencia 2027 (Sede del Almacén Seccional en Bucaramanga, Sede de los Juzgados de Ejecución Civil y otros en Bucaramanga, la Sede de San Joaquín y la Sede de Suaita. Inmuebles identificados en color azul en el siguiente cuadro).

Lo anterior se puede evidencia con mayor claridad en el siguiente cuadro:

N° CONTRATO VIGENTE	UBICACIÓN	No. Meses 2026	No. Meses 2027	No. Meses 2028	No. Meses 2029	No. Meses 2030
BGA-053-2022	ARATOCA	1,00	12,00	12,00	12,00	7,00
BGA-058-2024	BUCARAMANGA Carrera 33 No. 42 - 17 Piso 13 Torre Vitro	1,00	10,00	0,00	0,00	0,00
BGA-073-2022	BUCARAMANGA Calle 45 No. 14ª -50 Bodega Almacén	1,00	12,00	6,00	0,00	0,00
BGA-085-2022	BUCARAMANGA Carrera 12 No. 31-08	1,00	1,90	0,00	0,00	0,00
BGA-004-2026	CABRERA	2,00	12,00	12,00	12,00	7,00
BGA-047-2023	CALIFORNIA	1,00	12,00	12,00	12,00	7,00
BGA-084-2022	CAPITANEJO	1,00	12,00	12,00	12,00	7,00
BGA-057-2022	CERRITO	1,00	12,00	12,00	12,00	7,00
BGA-069-2022	CURITI	1,00	12,00	12,00	12,00	7,00
BGA-006-2026	PALMAR	2,00	12,00	12,00	12,00	7,00
BGA-082-2022	AGUADA	1,00	12,00	12,00	12,00	7,00
BGA-092-2022	BARBOSA	1,00	12,00	12,00	12,00	7,00
BGA-047-2022	BARICHARA	2,00	12,00	12,00	12,00	7,00
BGA-044-2025	BARRANCABERMEJA Calle 51 # 8B-41/52/60	1,00	12,00	12,00	12,00	7,00
BGA-059-2024	BARRANCABERMEJA Lote # 11 Manzana E Calle 51 # 8B-52/60 PISO 2 Y 3 (Despachos Judiciales)	1,00	12,00	12,00	12,00	7,00
BGA-087-2022	BARRANCABERMEJA Carrera 8VA No 50–20 fase II del CENTRO POPULAR COMERCIAL (Parqueadero)	1,00	12,00	12,00	12,00	7,00
BGA-097-2022	BUCARAMANGA CARRERA 12 N. 31-31 y CARRERA 12 N. 31-47 - Archivo Central	1,00	12,00	12,00	12,00	7,00
BGA-002-2026	CHIMA	2,00	12,00	12,00	12,00	7,00
BGA-078-2022	CIMITARRA	1,00	12,00	12,00	12,00	7,00
BGA-061-2022	CONTRATACIÓN	1,00	12,00	12,00	12,00	7,00
BGA-033-2026	ENCINO	1,00	12,00	12,00	12,00	7,00

BGA-089-2022	FLORIAN	1,00	12,00	12,00	12,00	7,00
BGA-052-2022	FLORIDABLANCA Carrera 10 N° 4-54 Local 7-8-9-10-11 y 14	1,00	12,00	12,00	12,00	7,00
BGA-059-2022	FLORIDABLANCA Carrera 10 No. 4 - 48 Centro	1,00	12,00	12,00	12,00	7,00
BGA-054-2022	FLORIDABLANCA Carrera 12 No. 4 - 38 Centro	1,00	12,00	12,00	12,00	7,00
BGA-075-2022	GALAN	1,00	12,00	12,00	12,00	7,00
BGA-079-2022	GAMBITA	1,00	12,00	12,00	12,00	7,00
BGA-045-2023	GIRON Carrera 25 No. 31-50 (Centro)	1,00	12,00	12,00	12,00	7,00
BGA-077-2022	GIRON CARRERA 26 # 31-36 (Juzgados Mixtos)	1,00	12,00	12,00	12,00	7,00
BGA-068-2022	GUACA	1,00	12,00	12,00	12,00	7,00
BGA-046-2023	GUACAMAYO	1,00	12,00	12,00	12,00	7,00
BGA-070-2022	GUAPOTA	1,00	12,00	12,00	12,00	7,00
BGA-051-2022	GUAVATÁ	1,00	12,00	12,00	12,00	7,00
BGA-071-2022	HATO	1,00	12,00	12,00	12,00	7,00
BGA-080-2022	JESÚS MARIA	1,00	12,00	12,00	12,00	7,00
BGA-060-2022	LA PAZ	1,00	12,00	12,00	12,00	7,00
BGA-065-2022	LANDAZURI	1,00	12,00	12,00	12,00	7,00
BGA-105-2022	LEBRIJA	1,00	12,00	12,00	12,00	7,00
BGA-055-2022	MALAGA	1,00	12,00	12,00	12,00	7,00
BGA-043-2023	MATANZA	1,00	12,00	12,00	12,00	7,00
BGA-058-2022	MOGOTES	1,00	12,00	12,00	12,00	7,00
BGA-035-2026	ONZAGA	1,00	12,00	12,00	12,00	7,00
BGA-081-2022	PÁRAMO	1,00	12,00	12,00	12,00	7,00
BGA-050-2023	PIEDECUESTA CARRERA 15 No. 3AN-10 OF 806-807-808 Centro Comercial de la Cuesta - Despachos Judiciales Jurisdicción civil)	1,00	12,00	12,00	12,00	7,00
BGA-061-2024	PIEDECUESTA CARRERA 15 No. 3AN-10 OF 809-810-811 Centro Comercial de la Cuesta Despachos Judiciales Jurisdicción civil)	1,00	12,00	12,00	12,00	7,00
BGA-066-2022	PINCHOTE	1,00	12,00	12,00	12,00	7,00
BGA-074-2022	SAN ANDRES	1,00	12,00	12,00	12,00	7,00
BGA-060-2024	SAN BENITO	1,00	12,00	12,00	12,00	7,00
BGA-048-2022	SAN JOAQUIN	1,00	10,00	0,00	0,00	0,00
BGA-064-2022	SAN VICENTE DE CHUCURI	1,00	12,00	12,00	12,00	7,00

BGA-095-2022	SANTA HELENA DEL OPON	1,00	12,00	12,00	12,00	7,00
BGA-056-2022	SUCRE	1,00	12,00	12,00	12,00	7,00
BGA-093-2022	VALLE DE SAN JOSE	1,00	12,00	12,00	12,00	7,00
BGA-083-2022	VETAS	1,00	12,00	12,00	12,00	7,00
BGA-045-2022	VILLANUEVA	1,00	12,00	12,00	12,00	7,00
BGA-094-2022	SUAITA	1,00	11,00	0,00	0,00	0,00
BGA-036-2026	CEPITÁ	1,00	12,00	12,00	12,00	7,00
BGA-050-2026	CHARTA	1,00	12,00	12,00	12,00	7,00

13. FORMA DE PAGO

El arrendatario cancelará el valor del contrato por mensualidades vencidas, previa presentación de la factura o cuenta de cobro respectiva; No obstante, lo anterior, los pagos estipulados en el presente contrato, quedan sujetos a los recursos del PAC que la Dirección General del Crédito Público y del Tesoro Nacional, sitúe a la Dirección Seccional de Administración Judicial de Bucaramanga, de conformidad con la Circular Externa N° DEAJC26-5 del 27 de enero de 2026.

En todo caso, los pagos estipulados en los contratos, quedan sujetos a los recursos del PAC que la Dirección General del Crédito Público y del Tesoro Nacional, sitúe a la Dirección Seccional de Administración Judicial de Bucaramanga.

14. CLÁUSULA DE INDEMNIDAD

EL ARRENDADOR está en la obligación de mantener al ARRENDATARIO (CONSEJO SUPERIOR) libre de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros y que se deriven de sus actuaciones o de las de sus subcontratistas o dependientes.

15. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

15.1. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

1) Entregar el inmueble o área del inmueble del presente contrato, según corresponda, en buen estado y de acuerdo con el inventario que se efectuará.
2) Si es el caso, a realizar las mejoras necesarias que requiera el área del inmueble para su normal y correcto funcionamiento.
3) Responder por los siniestros que se presenten en el inmueble, a través de la póliza de aseguramiento presentada. / El ARRENDADOR responderá por los siniestros que se presenten en el inmueble, teniendo en cuenta que según soporte aportado el mismo no es asegurable. Lo anterior según la opción que corresponda.
4) Acreditar el pago de aportes al Sistema de Seguridad Social, en caso de ser persona natural mediante el anexo de planillas de pago, y para personas jurídicas mediante el anexo del certificado de paz y salvo expedido por el Revisor fiscal o representante legal, según corresponda (artículo 157 de la Ley 100 de 1993 y el artículo 3 de la Ley 797 de 2003, modificatorio del artículo 15 de la Ley 100 de 1993, y artículo 244 de la Ley 1955 de 2019 y demás normatividad aplicable), en caso de se encuentre en la obligación de hacerlo de conformidad con la ley.

En todo caso, las obligaciones serán las contenidas en cada una de las minutas de los contratos de arrendamiento, comoquiera que se encuentran estipuladas de acuerdo a las particulares de cada oferta y negociación.

15.2 OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

1) Pagar al ARRENDADOR el valor monetario del siguiente contrato de conformidad con lo estipulado en el contrato.
2) Realizar por su cuenta y riesgo las mejoras útiles sin detrimento del inmueble, con autorización previa del ARRENDADOR.
3) Restituir el inmueble en las mismas condiciones que según el inventario declara haber recibido, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimo del mismo, sobre lo cual dejará constancia en el acta que suscriban las partes.
4) Cancelar el valor de los servicios públicos causados por concepto de telefonía e internet destinados al funcionamiento del o los despachos, hasta tanto se ocupe el inmueble o área del inmueble (según corresponda), es decir por el plazo contractual.

OBLIGACIÓN A CARGO DE LA PARTE, SEGÚN CORRESPONDA: Cancelar el valor de los servicios públicos causados por concepto de acueducto, alcantarillado, aseo y energía eléctrica, destinados al funcionamiento del despacho u oficina administrativa, según corresponda, hasta tanto se ocupe el inmueble o área del inmueble, es decir por el plazo contractual.

En todo caso, las obligaciones serán las contenidas en cada una de las minutas de los contratos de arrendamiento, comoquiera que se encuentran estipuladas de acuerdo a las particulares de cada oferta y negociación.

16. SUPERVISOR DEL CONTRATO

La Dirección Seccional de Administración Judicial de Bucaramanga, cuenta, dentro de su planta de personal con un cargo de Coordinador Administrativo, quien en el marco de las funciones propias de su cargo acompañan la ejecución de contratos, por lo tanto, se sugiere que la supervisión de este contrato se asigne a este funcionario, o quien haga sus veces.

El funcionario designado como supervisor tendrá a su cargo las funciones señaladas en el respectivo contrato y las que se mencionan en la Ley 1474 de 2011 y en el Manual de Contratación adoptado por la entidad.

17. ANÁLISIS DE RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO

La entidad identifica los siguientes riesgos asociados al proceso de contratación:

N	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
					Qué puede pasar y cómo puede ocurrir?								Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
1	General	Externo	Ejecución	Tributario	Cambios legislativos y tributarios que afecten el equilibrio económico del contrato durante su ejecución	Genera una carga adicional a las previstas que pueden afectar a cualquiera o a las dos partes del contrato	Raro (1)	Insignificante (1)	1	Bajo	Entidad	Modificar el contrato	1	2	3	Riesgo Bajo	SI	Entidad/Área Jurídica	Fecha de conocimiento y entrada en vigencia de la norma	Vencimiento del plazo	Verificación de normas expedidas en materia tributaria	En el evento
2	General	Interno	Ejecución	Operacional	Propietarios de los inmuebles requieren los mismos antes de la terminación de los contratos	Se generan costos de traslados, reubicación de las sedes, suspensión de los servicios	Raro (1)	Insignificante (1)	1	Bajo	Entidad/Arrendador	establecer término de preaviso	1	2	3	Riesgo Bajo	Si	Entidad	etapa precontractual	Vencimiento del plazo	a través de la supervisión	En el evento

3	General	Interno	Ejecución	Operacional	Falla de estructura física de los inmuebles	Perturbación de la ejecución del contrato que conlleva a la interrupción del servicio	Raro (1)	Menor (2)	2	Bajo	Arrendador	requerir la presentación de póliza de inmueble u obligación de asumir siniestro	1	2	3	Riesgo Bajo	SI	Entidad / Arrendador	etapa precontractual	Vencimiento del plazo	a través de la supervisión	En el evento
4	General	Interno	Ejecución	Sociales o políticos	Problemas de orden público que atenten contra la integridad de los inmuebles	Se perturba la ejecución del contrato y se requiere mantenimiento preventivo y correctivo por parte del contratista	Improbable	Menor (2)	2	Bajo	Arrendador	requerir la presentación de póliza de inmueble u obligación de asumir siniestro	1	2	3	Riesgo Bajo	Si	Entidad / Arrendador	etapa precontractual	Vencimiento del plazo	a través de la supervisión	En el evento

18. GARANTÍAS PARA EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2,2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, y teniendo en cuenta el análisis de riesgo que se incluye en el numeral anterior, la entidad no exige la constitución de una Garantía Única a cargo de los arrendadores.

No obstante, se exigirá a los ARRENDADORES mantener asegurado los inmuebles mientras el ARRENDATARIO esté disponiendo del mismo para su uso, mediante la constitución de una póliza. En caso de no ser un inmueble asegurable el propietario quedará a cargo de la obligación de asumir los costos del siniestro.

19. SI EL PROCESO ESTÁ COBIJADO POR ACUERDO COMECIAL

De conformidad con el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en procesos de contratación, versión M-MACPC-13 emitido por Colombia Compra Eficiente, literal D), este análisis no se efectúa para los procesos de contratación adelantados bajo la modalidad de selección de contratación directa y mínima cuantía, aspecto que consagra así: *"(…) Las Entidades Estatales que adelantan sus Procesos de Contratación con las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007, no deben hacer este análisis en las modalidades de selección de contratación directa, mínima cuantía o para la enajenación de bienes del Estado (…)".*[4]

En todo caso, es pertinente señalar que dentro del anexo 4 del citado manual titulado: "Lista de excepciones a la aplicación de acuerdos comerciales" numeral 12, se encuentra: *"La adquisición o arrendamiento de bienes inmuebles (tierras, edificios, etc.) o los derechos sobre estos".*

20. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

El Director Seccional de Administración Judicial de Bucaramanga se encuentra debidamente facultado para adelantar el proceso de selección y suscripción de los Contratos atendiendo lo consagrado en el numeral 3° del artículo 103 de la Ley 270 de 1996, Resolución N° 4194 del 10 de abril de 2023, Acuerdo PCSJA24-12228 del 29 de noviembre de 2024 *"Por el cual se reglamenta la autorización previa del Consejo Superior de la Judicatura para suscribir contratos y convenios y se dictan normas para su seguimiento"* y la Resolución N° 8909 del 09 de diciembre de 2024 proferida por la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial *"por la cual se delegan funciones en materia de compras públicas en los Directores Seccionales de Administración Judicial".*

Actualmente, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Bucaramanga, se encuentra atendiendo las disposiciones que en materia de contratación pública se indican en la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, además de las disposiciones normativas vigentes en la Ley 80 de 1993 y el Manual de Contratación adoptado por la entidad.

[4] https://www.colombiacompra.gov.co/sites/cce_public/files/cce_documents/cce_manual_acuerdos_comerciales.pdf Consulta del 11 de octubre de 2018 a las 09:02 a.m.

La modalidad por la cual opta esta entidad será la de CONTRATACIÓN DIRECTA, que encuentra sustento en lo contenido en el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, cuando señala:

> *"Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*
>
> *1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.*
>
> *2. 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".*

21. CERTIFICADOS DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

Los contratos derivados del presente proceso de selección serán respaldados presupuestalmente con recursos de las **subunidades ejecutoras 821 y 921** según Certificados de Disponibilidad Presupuestal expedidos por el Área Financiera de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Bucaramanga y Oficio de aprobación de Vigencias Futuras Radicado N° 2-2026-071732 del 15 de octubre de 2026 emitido por la Directora General del Presupuesto Público Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, y el Oficio DEAJPLO26-236 emitido por el Director de la Unidad de Planeación de la DEAJ.

SUBUNIDAD EJECUTORA 821:

CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL	
SUBUNIDAD EJECUTORA	27-01-01-821
FECHA	2026-07-07
Nº DE DISPONIBILIDAD	11026
CONCEPTO: SERVICIOS INMOBILIARIOS	
TIPO DE GASTO	A
ASIGN. INTERNA	021
CTA. PROG.	02
SUBC/SUBP	02
OBJG/PROY	02
ORD/SPRY	007
SUB0	002
REC	10
C/S	CSF
VALOR INICIAL	$ 449.784.721,00
VALOR OPERACIONES	$1.000.000,00
VALOR ACTUAL	$450.784.721,00
SALDO X COMPROMETER	$450.784.721,00

SUBUNIDAD EJECUTORA 921:

CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL	
SUBUNIDAD EJECUTORA	27-01-01-921
FECHA	21/09/2022
Nº DE DISPONIBILIDAD	1526
CONCEPTO: SERVICIOS INMOBILIARIOS	
TIPO DE GASTO	A
ASIGN. INTERNA	021
CTA. PROG.	02

SUBC/SUBP	02
OBJG/PROY	02
ORD/SPRY	007
SUB0	002
REC	10
C/S	CSF
VALOR INICIAL	$ 67.300.000,00
VALOR OPERACIONES	0.00
VALOR ACTUAL	$ 67.300.000,00
SALDO X COMPROMETER	$67.300.000,00

OFICIO VIGENCIAS FUTURAS 2026-2030: Oficio de aprobación de Vigencias Futuras Radicado: 2-2026-071732 del 15 de octubre de 2026 emitido por la Directora General del Presupuesto Público Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público y el Oficio DEAJPLO26-236 emitido por el Director de la Unidad de Planeación de la DEAJ.

Hacienda

5.3.0.3. Grupo de Política y Administración Judicial

Radicado: 2-2026-071732
Bogotá D.C., 15 de octubre de 2026 11:52

Doctora
LORENA IVETTE MENDOZA MARMOLEJO
Directora Ejecutiva de Administración Judicial
Consejo Superior de la Judicatura – Rama Judicial del Poder Público
Carrera 7 No 27 - 18
Bogotá, D.C.

Radicado de entrada 1-2026-083656
No. Expediente 906/2026/SITPRES

Asunto: Aprobación cupos de Vigencia Futura Gastos de Funcionamiento.

Apreciada doctora Lorena Ivette

En atención a la solicitud presentada mediante oficio No. DEAJO26-750 del 12 de agosto de 2026, así como lo establecido por el Estatuto Orgánico del Presupuesto General de la Nación y la Resolución No. 11 de 1997 del Consejo Superior de Política Fiscal – CONFIS, se informa que la Dirección General del Presupuesto Público Nacional autoriza cupo para comprometer vigencia futura, según el siguiente detalle:

SECCIÓN: **27-01-01** **RAMA JUDICIAL – GESTION GENERAL**

A PRESUPUESTO DE GASTOS DE FUNCIONAMIENTO

CUENTA: 02 ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS

Vigencia	Recursos	Valor en pesos
2027	Nación	446.481.429.035
2028	Nación	421.060.273.396
2029	Nación	314.176.373.947
2030	Nación	187.199.347.894

Los cupos de vigencia futura, se ajustan conforme los supuestos macroeconómicos del Marco Fiscal de Mediano Plazo, según lo manifestado por la Entidad, se requiere para garantizar con fecha máxima el 31 de julio de 2030, los servicios de combustible, transporte de pasajeros, servicios postales, seguros, arrendamientos de inmuebles, servicios de fotocopiadoras y arriendo de equipos, aseo, cafetería y mantenimientos locativos, vigilancia y seguridad privada, mantenimiento de bienes muebles e inmuebles, publicaciones y exámenes médicos ocupacionales, requeridos para el adecuado funcionamiento de las sedes judiciales y administrativas a nivel nacional.

4sLS w0WF VjXk G0be UNMZ HPBJ HHl=
Validar documento firmado digitalmente en: http://sedeelectronica.minhacienda.gov.co

4sLS w0WF VjXk G0be UNMZ HPBJ HHI=
Validar documento firmado digitalmente en: http://sedeelectronica.minhacienda.gov.co

Hacienda

Es de anotar que el rubro por el cual se autorizan los cupos de vigencias futuras cuenta con amparo presupuestal en la presente vigencia fiscal, de acuerdo con los Certificados de Disponibilidad Presupuestal por $48.019.111.388 con recursos nación.

Los recursos necesarios para garantizar los cupos de vigencias futuras se encuentran previstos en el Proyecto de Ley No. 152 de 2026 Cámara, 111 de 2026 Senado "*Por la cual se decreta el presupuesto de rentas y recursos de capital y ley de apropiaciones para para la vigencia fiscal del 1º. de enero al 31 de diciembre de 2027*", consistentes con las cifras del Marco de Gasto de Mediano Plazo del Sector Rama Judicial 2027-2030, conforme lo establece la Ley 819 de 2003.

En tal sentido, cabe señalar que, con los cupos de vigencias futuras autorizados del sector Rama Judicial se inflexibiliza en un 3,92% el monto de gastos de funcionamiento e inversión con recursos nación dispuesto para el Sector para el año 2027, por lo tanto, corresponde a la Entidad en el marco de su autonomía presupuestal, priorizar los recursos para atender el resto de las obligaciones en esa vigencia.

La ejecución de la presente autorización deberá hacerse de acuerdo con los procedimientos establecidos por las normas legales vigentes sobre contratación administrativa y cumplir con los demás requisitos legales que sean del caso.

Igualmente, la entidad es responsable de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.8.1.7.6. del Decreto 1068 de 2015 e implementar las medidas que, en el marco institucional y legal que regula el cumplimiento de sus funciones, considere conveniente para alcanzar los objetivos de austeridad del gasto público y los principios de economía y eficiencia de la administración pública contenida en el artículo 19 de la Ley 2155 de 2021, los Decretos 1068 de 2015 y 618 de 2026.

Cordialmente,

Firmado digitalmente por: CLAUDIA MARCELA NUMA PAÉZ

CLAUDIA MARCELA NUMA PÁEZ
Directora General del Presupuesto Público Nacional

Elaboró:	Revisó:	Aprobó
Erika Tatiana Ayala Ardila	**Lady Nathaly Rodríguez Farias**	**Mauricio Humberto Iregui García**
Asesor	Coordinadora	Subdirector
Grupo de Política y Administración Judicial	Grupo de Política y Administración Judicial	Subdirección de Gobierno, Seguridad y Justicia

Ministerio de Hacienda y Crédito Público
Dirección: Carrera 8 No. 6 C 38 Bogotá D.C., Colombia
Conmutador: (+57) 601 3 81 17 00
Línea Gratuita: (+57) 01 8000 910071

Consejo Superior de la Judicatura
Dirección Ejecutiva de Administración Judicial (DEAJ)

DEAJPLO26-236
Al contestar cite este número

Bogotá, D.C., 15 de octubre de 2026

Doctor
JORGE EDUARDO VESGA CARREÑO
Director
Dirección Seccional de Administración Judicial de Bucaramanga
Bucaramanga (Santander)

Asunto: Autorización de vigencias futuras de funcionamiento para nuevos contratos 2027-2030.

Cordial saludo,

Para su conocimiento y fines pertinentes, se remite el Oficio No. 2-2026-071732 del 15 de octubre de 2026, mediante el cual el Ministerio de Hacienda y Crédito Público autorizó el cupo para comprometer vigencias futuras durante el período 2027-2030, en atención a la solicitud presentada por la Dirección Seccional de Bucaramanga mediante los oficios DESAJBUO26-1567, DESAJBUO26-1679, DESAJBUO26-1754 y DESAJBUO26-1762.

La autorización comprende los siguientes rubros presupuestales de la cuenta A-02 Adquisición de bienes y servicios:

- A-02-02-02-007-002 Servicios inmobiliarios
- A-02-02-02-008-005 Servicios de soporte

Es oportuno señalar que para la vigencia 2027, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público autorizó el 90,28% del valor total solicitado, por tanto, es necesario ajustar la distribución del cupo, de acuerdo con las prioridades sin superar el monto autorizado, que se relacionan en la siguiente tabla:

Tabla 1. DIRECCIÓN SECCIONAL DE BUCARAMANGA – CUENTA A-02 ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS

Año Vigencia Futura	Subunidad-Rubro			TOTAL
	27-01-01-221 Rubro: A-02	27-01-01-821 Rubro: A-02	27-01-01-921 Rubro: A-02	
2027	110.810.089	11.109.449.516	789.115.820	12.009.375.425
2028	0	4.537.551.435	813.074.451	5.350.625.886
2029	0	3.726.339.706	0	3.726.339.706
2030*	0	2.278.035.674	0	2.278.035.674
TOTAL CUPO APROBADO	**110.810.089**	**21.651.376.331**	**1.602.190.271**	**23.364.376.891**

* Nota: la vigencia futura del 2030 hasta el 31 de julio

Los números de autorización y de asignación del cupo de vigencia futura registrados en el aplicativo SIIF Nación son los siguientes:

- Autorización: 10026
- Asignación: 13026

Cordialmente,

LUIS ANTONIO SUÁREZ ALBA
Director Unidad de Planeación

Anexo: Oficio 2-2026-071732 del 15 de octubre de 2026 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público por Sigobius
Reporte SIIF de autorización de vigencias futuras

Revisó: Mary Luz Bobadilla Agudelo– Directora División de Programación.
Sigifredo Usme Villegas – Profesional Universitario
Elaboró: Elsa Cecilia Mejía Mejía - Anna María Muñoz Quintero - Profesionales Universitarios

22. DOCUMENTOS QUE COMPLEMENTAN EL ESTUDIO

Forman parte del presente estudio, los siguientes documentos:

- Certificados de Disponibilidad Presupuestal de las subunidades ejecutoras 821 y 921 expedidos por la Jefe de Presupuesto de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Bucaramanga.
- Copia del Oficio de autorización de Vigencias Futuras- Radicado: 2-2026-071732 del 15 de octubre de 2026 emitido por la Directora General del Presupuesto Público Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.
- Copia del Oficio N° DEAJPLO26-236 emitido por el Director de la Unidad de Planeación de la DEAJ.

23. ÁREA BENEFICIARIA DE LA CONTRATACIÓN U ORIGEN DE LA NECESIDAD.

Área Administrativa

24. PROFESIONAL DESIGNADO POR EL ÁREA BENEFICIARIA DE LA CONTRATACIÓN.

DIANA CAROLINA FONTECHA
Coordinador Área Administrativa (A.F.)

25. JUNTA DE CONTRATACIÓN Y COMITÉ ESTRUCTURADOR Y EVALUADOR

WILLIAM AQUILES MONTIEL PARRA
Área Financiera
Comité Estructurador y Evaluador

DIANA CAROLINA FONTECHA
Área Administrativa- A. Coordinador administrativo
Junta Asesora de Contratación (A.F.)

SONIA LEÓN DULCEY
Área administrativa
Comité Estructurador y Evaluador

OLGA LUCIA RAMÍREZ
Técnico Área Administrativa
Comité Estructurador y Evaluador

JESSICA TATIANA RUSSI PEÑA
Coordinadora área de Asistencia Legal
Junta y Comité Estructurador y Evaluador

LILIANA MUÑOZ CORREDOR
Coordinador Área Financiera
Junta Asesora de Contratación

Fecha de elaboración: 16 de octubre de 2026