ESTUDIO DEL SECTOR

Contratar, en nombre de LA NACIÓN – CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA – DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE TUNJA, el arrendamiento de un inmueble ubicado en Calle 5 No. 6-74, en el municipio de Samaca, departamento de Boyacá, identificado con matrícula inmobiliaria No. 070-228030, destinado al funcionamiento del Juzgado 01 Promiscuo Municipal de Samaca y Juzgado 02 Promiscuo Municipal de Samaca – Boyacá.

CONTENIDO

I. Aspectos generales del mercado 2
A. Entorno económico 2
1. Análisis del mercado laboral 6
2. Variables económicas que afectan el sector: 7
3. Análisis sector de construcción : 10
4. Integrantes de la cadena productiva: 13
B. Marco regulatorio 14
II. Análisis de la oferta y demanda 15
A. Análisis del mercado 15
1. Proveedores 15
2. Estudio de la demanda 17
B. Forma de calcular el presupuesto y valor del presente proceso 21
III. Conclusiones 22

La Dirección seccional de Administración Judicial de Tunja, 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].

I. Aspectos generales del mercado

De acuerdo con el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Tunja debe "*hacer durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al Objeto del Proceso la Contratación, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional técnica y de análisis de riesgo. La Entidad debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso*"[1].

El presente documento pretende enmarcar el sector de la construcción como una de las actividades más dinámicas de la economía colombiana y a su vez, fundamental para aumentar la productividad en otros sectores económicos. La inversión en obra civil se hace imprescindible para consolidar la competitividad frente a otras economías, es por eso por lo que en todo el país se han realizado inversiones en construcción y se plantea realizar importantes inversiones en infraestructura para apoyar la reactivación económica. En este sentido, la información presentada a continuación corresponde a la estructura sugerida por Colombia Compra Eficiente para los Análisis del Sector de los procesos de contratación.

A. Entorno económico

La economía del país está dividida en tres franjas que tienen características comunes, están unificadas en su conformación y se diferencian claramente cada una de las otras dos.

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

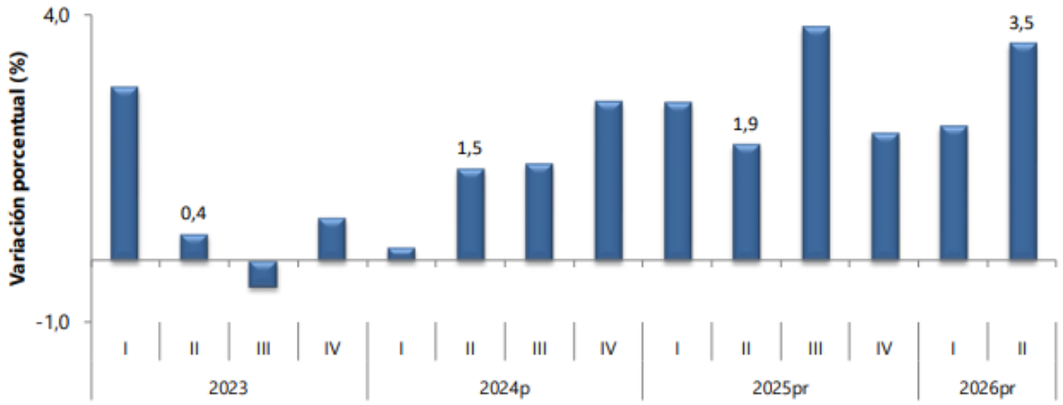
Para la investigación realizada por la Entidad para el presente estudio, se realizará una contextualización del mercado para el sector terciario de la industria nacional, el cual agrupa toda la oferta de servicios. Ahora bien, dada la amplia variedad de servicios que componen la economía del país, se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

Así pues, el presente proceso se resume en la prestación de servicios, en la que se realizará una contextualización del mercado para las actividades de servicios y la comercialización de productos, especialmente frente a los servicios de arrendamiento para conceder por parte del arrendador al arrendatario el uso y goce de un inmueble ubicado en Calle 5 No. 6-74, del Municipio de Samaca (Boyacá), identificado con la matricula inmobiliaria número 070-228030, para el funcionamiento de los despachos judiciales Juzgado 01 Promiscuo Municipal de Samaca y Juzgado 02 Promiscuo Municipal de Samaca – Boyacá". Ahora bien, dada la amplia variedad de servicios que componente 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 crecimiento del Producto Interno Bruto – PIB, en el segundo trimestre de 2026, el PIB, crece respecto al mismo periodo de 2025, tal como se observa en la siguiente gráfica:

[1] 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

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



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

Fuente: DANE, Cuentas nacionales[2]

Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

a) 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).
b) 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).
c) 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:

a) 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.

b) 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).

c) Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores;

2 DANE - PIB Información técnica. (s/f). Gov.co. Recuperado el 21 de noviembre de 2023, de https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica

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).

El servicio de arrendamiento de un inmueble destinado al funcionamiento de los despachos judiciales se encuentra enmarcado dentro del sector servicios o sector terciario de la economía. Este sector comprende las actividades relacionadas con la prestación de servicios que no implican la producción o transformación de bienes materiales y que tienen como propósito satisfacer las necesidades operativas y administrativas de entidades públicas y privadas, permitiendo el adecuado desarrollo de sus funciones.

En este sentido, el presente proceso contractual se vincula específicamente con las actividades inmobiliarias que hacen parte del sector terciario, ya que corresponden a servicios de arrendamiento un inmueble ubicado en la Calle 5 No. 6-74, del Municipio de Samaca (Boyacá), identificado con la matricula inmobiliaria número 070-228030, para el funcionamiento de los despachos judiciales Juzgado 01 Promiscuo Municipal de Samaca y Juzgado 02 Promiscuo Municipal de Samaca – Boyacá. Estas actividades son fundamentales para garantizar la disponibilidad de espacios físicos adecuados para el cumplimiento de la misión institucional de la Rama Judicial.

Por lo cual resulta pertinente destacar el comportamiento reciente del sector inmobiliario, considerando su incidencia directa en el mercado de arrendamientos. De acuerdo con la información sectorial publicada por el DANE, durante el 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 (ver tabla 10).

Estos resultados reflejan la estabilidad y dinámica positiva del sector inmobiliario, dentro del cual se desarrolla el presente proceso de contratación.

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
[pr]preliminar
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

Concordante con lo anterior, el contrato cuyo objeto consiste en arrendar un inmueble para el funcionamiento del Juzgado 01 Promiscuo Municipal de Samaca y Juzgado 02 Promiscuo Municipal de Samaca puede tener un impacto positivo en la economía nacional por varias razones, tanto directas como indirectas, y su articulación con otros sectores productivos es clara cuando se examina el comportamiento del Producto Interno Bruto (PIB) en el segundo trimestre de 2026, según el boletín del DANE.

En primer lugar, la ejecución de este contrato guarda relación con actividades de administración pública, defensa, educación y salud, puesto el inmueble objeto de arrendamiento alberga dependencias de la Rama Judicial encargadas de la prestación de servicios públicos esenciales para la justicia. Conforme al boletín del DANE esta actividad económica presento un crecimiento del 10,00% en el segundo trimestre de 2026 respecto al mismo periodo del año 2025, lo cual contribuye en una de las ramas de actividad con mayor aporte al crecimiento económico nacional.

Tabla 12. Administración pública y defensa[1]
Tasas de crecimiento en volumen[2]
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
Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria	15,1	11,6	4,8
Educación	8,8	7,0	2,0
Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales	4,9	4,3	0,9
Administración pública y defensa[1]	**10,0**	**7,9**	**2,3**

Fuente: DANE, PIB_T
[pr]preliminar
[1]Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales.
[2]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

Desde la perspectiva económica e institucional, la presente contratación del servicio de arrendamiento tiene mucha relevancia, puesto contribuye al adecuado funcionamiento de la administración de justicia, ya que se garantizan espacios físicos suficientes y adecuados para el desarrollo de actividades judiciales y administrativas. Esto permite asegurar la continuidad en la prestación del servicio público de justicia, optimizar la atención a los usuarios y fortalecer la capacidad operativa y profesional de las dependencias que ocupan el inmueble.

Asimismo, este contrato genera efectos indirectos sobre la economía local y nacional, en la medida en que dinamiza el mercado inmobiliario, promueve la ocupación de inmuebles destinados a usos institucionales y favorece actividades complementarias asociadas a la operación y mantenimiento de edificaciones de gran escala. De igual forma, contribuye a la generación de empleo relacionado con servicios de administración, mantenimiento, aseo, vigilancia y soporte logístico requeridos para el funcionamiento del inmueble.

Desde el enfoque del gasto, el DANE reportó que el gasto de consumo final del gobierno registró un crecimiento del 3,5% durante el segundo trimestre de 2026, reflejando el fortalecimiento de las actividades y servicios prestados por las entidades públicas. En este sentido, la contratación del arrendamiento constituye un mecanismo que permite a la Rama Judicial disponer de la infraestructura física necesaria para cumplir sus funciones constitucionales y legales, sin afectar la continuidad de la prestación del servicio.

Con lo descrito anteriormente se puede concluir que el presente contrato tiene un impacto favorable tanto para el funcionamiento institucional como para la economía, al fortalecer las actividades inmobiliarias, apoyar el crecimiento de la administración pública y garantizar la disponibilidad de espacios adecuados para la prestación del servicio de justicia.

Ahora bien, según la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU) Revisión 4 A.C. del DANE en Colombia, la prestación del servicio de arrendamiento, que se clasifica dentro de la sección L División 68 especialmente en la clase L6810 (Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados).

Las actividades anteriormente relacionadas se encuentran incluidas en el sistema de Codificación Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC) de acuerdo con la Guía para la Codificación de Bienes y Servicios sugerida por Colombia Compra Eficiente. Para el análisis del sector y estudio de mercado se evidencia que los servicios a contratar para el presente proceso se clasifican dentro Grupo F (Servicios), específicamente a las actividades relacionadas con el sector inmobiliario. En las cuales se incluyen los servicios asociados a la compra, venta, arrendamiento, administración y explotación de bienes inmuebles propios o de terceros, tales como edificaciones residenciales y no residenciales, oficinas, locales comerciales, terrenos y demás inmuebles destinados a diferentes usos. Estos servicios los prestan en su mayoría propietarios de inmuebles, sociedades inmobiliarias, fondos de inversión inmobiliaria, empresas administradoras de bienes raíces, entidades privadas y demás organizaciones que participan en el mercado de bienes inmuebles, entre otros, los cuales se identifican de la siguiente manera:

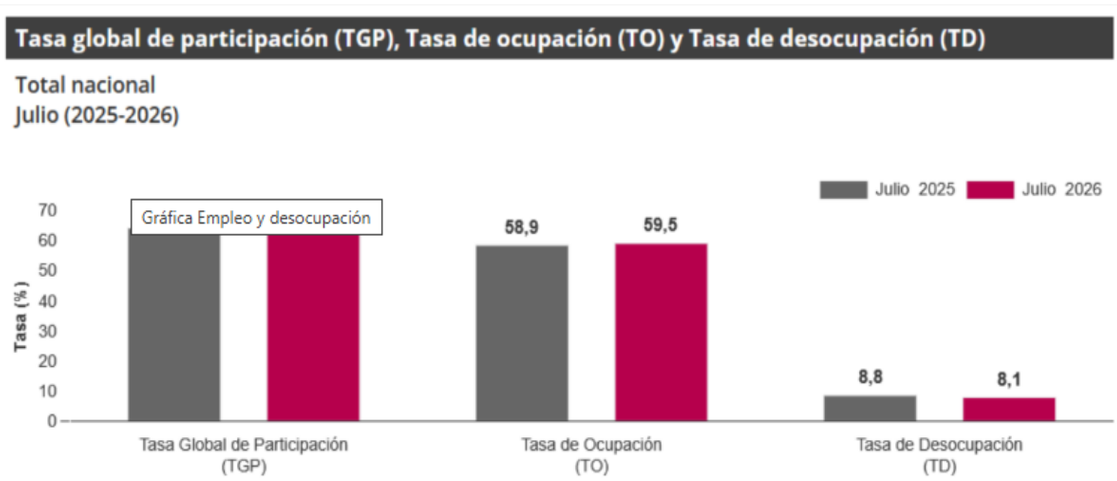
ITEM	Código UNSPSC	Producto
1	80131502	Arrendamiento de Instalaciones Comerciales o Industriales

Fuente: Clasificador de bienes y servicios, Colombia Compra[3]

1. Análisis del mercado laboral

A continuación, se analiza tasas de ocupación, desempleo y participación laboral, de forma tal que se conozca el posible impacto del futuro contrato en el mercado laboral.

Para el mes de julio de 2026, la tasa de desocupación del total nacional fue 8,1%, lo que representó una disminución de 0,7 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2025 (8,8%). La tasa global de participación se ubicó en 64,8% y la tasa de ocupación en 59,5%, en julio de 2025 estas tasas fueron 64,6% y 58,9%, respectivamente



De acuerdo con el boletín, en julio de 2026 la tasa de desocupación a nivel nacional fue de 8,1%, una disminución frente al 8,8% registrado en el mismo mes del año anterior. Al mismo

3 Clasificador de bienes y servicios. (s/f). Colombia Compra Eficiente | Agencia Nacional de Contratación Pública. Recuperado el 29 de septiembre de 2023, de https://www.colombiacompra.gov.co/clasificador-de-bienes-y-Servicios

tiempo, la tasa de ocupación se incrementó en 0,6 puntos porcentuales, pasando de 58.9% a 59,5%, mientras que la tasa global de participación se ubicó en 64,5% esto referente al 63,9% que se registró en julio de 2025. Esta mejora en el empleo sugiere un entorno favorable para la ejecución de contratos públicos como el analizado, los cuales, al requerir mano de obra calificada y no calificada, pueden aportar directamente al sostenimiento o crecimiento del empleo en sectores estratégicos.

El contrato se articula de manera directa con sectores que han mostrado crecimiento en la población ocupada, como la administración pública, que fue la rama de actividad que más contribuyó al aumento del empleo con 1.7 puntos porcentuales (pasando de 2.824 a 3.229 personas ocupadas). También incide indirectamente en otros sectores como las actividades inmobiliarias con variaciones negativas en el número de ocupados en julio de 2026, ya que se registraron –0.0 puntos porcentuales pasando de 342 a 341.

Por otro lado, en cuanto a la posición ocupacional, se evidencia que el mayor crecimiento del empleo provino de obreros o empleados particulares con una distribución porcentual del 44.5% del total de ocupados, con 10.924 nuevos empleos y trabajadores por cuenta propia con una distribución del 41,5%, con 10.187 nuevos empleos. En conjunto, estas dos categorías sumaron más de 20 mil nuevos empleos, reflejando que los contratos de inversión pública no solo benefician a grandes empresas proveedoras, sino que tienen un efecto multiplicador en la contratación de personal técnico y de apoyo, de manera directa o a través de subcontratación.

En términos territoriales, ciudades como Medellín, Bucaramanga, Pereira, Bogotá y otras ciudades metropolitanas que son áreas metropolitanas receptoras de inversión en sedes judiciales están mejorando sus tasas de ocupación. Medellín, por ejemplo, tuvo las tasas de desocupación más bajas del país (7,0%), mientras que otras ciudades como Bucaramanga (7.2%) y Pereira (7,5%) también muestran mejoras que pueden verse potenciadas con este tipo de contratos.

Así las cosas, el contrato no solo tiene impacto económico desde la óptica del crecimiento del PIB como se analizó anteriormente, sino que también contribuye al fortalecimiento del mercado laboral. Su ejecución dinamiza sectores con alto potencial de absorción de empleo, mejora las condiciones para el trabajo formal y apoya la reducción de la desocupación en las principales ciudades del país. Todo ello refuerza la idea de que las inversiones en infraestructura institucional, especialmente en seguridad judicial, son una estrategia eficaz para estimular tanto el empleo como la productividad nacional.

2. Variables económicas que afectan el sector:

Las variables económicas que a continuación se mencionan afectan el sector son determinantes en la formación de precios y en la ejecución del futuro contrato.

Para el presente proceso contractual, la inflación constituye una variable económica relevante, debido a que las variaciones del Índice de Precios al Consumidor - IPC tienen incidencia directa sobre los costos asociados a la prestación de bienes y servicios en la economía nacional. Asimismo, el incremento anual del Salario Mínimo Legal Mensual Vigente - SMMLV impacta los costos operativos relacionados con el personal requerido para la administración, operación, mantenimiento y demás servicios complementarios necesarios para el adecuado funcionamiento del inmueble a arrendar.

En consecuencia, tanto el comportamiento de la inflación como las variaciones del SMMLV pueden influir en los costos de prestación de los servicios asociados a la gestión integral del edificio, constituyéndose en factores que deben considerarse dentro del análisis económico y financiero del presente proceso contractual.

- **Inflación:** Es el aumento sustancial, persistente y sostenido del nivel general de precios a través 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.6 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, en los precios de una economía.

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.

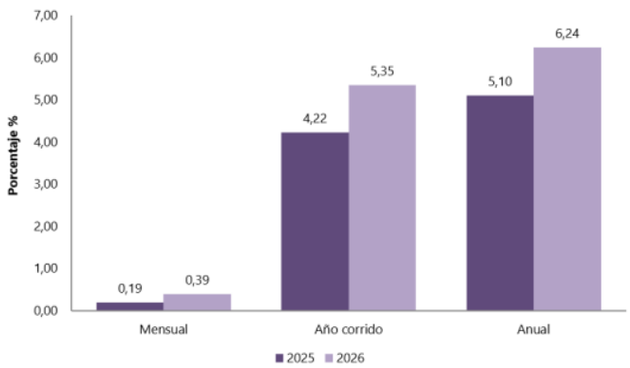
AÑO	IPC %
2.020	1,61%
2.021	5,62%
2.022	13,12%
2.023	9,28%
2.024	5.20%
2.025	5.10%
2.026 año corrido agosto	6.24%

Fuente: Banco de la Republica

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Agosto 2026

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional
Agosto 2025 - 2026



Fuente: DANE, IPC.

En el mes de agosto de 2026, el IPC registró una variación de 0,39% en comparación con julio de 2026, siete divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,39%):

- Recreación y cultura (0,89%),
- Información y comunicación (0,81%),
- Alimentos y bebidas no alcohólicas (0,71%),
- Bienes y servicios diversos (0,52%),
- Bebidas alcohólicas y tabaco (0,41%),
- Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,40%) y, por último, Salud (0,40%).

Las divisiones que se registraron por debajo fueron:

- Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,38%),
- Restaurantes y hoteles (0,33%),
- Educación (0,02%), Transporte (0,01%) y, por último, Prendas de vestir y calzado (-0,14%).

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

		2025		2026	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Recreación y cultura	3,79	-0,30	-0,01	0,89	0,03
Información y comunicación	4,33	-0,15	0,00	0,81	0,02
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	0,45	0,08	0,71	0,13
Bienes y servicios diversos	5,36	0,44	0,02	0,52	0,03
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	0,59	0,01	0,41	0,01
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	0,05	0,00	0,40	0,02
Salud	1,71	0,46	0,01	0,40	0,01
TOTAL	100,00	0,19	0,19	0,39	0,39
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	0,06	0,02	0,38	0,12
Restaurantes y hoteles	9,43	0,49	0,06	0,33	0,04
Educación	4,41	0,13	0,01	0,02	0,00
Transporte	12,93	-0,03	0,00	0,01	0,00
Prendas de vestir y calzado	3,98	-0,02	0,00	-0,14	0,00

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

En agosto de 2026 en comparación con julio de 2026, la variación de las subclases que más aportaron al índice total fueron: electricidad (2,33%), frutas frescas (4,95%), arriendo imputado (0,39%), alcantarillado (7,13%), arriendo efectivo (0,38%), servicios de comunicación fija y móvil y provisión a internet (0,92%), artículos para higiene corporal (1,45%), comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (0,26%), papas (4,32%) y suscripción y servicio de televisión por redes y cable (3,02%).

En cuanto a las subclases con aportes negativos a la variación fueron: suministro de agua (-4,04%), gas (-1,29%), plátanos (-2,90%), cebolla (-2,57%) y vehículo particular nuevo o usado (-0,32%).

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

Subclase	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Electricidad	2,33	0,08
Frutas frescas	4,95	0,07
Arriendo imputado	0,39	0,05
Alcantarillado	7,13	0,04
Arriendo efectivo	0,38	0,04
Servicios de comunicación fija y móvil y provisión a internet	0,92	0,02
Artículos para higiene corporal	1,45	0,02
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	0,26	0,02
Papas	4,32	0,02
Suscripción y servicio de televisión por redes y cable	3,02	0,02

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

AÑO	SALARIO NINIMO MENSUAL	AUXILIO DE TRANSPORTE	NORMATIVIDAD
2026	$ 1.750.905,00	$ 249.095,00	1469 de dic 29 de 2025. 0159 de febr. 19 de 2026
2025	$ 1.423.500,00	$ 200.000,00	1572 de dic 24 de 2024
2024	$ 1.300.000,00	$ 162.000,00	2292 de dic 29 2023
2023	$ 1.160.000,00	$ 140.606,00	2623 de dic 28 2022
2022	$ 1.000.000,00	$ 117.172,00	1724 de dic 15 de 2021
2021	$ 908.526,00	$ 106.454,00	1786 de dic 29 de 2020
2020	$ 877.803,00	$ 102.854,00	2360 de dic 26 de 2019

FUENTE: https://www.consultorcontable.com/datos-hist%C3%B3ricos/salario-m%C3%ADnimo-historico/

La variación anual del Salario Mínimo: De manera sistemática, al finalizar cada año, se realiza en Colombia la discusión sobre el incremento del salario mínimo. El arreglo institucional en Colombia hace que tres jugadores, líderes de sindicatos de trabajadores, representantes de los gremios de la producción y gobierno, se sienten a negociar un incremento del Salario mínimo de los trabajadores. La variación del salario mínimo está supeditada al comportamiento del IPC. En este contexto, se observa el siguiente comportamiento:

1. Análisis sector de interés

El presente punto tiene como objetivo expone las tendencias e innovaciones en el sector de interés con el fin de entender la industria en la cual radica la necesidad de la entidad y así mismo dar a conocer información relevante que pueda afectar la planeación, ejecución y sostenibilidad del futuro contrato. En tal sentido, este análisis busca identificar nuevas tendencias relacionadas con cambios tecnológicos, diversidad en las características de los productos, especificaciones de calidad, condiciones especiales para la entrega, tiempos de entrega, tamaño del mercado, entre otros, que puedan aportar eficiencia y valor en la contratación.

Para comenzar es importante mencionar que, en el ámbito de la administración de justicia, las entidades públicas enfrentan la necesidad de arrendar edificios adecuados para garantizar la prestación del servicio a los ciudadanos. La seguridad no solo se relaciona con la protección física de estas sedes, sino también con la creación de entornos laborales que permiten a los funcionarios desempeñar sus funciones en condiciones óptimas. El acceso a oficinas funcionales y seguras es un requisito indispensable para asegurar la eficiencia institucional de la entidad, ya que espacios bien diseñados y dotados de infraestructura moderna contribuyen a la productividad, la transparencia y la confianza ciudadana en el sistema judicial.

Conforme al CEED-DANE para el área total causada presentó un decrecimiento de 4,5% frente al mismo período de 2025, pasando de 4.050.111m2 a 3.867.528m2. Los destinos residenciales restaron 7,8 puntos porcentuales y los no residenciales 3,3 puntos porcentuales a la variación anual del área causada.

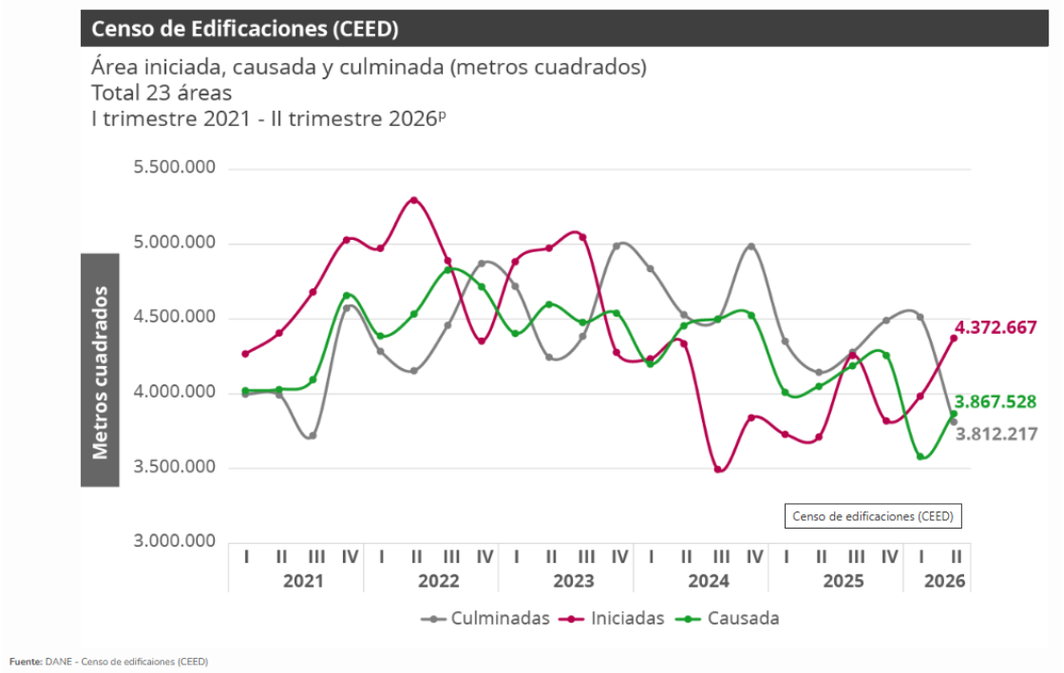


Tabla 1. Área causada en metros cuadrados, según destinos. Variaciones y contribuciones.
Total 23 áreas
II trimestre (2025 - 2026p)

Destinos	Trimestres		Distribución	Variación	Contribución
	II/2025	II p/2026	(%)	(%)	(puntos porcentuales)
Total	**4.050.111**	**3.867.528**	**100,0**	**-4,5**	**-4,5**
Apartamentos	2.710.031	2.437.078	63,0	-10,1	-6,7
Casas	488.913	447.108	11,6	-8,6	-1,0
Oficinas y comercio	219.442	240.043	6,2	9,4	0,5
Bodegas	160.333	239.256	6,2	49,2	1,9
Institucionales	471.392	504.043	13,0	6,9	0,8

Fuente: DANE, CEED
p Cifra provisional
*Institucionales agrupa los destinos educación, hoteles, hospitales, administración pública y otros.
Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en la investigación

El área causada presentó un decrecimiento de 4,5%, lo que significó 182.583m2 menos en relación con el mismo período de 2025. Por destino, la construcción de apartamentos restó 6,7 puntos porcentuales a la variación anual del área causada.

Tabla 2. Área causada en metros cuadrados, según áreas de cobertura. Variaciones y contribuciones.
Total 23 áreas
II trimestre (2025 - 2026ᵖ)

Áreas de cobertura	Trimestres		Distribución	Variación	Contribución
	II/2025	II ᵖ/2026	(%)	(%)	(puntos porcentuales)
Total	**4.050.111**	**3.867.528**	**100,0**	**-4,5**	**-4,5**
Bogotá	816.798	859.194	22,2	5,2	1,0
Medellín y Oriente AM	756.885	756.541	19,6	-0,0	-0,0
Cundinamarca[1]	449.400	367.882	9,5	-18,1	-2,0
Cali AU	499.954	391.983	10,1	-21,6	-2,7
Barranquilla AM	277.490	227.070	5,9	-18,2	-1,2
Bucaramanga AM	145.177	178.932	4,6	23,3	0,8
Pereira AM	142.145	117.775	3,0	-17,1	-0,6
Armenia AU	44.307	33.318	0,9	-24,8	-0,3
Cartagena AU	165.751	121.950	3,2	-26,4	-1,1
Ibagué AU	119.110	122.068	3,2	2,5	0,1
Cúcuta AM	74.250	65.546	1,7	-11,7	-0,2
Manizales AU	48.169	38.181	1,0	-20,7	-0,2
Villavicencio AU	50.998	56.308	1,5	10,4	0,1
Neiva AU	82.206	102.991	2,7	25,3	0,5
Pasto AU	22.312	24.430	0,6	9,5	0,1
Popayán AU	35.859	33.382	0,9	-6,9	-0,1
Santa Marta AU	99.278	103.788	2,7	4,5	0,1
Tunja AU	101.088	117.362	3,0	16,1	0,4
Valledupar AU	35.370	51.277	1,3	45,0	0,4
Montería AU	20.028	25.795	0,7	28,8	0,1
Sincelejo AU	16.313	18.340	0,5	12,4	0,1
Yopal AU	30.668	30.708	0,8	0,1	0,0
Florencia AU	16.556	22.708	0,6	37,2	0,2

Fuente: DANE, CEED
p Cifra provisional
1. Comprende los municipios de Soacha, Cajicá, Chía, Cota, Madrid, Mosquera, Funza, Sopo, Zipaquirá, Fusagasugá, Facatativá, La Calera, Tocancipá, Ricaurte, Tabio, Tenjo, Girardot, Sibaté y Gachancipá.
Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en la Investigación

De acuerdo con las áreas de cobertura, el decrecimiento anual de 4,5% en el área causada se explica principalmente por la disminución del área causada en Cali AU, los municipios que componen Cundinamarca1 y Barranquilla AM que restaron en conjunto 5,9 puntos porcentuales a esta variación. Por el contrario, Bogotá y Bucaramanga AM que en conjunto aportaron 1,9 puntos porcentuales a la variación anual del área causada.

Por áreas de cobertura, en el segundo trimestre de 2026 la variación trimestral de 9,8% registrada en el área iniciada, se explica principalmente por el comportamiento de Medellín y Oriente AM, Santa Marta AU y Barranquilla AM que sumaron en conjunto 10,2 puntos porcentuales a esta variación. Por el contrario, Bucaramanga AM restó 1,5 puntos porcentuales a la variación trimestral del área iniciada.

Acorde a la publicación realizada en la página de portafolio el día 14 de agosto de 2026, el mercado de oficinas entra en una fase de recuperación y presión de precios ya que se presenta una baja vacancia con alta demanda de arrendatarios para el año 2026. Según lo que se manifiesta en la publicación el mercado de oficinas en Colombia atraviesa una fase de recuperación sólida caracterizada por una vacancia históricamente baja del 6,7%, una alta demanda de espacios clase A y un incremento sostenido en los precios de arrendamiento, más del 20% interanual en 2025. La tendencia para 2026 apunta a una presión adicional sobre los precios debido a la escasez de inventario y la preferencia por edificios modernos, sostenibles y tecnológicamente avanzados.12

El mercado inmobiliario en Colombia para el año 2026 se perfila como un periodo de transformación y dinamismo, impulsado por la estabilización de las tasas de interés y la adopción masiva de tecnología como lo es la estabilización de la economía y crédito ya que, tras años de tasas altas, se espera que en 2026 las tasas de interés se estabilicen entre el 6.5% y 7.5%, lo que representa el nivel más favorable para la compra de vivienda en cuatro años. Esto facilitará el acceso a créditos hipotecarios y aumentará el volumen de transacciones en el país.

En cuanto a las tendencias clave en el mercado, la tecnología ya no es opcional, puesto en el uso de Inteligencia Artificial para descripciones, recorridos virtuales para la gestión de clientes es ahora una expectativa del mercado. Las ciudades intermediarias como Bogotá, Medellín siguen siendo líderes, ciudades como Cali, Barranquilla, Bucaramanga y el Eje

3. <u>Integrantes de la cadena productiva:</u>

Se entiende como cadena productiva a los actores interrelacionados y operaciones de producción, transformación, comercialización de un producto o servicio, en un entorno determinado. La cadena productiva de la industria de servicios de arrendamiento se compone de varias etapas clave que abarcan desde la concepción de la idea hasta la entrega del producto final al consumidor.

La cadena productiva de los servicios de arrendamiento en Colombia se estructura en cinco etapas principales:

a. Planeación y adecuación: Es la etapa donde se gestiona la construcción o remodelación de edificios, implementación de infraestructura tecnológica, seguridad y lo más importante generación de certificaciones ambientales de calidad.

b. Transformación y gestión: Es donde se gestionan los servicios de administración del inmueble como lo son los mantenimientos, servicios públicos, seguridad, entre otro más, también se realiza la adaptación de espacios a modelos híbridos y colaborativos y la optimización mediante tecnologías como lo es los sensores de ocupación, eficiencia energética.

c. Comercialización: es la etapa donde se promociona y negocia el contrato de arrendamiento, se definen precios según ubicación, clase de inmueble y demanda de este, y se visualiza la intermediación de agentes inmobiliarios y plataformas digitales que ayuden al arrendamiento de los espacios.

d. Entrega y servicio final: Es la etapa final donde se procede con la formalización de contratos con entidades públicas o privadas, se gestionan garantías de espacios seguros y funcionales para los usuarios, y el seguimiento a la satisfacción del cliente y cumplimiento normativo que el mismo requiera.

Cada una de estas fases involucran actores interrelacionados propietarios, entidades públicas y privadas, intermediarios y usuarios finales que garantizan la eficiencia del mercado y la sostenibilidad del modelo inmobiliario.



A. Marco regulatorio

A continuación, se recoge la normativa que regula el presente proceso, la cual es esencial para garantizar que el proceso cumpla con los requisitos legales junto con los principios de transparencia, eficiencia y legalidad.

Tabla 2 Regulación del sector

Reglamentación	Descripción
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.
Acuerdo PSAA-10560 del 11 de agosto de 2016	Por el cual se adoptan las políticas para el Sistema de Gestión de Seguridad y Social en el Trabajo de la Rama Judicial, y se deroga el Acuerdo No. 2333 de 2004
La Ley 270 de 1996, modificada por la Ley 2430 de 2024	*La Rama Judicial es independiente y autónoma en el ejercicio de su función constitucional y legal de administrar justicia.* Igualmente, señala en su Artículo 85 Numeral 13. *"Regular los trámites judiciales y administrativos que se adelanten en los despachos judiciales, en los aspectos no previstos por el legislador."*
Decreto 624 de 1989	Por el cual se expide el Estatuto Tributario de los Impuestos Administrados por la Dirección General de Impuestos Nacionales.
Ley 2195 de 2022	Por medio de la cual se adoptan medidas en materia de Transparencia, prevención y lucha contra la corrupción y se dictan otras disposiciones
Plan de inversión Acuerdo PCSJA26-12383 del 15 de enero de 2026	Por el cual se desagregan parcialmente los proyectos de inversión de la Rama Judicial vigencia 2026.
Resolución 3795 del 24 de enero de 2025 – Dirección Ejecutiva de Administración Judicial	Por la cual se desagrega y se asigna el Presupuesto de Inversión de la Rama Judicial.
Decreto 410 del 27 de marzo de 1971	Por el cual se expide el código de comercio.
Ley 675 de 2001	Por el cual se expide el régimen de propiedad horizontal.

II. Análisis de la oferta y demanda

El siguiente análisis busca definir y estimar las condiciones de la oferta y la demanda en el mercado de interés con el fin de conocer la capacidad del mercado para responder a la necesidad y entender la competencia y la demanda existente:

A. Análisis del mercado

Con el fin de identificar los posibles proveedores que se pueden presentar al proceso de contratación, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Tunja realizó la búsqueda de procesos de contratación del sector público en años anteriores. De la revisión del sector de servicios en Colombia, y particularmente el segmento de arrendamiento de inmuebles. El análisis del nicho de mercado permite evidenciar que esta actividad puede ser ejecutada por personas naturales, organizaciones públicas o privadas y/o empresas especializadas en los servicios arriba mencionados.

1. Proveedores

La Dirección Seccional de Administración Judicial de Tunja realizó una búsqueda de las empresas inmobiliarias las cuales se encargan de prestar servicios de arrendamiento y administración de bienes inmuebles en Colombia se clasifican con los siguientes códigos CIIU:

7010	Actividades de administración empresarial
6820	Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata
6810	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados

De acuerdo con la información anterior, la entidad identificó 4.336 empresas que reportaron su información ante la Superintendencia de Sociedades la información del año 2025.

Teniendo en cuenta la limitada oferta de inmuebles destinados al funcionamiento de oficinas en el municipio de Samaca, Boyacá, se considera pertinente tomar como referencia los antecedentes históricos de los valores de arrendamiento del inmueble en el cual han venido funcionando los despachos judiciales Juzgado 01 Promiscuo Municipal de Samaca y Juzgado 02 Promiscuo Municipal de Samaca, con el propósito de establecer condiciones económicas acordes con las características del inmueble y las condiciones del mercado local.

En atención a la necesidad de garantizar la continuidad en la prestación del servicio de administración de justicia, se presenta oferta de arrendamiento del inmueble ubicado en el municipio de Samaca, Boyacá, destinado al funcionamiento de los despachos judiciales Juzgado 01 Promiscuo Municipal de Samaca y Juzgado 02 Promiscuo Municipal de Samaca, el cual reúne las condiciones de seguridad, técnicas, funcionales y arquitectónicas requeridas por la Entidad para el desarrollo adecuado de sus actividades.

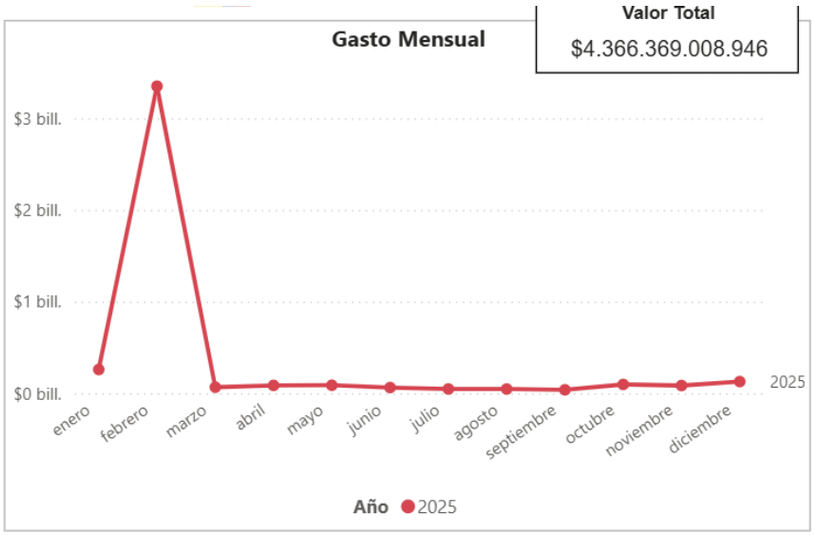
En virtud de lo anterior, y considerando que el inmueble ha sido utilizado para el funcionamiento del despacho judicial y que el contrato de arrendamiento vigente tiene plazo de ejecución hasta el 30 de noviembre de 2026, se propone dar continuidad al arrendamiento de la misma sede, previa concertación y aceptación de las condiciones económicas y contractuales correspondientes.

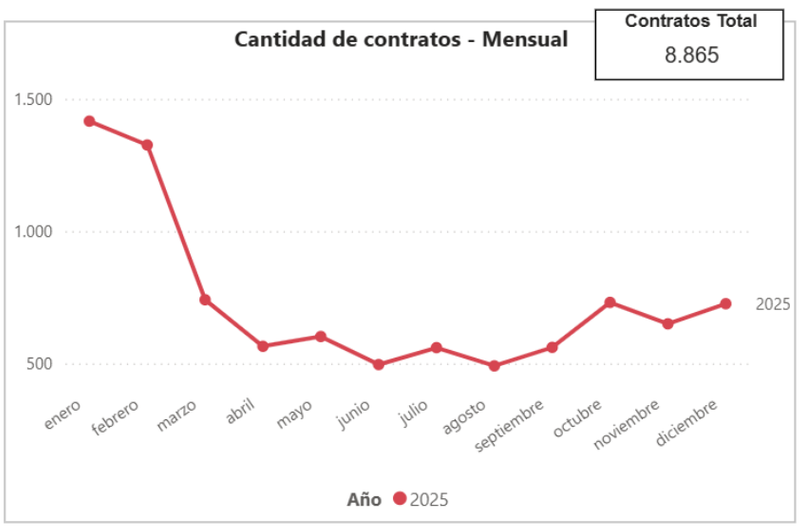
La presente oferta se formula con el fin de favorecer la continuidad del servicio público de administración de justicia, evitar las dificultades logísticas y operativas que implicaría el traslado del despacho judicial y garantizar la disponibilidad de un espacio que cumpla con los requerimientos institucionales.

Por lo anterior, dada la naturaleza del servicio a contratar, el futuro contrato se desarrollará mediante la modalidad de contratación directa con el oferente Carlos Arturo Sierra Niño, ya que es el actual propietario del inmueble arrendado y donde funcionan los despachos judiciales Juzgado 01 Promiscuo Municipal de Samaca y Juzgado 02 Promiscuo Municipal de Samaca.

Lo anterior teniendo en cuenta lo establecido en la Ley 1150 de 2007 (Artículo 2, numeral 4, literal i), la cual establece que establece que la contratación directa procede para el arrendamiento o la adquisición de inmuebles por parte de las entidades estatales.

En la siguiente gráfica se puede evidenciar el comportamiento en las plataformas de contratación de Colombia Compra Eficiente, donde se estipula que, para la clasificación de alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones código 801315 , se adjudicaron en el año 2025 u total de 8865 contratos por más de $4.366.369.008.946 , como se evidencia en la siguiente gráfica:





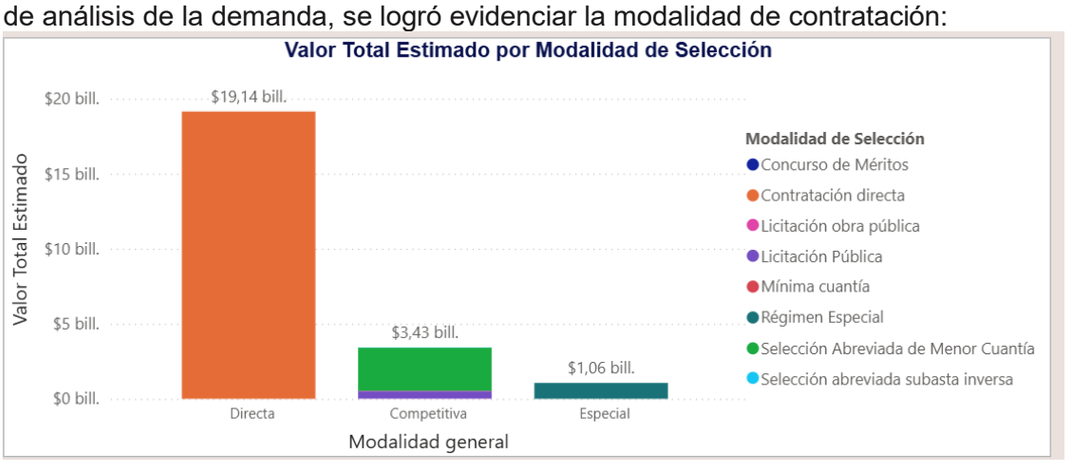
Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2025			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8013 - Servicios inmobiliarios	8865	$4.366.369.008.946	100,00%	8865	$4.366.369.008.946	100,00%
Total	**8865**	**$4.366.369.008.946**	**100,00%**	**8865**	**$4.366.369.008.946**	**100,00%**

Con estas imágenes podemos dilucidar los proveedores más representativos para el año 2025 tanto por números de contratos como en montos.

2. Estudio de la demanda

En este contexto, de acuerdo con procesos con objeto similar, realizados con organismos estatales, consultados en la plataforma de Colombia compra Eficiente en las herramientas de análisis de la demanda, se logró evidenciar la modalidad de contratación:



Ahora bien, en cuanto al histórico de la contratación realizada por la Rama Judicial – Dirección Seccional de Administración Judicial de Tunja referentes a procesos que involucran contratos de arrendamiento, encontramos la siguiente información para el último año:

Referencia del Contrato	Descripción del Proceso	Año	Proveedor Adjudicado	Valor del Contrato
DESAJTU-CD-001 DE 2025	Contratar en nombre de LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE TUNJA, un inmueble en arrendamiento ubicado en la Carrera 3 No. 4, del municipio de El Socotá (Boyacá), identificado con la matrícula inmobiliaria número 094- 21027, para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal de Socotá - Boyacá	2025	Silverio Porras Ojeda	$20.700.000
DESAJTU-CD-005 DE 2025	Contratar en nombre de LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE TUNJA, un inmueble en arrendamiento ubicado en la Carrera 6 No. 2-57, del municipio de Macanal (Boyacá), identificado con la matrícula inmobiliaria número 078-19334, para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal de Macanal - Boyacá.	2025	Maria del Carmen Algarra Gordillo	$15.750.000
DESAJTU-CD-007 DE 2025	Contratar en nombre de LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE TUNJA, un inmueble en arrendamiento ubicado en la Carrera 3 N° 2-31 y 2-33, del municipio de Motavita (Boyacá), identificado con la matrícula inmobiliaria número 070-202266, para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal de Motavita - Boyacá	2025	JHONSON ALFONSO RAMIREZ RUIZ	$8.100.000

DESAJTU-CD-016 DE 2025	Contratar en nombre de LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE TUNJA, un inmueble en arrendamiento ubicado en la carrera 3 N 1-25 -29-33., del municipio de San José de Pare (Boyacá), identificado con la matrícula inmobiliaria número 083-14866, para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal de San José de Pare - Boyacá	2025	EDGAR JOSE BARRETO ABAUNZA	$8.000.000
DESAJTU-CD-015 DE 2025	Contratar en nombre de LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE TUNJA, un inmueble en arrendamiento ubicado en la Carrera 7 # 6 - 108, del municipio de Tuta (Boyacá), identificado con la matrícula inmobiliaria número 070-109507, para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal de Tuta - Boyacá	2025	MARIA EUGENIA MAHECHA PALACIOS	$10.000.000
DESAJTU-CD-014 DE 2025	Contratar en nombre de LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE TUNJA, un inmueble en arrendamiento ubicado en la Calle 4 No. 2-20, del municipio de Santa Sofia (Boyacá), identificado con la matrícula inmobiliaria número 083-11415, para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal de Santa Sofia - Boyacá	2025	MAGDA LILIANA CRISTANCHO HAMON	$4.800.000
DESAJTU-CD-019 DE 2025	Contratar en nombre de LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE TUNJA, un inmueble en arrendamiento ubicado en municipio de Yopal (Casanare), identificado con la matrícula inmobiliaria número 470-1860 para el funcionamiento de la Comisión Seccional de Disciplina Judicial de Casanare	2025	CASA & FINCA INMOBILIARIA	$94.827.369,83
DESAJTU-CD-018 DE 2025	Contratar en nombre de LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE TUNJA, un inmueble en arrendamiento ubicado en la Carrera 4 # 3 - 27 piso 2, del municipio de Almeida (Boyacá), identificado con la matrícula inmobiliaria número 079-44503, para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal de Almeida - Boyacá	2025	MUNICIPIO DE ALMEIDA	$17.600.000
DESAJTU-CD-020 DE 2025	Contratar en nombre de LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE TUNJA, un inmueble en arrendamiento ubicado en la Calle 4 No 4-28, del municipio de La Capilla (Boyacá), identificado con la matrícula inmobiliaria número 079-4698, para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal de La Capilla - Boyacá	2025	JEISSON ARIEL MEDINA FERNANDEZ	$5.850.000
DESAJTU-CD-021 DE 2025	Contratar en nombre de LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE TUNJA, un inmueble en arrendamiento ubicado en la Carrera 2 # 2-96, del municipio de Sora (Boyacá), identificado con la matrícula inmobiliaria número 070-1041, para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal de Sora - Boyacá	2025	Sandra Patricia Preciado Espitia	$25.000.000
DESAJTU-CD-29 DE 2025	Contratar en nombre de LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE TUNJA, un inmueble en arrendamiento ubicado en la Carrera 6 No. 2-57, del municipio de Macanal (Boyacá), identificado con la matrícula inmobiliaria número 078-19334, funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal de Macanal - Boyacá.	2025	Maria del Carmen Algarra Gordillo	$19.272.400
DESAJTU-CD-030 DE 2025	Contratar en nombre de LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE TUNJA, un inmueble en arrendamiento ubicado en la Carrera 3 N° 2-31 y 2-33, del municipio de Motavita (Boyacá), identificado con la matrícula inmobiliaria número 070-202266, para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal de Motavita - Boyacá.	2025	JHONSON ALFONSO RAMIREZ RUIZ	$12.303.000

DESAJTU-CD-036 DE 2025	Contratar en nombre de LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE TUNJA, un inmueble en arrendamiento ubicado en la Calle 14 No. 4-18 urbanización Villas del Sauzal, del municipio de Tipacoque (Boyacá), identificado con la matrícula inmobiliaria número 093-21465, para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal de Tipacoque - Boyacá	2025	Guber GOMEZ PARRA	$6.735.120
DESAJTU-CD-037 DE 2025	Contratar en nombre de LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE TUNJA, un inmueble en arrendamiento ubicado en la Calle 32 # 1 A - 15 Urbanizacion Olimpica Torre Comercial y de Negocios Garden Tower Local 401, 501, 502, , 503, 504, 604 y 605, del municipio de Tunja (Boyacá), identificado con la matrícula inmobiliaria número 070-242694 - 070-255579 - 070-255540 - 070-255572 - 070-255573 - 070-255574., para el funcionamiento d	2025	CONSTRUCTORA PROJECT GROUP SAS	$862.996.328
DESAJTU-CD-039 DE 2025	Contratar en nombre de LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE TUNJA, un inmueble en arrendamiento ubicado en la Transversal 10 No. 9-59 y Carrera10 No. 8-129, del municipio de Villa de Leyva (Boyacá), Página 3 de 14 - Estudios Previos identificado con la matrícula inmobiliaria número 070-10131, para el funcionamiento del Juzgado 1º Promiscuo Municipal y 2º Prom	2025	MARIA LUISA BELTRAN BARRERA	$41.760.000
DESAJTU-CD-025 DE 2025	Contratar en nombre de LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE TUNJA, un inmueble en arrendamiento ubicado en la Calle 7 número 6 - 40, piso 2, del municipio de Belen (Boyacá), identificado con la matrícula inmobiliaria número 092-11155, para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal de Belen- Boyacá	2025	FABIOLA PARRA AMADO	$11.136.000
DESAJTU-CD-32 DE 2025	Contratar en nombre de LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE TUNJA, un inmueble en arrendamiento ubicado en la Carrera 1 A No. 46-08 Manzana 1, Urbanización Manolete, local 401 y 501, del municipio de Tunja (Boyacá), identificado con la matrícula inmobiliaria número 070-251053 // 070-251054, para el funcionamiento de 3 Juzgados de Familia, 4 Civiles Municipales, 4 Civiles del Circuito, 2 Juzgados de pequeñas causas múlti	2025	CENTRO MÉDICO Y DE NEGOCIOS DEL NORTE S.A.S.	$657.087.466
DESAJTU-CD-31 DE 2025	Contratar en nombre de LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE TUNJA, un inmueble en arrendamiento ubicado en la Carrera 8 No. 2 -33 37 41 // Carrera 5 No.3-41, del municipio de Muzo (Boyacá), identificado con la matrícula inmobiliaria número 072-32136, para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal de Muzo - Boyacá	2025	Adrian Patricia Sanchez Pineda	$17.307.200
DESAJTU-CD-033 DE 2025	Contratar en nombre de LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE TUNJA, un inmueble en arrendamiento ubicado en la Carrera 3 N 1-25 -29-33 ., del municipio de San Jose de Pare (Boyacá), identificado con la matrícula inmobiliaria número 083-14866, para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal de San Jose de Pare - Boyacá	2025	EDGAR JOSE BARRETO ABAUNZA	$18.080.000
DESAJTU-CD-023 DE 2025	Contratar en nombre de LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE TUNJA, un inmueble en arrendamiento ubicado en la Carrera 6 No. 16-65 Barrio Centro del municipio de Monterrey (Casanare), identificado con la matrícula inmobiliaria número 470-33780 para el funcionamiento del Juzgado 2º Promiscuo Municipal de Monterrey	2025	YAMID GREGORIO VARGAS INOCENCIO	$13.706.560

DESAJTU-CD-024 DE 2025	Contratar en nombre de LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE TUNJA, un inmueble en arrendamiento ubicado en la Carrera 11 No. 14 -79 barrio Alfonso López del municipio de Monterrey (Casanare), identificado con la matrícula inmobiliaria número 470-101226 para el funcionamiento del Juzgado 2º Promiscuo del Circuito de Monterrey	2025	CLAYREE BALLESTEROS RIVERA	$14.755.200
DESAJTU-CD-038 DE 2025	Contratar en nombre de LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE TUNJA, un inmueble en arrendamiento ubicado en la Carrera 7 No. 6 - 108, del municipio de Tuta (Boyacá), identificado con la matrícula inmobiliaria número 070-109507, para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal de Tuta - Boyacá	2025	MARIA EUGENIA MAHECHA PALACIOS	$22.600.000
DESAJTU-CD-041 DE 2025	Contratar en nombre de LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE TUNJA, un inmueble en arrendamiento ubicado en la Calle 13 No. 9-40 Barrio El Palmar del Municipio de Paz de Ariporo (Casanare), identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 475-9982 para el funcionamiento del Juzgado 002 Promiscuo del Circuito de Paz de Ariporo	2025	Dickie Miguel Rengifo castro	$27.900.000
DESAJTU-CD-034 DE 2025	Contratar en nombre de LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE TUNJA, un inmueble en arrendamiento ubicado en la Calle 4 N° 2-20, primer piso, del municipio de Santa Sofia (Boyacá), identificado con la matrícula inmobiliaria número 083-11415, para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal de Santa Sofia - Boyacá."	2025	MAGDA LILIANA CRISTANCHO HAMON	$10.848.000
DESAJTU-CD-035 DE 2025	Contratar en nombre de LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE TUNJA, un inmueble en arrendamiento ubicado en la Carrera 3 No 4, del municipio de Socota (Boyacá), identificado con la matrícula inmobiliaria número 094-21027, para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal de Socota - Boyacá	2025	Silverio Porras Ojeda	$21.252.000
DESAJTU-CD-027 DE 2025	Contratar en nombre de LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE TUNJA, un inmueble en arrendamiento ubicado en la Carrera 1 A este No. 35- 230 (Avenida Universitaria) piso 4, del municipio de Tunja (Boyacá), identificado con la matrícula inmobiliaria número 070-192881, para el funcionamiento de cuatro despachos y la secretaria de la Comisión Seccional de Disciplina Judicial de Boyacá - Boyacá	2025	GRUPO DE HOTELERIA Y RESTAURANTES INTERNACIONAL SAS	$391.190.772
DESAJTU-CD-040 DE 2025	Contratar en nombre de LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE TUNJA, un inmueble en arrendamiento ubicado en la Transversal 18 No. 7-25, del municipio de Yopal (Casanare), identificado con la matrícula inmobiliaria número 470-16841, para el funcionamiento del Juzgado 004 y 005 Administrativo del Circuito de Yopal, Juzgado 004 Civil Municipal de Yopal y Juzgado 003 de Ejecución de Penas y medidas de Seguridad del Circuito d	2025	LUCIA MARIÑO BARRERA	$83.909.253
DESAJTU-CD-042 DE 2025	Contratar en nombre de LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE TUNJA, un inmueble en arrendamiento ubicado en la Carrera 1 No. 2-24, del municipio de Covarachia (Boyacá), el cual consta de 120 metros, para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal de Covarachia	2025	PARROQUIA SAN JUAN NEPOMUCENO DE COVARACHIA	$6.853.280
DESAJTU-CD-028 DE 2025	Contratar en nombre de LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE TUNJA, un inmueble en arrendamiento ubicado en la Calle 8 No. 6 - 12, barrio Santa Cecilia,	2025	MONICA MARIA FALLA MARTINEZ	$51.040.000

	del municipio de El Cocuy (Boyacá), identificado con la matrícula inmobiliaria número 076-5475, para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal y del Juzgado Promiscuo del Circuito del Cocuy - Boyacá. - Boyacá.			
DESAJTU-CD-043 DE 2025	Contratar en nombre de LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE TUNJA, un inmueble en arrendamiento ubicado en la calle 5 No. 6-74, local 201, 202, 203, 205, del municipio de Samacá (Boyacá), identificado con la matrícula inmobiliaria número 070-228030, el cual consta de 163 metros, para el funcionamiento del Juzgado 001 Promiscuo Municipal y el Juzgado 002 Promiscuo Municipal de Samacá	2025	CARLOS ARTURO SIERRA NIÑO	$38.086.906
DESAJTU-CD-044 DE 2025	Contratar en nombre de LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE TUNJA, un inmueble en arrendamiento ubicado en la Calle 5 No. 9-55 y Carrera 10 No. 4-56, del municipio de Socha (Boyacá), identificado con la matrícula inmobiliaria número 094-19515, el cual consta de 285 metros, para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal y Juzgado Promiscuo del Circuito de Socha	2025	JAIRO ALONSO ESPINDOLA LIZARAZO	$31.751.280
DESAJTU-CD-045 DE 2025	Contratar en nombre de LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE TUNJA, un inmueble en arrendamiento ubicado en la Transversal 18 No. 7-25, del municipio de Yopal (Casanare), identificado con la matrícula inmobiliaria número 470-16841, para el funcionamiento del Juzgado Segundo Penal Especializado del Circuito de Yopal.	2025	LUCIA MARIÑO BARRERA	$19.584.784
DESAJTU-CD-046 DE 2025	Contratar en nombre de LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE TUNJA, un inmueble en arrendamiento ubicado en la calle 57 No. 8B-51, del municipio de Tunja (Boyacá), identificado con la matrícula inmobiliaria número 070-34944, para el funcionamiento del Archivo de procesos y Almacén de la DESAJ de Tunja	2025	FT CIA SAS	$137.955.859
DESAJTU-CD-048 DE 2025	Contratar en nombre de LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE TUNJA, un inmueble en arrendamiento ubicado en la calle 4 # 6-54 /58 y Calle 5 # 6-31-35, del municipio de Tenza (Boyacá), identificado con la matrícula inmobiliaria número 079-33699, el cual consta de 154,9 metros, para el funcionamiento del Juzgado 001 Promiscuo Municipal de Tenza	2025	JULIAN LEONARDO MENDOZA SALAZAR	$8.400.000
DESAJTU-CD-047 DE 2025	Contratar en nombre de LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE TUNJA, un inmueble en arrendamiento ubicado en la Calle 11 No. 5A-06 y Carrera 11 No. 11-09, del municipio de Ventaquemada (Boyacá), identificado con la matrícula inmobiliaria número 070-78919, el cual consta de 129,89 metros, para el funcionamiento del Juzgado 001 Promiscuo Municipal de Ventaquemada	2025	BLANCA CECILIA MALDONADO MUÑOZ	$21.000.000

Forma de calcular el presupuesto y valor del presente proceso

Para la determinación del valor del arrendamiento del inmueble objeto de contratación, se tomó como referencia el canon mensual pactado con el actual arrendador para la vigencia 2026, así como el estudio de mercado realizado, con el fin de establecer la razonabilidad del valor y su correspondencia con las condiciones del inmueble y las necesidades institucionales. Para las vigencias 2027, 2028, 2029 y 2030, se proyecta un incremento anual del cuatro coma ocho por ciento (4,8 %) sobre el canon mensual correspondiente a la vigencia inmediatamente anterior, de conformidad con los lineamientos establecidos en

el Anexo 1 de la Circular Externa No. 007 del 22 de febrero de 2022, expedida por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, y en la Circular DEAJC22-24 del 28 de abril de 2022, emitida por la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, siempre que dichas disposiciones resulten aplicables y sean compatibles con las condiciones contractuales acordadas por las partes.

Desde el punto de vista presupuestal y administrativo, para establecer el valor estimado de la contratación se tuvo en cuenta el Certificado de Disponibilidad Presupuestal (CDP) No. 11526 del 12 de junio de 2026, correspondiente a la subunidad 27-01-01-805, expedido por la Coordinadora del Área Financiera, para las vigencias 2027, 2028, 2029 y 2030, se cuenta con la aprobación de vigencias futuras por parte de Ministerio de Hacienda y Crédito Público a través del oficio No. de Radicado 2-2026-071732, del 15 de octubre de 2026, conforme a comunicación allegada por el nivel central a través de Memorando DEAJPLO26-217 del 15 de octubre de 2026. Asimismo, se consideraron las disposiciones aplicables en materia de austeridad y eficiencia del gasto público, particularmente el artículo 19 de la Ley 2155 de 2021 y el artículo 6 del Decreto 618 de 2026, relativo al arrendamiento y mantenimiento de bienes inmuebles, cambio de sede y adquisición de bienes muebles e inmuebles, previa verificación de su vigencia y aplicabilidad al proceso contractual.

En consecuencia, la estimación del valor del arrendamiento se fundamenta en el canon mensual vigente, el análisis y disponibilidad presupuestal, procurando que las condiciones económicas de la contratación respondan a criterios de razonabilidad, eficiencia y responsabilidad en el uso de los recursos públicos, en concordancia con las disposiciones legales y presupuestales aplicables.

CANON DE ARRENDAMIENTO	TIEMPO	VALOR CONTRATO POR VIGENCIA
$ 4.388.800,00	1 de diciembre hasta el 31 de diciembre de 2026	$ 4.388.800,00
$ 4.599.462,00	1 de enero hasta el 31 de diciembre de 2027	$ 55.193.544,00
$ 4.820.236,00	1 de enero hasta el 31 de diciembre de 2028	$ 57.842.832,00
$ 5.051.607,00	1 de enero hasta el 31 de diciembre de 2029	$ 60.619.284,00
$ 5.294.084,00	1 de enero hasta el 31 de julio de 2030	$ 37.058.588,00

III. Conclusiones

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

- De acuerdo con la información actualizada que reporta el DANE frente al comportamiento del crecimiento del Producto Interno Bruto - PIB, el Producto Interno Bruto crece 3,5% en el segundo trimestre de 2026 respecto al mismo periodo de 2025pr.

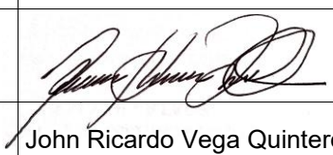
- Para este proceso se evidencio que las contrataciones están concentradas entre la modalidad de Contratación Directa.

- En la matriz de riesgos podemos verificar y evidenciar los posibles factores de riesgos futuros que se pueden presentar para el presente proceso, los cuales debemos tener en cuenta para posibles inconsistencias o reevaluaciones que se llegasen a dar para el presente proceso, por ende, es importante que los oferentes cuenten con planes y acciones por si se llegasen a presentar estas contingencias y puedan amortiguar u solventar el presente proceso.

- Del estudio realizado se estableció que el inmueble, identificado con matrícula inmobiliaria No. 070-228030, ubicado en la Calle 5 No. 6-74 del municipio de Samaca (Boyacá), cuenta con espacios amplios y suficientes, de fácil acceso y con condiciones físicas adecuadas para el correcto funcionamiento y desarrollo de las actividades propias de los despachos judiciales Juzgado 01 Promiscuo Municipal de Samaca y Juzgado 02 Promiscuo Municipal de Samaca – Boyacá.

- En consecuencia, se considera que el inmueble ofertado constituye una alternativa adecuada y conveniente para atender las necesidades de la entidad, al cumplir con las condiciones técnicas, físicas, económicas y de ubicación requeridas para la prestación eficiente del servicio.

- Conforme el estudio, el valor del presupuesto estimado es de DOSCIENTOS QUINCE MILLONES CIENTO TRES MIL CUARENTA Y OCHO PESOS M/CTE ($ 215.103.048,00), 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	Tunja
Fecha de diligenciamiento	03 de noviembre de 2026
Servidores designados por la Dirección Seccional de Administración Judicial de Tunja	
Firma	
Nombre del Empleado (Elaborador)	Michael Sebastian Cruz Forero
Cargo	Asistente Administrativo
Firma	
Nombre del Empleado (Aprobador)	John Ricardo Vega Quintero
Cargo	Coordinador Área Administrativa