ESTUDIO DEL SECTOR

"ARRENDAMIENTO DEL ESPACIO FÍSICO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ALGUNOS JUZGADOS, SALA DE AUDIENCIAS Y ARCHIVO COMPETENCIA ADMINISTRATIVA DE LA DIRECCIÓN SECCIONAL DE CUNDINAMARCA - AMAZONAS"

Contenido

I. Aspectos generales del mercado 2
A. Entorno económico 2
B. Perspectiva comercial y financiera 4
C. Aspectos técnicos 6
D. Marco regulatorio 6
II. Análisis de la oferta y demanda 7
A. Análisis de la oferta 7
B. Estudio de la demanda 9
C. Forma de calcular el presupuesto y valor del presente proceso 12
III. Conclusiones 18

El Consejo Superior de la Judicatura, de acuerdo con las disposiciones del artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y con base a la metodología descrita en la guía elaborada por Colombia Compra Eficiente, elabora el presente 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

El presente documento enmarca los factores y variables económicas para tener en cuenta dentro del proceso de contratación que tiene por objeto: "ARRENDAMIENTO DEL ESPACIO FÍSICO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ALGUNOS JUZGADOS, SALA DE AUDIENCIAS Y ARCHIVO COMPETENCIA ADMINISTRATIVA DE LA DIRECCIÓN SECCIONAL DE CUNDINAMARCA - AMAZONAS". 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 nacional está clasificada dentro de los siguientes macro-sectores:

A. SECTOR PRIMARIO: Sector Agropecuario - Agricultura, silvicultura, y ganadería. / Sector Minero

B. SECTOR SECUNDARIO: i) Sector Industrial - Industria Textil, Industria manufacturera, Industria Automotriz. ii) Sector minero - energético / Sector Construcción.

C. SECTOR TERCIARIO: Sector servicios - Servicios de comunicaciones inmobiliarios, comerciales, transporte, financieros, profesionales, turísticos y públicos.

El proceso de contratación que nos ocupa se enmarca en el sector terciario de la industria nacional, el cual agrupa toda la oferta de servicios, dada la amplia variedad de servicios que componen la economía del país, se hace necesario delimitar las actividades de interés para el presente documento.

Para el presente objeto, se abordará el sector servicios y su sector asociado al arrendamiento de inmuebles, mismo que se encuentra principalmente vinculado al subsector inmobiliario. La actividad económica de dicho subsector abarca el alquiler de viviendas, locales comerciales y otros tipos de propiedades inmuebles.

Sector servicios

En cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015 acerca del análisis del sector relativo al objeto del contrato y con el fin de materializar los principios de planeación, responsabilidad y transparencia, se identificó que el sector relativo al objeto del presente contrato está integrado por el subsector inmobiliario - Alquiler de espacios físicos.

Subsector inmobiliario

Aunque inicialmente no se considera una actividad económica en sí misma, existen requisitos específicos que, cuando se cumplen, permiten clasificar el arrendamiento de inmuebles como tal. Estos requisitos incluyen tener un local exclusivamente destinado a la gestión de la actividad.

En resumen, aunque el arrendamiento de inmuebles es parte del sector inmobiliario, su consideración como actividad económica depende de ciertos factores específicos. El sector inmobiliario en Colombia se encuentra en niveles de baja productividad, junto a países como México, Brasil, República Checa y Arabia Saudita; entre las causas se destaca el hecho de que los constructores colombianos están por debajo del índice internacional en la implementación de nuevas tecnologías, en línea con lo anterior, el estudio concluyó que Colombia se encuentra por debajo del promedio en la implementación de mejores prácticas, con un resultado del 61%, lo que se traduce en una brecha de 6% respecto a los referentes internacionales que registraron un 67%.

Esta brecha es mucho mayor cuando hablamos solo de tecnología, ya que el rango internacional está en 48% y el de Colombia alcanza apenas 14%. Según Camacol (Cámara Colombiana de la Construcción), el sector constructor en Colombia se encuentra en un momento de transición clave. Con una mezcla de variables económicas, sociales y de política pública en juego, el panorama sugiere desafíos y oportunidades para quienes forman parte de esta industria estratégica, el comportamiento de las tasas de interés, que dinamizaron las ventas en el último tramo del 2024, la comercialización de vivienda acumuló un crecimiento del 1,7% y cerró el año 2024 cercano al 3%. Para el 2025 se proyecta un crecimiento económico del 2,6% (superior al 1.9% estimado para el 2024).

La reducción en la asignación de subsidios genera cambios en las expectativas de crecimiento de un sector que se está recuperando a un ritmo lento y que, en el 2025, en ausencia de un plan de reactivación, dependerá de otros factores y nos obligará a evaluar alternativas para impulsar el crecimiento, a través de algunas tendencias clave que se esperan en el sector vivienda en Colombia para 2025, así:

Transformación tecnológica: La digitalización y la adopción de tecnologías avanzadas seguirán siendo impulsores del cambio en el sector. La experiencia del usuario y la eficiencia operativa mejorarán a través de soluciones digitales.

Urbanización inteligente: Las ciudades inteligentes y la integración de tecnologías digitales en la gestión urbana serán fundamentales. Esto incluye aspectos como la movilidad sostenible, la gestión eficiente de recursos y la conectividad.
Modernización: La renovación de viviendas usadas será una característica importante. Los compradores estarán interesados en propiedades que se han actualizado y modernizado para satisfacer sus necesidades.

Inversiones en propiedades para arrendar: Se espera que las inversiones en propiedades destinadas al alquiler sigan en aumento. Este segmento desempeña un papel crucial en la estabilidad económica y el bienestar de las familias colombianas.

A pesar de los desafíos actuales, el sector inmobiliario está buscando adaptarse y encontrar oportunidades en medio de la complejidad económica. La inversión en vivienda sigue siendo una prioridad, y se espera que las tendencias mencionadas contribuyan a su evolución en los próximos años.

B. Perspectiva comercial y financiera

La estabilidad de los principales indicadores del comportamiento del sector, como son el PIB, el empleo, los precios de los servicios habitacionales, entre otros. Esto es consecuencia de la relación del sector con la circulación del stock de edificaciones, principalmente el de tipo residencial que requiere esta Dirección Seccional para satisfacer su necesidad.

En el cuarto trimestre de 2024^{pr}, el Producto Interno Bruto en su serie original, creció 2,3% respecto al mismo periodo de 2023^{p}. Las actividades económicas que más contribuyeron a la dinámica del valor agregado fueron:

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida creció 4,4% (contribuyendo 1,0 puntos porcentuales a la variación anual).
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,0% (contribuyeron con 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).
- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 6,5% (contribuyó 0,6 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario creció 0,6%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida creció 3,2%.
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales creció 1,3%.
- Industrias manufactureras crece 1,1%.

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Cuarto trimestre 2024pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Año total	Anual	Trimestral
	2024pr / 2023p	2024pr-IV / 2023p-IV	2024pr-IV / 2024pr-III
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	8,1	6,5	-0,3
Explotación de minas y canteras	-5,2	-5,9	-0,4
Industrias manufactureras	-2,1	0,3	1,1
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	1,9	-0,04	-0,1
Construcción	1,9	0,5	-0,9
Comercio al por mayor y al por menor[3]	1,4	4,4	3,2
Información y comunicaciones	-0,8	-0,6	0,2
Actividades financieras y de seguros	0,4	-1,1	0,1
Actividades inmobiliarias	1,9	1,9	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	0,1	0,03	-0,1
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	4,2	4,0	1,3
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	8,1	5,5	-0,4
Valor agregado bruto	**1,8**	**2,3**	**0,8**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	1,1	2,1	0,7
Producto Interno Bruto	**1,7**	**2,3**	**0,6**

Para el año 2024pr, el valor agregado de la construcción crece 1,9%, respecto al año 2023p. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos:

- Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales decrece 2,5%.
- Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil crece 11,7%.
- Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) crece 1,5%.

En el cuarto trimestre de 2024pr, el valor agregado de la construcción crece 0,5% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2023p. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos:

- Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales decrece 3,1%.
- Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil crece 8,6%.
- Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) decrece 0,7%. Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de la construcción decrece en 0,9%, cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales decrece 1,3%.
- Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil decrece 0,4%.
- Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) decrece 0,9%.

Tabla 6. Construcción
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Cuarto trimestre 2024[Pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Año total	Anual	Trimestral
	2024[Pr] / 2023[P]	2024[Pr]-IV / 2023[P]-IV	2024[Pr]-IV / 2024[Pr]-III
Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales	-2,5	-3,1	-1,3
Construcción de carreteras y vías de ferrocarril[2]	11,7	8,6	-0,4
Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil[3]	1,5	-0,7	-0,9
Construcción	**1,9**	**0,5**	**-0,9**

Fuente: DANE, PIB T

C. Aspectos técnicos

Tipo Predio: URBANO

1. **Municipio de El Rosal:** Inmueble ubicado en la calle 7 # 6 – 61.
2. **Municipio de Funza**: Inmueble ubicado en la calle 15 # 14-49 barrio centro, piso 3° de 104 m² y piso 4° de 94 m.
3. **Municipio de Sopó**: Arrendamiento del inmueble ubicado en la calle 4 No. 3 - 23 oficina 205 centro Comercial Casa de Bolívar.
4. **Municipio de Útica**: Inmueble ubicado en la carrera 4 # 6-32/40.
5. **Municipio Viotá:** Inmueble ubicado en calle 19 # 11-25.

NOTA: Este inmueble cuenta con los servicios públicos domiciliarios de energía, alcantarillado, acueducto y recolección de residuos, salvo que se trate de fallas atribuibles a las empresas prestadoras de dichos servicios, los cuales se encuentran con facturación independiente y espacios físicos en buen estado y de manera independiente.

D. Marco regulatorio

El presente trámite precontractual se regirá por el Estatuto General de Contratación, en especial la Ley 1150 de 2007 artículo 2º numeral 4º literal h, Decreto 1082 de 2015 artículo 2.2.1.2.1.4.9 y demás normas concordantes con la materia; y se guiará por la modalidad de contratación directa.

Teniendo en cuenta que con la contratación pública se busca el cumplimiento de los fines estatales, es imperioso que las entidades públicas cuenten con instrumentos que les faculten lograr la selección adecuada de los contratistas que les permitirán la consecución de los mismos. Por ello, el propio Estado ha expedido diferentes normas buscando dotar a las entidades con herramientas que permitan dicha selección idónea.

Con la Ley 80 de 1993 se dotó a las entidades de la estructura general y los principios de la contratación estatal. Ahora, con la modificación a la Ley 80 de 1993, a través de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, se pretende la reducción de costos del proceso contractual y con ello el procedimiento de selección elaborado sobre la base de los principios que rigen la contratación pública, en búsqueda del cumplimiento de los fines estatales.

Frente al tipo de actividad a satisfacer, de acuerdo al objeto contractual, prevé el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015: *"(...) 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. (...)":*

II. Análisis de la oferta y demanda

El siguiente análisis busca definir y estimar las condiciones de la oferta en el mercado organización, producción y ejecución del subsector inmobiliario. Es pertinente indicar que el objetivo de la contratación es lograr identificar las mejores opciones en cuanto a la disponibilidad de inmuebles que cumplan o se acerquen a las condiciones mínimas y necesarias para el establecimiento de los juzgados promiscuos municipales de El Rosal, Viotá, de Útica, Sopó y juzgados 002 de Familia y juzgado 002 Laboral de Funza.

A. Análisis de la oferta

Esta Dirección Seccional de Administración Judicial realizó una verificación de valores del canon a pagar de inmuebles con área y características similares al que se pretenden arrendar, validación del mercado, en las páginas de internet especializadas en finca raíz consultadas como metro cuadrado.com, finca raíz.com, ciencuadras.com, arriendo.com y nestoria.com, esto únicamente para el municipio de Funza ya que en los demás municipios objetos del presente estudio de mercado no hubo información disponible de inmuebles que se ajustarán alas características mínimas requeridas en el Manual de Espacios Físicos Saludables.

Haciendo referencia a las tendencias clave esperadas en el sector vivienda en Colombia para 2025, esta Dirección Seccional de Administración Judicial realizó una verificación de

valores del canon a pagar de inmuebles con área y características similares al que se pretenden arrendar, validación del mercado, la cual para los municipios de El Rosal, Viotá, Útica, Sopó y Funza - Cundinamarca, en los casos en que fue posible obtener referencia de valores de las páginas de internet especializadas en finca raíz consultadas tales como: metrocuadrado.com, finca raíz.com, se logró ubicar lo siguiente:.

1. **Municipio de El Rosal:** se clasifica en la categoría 6, por tener poblaciones igual o inferior a diez mil (10.000) habitantes y unos ingresos corrientes de libre destinación no superiores a quince mil (15.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Tomando como punto de referencia el valor calculado por la Unidad de Planeación de la DEAJ en la vigencia 2024, por m2 para los municipios de la categoría 6, el valor a contratar por la Dirección Seccional de Administración Judicial de Cundinamarca - Amazonas, se encuentra por debajo de la mediana establecida al cancelar el valor de $16.816 x M^2, (*valor mensual del canon $1.681.600*) es decir que en comparación con la medida por precio M^2 establecido en $28.098, esta Dirección Seccional está acorde con los criterios de eficiencia del gasto habiendo establecido contractualmente el valor del m2 en el municipio El Rosal, al estar pagando por canon de arrendamiento un 40,152% menos al valor promedio indicado en el *CONCEPTO TÉCNICO ECONÓMICO CTE- 016 Fecha del concepto martes, 18 de junio de 2024.*

2. **Municipio de Funza**: Haciendo referencia a las tendencias clave esperadas en el sector vivienda en Colombia para 2025, como es la transformación tecnológica, esta Dirección Seccional de Administración Judicial realizó una verificación de valores del canon a pagar de inmuebles con área y características similares al que se pretenden arrendar, validación del mercado que para el caso del municipio de Funza fue realizada a partir de precios de referencia tomados de páginas de internet especializadas en finca raíz, consultadas como metrocuadrado.com, finca raíz.com, ciencuadras.com, arriendo.com y nestoria.com, enfocando la búsqueda en aquellos inmuebles que se ajustaban a las características requeridas por la Rama Judicial para el establecimiento de despachos judiciales.



https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-arriendo/centro/funza/10177636

Propuesta William Alfonso Saenz

Inmueble ubicado en la dirección **carrera 12 No. 13 – 08**, municipio de Funza, Cundinamarca, con un canon mensual de CATORCE MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($14.800.000,00 a diciembre 2025) MÁS IVA.

El inmueble cuenta con una extensión total ofertada de 141,92 m² en el segundo piso y 141,92 m² en el tercer piso, para un área total de 283,84 m²., en cuanto a la distribución y ambientes, el segundo piso dispone de una oficina principal, seis módulos en eterboard, dos baños y una zona de café. El tercer piso está conformado por una oficina principal, cinco módulos en eterboard, dos baños y una zona de café.

Además de lo anterior, tiene una adecuada ventilación natural en todos los espacios, garantizando un ambiente confortable para el funcionamiento de los juzgados. El acceso a los pisos segundo y tercero se realiza a través de escaleras bien diseñadas, aunque ajustadas, que cumplen con la funcionalidad requerida para el movimiento eficiente del personal, dispone de servicios públicos completos de agua, energía y gas, incluyendo tomas reguladoras de corriente eléctrica en ambos pisos, lo que asegura un suministro estable y seguro. De ser necesario, se puede implementar película protectora en las ventanas o instalar persianas, para controlar la entrada de luz solar y mejorar el confort térmico y visual dentro del inmueble.

Propuesta H&F Inversiones en Bienes Raíces S.A.S.



Inmueble ubicado en calle 15 # 14-49, Barrio centro piso 3° de 104 m² y piso 4° de 94 m² identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-1432017, el inmueble cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, el mismo se encuentra en buen estado, para el funcionamiento de los Juzgados (2) Juzgado 002 de Familia de Funza y Juzgado 002 Laboral de Funza.

Una vez efectuada la búsqueda en las páginas de internet, se evidenció que la oferta inmobiliaria en el municipio de Funza, que cumpla con las especificaciones mínimas para el establecimiento de juzgados no es muy amplia, razón por la cual se comparan tan sólo

dos opciones, la encontrada en la página de internet de finca raíz y la oferta de inmueble ubicado por el personal administrativo de la seccional, como se relaciona a continuación:

MEDIO DE CONSULTA/ COTIZACIÓN	M2 OFERTADOS	VALOR DEL CANÓN DE ARRENDAMIENTO	VALOR PROMEDIO xM2
Página de internet Finca Raíz	90	$8.500.000	$94.444,44
Oferta H&F Inversiones en Bienes Raíces S.A.S.	198	$9.001.132	$45.460
William Alfonso Saenz	283,84	$17.612.000	$62.049,04

El resultado del comparativo realizado, permite determinar que el menor valor por metro cuadrado es el valor que cancela la Dirección Seccional por el inmueble ubicado en la calle 15 # 14-49 barrio centro piso 3° de 104 m² y piso 4° de 94 m² identificado, con matrícula inmobiliaria No. 50C-1432017, inmueble con características que le ha permitido a esta Dirección asegurar el óptimo funcionamiento del Juzgado 002 de Familia de Funza y Juzgado 002 Laboral de Funza.

Igualmente, y de acuerdo con la categorización de la Contaduría General de la Nación, dispuesta en la Ley 136 de 1994, reformada parcialmente por la Ley 617 de 2000 por medio de la cual se dictan normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios, y de acuerdo a lo establecido en el Decreto 264 del 1° de octubre de 2024 de la secretaria de Prospectiva e Integración Territorial de Cundinamarca - Dirección de Finanzas Públicas - categorización municipios vigencia 2025 el municipio de Funza se clasifica en la categoría 1, por tener poblaciones igual o superior a ciento once mil (111.675) habitantes y unos ingresos corrientes de libre destinación superiores a cuatrocientos mil (400.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes:

Tomando como punto de referencia el valor establecido en a CT01 - Categorización de Municipios de la contaduría General de la Nación por m2 para los municipios de la categoría 1 establecido sin tener en cuenta los incrementos de IPC de los años 2025 y 2026, entre $39.162 y $73.787 x mt^2, así:

CATEGORÍA	PROMEDIO + IVA	DEV, ESTÁNDAR	Z=1 (68,30%)	Z=2 (95,40%)
1	$39.162,00	$17.313	$54.475	$73.787
Estimaciones con el IPC (5.10%) 2026	$ 41.159,26	$ 18.196	$ 57.253	$ 77.550

En ese orden de ideas el valor a pagar x mt2 en el inmueble de la oferta 2, se encuentra por debajo de los parámetros establecidos entre el promedio y la desviación estándar (*adicionando a estos parámetros el incremento de ley para el año 2026 establecido en 5.10%*), al cancelar el valor de $45.460 x M^2, (*valor mensual del canon $9.001.132*), es decir que el valor considerado a pagar por esta Dirección Seccional está acorde con los criterios de eficiencia del gasto habiendo establecido contractualmente el valor del m2 en el municipio de Funza, acorde con la categorización, al estar pagando por canon de arrendamiento un 20,598% menos al valor promedio indicado en el *CONCEPTO TÉCNICO ECONÓMICO CTE- 016 Fecha del concepto: martes, 18 de junio de 2024*

3. **Municipio de Sopó:** se clasifica en la categoría 5, por tener poblaciones igual o inferior a diez mil (10.001) habitantes y unos ingresos corrientes de libre destinación no superiores a veinticinco mil (25.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

El inmueble donde funciona el Juzgado Promiscuo de Sopó, presenta la misma situación que el Juzgado Promiscuo municipal de Quebradanegra, este espacio físico viene siendo objeto de contratación desde hace varios años, para el funcionamiento del juzgado, archivo y salas de audiencias, con los espacios físicos mínimos para el funcionamiento de la Administración de Justicia, establecidos en el Manual de Espacios Físicos Saludables, donde indica "*El área de un puesto de trabajo, debe garantizar un espacio de movilización mínimo de 2 m² independiente de mobiliario y equipos de trabajo. La altura mínima del techo debe ser de 2,40 m, cualquiera que sea el sistema de cubierta siendo la altura ideal 3 m*". Adicionalmente el inmueble cuenta con iluminación natural (*ventanas y/o tragaluces*) libre de obstrucciones y una distribución de iluminarias optimas y adecuadas a los puestos de trabajo con los que cuenta el Juzgado municipal. Así mismo, el inmueble se encuentra ubicado en una zona de fácil acceso a la ciudadanía.

En este inmueble también se propone celebrar un contrato de arrendamiento sobre el mismo espacio que viene siendo utilizado de antaño, y al igual que el despacho de Quebradanegra financieramente para la entidad, realizar traslados cada año a inmuebles diferentes, (*en caso de encontrar un inmueble que se ajuste a las características del actual y se pueda realizar una comparación objetiva*) no es favorable, toda vez que el traslado genera gastos administrativos elevados, como lo son: transporte, operarios, traslados de líneas telefónicas, conectividad y demás logística; y además supone el cierre del despacho judicial, el cual conforme a la experiencia que tenemos, mínimo en tres días, lo que trastorna la administración de justicia y genera congestión

Tomando como punto de referencia el valor calculado por la Unidad de Planeación de la DEAJ en la vigencia 2024, por m2, en el municipio de Sopó, el valor a contratar por la Dirección Seccional de Administración Judicial de Cundinamarca – Amazonas, se encuentra por debajo de la media al cancelar el valor de $12.834,09 x M^2., es decir que en comparación con el precio M^2 establecido en $32.670 en la vigencia 2024, esta Dirección Seccional está acorde con los criterios de eficiencia del gasto habiendo establecido contractualmente el valor del m2 en el municipio de Sopó muy por debajo al valor promedio indicado en el *CONCEPTO TÉCNICO ECONÓMICO CTE- 016 Fecha del concepto: martes, 18 de junio de 2024.*

Sin embargo, es propio indicar que, con ocasión de la solicitud de devolución del inmueble por parte de la Alcaldía desde el mes de noviembre de 2025, sin embargo y debido a la Ley de garantías vigente en el territorio nacional hasta el mes de julio de 206, se hace necesario celebrar un contrato en el mismo inmueble que permita continuar con la prestación ininterrumpida del servicio de justicia en el municipio, en ese orden de ideas el canon de arrendamiento.

4. **Municipio de Útica:** se clasifica en la categoría 6, por tener poblaciones igual o inferior a diez mil (10.000) habitantes y unos ingresos corrientes de libre destinación no superiores a quince mil (15.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Tomando como punto de referencia el valor calculado por la Unidad de Planeación de la DEAJ en la vigencia 2024, por m2, en el municipio de Útica, el valor a contratar por la Dirección Seccional de Administración Judicial de Cundinamarca – Amazonas, se encuentra por debajo de la media al cancelar el valor de $21.161 x M^2., es decir que en comparación con el precio M^2 establecido en $28.098 en la vigencia 2024, esta Dirección Seccional está acorde con los criterios de eficiencia del gasto habiendo establecido contractualmente el valor del m2 en el municipio de Útica en un 25,76% menor al valor promedio indicado en el *CONCEPTO TÉCNICO ECONÓMICO CTE- 016 Fecha del concepto: martes, 18 de junio de 2024*

5. **Municipio Viotá:** se clasifica en la categoría 6, por tener poblaciones igual o inferior a diez mil (10.000) habitantes y unos ingresos corrientes de libre destinación no superiores a quince mil (15.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes

Tomando como punto de referencia el valor calculado por la Unidad de Planeación de la DEAJ en la vigencia 2024, por m2 para los municipios de la categoría 6, el valor a contratar por la Dirección Seccional de Administración Judicial de Cundinamarca – Amazonas, se encuentra por debajo de la mediana establecida al cancelar el valor de $8.012 x M^2., (*valor mensual del canon $1.786.700*) es decir que en comparación con la medida por precio M^2 establecido en $28.098, esta Dirección Seccional está acorde con los criterios de eficiencia del gasto habiendo establecido contractualmente el valor del m2 en el municipio de Viotá, al estar pagando por canon de arrendamiento un 71,485% menos al valor promedio indicado en el *CONCEPTO TÉCNICO ECONÓMICO CTE- 016 Fecha del concepto: martes, 18 de junio de 2024.*

B. Estudio de la demanda

Analizando y comparando las condiciones mínimas requeridas de la opción de inmueble para el arrendamiento, y teniendo en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública, para a definir el valor del canon de arrendamiento, la Dirección seccional de manera adicional al estudio de la oferta en los municipios de El Rosal, Viotá, Funza, Útica y Sopó, se realizó búsqueda de procesos de arrendamiento de inmuebles con área construida similar a la que se pretende contratar, ubicados en municipios de Cundinamarca, realizados por la Rama Judicial SECOP, tal y como se puede verificar a continuación:

MUNICPIO	ENTIDAD ESTATAL	No. DE PROCESO	OBJETO	VALOR
EL ROSAL	DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE CUNDINAMARCA – AMAZONAS.	CD-19-2025	ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO FÍSICO EN EL MUNICIPIO DE EL ROSAL PARA EL UNCIONAMIENTO DEL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE EL ROSAL, SALA DE AUDIENCIAS Y ARCHIVO DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA.	$15.413.333

MUNICPIO	ENTIDAD ESTATAL	No. DE PROCESO	OBJETO	VALOR
VIOTÁ	DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE CUNDINAMARCA – AMAZONAS.	CD-17-2025	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO FÍSICO EN EL MUNICIPIO DE VIOTÁ PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE VIOTÁ, SALA DE AUDIENCIAS Y ARCHIVO DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA.	17.340.000
FUNZA	DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE CUNDINAMARCA – AMAZONAS.	CD-24-2025	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE ESPACIO FÍSICO EN EL MUNICIPIO DE FUNZA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UN UZGADO DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA.	$51.386.100
ÚTICA	DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE CUNDINAMARCA – AMAZONAS	CD-08-2025	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE ESPACIO FÍSICO EN EL MUNICIPIO DE ÚTICA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE JUZGADOS DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA.	38.200.000
SOPÓ	DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE CUNDINAMARCA – AMAZONAS	CD-73-2024	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL ESPACIO FÍSICO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ALGUNOS JUZGADOS, SALAS DE AUDIENCIAS Y ARCHIVO DEL MUNICIPIO DE SOPO-CUNDINAMARCA, MUNICIPIO DE COMPETENCIA ADMINISTRATIVA DE LA DIRECCIÓN SECCIONAL DE CUNDINAMARCA – AMAZONAS.	23.501.898

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

Haciendo referencia a las tendencias clave esperadas en el sector vivienda en Colombia para 2025, como es la transformación tecnológica, esta Dirección Seccional de Administración Judicial realizó una verificación de valores del canon a pagar de inmuebles con área y características similares al que se pretenden arrendar, validación del mercado, la cual para la mayoría de municipios objeto de este estudio previo sólo fue posible realizar de manera física, por el personal administrativo, de mantenimiento, tecnológico y de seguridad y salud en el trabajo de la seccional.

Lo anterior teniendo en cuenta que las páginas de internet especializadas en finca raíz consultadas como metro cuadrado.com, finca raíz.com, ciencuadras.com, arriendo.com y nestoria.com, no presentaron ofertas de locales, oficinas, casas o inmuebles que se acomodaran a las características requeridas por la Rama Judicial para el establecimiento de despachos judiciales.

Para calcular el valor del presente contrato, se llevaron a cabo las siguientes actividades:

Acorde con el estudio de oferta inmobiliaria disponible a diciembre de 2025 consultada en los diferentes portales de mayor reconocimiento, no se encontró información estadística suficiente relacionada, que permitiera determinar los precios por metro cuadrado del mercado inmobiliario sin embargo, de acuerdo con la categorización de la contaduría general de la nación y la Ley 136 de 1994, reformada parcialmente por la Ley 617 de 2000

por medio de la cual se dictan normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios, se obtuvo la siguiente información:

1. **Municipio de El Rosal:** se clasifica en la categoría 6, por tener poblaciones igual o inferior a diez mil (10.000) habitantes y unos ingresos corrientes de libre destinación no superiores a quince mil (15.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Tomando como punto de referencia el valor calculado por la Unidad de Planeación de la DEAJ en la vigencia 2024, por m2 para los municipios de la categoría 6, el valor a contratar por la Dirección Seccional de Administración Judicial de Cundinamarca - Amazonas, se encuentra por debajo de la mediana establecida al cancelar el valor de $16.816 x M^2, (*valor mensual del canon $1.681.600*) es decir que en comparación con la medida por precio M^2 establecido en $28.098, esta Dirección Seccional está acorde con los criterios de eficiencia del gasto habiendo establecido contractualmente el valor del m2 en el municipio El Rosal, al estar pagando por canon de arrendamiento un 40,152% menos al valor promedio indicado en el *CONCEPTO TÉCNICO ECONÓMICO CTE- 016 Fecha del concepto martes, 18 de junio de 2024.*

2. **Municipio de Funza:** Haciendo referencia a las tendencias clave esperadas en el sector vivienda en Colombia para 2025, como es la transformación tecnológica, esta Dirección Seccional de Administración Judicial realizó una verificación de valores del canon a pagar de inmuebles con área y características similares al que se pretenden arrendar, validación del mercado que para el caso del municipio de Funza fue realizada a partir de precios de referencia tomados de páginas de internet especializadas en finca raíz, consultadas como metrocuadrado.com, finca raíz.com, ciencuadras.com, arriendo.com y nestoria.com, enfocando la búsqueda en aquellos inmuebles que se ajustaban a las características requeridas por la Rama Judicial para el establecimiento de despachos judiciales.



https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-arriendo/centro/funza/10177636

Propuesta William Alfonso Saenz

Inmueble ubicado en la dirección **carrera 12 No. 13 – 08**, municipio de Funza, Cundinamarca, con un canon mensual de CATORCE MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($14.800.000,00 a diciembre 2025) MÁS IVA.

El inmueble cuenta con una extensión total ofertada de 141,92 m² en el segundo piso y 141,92 m² en el tercer piso, para un área total de 283,84 m²., en cuanto a la distribución y ambientes, el segundo piso dispone de una oficina principal, seis módulos en eterboard, dos baños y una zona de café. El tercer piso está conformado por una oficina principal, cinco módulos en eterboard, dos baños y una zona de café.

Además de lo anterior, tiene una adecuada ventilación natural en todos los espacios, garantizando un ambiente confortable para el funcionamiento de los juzgados. El acceso a los pisos segundo y tercero se realiza a través de escaleras bien diseñadas, aunque ajustadas, que cumplen con la funcionalidad requerida para el movimiento eficiente del personal, dispone de servicios públicos completos de agua, energía y gas, incluyendo tomas reguladoras de corriente eléctrica en ambos pisos, lo que asegura un suministro estable y seguro. De ser necesario, se puede implementar película protectora en las ventanas o instalar persianas, para controlar la entrada de luz solar y mejorar el confort térmico y visual dentro del inmueble.

Propuesta H&F Inversiones en Bienes Raíces S.A.S.



Inmueble ubicado en calle 15 # 14-49, Barrio centro piso 3° de 104 m² y piso 4° de 94 m² identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-1432017, el inmueble cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, el mismo se encuentra en buen estado, para el funcionamiento de los Juzgados (2) Juzgado 002 de Familia de Funza y Juzgado 002 Laboral de Funza.

Una vez efectuada la búsqueda en las páginas de internet, se evidenció que la oferta inmobiliaria en el municipio de Funza, que cumpla con las especificaciones mínimas para el establecimiento de juzgados no es muy amplia, razón por la cual se comparan tan sólo

dos opciones, la encontrada en la página de internet de finca raíz y la oferta de inmueble ubicado por el personal administrativo de la seccional, como se relaciona a continuación:

MEDIO DE CONSULTA/ COTIZACIÓN	M2 OFERTADOS	VALOR DEL CANÓN DE ARRENDAMIENTO INCLUIDO IVA	VALOR PROMEDIO xM2
Página de internet Finca Raíz	90	$8.500.000	$94.444,44
Oferta H&F Inversiones en Bienes Raíces S.A.S.	198	$9.001.132	$45.460
William Alfonso Saenz	283,84	$17.612.000	$62.049,04

El resultado del comparativo realizado, permite determinar que el menor valor por metro cuadrado es el valor que cancela la Dirección Seccional por el inmueble ubicado en la calle 15 # 14-49 barrio centro piso 3° de 104 m² y piso 4° de 94 m² identificado, con matrícula inmobiliaria No. 50C-1432017, inmueble con características que le ha permitido a esta Dirección asegurar el óptimo funcionamiento del Juzgado 002 de Familia de Funza y Juzgado 002 Laboral de Funza.

Igualmente, y de acuerdo con la categorización de la Contaduría General de la Nación, dispuesta en la Ley 136 de 1994, reformada parcialmente por la Ley 617 de 2000 por medio de la cual se dictan normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios, y de acuerdo a lo establecido en el Decreto 264 del 1° de octubre de 2024 de la secretaria de Prospectiva e Integración Territorial de Cundinamarca - Dirección de Finanzas Públicas - categorización municipios vigencia 2025 el municipio de Funza se clasifica en la categoría 1, por tener poblaciones igual o superior a ciento once mil (111.675) habitantes y unos ingresos corrientes de libre destinación superiores a cuatrocientos mil (400.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes:

Tomando como punto de referencia el valor establecido en a CT01 - Categorización de Municipios de la contaduría General de la Nación por m2 para los municipios de la categoría 1 establecido sin tener en cuenta los incrementos de IPC de los años 2025 y 2026, entre $39.162 y $73.787 x mt^2, así:

CATEGORÍA	PROMEDIO + IVA	DEV, ESTÁNDAR	Z=1 (68,30%)	Z=2 (95,40%)
1	$39.162,00	$17.313	$54.475	$73.787
Estimaciones con el IPC (5.10%) 2026	$ 41.159,26	$ 18.196	$ 57.253	$ 77.550

En ese orden de ideas el valor a pagar x mt2 en el inmueble de la oferta 2, se encuentra por debajo de los parámetros establecidos entre el promedio y la desviación estándar (*adicionando a estos parámetros el incremento de ley para el año 2026 establecido en 5.10%*), al cancelar el valor de $45.460 x M^2, (*valor mensual del canon $9.001.132*), es decir que el valor considerado a pagar por esta Dirección Seccional está acorde con los criterios de eficiencia del gasto habiendo establecido contractualmente el valor del m2 en el municipio de Funza, acorde con la categorización, al estar pagando por canon de arrendamiento un 20,598% menos al valor promedio indicado en el *CONCEPTO TÉCNICO ECONÓMICO CTE- 016 Fecha del concepto: martes, 18 de junio de 2024.*

3. **Municipio de Sopó:** se clasifica en la categoría 5, por tener poblaciones igual o inferior a diez mil (10.001) habitantes y unos ingresos corrientes de libre destinación no superiores a veinticinco mil (25.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

El inmueble donde funciona el Juzgado Promiscuo de Sopó, es un espacio físico que viene siendo objeto de contratación desde hace varios años, para el funcionamiento del juzgado, archivo y salas de audiencias, con los espacios físicos mínimos para el funcionamiento de la Administración de Justicia, establecidos en el Manual de Espacios Físicos Saludables, donde indica "*El área de un puesto de trabajo, debe garantizar un espacio de movilización mínimo de 2 m² independiente de mobiliario y equipos de trabajo. La altura mínima del techo debe ser de 2,40 m, cualquiera que sea el sistema de cubierta siendo la altura ideal 3 m*". Adicionalmente el inmueble cuenta con iluminación natural (*ventanas y/o tragaluces*) libre de obstrucciones y una distribución de iluminarias optimas y adecuadas a los puestos de trabajo con los que cuenta el Juzgado municipal. Así mismo, el inmueble se encuentra ubicado en una zona de fácil acceso a la ciudadanía.

En este inmueble también se propone celebrar un contrato de arrendamiento sobre el mismo espacio que viene siendo utilizado de antaño, financieramente para la entidad, realizar traslados cada año a inmuebles diferentes, (*en caso de encontrar un inmueble que se ajuste a las características del actual y se pueda realizar una comparación objetiva*) no es favorable, toda vez que el traslado genera gastos administrativos elevados, como lo son: transporte, operarios, traslados de líneas telefónicas, conectividad y demás logística; y además supone el cierre del despacho judicial, el cual conforme a la experiencia que tenemos, mínimo en tres días, lo que trastorna la administración de justicia y genera congestión

Tomando como punto de referencia el valor calculado por la Unidad de Planeación de la DEAJ en la vigencia 2024, por m2, en el municipio de Sopó, el valor a contratar por la Dirección Seccional de Administración Judicial de Cundinamarca – Amazonas, se encuentra por debajo de la media al cancelar el valor de $ $ 12.834,09 x M^2., es decir que en comparación con el precio M^2 establecido en $32.670 en la vigencia 2024, esta Dirección Seccional está acorde con los criterios de eficiencia del gasto habiendo establecido contractualmente el valor del m2 en el municipio de Sopó muy por debajo al valor promedio indicado en el *CONCEPTO TÉCNICO ECONÓMICO CTE- 016 Fecha del concepto: martes, 18 de junio de 2024.*

4. **Municipio de Útica: se clasifica en la categoría 6, por tener poblaciones igual o** inferior a diez mil (10.000) habitantes y unos ingresos corrientes de libre destinación no superiores a quince mil (15.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Tomando como punto de referencia el valor calculado por la Unidad de Planeación de la DEAJ en la vigencia 2024, por m2, en el municipio de Útica, el valor a contratar por la Dirección Seccional de Administración Judicial de Cundinamarca – Amazonas, se encuentra por debajo de la media al cancelar el valor de $21.161 x M^2., es decir que en comparación con el precio M^2 establecido en $28.098 en la vigencia 2024, esta Dirección Seccional está acorde con los criterios de eficiencia del gasto habiendo establecido contractualmente el valor del m2 en el municipio de Útica en un 25,76% menor al valor

promedio indicado en el *CONCEPTO TÉCNICO ECONÓMICO CTE- 016 Fecha del concepto: martes, 18 de junio de 2024*

5. **Municipio Viotá:** se clasifica en la categoría 6, por tener poblaciones igual o inferior a diez mil (10.000) habitantes y unos ingresos corrientes de libre destinación no superiores a quince mil (15.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes

Tomando como punto de referencia el valor calculado por la Unidad de Planeación de la DEAJ en la vigencia 2024, por m2 para los municipios de la categoría 6, el valor a contratar por la Dirección Seccional de Administración Judicial de Cundinamarca – Amazonas, se encuentra por debajo de la mediana establecida al cancelar el valor de $8.012 x M^2., (*valor mensual del canon $1.786.700*) es decir que en comparación con la medida por precio M^2 establecido en $28.098, esta Dirección Seccional está acorde con los criterios de eficiencia del gasto habiendo establecido contractualmente el valor del m2 en el municipio de Viotá, al estar pagando por canon de arrendamiento un 71,485% menos al valor promedio indicado en el *CONCEPTO TÉCNICO ECONÓMICO CTE- 016 Fecha del concepto: martes, 18 de junio de 2024.*

NOTA 1: El valor del canon durante la vigencia 2026 fue establecido y calculado teniendo en cuenta el incremento de Ley del IPC para la presente vigencia establecido en 5.10% el valor del canon de acuerdo con la variación correspondiente a dicho incremento.

III. Conclusiones

Luego de finalizar la búsqueda de un bien inmueble que cumpla con los requerimientos para el funcionamiento de los juzgados, salas de audiencias y archivo, entre las cuales se requiere que cuente con espacios óptimos para los servidores judiciales y con iluminación natural (ventanas y/o tragaluces) libre de obstrucciones y una distribución de luminarias optimas y adecuadas para la custodia y almacenamiento del archivo, se considera más que viable, adecuado y pertinente aceptar la propuesta de continuar en el inmueble donde se encuentran funcionando los servicios de justicia del municipio actualmente, aunado a lo anterior, y con ocasión de la Ley de Garantías vigente en el territorio nacional se extiende hasta el mes de julio de 206, no es prioritario para esta Dirección Seccional asegurar la prestación del servicio de justicia en los mencionados municipios, toda vez que no le es posible suscribir contratos de arrendamiento después del 30 de enero de 2026, dada la restricción en contratación estatal por temas electorales que estará vigente hasta el mes de julio de 2026.

Con respecto al análisis técnico que precisa las especificaciones que se requieren para la contratación y conforme al artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Cundinamarca - Amazonas, considera pertinente acudir a la figura de arrendamiento para contar con Bienes Inmuebles aptos y adecuados a las necesidades de los juzgados promiscuos municipales de El Rosal, juzgados 002 de Familia y juzgado 002 Laboral de Funza, Sopó, Útica y Viotá con sus respectivas salas de audiencias y archivo ubicados en Cundinamarca.