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 4
D. Marco regulatorio 5
II. Análisis de la oferta y demanda 6
B. Estudio de la demanda 7
C. Forma de calcular el presupuesto y valor del presente proceso 8

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Cundinamarca – Amazonas elaboró el presente estudio del sector con el propósito de analizar las condiciones jurídicas, técnicas, económicas y comerciales del mercado inmobiliario relacionadas con el arrendamiento de inmuebles destinados al funcionamiento de despachos judiciales y dependencias administrativas de la Rama Judicial.

El presente documento constituye un instrumento de planeación que permite identificar las características del mercado, el comportamiento de la oferta y la demanda, las condiciones económicas del sector, las variables consideradas para determinar el presupuesto oficial y las particularidades propias del mercado inmobiliario donde se ubican los inmuebles requeridos para garantizar la continuidad del servicio público esencial de administración de justicia.

Tratándose del arrendamiento de inmuebles, el análisis del sector presenta características diferentes a las de otros procesos de contratación pública, toda vez que el mercado inmobiliario se encuentra determinado por la ubicación geográfica, las características físicas de cada predio, las condiciones urbanísticas, la disponibilidad efectiva de inmuebles aptos para el uso institucional y las necesidades particulares del servicio que pretende satisfacer la Entidad.

En consecuencia, el presente estudio se desarrolla teniendo en consideración las condiciones específicas de los municipios objeto de contratación, la limitada oferta inmobiliaria existente, la continuidad histórica de las sedes judiciales actualmente ocupadas, las medidas de austeridad del gasto público previstas en el Decreto 0618 de 2026 y los principios de planeación, economía, eficiencia, responsabilidad y selección objetiva previstos en la Ley 80 de 1993.

A. Entorno económico

El objeto del presente proceso contractual corresponde al arrendamiento de bienes inmuebles destinados al funcionamiento de despachos judiciales de la Rama Judicial, actividad que hace parte del sector inmobiliario nacional y se encuentra regulada principalmente por las disposiciones del Código Civil, el Código de Comercio, la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015.

A diferencia de otros mercados, el sector inmobiliario presenta una oferta limitada e inelástica, toda vez que cada inmueble posee características únicas relacionadas con su ubicación, área construida, distribución arquitectónica, estado de conservación,

infraestructura física, disponibilidad de servicios públicos, condiciones de seguridad, accesibilidad y uso del suelo.

Para el caso de los inmuebles destinados al funcionamiento de despachos judiciales, estas condiciones adquieren especial relevancia debido a la necesidad de garantizar espacios adecuados para la atención al ciudadano, la realización de audiencias, el archivo de expedientes, la ubicación de servidores judiciales y el funcionamiento permanente del servicio público de administración de justicia.

En consecuencia, la sustitución de un inmueble por otro no depende únicamente del valor del canon de arrendamiento, sino del cumplimiento de condiciones técnicas, funcionales y operativas que permitan garantizar la continuidad del servicio sin afectar los derechos de los usuarios de la administración de justicia.

2.2 Comportamiento del mercado inmobiliario

El mercado de arrendamientos de inmuebles institucionales presenta un comportamiento particular frente al mercado de vivienda o de locales comerciales.

En la mayoría de los municipios objeto del presente proceso la oferta inmobiliaria disponible es reducida y se concentra principalmente en inmuebles destinados a vivienda, comercio de pequeña escala o actividades rurales, siendo escasos los inmuebles que reúnen simultáneamente las condiciones locativas, urbanísticas, funcionales y de seguridad requeridas para el funcionamiento de sedes judiciales.

Adicionalmente, el mercado inmobiliario de municipios pequeños e intermedios presenta baja rotación de inmuebles disponibles para arrendamiento institucional, razón por la cual la identificación de alternativas locativas resulta limitada y depende, en gran medida, de la voluntad de los propietarios para destinar sus inmuebles al uso institucional y ejecutar las adecuaciones necesarias para atender los requerimientos de la Rama Judicial.

Por esta razón, los inmuebles que históricamente han sido utilizados para la prestación del servicio público de administración de justicia constituyen activos estratégicos para la continuidad del servicio, pues cuentan con adecuaciones locativas previamente realizadas, infraestructura funcional, reconocimiento por parte de la comunidad usuaria y condiciones que permiten minimizar los riesgos asociados a un eventual traslado de sede.

El análisis económico efectuado por la Dirección Seccional evidencia que el comportamiento de los cánones de arrendamiento de inmuebles destinados al uso institucional se encuentra determinado principalmente por variables locales, entre ellas:

- ubicación del inmueble dentro del municipio;
- disponibilidad de inmuebles comparables;
- área construida;
- estado de conservación;
- adecuaciones existentes;
- disponibilidad de parqueaderos cuando se requieran;

- infraestructura tecnológica;
- facilidad de acceso al público;
- condiciones de seguridad;
- comportamiento histórico del mercado inmobiliario local.

Por tratarse de mercados inmobiliarios locales con escasa oferta de inmuebles institucionales, no resulta técnicamente adecuado utilizar metodologías de comparación masiva propias de mercados con alta disponibilidad de bienes homogéneos, razón por la cual el análisis económico debe realizarse considerando las condiciones particulares de cada inmueble y del municipio donde se encuentra ubicado.

Igualmente, la Dirección Seccional tuvo en consideración las políticas de austeridad del gasto previstas en el Decreto 0618 de 2026, orientando la estructuración del proceso hacia la utilización eficiente de los recursos públicos, privilegiando la continuidad de inmuebles que ya satisfacen las necesidades institucionales frente a alternativas que implicarían costos adicionales de traslado, adecuación y puesta en funcionamiento.

B. Perspectiva comercial y financiera

La dinámica comercial de este subsector se fundamenta en la circulación del stock de edificaciones existentes indispensables para suplir las necesidades de la Rama Judicial.

Tomando como base los indicadores consolidados del comportamiento sectorial, la economía nacional se ha evidenciado variaciones constructivas donde la edificación residencial y no residencial se ha estabilizado, apalancada por el repunte de las obras de ingeniería civil y las actividades especializadas para la construcción (alquiler y adecuación de infraestructura).

El comportamiento de los valores de arrendamiento por metro cuadrado (m^2) para el año 2026 incorpora legalmente la indexación basada en la variación causada del Índice de Precios al Consumidor (IPC), el cual se ha fijado técnicamente en el 5.10% para proyectar los valores de la presente vigencia frente a los históricos de mercado.

C. Aspectos técnicos

El presente proceso tiene por objeto el arrendamiento de inmuebles destinados al funcionamiento de despachos judiciales, salas de audiencias y archivos judiciales a cargo de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Cundinamarca – Amazonas.

En razón de la naturaleza del servicio público de administración de justicia, los inmuebles objeto del arrendamiento deben reunir condiciones físicas, funcionales, técnicas y de seguridad que permitan garantizar la adecuada prestación del servicio durante toda la ejecución contractual.
En consecuencia, los inmuebles deberán cumplir, como mínimo, con las siguientes condiciones técnicas:

- Estar ubicados dentro del perímetro urbano del municipio correspondiente, preferiblemente en sectores de fácil acceso para usuarios, servidores judiciales, organismos de control y demás intervinientes de la administración de justicia.
- Contar con uso del suelo compatible con el funcionamiento de oficinas públicas y despachos judiciales, de conformidad con las disposiciones urbanísticas aplicables.
- Encontrarse en condiciones adecuadas de estabilidad estructural, seguridad, salubridad e higiene, garantizando el uso normal del inmueble durante toda la vigencia del contrato.
- Disponer de espacios suficientes para el funcionamiento de despachos judiciales, atención al público, archivo judicial, salas de audiencia, zonas de circulación y demás áreas requeridas para el adecuado funcionamiento de la sede.
- Contar con redes eléctricas, hidrosanitarias y de comunicaciones en adecuado estado de funcionamiento.
- Disponer de iluminación natural y artificial suficiente, ventilación adecuada y condiciones ambientales que permitan el desarrollo normal de las actividades judiciales.
- Contar con disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y recolección de residuos sólidos.
- Permitir la instalación y funcionamiento de redes de voz, datos, internet, equipos tecnológicos, sistemas de videoconferencia y demás elementos requeridos para el funcionamiento de la Rama Judicial.
- Presentar condiciones de accesibilidad compatibles con la normatividad vigente y, cuando la infraestructura del inmueble lo permita, facilitar el acceso de personas con movilidad reducida.
- No presentar riesgos evidentes de tipo estructural, eléctrico, sanitario o ambiental que puedan afectar la integridad de servidores judiciales, usuarios o contratistas.

Así mismo, durante la ejecución del contrato el arrendador deberá garantizar la conservación del inmueble en condiciones aptas para el uso convenido, ejecutando oportunamente las reparaciones que legalmente le correspondan como propietario.

Debe resaltarse que los inmuebles objeto del presente proceso han sido utilizados durante varios años para la prestación continua del servicio público de administración de justicia, circunstancia que demuestra su idoneidad técnica y funcional para atender las necesidades institucionales.

D. Marco regulatorio

El presente proceso contractual se desarrollará bajo la modalidad de contratación directa para el arrendamiento de bienes inmuebles, de conformidad con el artículo 2 numeral 4 literal i) de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

El marco jurídico aplicable comprende, entre otras, las siguientes disposiciones:

- Constitución Política de Colombia, artículos 2, 209 y 228.
- Ley 80 de 1993.
- Ley 1150 de 2007.

- Decreto 1082 de 2015.
- Ley 270 de 1996 - Estatutaria de la Administración de Justicia.
- Código Civil Colombiano, especialmente las disposiciones relativas al contrato de arrendamiento.
- Decreto 0618 de 2026, mediante el cual se establecen medidas de austeridad del gasto para las entidades que hacen parte del Presupuesto General de la Nación.
- Manual de Contratación de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.
- Guía para la Elaboración de Estudios del Sector expedida por Colombia Compra Eficiente.

De conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, las entidades estatales que pretendan celebrar contratos de arrendamiento de bienes inmuebles deberán verificar las condiciones del mercado inmobiliario del lugar donde requieren el inmueble y analizar las diferentes alternativas que satisfagan la necesidad institucional, observando los principios de planeación, economía, eficiencia, responsabilidad y selección objetiva.

Así mismo, el análisis del mercado inmobiliario deberá realizarse atendiendo las características particulares de cada inmueble, su ubicación, estado de conservación, condiciones funcionales y demás variables que permitan establecer la conveniencia de la contratación.

En concordancia con lo anterior, el artículo 6 del Decreto 0618 de 2026 dispone que las entidades públicas deberán adoptar medidas orientadas a racionalizar el gasto asociado al arrendamiento de inmuebles, privilegiando la utilización eficiente de los recursos públicos y evitando la celebración o renovación de contratos que no resulten estrictamente necesarios.

En aplicación de dicha disposición, la Dirección Seccional realizó un análisis integral de la necesidad institucional, la disponibilidad de inmuebles, el comportamiento del mercado inmobiliario y la continuidad en la prestación del servicio público de administración de justicia, concluyendo que la permanencia en las sedes actualmente ocupadas constituye la alternativa más eficiente desde el punto de vista técnico, jurídico, operativo y financiero.

II. Análisis de la oferta y demanda

La oferta del mercado inmobiliario para inmuebles destinados al funcionamiento de despachos judiciales presenta condiciones particulares derivadas de la naturaleza del servicio público que se presta y de las exigencias técnicas requeridas para el adecuado funcionamiento de las sedes judiciales.

Como parte del proceso de planeación, la Dirección Seccional realizó una revisión de la información disponible en portales especializados de oferta inmobiliaria, entre ellos Metrocuadrado.com, fincaraiz.com, entre otros, con el propósito de identificar inmuebles que pudieran constituir alternativas viables para el funcionamiento de las sedes judiciales.

Como resultado de dicha revisión se evidenció que la oferta inmobiliaria existente en los municipios objeto del presente proceso se encuentra conformada, en su mayoría, por inmuebles destinados a vivienda, predios rurales o inmuebles localizados en sectores

periféricos que no satisfacen las condiciones requeridas para el funcionamiento de despachos judiciales.

De igual manera, los inmuebles ubicados en sectores céntricos presentan limitaciones relacionadas con su área, distribución arquitectónica, capacidad locativa o disposición de sus propietarios para ejecutar las adecuaciones necesarias, circunstancia que restringe significativamente las posibilidades de sustitución de las sedes actualmente ocupadas.

En consecuencia, la Dirección Seccional concluyó que la continuidad de los inmuebles actualmente arrendados constituye la alternativa que ofrece mayores garantías para la prestación ininterrumpida del servicio público de administración de justicia, sin perjuicio de mantener un seguimiento permanente al comportamiento del mercado inmobiliario durante la ejecución de los contratos.

B. Estudio de la demanda

La demanda que pretende satisfacer el presente proceso corresponde a la necesidad permanente de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Cundinamarca – Amazonas de disponer de inmuebles aptos para garantizar el funcionamiento continuo de los despachos judiciales, salas de audiencia, archivos judiciales y demás dependencias administrativas bajo su administración.

A diferencia de otros procesos contractuales, la demanda de inmuebles destinados al funcionamiento de la Rama Judicial no obedece a necesidades ocasionales o transitorias, sino a una necesidad permanente derivada del cumplimiento de la función constitucional de administrar justicia.

En consecuencia, la disponibilidad de espacios físicos adecuados constituye un requisito indispensable para garantizar la continuidad del servicio público esencial de administración de justicia, la atención permanente a los usuarios, la realización de audiencias, la custodia de expedientes judiciales y el desarrollo normal de las actividades jurisdiccionales.

Durante el proceso de planeación la Dirección Seccional verificó la disponibilidad de inmuebles alternativos dentro de los municipios objeto del presente proceso, evidenciando que la oferta inmobiliaria apta para el funcionamiento de sedes judiciales es limitada y no ofrece ventajas técnicas, económicas o funcionales que justifiquen el traslado de las sedes actualmente ocupadas.

Adicionalmente, se constató que la Entidad no dispone de inmuebles propios que permitan reubicar los despachos judiciales objeto del presente proceso sin afectar la continuidad del servicio.

De igual manera, la naturaleza de las funciones desarrolladas por los despachos judiciales impide sustituir las sedes físicas mediante esquemas de teletrabajo o trabajo remoto, toda vez que el ejercicio de la función jurisdiccional requiere atención presencial al ciudadano,

realización de audiencias, custodia de expedientes físicos, atención a sujetos procesales y funcionamiento permanente de las instalaciones judiciales.

Por otra parte, la reubicación de las sedes actualmente ocupadas implicaría costos adicionales asociados al traslado de archivos judiciales, mobiliario, equipos tecnológicos, adecuaciones locativas, instalación de redes eléctricas y de comunicaciones, señalización institucional y demás actividades necesarias para la puesta en funcionamiento de un nuevo inmueble, circunstancias que resultarían contrarias a los principios de economía y eficiencia administrativa y a las medidas de austeridad del gasto establecidas en el Decreto 0618 de 2026.

En consecuencia, la demanda institucional se satisface de manera adecuada mediante la continuidad de los inmuebles actualmente arrendados, los cuales han permitido la prestación ininterrumpida del servicio público de administración de justicia y reúnen las condiciones técnicas, funcionales y operativas requeridas por la Entidad.

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

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Cundinamarca – Amazonas realizó el análisis de las condiciones del mercado inmobiliario correspondiente a los municipios objeto del presente proceso, con el fin de establecer la razonabilidad del presupuesto oficial y verificar que los inmuebles seleccionados constituyen la alternativa más conveniente para satisfacer la necesidad institucional.

Tratándose del arrendamiento de inmuebles destinados al funcionamiento de despachos judiciales, la determinación del presupuesto oficial no puede realizarse mediante metodologías de comparación masiva o exclusivamente con base en el valor por metro cuadrado, toda vez que cada inmueble posee características particulares relacionadas con su ubicación, estado de conservación, distribución arquitectónica, capacidad funcional, disponibilidad de servicios públicos, infraestructura tecnológica, condiciones de seguridad y adecuaciones previamente ejecutadas para atender las necesidades específicas de la Rama Judicial.

En consecuencia, para establecer el presupuesto oficial se tuvieron en cuenta las siguientes variables:

a. Valor histórico del canon de arrendamiento

Se verificó el canon de arrendamiento vigente de cada uno de los inmuebles objeto del presente proceso, analizando su comportamiento histórico y la razonabilidad de su actualización frente a las condiciones actuales del mercado inmobiliario.

Lo anterior permitió establecer un punto de referencia objetivo respecto del comportamiento económico de cada contrato y verificar que los valores propuestos mantienen una relación razonable con las condiciones particulares de cada inmueble.

b. Condiciones particulares del inmueble

Se analizaron individualmente las características físicas y funcionales de cada inmueble, entre ellas:

- ubicación dentro del municipio;
- facilidad de acceso para usuarios y servidores judiciales;
- área construida;
- distribución arquitectónica;
- estado general de conservación;
- disponibilidad de servicios públicos;
- redes eléctricas y de comunicaciones;
- espacios destinados para atención al público;
- salas de audiencia;
- archivo judicial;
- condiciones de seguridad;
- adecuaciones previamente ejecutadas.

Estas variables resultan determinantes para establecer el valor del arrendamiento, por cuanto inmuebles con áreas similares pueden presentar diferencias significativas derivadas de su funcionalidad y capacidad para satisfacer las necesidades institucionales.

c. Principios de economía y austeridad del gasto

La metodología empleada para la determinación del presupuesto oficial se desarrolló atendiendo las medidas de austeridad del gasto previstas en el Decreto 0618 de 2026.

En este sentido, la Dirección Seccional privilegió la utilización de información disponible, la verificación documental del mercado inmobiliario y el análisis técnico de los inmuebles actualmente ocupados, evitando la realización de actividades que implicaran desplazamientos permanentes de servidores públicos a los diferentes municipios con el único propósito de identificar inmuebles cuya existencia no se encontraba previamente acreditada.

Esta metodología resulta compatible con los principios de economía, eficiencia y responsabilidad administrativa, toda vez que la ejecución de visitas indiscriminadas a inmuebles sin una oferta previamente identificada generaría costos asociados a transporte, viáticos, tiempo de servidores públicos y demás recursos administrativos, sin que existieran elementos objetivos que permitieran prever la existencia de inmuebles alternativos con mejores condiciones técnicas, funcionales o económicas.

Por lo anterior, la consulta de fuentes especializadas de información inmobiliaria, complementada con el conocimiento histórico del mercado local y la evaluación técnica de los inmuebles actualmente ocupados, constituye un mecanismo suficiente y proporcional para verificar las condiciones del mercado inmobiliario, en armonía con lo previsto en el Decreto 1082 de 2015 y con las medidas de austeridad del gasto establecidas por el Gobierno Nacional.

e. Costos evitados por la continuidad de las sedes

La Dirección Seccional tuvo en consideración que la permanencia en los inmuebles actualmente arrendados evita asumir costos adicionales asociados, entre otros, a:

- traslado de despachos judiciales;
- transporte de archivos judiciales;
- traslado de mobiliario;
- traslado de equipos tecnológicos;
- adecuaciones locativas;
- instalación de redes eléctricas;
- instalación de redes de datos;
- adecuación de salas de audiencia;
- señalización institucional;
- adecuaciones para atención al público;
- suspensión parcial del servicio de administración de justicia;
- afectación de la continuidad del servicio.

Estos costos resultarían superiores al beneficio económico que eventualmente pudiera derivarse de la búsqueda de un nuevo inmueble con un canon de arrendamiento inferior.

f. Continuidad del servicio público de administración de justicia

Finalmente, se valoró la necesidad de garantizar la prestación continua e ininterrumpida del servicio público esencial de administración de justicia.

Los inmuebles objeto del presente proceso han sido utilizados durante varios años para el funcionamiento de despachos judiciales, circunstancia que demuestra su idoneidad técnica, funcional y operativa, así como la conveniencia de mantener la continuidad de las sedes actualmente ocupadas.

En consecuencia, el presupuesto oficial corresponde al valor de los cánones de arrendamiento negociados para cada inmueble, los cuales fueron analizados individualmente y se consideran acordes con las condiciones particulares del mercado inmobiliario de cada municipio.

El valor de los contratos a suscribir y que se justifican por medio del presente estudio, asciende a la suma de **QUINIENTOS TRES MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS MCTE ($503.942.968)**, incluidos todos los impuestos, demás tasas y contribuciones de ley que se generen, distribuido por cada contrato así:

1. **Municipio de Madrid:** El valor del contrato de arrendamiento equivale a la suma de **CINCUENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE ($59.976.000),** atendiendo al valor del canon de arrendamiento mensual por CUATRO (04) meses y QUINCE (15) días, desde el 1° de agosto y hasta el 15 de diciembre de 2026, que se pactó en **TRECE MILLONES TRESCIENTOS VEINTIOCHO MIL PESOS M/CTE ($13.328.000)**, incluidos todos los impuestos, demás tasas y contribuciones de ley que se generen con ocasión a la celebración del contrato.

MUNICIPIO	VALOR MENSUAL DEL CANON	# TOTAL DE MESES	# TOTAL DE DÍAS	VALOR TOTAL DEL CONTRATO
_Madrid	$13.328.000	04	15	$59.976.000

2. **Municipio de Manta:** El valor del contrato de arrendamiento equivale a la suma de **NUEVE MILLONES DE PESOS M/CTE ($9.000.000)**, atendiendo al valor del canon de arrendamiento mensual por CUATRO (04) meses y QUINCE (15) días desde el 1° de agosto y hasta el 15 de diciembre de 2026, que se pactó en **DOS MILLONES DE PESOS M/CTE ($2.000.000)**, incluidos todos los impuestos, demás tasas y contribuciones de ley que se generen con ocasión a la celebración del contrato.

MUNICIPIO	VALOR MENSUAL DEL CANON	# TOTAL DE MESES	# TOTAL DE DÍAS	VALOR TOTAL DEL CONTRATO
Manta	$2.000.000	04	15_	$9.000.000

3. **Municipio de Mosquera:** El valor del contrato de arrendamiento equivale a la suma de **CUARENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE ($49.500.000)**, atendiendo al valor del canon de arrendamiento mensual por CUATRO (04) meses y QUINCE (15) días desde el 1° de agosto y hasta el 15 de diciembre de 2026, que se pactó en **ONCE MILLONES DE PESOS M/CTE ($11.000.000)**, incluidos todos los impuestos, demás tasas y contribuciones de ley que se generen con ocasión a la celebración del contrato.

MUNICIPIO	VALOR MENSUAL DEL CANON	# TOTAL DE MESES	# TOTAL DE DÍAS	VALOR TOTAL DEL CONTRATO
Mosquera	$11.000.000	04	15	$49.500.000

4. **Municipio de Nemocón**: El valor del contrato de arrendamiento equivale a la suma de **CINCO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($5.400.000),** atendiendo al valor del canon de arrendamiento mensual por CUATRO (04) meses y QUINCE (15) días, desde el 1° de agosto y hasta el 15 de diciembre de 2026, que se pactó en **UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($1.200.000),** incluidos todos los impuestos, demás tasas y contribuciones de ley que se generen con ocasión a la celebración del contrato.

MUNICIPIO	VALOR MENSUAL DEL CANON	# TOTAL DE MESES	# TOTAL DE DÍAS	VALOR TOTAL DEL CONTRATO
Nemocón	$1.200.000	04	15	$5.400.000

5. **Municipio de Nilo:** El valor del contrato de arrendamiento equivale a la suma de **SEIS MILLONES QUINIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS M/CTE ($6.525.000),** atendiendo al valor del canon de arrendamiento mensual por CUATRO (04) meses y QUINCE (15) días, desde el 1° de agosto y hasta el 15 de diciembre de 2026, que se pactó en **UN MILLON CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE ($1.450.000),** incluidos todos los impuestos, demás tasas y contribuciones de ley que se generen con ocasión a la celebración del contrato.

MUNICIPIO	VALOR MENSUAL DEL CANON	# TOTAL DE MESES	# TOTAL DE DÍAS	VALOR TOTAL DEL CONTRATO
Nilo	$1.450.000	04	15	$6.525.000

6. **Municipio de Nocaima:** El valor del contrato de arrendamiento equivale a la suma de **CINCO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($5.400.000)**, atendiendo al valor del canon de arrendamiento mensual por CUATRO (04) meses y QUINCE (15) días, desde el 1° de agosto y hasta el 15 de diciembre de 2026, que se pactó en **UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($1.200.000)**, incluidos todos los impuestos, demás tasas y contribuciones de ley que se generen con ocasión a la celebración del contrato.

MUNICIPIO	VALOR MENSUAL DEL CANON	# TOTAL DE MESES	# TOTAL DE DÍAS	VALOR TOTAL DEL CONTRATO
Nocaima	$1.200.000	04	15	$5.400.000

7. **Municipio de Pacho:** El valor del contrato de arrendamiento equivale a la suma de **NOVENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS TRECE MIL SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS M/CTE ($98.713.769),** atendiendo al valor del canon de arrendamiento mensual por CUATRO (04) meses y QUINCE (15) días, desde el 1° de agosto y hasta el 15 de diciembre de 2026, que se pactó en **VEINTIÚN MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS M/CTE ($21.936.393),** incluidos todos los impuestos, demás tasas y contribuciones de ley que se generen con ocasión a la celebración del contrato.

MUNICIPIO	VALOR MENSUAL DEL CANON	# TOTAL DE MESES	# TOTAL DE DÍAS	VALOR TOTAL DEL CONTRATO
Pacho	$21.936.393	04	15_	$98.713.769

8. **Municipio de Paime:** El valor del contrato de arrendamiento equivale a la suma de **ONCE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE ($11.250.000)**, atendiendo al valor del canon de arrendamiento mensual por CUATRO (04) meses y QUINCE (15) días desde el 1° de agosto y hasta el 15 de diciembre de 2026, que se pactó en **DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE ($2.500.000)**, incluidos todos los impuestos, demás tasas y contribuciones de ley que se generen con ocasión a la celebración del contrato.

MUNICIPIO	VALOR MENSUAL DEL CANON	# TOTAL DE MESES	# TOTAL DE DÍAS	VALOR TOTAL DEL CONTRATO
Paime	$2.500.000	04	15_	$11.250.000

9. **Municipio de Puli:** El valor del contrato de arrendamiento equivale a la suma de **TRES CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL SESISCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE ($3.198.686)**, atendiendo al valor del canon de arrendamiento mensual por CUATRO (04) meses y QUINCE (15) días, desde el 1° de agosto y hasta el 15 de diciembre de 2026, que se pactó en **SETECIENTOS DIEZ MIL OCHOCIENTOS DIECINUEVE MIL PESOS M/CTE ($710.819),** incluidos todos los impuestos, demás tasas y contribuciones de ley que se generen con ocasión a la celebración del contrato.

MUNICIPIO	VALOR MENSUAL DEL CANON	# TOTAL DE MESES	# TOTAL DE DÍAS	VALOR TOTAL DEL CONTRATO
Puli	$710.819	04	15_	$3.198.686

10. **Municipio de Quetame:** El valor del contrato de arrendamiento equivale a la suma de **TRES MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS ONCE PESOS M/CTE ($3.443.211),** atendiendo al valor del canon de arrendamiento mensual por CUATRO (04) meses y QUINCE (15) días, desde el 1° de agosto y hasta el 15 de diciembre de 2026, que se pactó en **SETECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE ($765.158),** incluidos todos los impuestos, demás tasas y contribuciones de ley que se generen con ocasión a la celebración del contrato.

MUNICIPIO	VALOR MENSUAL DEL CANON	# TOTAL DE MESES	# TOTAL DE DÍAS	VALOR TOTAL DEL CONTRATO
Quetame	$765.158	04	15_	$3.443.211

11. **Municipio de Quipile :** El valor del contrato de arrendamiento equivale a la suma de **CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE ($4.846.500),** atendiendo al valor del canon de arrendamiento mensual por CUATRO (04) meses y QUINCE días, desde el 1° de agosto y hasta el 15 de diciembre de 2026, que se pactó en **UN MILLON SETENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE ($1.077.000),** incluidos todos los impuestos, demás tasas y contribuciones de ley que se generen con ocasión a la celebración del contrato.

MUNICIPIO	VALOR MENSUAL DEL CANON	# TOTAL DE MESES	# TOTAL DE DÍAS	VALOR TOTAL DEL CONTRATO
Quipile	$1.077.000	04	15	$4.846.500

12. **Municipio de Ricaurte:** El valor del contrato de arrendamiento equivale a la suma de **DIECISEIS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE ($16.650.000),** atendiendo al valor del canon de arrendamiento mensual por CUATRO (04) meses y QUINCE días, desde el 1° de agosto y hasta el 15 de diciembre de 2026, que se pactó en **TRES MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS M/CTE ($3.700.000),** incluidos todos los impuestos, demás tasas y contribuciones de ley que se generen con ocasión a la celebración del contrato.

MUNICIPIO	VALOR MENSUAL DEL CANON	# TOTAL DE MESES	# TOTAL DE DÍAS	VALOR TOTAL DEL CONTRATO
Ricaurte	$3.700.000	04	15_	$16.650.000

13. **Municipio de San Antonio de Tequendama:** El valor del contrato de arrendamiento equivale a la suma de **SEIS MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE ($6.750.000),** atendiendo al valor del canon de arrendamiento mensual por **CUATRO (04) meses** y QUINCE (15) días desde el 1° de agosto y hasta el 15 de diciembre de 2026, que se pactó en **UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE ($1.500.000),** incluidos todos los impuestos, demás tasas y contribuciones de ley que se generen con ocasión a la celebración del contrato.

MUNICIPIO	VALOR MENSUAL DEL CANON	# TOTAL DE MESES	# TOTAL DE DÍAS	VALOR TOTAL DEL CONTRATO
San Antonio de Tequendama	$1.500.000	04	15	$6.750.000

14. **Municipio de San Francisco:** El valor del contrato de arrendamiento equivale a la suma de **NUEVE MILLONES CIENTOS DIECISEIS MIL SEISCIENTOS VEINTIDOS M/CTE ($9.116.622),** atendiendo al valor del canon de arrendamiento mensual por CUATRO (04) meses y QUINCE días, desde el 1° de agosto y hasta el 15 de diciembre de 2026, que se pactó en **DOS MILLONES VEINTICINCO MIL NOVECIENTOS DIECISEIS PESOS M/CTE ($2.025.916),** incluidos todos los impuestos, demás tasas y contribuciones de ley que se generen con ocasión a la celebración del contrato.

MUNICIPIO	VALOR MENSUAL DEL CANON	# TOTAL DE MESES	# TOTAL DE DÍAS	VALOR TOTAL DEL CONTRATO
San Francisco	$2.025.916	04	15	$9.116.622

15. **Municipio de Silvania** El valor del contrato de arrendamiento equivale a la suma de **QUINCE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE ($15.885.000),** atendiendo al valor del canon de arrendamiento y la administración mensual por CUATRO (04) meses y QUINCE (15) días, desde el 1° de agosto y hasta el 15 de diciembre de 2026, que se pactó en **TRES MILLONES QUINIENTOS TREINTA MIL PESOS M/CTE ($3.530.000),** incluidos todos los impuestos, demás tasas y contribuciones de ley que se generen con ocasión a la celebración del contrato.

MUNICIPIO	VALOR MENSUAL DEL CANON	# TOTAL DE MESES	# TOTAL DE DÍAS	VALOR TOTAL DEL CONTRATO
Silvania	$3.530.000	04	15	$15.885.000

16. **Municipio de Simijaca:** El valor del contrato de arrendamiento equivale a la suma de **OCHO MILLONES CIEN MIL PESOS M/CTE ($8.100.000)**, atendiendo al valor del canon de arrendamiento mensual por CUATRO (04) meses y QUINCE días desde el 1° de agosto y hasta el 15 de diciembre de 2026, que se pactó en **UN MILLON OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($1.800.000)** incluidos todos los impuestos, demás tasas y contribuciones de ley que se generen con ocasión a la celebración del contrato.

MUNICIPIO	VALOR MENSUAL DEL CANON	# TOTAL DE MESES	# TOTAL DE DÍAS	VALOR TOTAL DEL CONTRATO
Simijaca	$1.800.000	04	15	$8.100.000

17. **Municipio de Soacha:** El valor del contrato de arrendamiento equivale a la suma de **CIENTO NOVENTA MILLONES CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL CIENTO OCHENTA PESOS M/CTE ($190.188.180),** atendiendo al valor del canon de arrendamiento mensual por CUATRO (04) meses y QUINCE (15) días desde el 1° de agosto y hasta el 15 de diciembre de 2026, que se pactó en **CUARENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CUARENTA PESOS M/CTE ($42.264.040),** incluidos todos los impuestos, demás tasas y contribuciones de ley que se generen con ocasión a la celebración del contrato.

MUNICIPIO	VALOR MENSUAL DEL CANON	# TOTAL DE MESES	# TOTAL DE DÍAS	VALOR TOTAL DEL CONTRATO
Soacha	$42.264.040	04	15	$190.188.180

- **III. CONCLUSIONES**

Como resultado del análisis efectuado, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Cundinamarca – Amazonas concluye que el mercado inmobiliario correspondiente a los municipios objeto del presente proceso presenta una oferta limitada de inmuebles aptos para el funcionamiento de despachos judiciales, debido a las condiciones particulares que exige la prestación del servicio público de administración de justicia.

Así mismo, se evidenció que los inmuebles actualmente ocupados satisfacen plenamente las necesidades institucionales, cuentan con las condiciones técnicas, funcionales y de seguridad requeridas para el funcionamiento de las sedes judiciales y representan la alternativa más eficiente desde el punto de vista operativo, económico y administrativo.

El análisis del mercado permitió establecer que no existen alternativas inmobiliarias que ofrezcan ventajas objetivas frente a las sedes actualmente ocupadas, razón por la cual la continuidad de los contratos de arrendamiento resulta compatible con los principios de economía, eficiencia, responsabilidad y planeación previstos en la Ley 80 de 1993 y en el Decreto 1082 de 2015.

Igualmente, la metodología empleada para el análisis del sector se desarrolló observando las medidas de austeridad del gasto establecidas en el Decreto 0618 de 2026, privilegiando el uso eficiente de los recursos públicos y evitando erogaciones innecesarias derivadas de la búsqueda indiscriminada de inmuebles que, conforme al análisis realizado, no ofrecen mejores condiciones para la satisfacción de la necesidad institucional.

En consecuencia, la Dirección Seccional concluye que la celebración de los contratos de arrendamiento objeto del presente proceso constituye la alternativa más conveniente para garantizar la continuidad del servicio público de administración de justicia, la adecuada atención de los usuarios y la utilización eficiente de los recursos públicos, encontrándose plenamente acreditadas las condiciones técnicas, jurídicas, económicas y comerciales que sustentan la contratación directa de los inmuebles identificados en el estudio previo.