RESOLUCION No. DESAJSIR26-1632
30 de octubre de 2026

"Por medio de la cual se justifica la contratación directa del arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento de los Juzgados Promiscuos del Municipio de Santiago de Tolú Departamento de Sucre"

LA DIRECTORA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE SINCELEJO, en ejercicio de sus facultades legales y estatutarias, en especial las conferidas por el artículo 103 de la Ley 270 de 1996, la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015 y el Manual de Contratación de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial adoptado mediante la Resolución 6424 de 2025, y

CONSIDERANDO:

Que los artículos 2, 209 y 228 de la Constitución Política imponen a las autoridades el deber de asegurar la prestación continua y eficiente del servicio público de administración de justicia, y de ejercer la función administrativa con sujeción a los principios de eficacia, economía, celeridad y publicidad. Para cumplirlo, cada despacho judicial requiere una sede física adecuada, con espacio para la celebración de sus audiencias.

Que el artículo 103 de la Ley 270 de 1996 atribuye a los Directores Seccionales de Administración Judicial la administración de los bienes y recursos destinados al funcionamiento de la Rama Judicial en su respectivo distrito. Con fundamento en esa norma y en el Manual de Contratación adoptado mediante la Resolución 6424 de 2025, corresponde a la Directora Seccional de Administración Judicial de Sincelejo dirigir la actividad contractual de la Seccional y celebrar, en nombre de la Nación – Consejo Superior de la Judicatura, los contratos necesarios para dotar de sede a los despachos judiciales y a las salas de audiencia del Departamento de Sucre.

Que los inmuebles propios de la Rama Judicial en el Departamento de Sucre son insuficientes para alojar la totalidad de los despachos judiciales, salas de audiencia y áreas administrativas, y pocos reúnen las condiciones que exige la atención actual del servicio. Por esa razón, parte de esa infraestructura, incluida la de los Juzgados Promiscuos Municipales de Santiago de Tolú, debe obtenerse mediante contratos de arrendamiento.

Que los Juzgados Promiscuos Municipales de Santiago de Tolú funcionan actualmente en el inmueble objeto de este proceso y esta Entidad viene ocupándolo desde hace varios años y que cuenta con la adecuación de infraestructura física que el despacho requiere. Su permanencia en esa sede asegura la continuidad del servicio. Un traslado obligaría a suspender la atención al público, a mover el archivo de los procesos en curso y a reinstalar los equipos de cómputo, audiencias y comunicaciones, con costos y riesgos que la Entidad evita al conservar la sede actual.

Que el Profesional Universitario Grado 12 del Área Administrativa trasladó a la Directora Seccional, mediante correo electrónico del 22 de octubre de 2026, la necesidad de contratar el arrendamiento de un inmueble en el que puedan funcionar los Juzgados Promiscuos Municipales de Santiago de Tolú. La necesidad está incluida en el Plan Anual de Adquisiciones de la vigencia 2026, bajo la descripción "Arrendamiento de Sedes Judiciales en el Departamento de Sucre", y se enmarca en el Plan Sectorial de Desarrollo de la Rama Judicial 2023-2026.

Que la sede del Juzgado debe ubicarse en el área urbana del municipio, en un inmueble cuyo uso para la prestación de servicios institucionales esté permitido por el esquema de ordenamiento territorial, ser de fácil acceso y garantizar la circulación de personas con movilidad reducida. Debe tener un área construida mínima de 192 m², con espacios independientes para el despacho del juez, la sala de audiencias, el área de trabajo de empleados, practicantes y judicantes, el archivo documental, la atención al público y el

cuarto técnico. Además, debe contar con baterías sanitarias diferenciadas, servicios de energía y agua potable, y un sistema eléctrico apto para los equipos del despacho.

Que el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 exige a la entidad, antes de arrendar mediante contratación directa, verificar las condiciones del mercado inmobiliario del lugar donde requiere el inmueble, y analizar y comparar las condiciones de los inmuebles y de las opciones de arrendamiento que satisfacen la necesidad identificada.

Que, en cumplimiento de esa regla y del artículo 2.2.1.1.1.6.1 del mismo Decreto, la Dirección Seccional elaboró el estudio del sector. De acuerdo con ese estudio, la oferta de inmuebles aptos para un despacho judicial en los municipios de Sucre es reducida, y en los municipios más pequeños es casi inexistente. Los inmuebles disponibles son, en su mayoría, casas de uso familiar que no fueron diseñadas para oficinas públicas y que no cumplen, sin obras importantes, las condiciones de área, distribución, accesibilidad, red eléctrica y conservación del archivo que exige un juzgado, obras que sus propietarios no siempre están dispuestos a asumir. En ese contexto, el inmueble que ocupa el Juzgado es la opción que mejor satisface la necesidad, pues ya reúne esas condiciones y no exige adecuaciones adicionales.

Que el inmueble se ubica en la Carrera 15 No. 4 - 63, está identificado con la matrícula inmobiliaria No. 340 – 11567 y dispone de un área de 192 m² según el estudio previo, se encuentra en el sector urbano del municipio, ofrece condiciones adecuadas de seguridad y habitabilidad, cuenta con vías de acceso adecuadas, no presenta peligros ambientales conocidos ni se encuentra en zona de riesgo.

Que, para estimar el valor del contrato, la Dirección Seccional tuvo en cuenta los precios promedio por metro cuadrado que se pagan en la zona, entre $$30.000 y $40.000 más IVA. El canon mensual de SIETE MILLONES DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS M/CTE ($7.018.692) equivale a cerca de $30.719 por metro cuadrado, incluidos los impuestos a que haya lugar, valor que se encuentra dentro de ese rango.

Que el canon incorpora un incremento de 4,8%, que corresponde a las proyecciones del Ministerio de Hacienda y Crédito Público con base en las cuales se aprobaron las vigencias futuras, y se mantiene sin reajuste durante la vigencia 2027. Según los boletines técnicos del DANE citados en el estudio del sector, el IPC de 2025 cerró en 5,10%; en septiembre de 2026 registró una variación anual de 6,29%, y su componente de arriendo efectivo, que mide lo que efectivamente pagan los arrendatarios, una variación anual de 5,12%. El incremento pactado es inferior a esos indicadores, y la ausencia de reajuste en 2027 reduce el costo real del arrendamiento para la Entidad.

Que el valor total estimado del contrato asciende a OCHENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS VEINTICUATRO MIL TRESCIENTOS CUATRO PESOS M/CTE ($84.224.304), incluidos los impuestos a que haya lugar según la condición tributaria de la arrendadora registrada en su Registro Único Tributario. De ese valor, CATORCE MILLONES TREINTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS M/CTE ($14.037.384), equivalentes a dos (2) cánones, corresponden a la vigencia 2026, y SETENTA MILLONES CIENTO OCHENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS VEINTE PESOS M/CTE ($70.186.920), equivalentes a diez (10) cánones, a la vigencia 2027. Los cánones se pagarán por mensualidades vencidas, previa certificación del supervisor sobre el uso y goce efectivo del inmueble.

Que el plazo de ejecución será de doce (12) meses, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución, sin que pueda extenderse más allá del treinta y uno (31) de octubre de 2027.

Que el valor correspondiente a la vigencia 2026 está amparado con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 12626 del 26 de junio de 2026, rubro A-02-02-02-007-002 “Servicios inmobiliarios”, expedido por el Profesional encargado del Área de Presupuesto.

Que, mediante oficio DESAJSIO26-1171 del 31 de julio de 2026, la Directora Seccional solicitó autorización para comprometer vigencias futuras de funcionamiento. El Ministerio de Hacienda y Crédito Público la otorgó mediante oficio No. 2-2026-071732 del 15 de octubre de 2026 para las vigencias 2027 a 2030, y la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial la comunicó mediante oficio DEAJPLO26-239 de la misma fecha. Con cargo a esa autorización, rubro A-02-02-02-007-002, se compromete el valor correspondiente a la vigencia 2027.

Que el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece como causal de contratación directa el arrendamiento o adquisición de inmuebles. La causal procede por la naturaleza del objeto: la Entidad requiere el uso y goce temporal de un inmueble determinado, cuya ubicación y características lo hacen apto para la necesidad identificada. La selección no depende, por ello, de una comparación de ofertas sobre bienes homogéneos, sino de las condiciones del inmueble y de la razonabilidad de su precio, en los términos del artículo 5 de la misma ley y de los principios de transparencia, economía y responsabilidad del artículo 23 de la Ley 80 de 1993.

Que, en cumplimiento del numeral 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993 y del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, la Dirección Seccional elaboró los estudios y documentos previos, en los que se determinaron la necesidad, el objeto, las especificaciones técnicas, el valor estimado, las obligaciones de las partes, los riesgos y las garantías.

Que, de conformidad con el artículo 7 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, las garantías no son obligatorias en la contratación directa. No se exigirá garantía de cumplimiento, porque los cánones se pagan por mensualidades vencidas, previa verificación del supervisor, y no se pactan anticipos ni pagos anticipados. La arrendadora deberá mantener vigente, durante todo el plazo, una póliza todo riesgo para inmuebles de uso comercial o administrativo.

Que el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015 dispone que la entidad estatal debe señalar en un acto administrativo la justificación para contratar bajo la modalidad de contratación directa, el cual debe contener la causal que invoca, el objeto del contrato, el presupuesto para la contratación y las condiciones que exigirá al contratista, y el lugar en el cual los interesados pueden consultar los estudios y documentos previos.

Que los estudios y documentos previos, en los que constan las condiciones que se exigirán a la arrendadora, podrán consultarse en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública – SECOP II (www.colombiacompra.gov.co).

En mérito de lo expuesto se,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°: Justificar la celebración del contrato de arrendamiento a que se refiere el artículo 2° de la presente resolución mediante la modalidad de contratación directa, con fundamento en la causal prevista en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, reglamentada por el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, conforme a lo expuesto en la parte considerativa del presente acto administrativo.

ARTÍCULO 2°: Fijar como objeto del contrato el siguiente: EL ARRIENDO DE UNA SEDE DONDE PUEDAN FUNCIONAR LOS JUZGADOS PROMISCUOS DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE TOLÚ DEPARTAMENTO DE SUCRE, de conformidad con lo establecido en la parte considerativa del presente proveído.

ARTÍCULO 3°: El contrato que se pretende suscribir tiene un valor hasta por la suma de OCHENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS VEINTICUATRO MIL TRESCIENTOS CUATRO PESOS M/CTE ($84.224.304), incluidos los impuestos a que haya lugar, que se pagará a título de canon mensual de arrendamiento por la suma de SIETE MILLONES DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS M/CTE ($7.018.692) para las

vigencias 2026 y 2027, así: para la vigencia 2026, dos (2) cánones, por un total de CATORCE MILLONES TREINTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS M/CTE ($14.037.384), amparados con el CDP No. 12626 del 26 de junio de 2026, expedido por el Profesional encargado del Área de Presupuesto; y para la vigencia 2027, diez (10) cánones, por un total de SETENTA MILLONES CIENTO OCHENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS VEINTE PESOS M/CTE ($70.186.920), amparados en los oficios No. 2-2026-071732 y DEAJPLO26-239, ambos del 15 de octubre de 2026, emanados del Ministerio de Hacienda y Crédito Público y de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, respectivamente, mediante los cuales se autoriza el cupo para comprometer vigencias futuras correspondientes a los años 2027 a 2030, en atención a la solicitud presentada por esta Seccional.

ARTÍCULO 4°: Para los efectos legales correspondientes, la presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

ARTÍCULO 5°: Contra la presente resolución no procede recurso alguno, de conformidad con el artículo 75 de la Ley 1437 de 2011.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Sincelejo – Sucre, a los treinta (30) días del mes de octubre de 2026.



MARIA DEL SOCORRO GONZALEZ ALGARIN
DIRECTORA SECCIONAL

Elaboro: MLO
Profesional Universitario
Área de Contratación

Revisó: LADLOD
Profesional Universitario
Área de Asistencia Legal