



**ESTUDIO DEL SECTOR ECONÓMICO PARA ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE  
(ARTICULO 2.2.1.1.1.6.1. DECRETO 1082 DE 2015).**



**INTRODUCCIÓN**

En cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, el cual dispone que "...La Entidad Estatal debe hacer, durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo...", por otro lado, en lo que respecta al estudio del sector en los proceso de contratación directa, la Guía de Elaboración de Estudios del Sector - GEES- versión 2 del 24 de julio de 2022, publicada por Colombia Compra indica que : "... el estudio del sector debe tener en cuenta el objeto del Proceso de Contratación, particularmente las condiciones de contrato , como los plazo y formas de entrega y de pago. El estudio del sector debe permitir a la Entidad Estatal sustentar su decisión de hacer una contratación directa, la elección del proveedor y la forma en que se pacta el contrato desde el punto de vista de la eficiencia, eficacia y economía..."

Con fundamento en lo anterior, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Ibagué, efectúa el presente estudio y los análisis necesarios para conocer el sector relacionado con el objeto del Proceso de Contratación Directa de Arrendamiento de bienes Inmuebles para el funcionamiento de los despachos judiciales y bodegas de archivo del distrito judicial de Ibagué Tolima, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo.

**GENERALIDADES**

**1. IDENTIFICACIÓN EN EL CLASIFICADRO DE BIENES Y SERVICIOS**

ITEM	Código UNSPSC	Producto
1.	80131501	Arrendamiento de residencias

**2. OBJETO**

Contratar en nombre de la Nación – Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Seccional de Administración Judicial de Ibagué el arrendamiento de bienes inmuebles para el funcionamiento de los Despachos Judiciales de Alpujarra, Alvarado, Ambalema, Anzoátegui, Armero Guayabal, Ataco, Beltrán (C/marca), Casabianca, Coello, Coyaima, Cunday, Dolores, Falan, Flandes, Herveo, Icononzo, Mariquita, Natagaima, Ortega, Palocabildo, Piedras, Planadas, Prado, Roncesvalles, Rovira, Saldaña, San Antonio, Santa Isabel, San Luis, Suarez, Valle de San Juan, Venadillo, y Villarrica, así como las bodegas para el archivo de los Despachos Judiciales de Espinal, Melgar, Saldaña, Ortega y Purificación.





### 3. ANALISIS GENERAL DEL SECTOR

2

Las actividades económicas de producción y distribución de bienes y servicios son muy diversas y son desarrolladas por empresas tanto públicas como privadas; los sectores económicos del país están relacionados entre sí y se subdividen sucesivamente agrupándose en tres categorías así:

- **Sector** dividido en subsectores.
- **Subsector** dividido en ramas de actividad.
- **Rama de Actividad** conformada por varias actividades.

Así cada sector económico en Colombia está compuesto por subsectores y ramas de actividad que tienen características comunes, agrupadas en función de afinidades y competencias, que lo hacen perfectamente diferenciables; esta división está realizada de conformidad con los procesos de producción que realiza cada uno de ellos.

De acuerdo a la división de la economía clásica, los sectores de la económica son los siguientes

- **Sector primario o sector agropecuario.**
- **Sector secundario o sector industrial.**
- **Sector terciario o sector de servicios.**

Según otros criterios, los sectores de la producción también llamados sectores de ocupación que a su vez pueden dividirse en subsectores parciales por actividad, se clasifican en cuatro, así:

- **Sector Primario o Sector Agropecuario:** comprende aquellas actividades relacionadas directamente con la naturaleza y los recursos naturales sin que éstos deban ser transformados, dedicadas solamente al desarrollo de los mismos, como la agricultura, la ganadería, la pesca, etc. Este sector no incluye la minería ni la extracción de petróleo ya que están considerados dentro del sector industrial.
- **Sector Secundario o Industrial:** abarca todas las actividades que transforman físicamente las materias primas o bienes, en otros aptos para el consumo. Entre esta diversidad de actividades fabriles están: energética, textil, metalúrgica, maquinaria, química, electrónica, automotriz, y muchas otras más.
- **Sector Terciario o de Servicio:** incluye el resto de actividades no incluidas en las categorías anteriores, que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía, caracterizadas por proporcionar la prestación de servicios, no de bienes como son: actividades comerciales, gubernamentales, sociales, culturales, educativas, sanitarias, de transporte, informáticas, de las comunicaciones, de turismo, servicios financieros, servicios profesionales, servicios de mantenimiento, etc.

**Sector cuaternario:** que produce servicios altamente intelectuales tales como investigación, desarrollo, innovación e información.

El servicio que se pretende contratar, se encuentra dentro del sector terciario o de servicios. A diferencia de los sectores primario y secundario, el sector terciario no se encarga de producir sino de ofrecer y distribuir productos y servicios.



El sector terciario incluye todas aquellas actividades que se relacionan con la provisión de bienes y servicios a un consumidor. Entre estas destacan el comercio, las telecomunicaciones, el transporte, la medicina, la salud pública, la educación, el turismo, la administración y las finanzas.

En este sentido, el sector económico al que corresponde el servicio de arrendamiento de bien inmueble es el sector terciario.

El sector terciario de Colombia es uno de los más desarrollados. De acuerdo con el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas de Colombia (DANE), el sector terciario aloja más del 80% de la fuerza laboral del país.

A pesar de que este sector no produce bienes genera ingresos y jalona la economía del país, apoyando el desarrollo de los demás sectores, a través de importaciones de materia prima requerida para la elaboración de muchos productos.

El Departamento Administrativo Nacional de Estadística de Colombia determina a través de sus investigaciones, que el 48% de los establecimientos económicos que existen en el país, está dedicado al comercio y que el 40% está destinado a proveer servicios.

Dentro de las variables que afectan el sector tenemos:

- **La inflación** que consiste en el aumento sustancial, persistente y sostenido de nivel general de precios a través del tiempo. La incertidumbre sobre el futuro del poder adquisitivo de sus ingresos hace que los agentes económicos incluyan en sus decisiones las expectativas de alzas, y que al negociar busquen incrementos en los precios de los bienes y servicios que ofrecen. Como consecuencia para proteger sus ingresos piden mejores salarios o imponen mayores precios a los productos que elaboran, induciendo una oleada alcista en esos costos, y en general en los precios de la economía.

“...Inflación

**Los colombianos ya no pueden más; todo está cada vez más caro: la inflación llegó a 10,84 %, la más alta desde abril de 1999**

La canasta familiar para los colombianos sigue por las nubes. En agosto, mes en el que tradicionalmente los alimentos son baratos, en esta ocasión presionaron el indicador mensual, que se ubicó en 1,02 % frente al 0,45 % que se registró en igual mes del 2021.

La inflación anual se ubicó en 10,84 %, el segundo mes consecutivo con dos dígitos, cifra que fue impulsada por el alto costo de los arriendos y los servicios públicos, además de los alimentos.

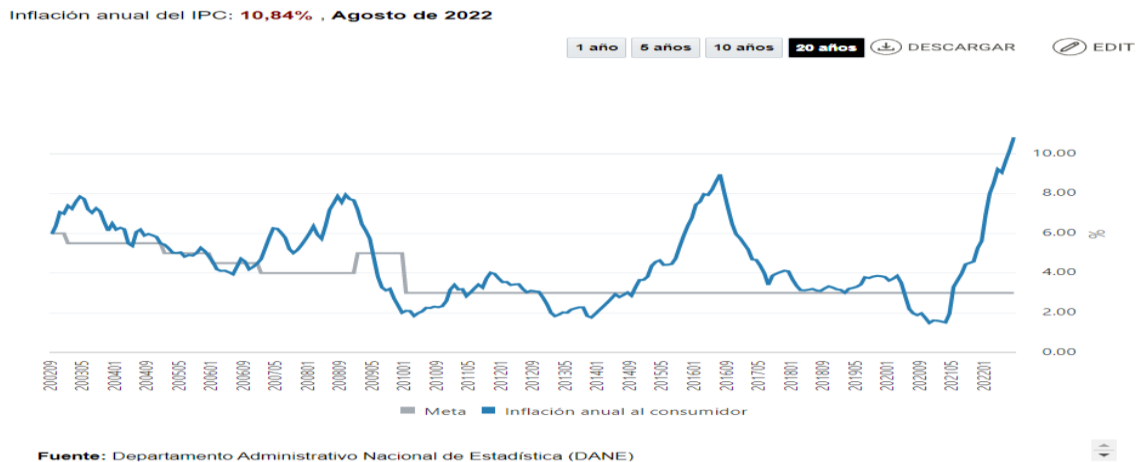
Mientras tanto, en lo corrido de este año (en los primeros 8 meses de 2022), el indicador se ubicó en 9,06 % en comparación con el 3,93 % que se registró en igual periodo del año pasado.

El principal responsable del incremento en la inflación colombiana sigue siendo el componente de los alimentos. En agosto, según informe presentado por el Dane, la comida subió en 1,85 %, algo que cambia totalmente la tendencia que se tenía en el país, pues en el octavo mes del año siempre los alimentos eran los que presionaban a la baja el indicador. En la variación anual, los alimentos aumentaron en 25,27 %, cifra que se mantiene alta, pese a que en comparación con julio tuvo una ligera reducción.



En los datos de la inflación se retrata la realidad económica que están teniendo los hogares colombianos. Los arriendos están subiendo porque indexan la inflación que es con la cual se calculan los cánones mensuales. En consecuencia, cuando los contratos de arrendamiento se vencen y se renegocian, registran los incrementos que están mostrando las estadísticas. De igual manera, los servicios públicos se están ajustando, debido a que en la época de la pandemia fueron congelados, lo que ha llevado a las empresas prestadores a ponerse al día. Y en el caso de la comida en restaurantes, lo que explica las alzas es el precio de alimentos, el de los servicios y de los combustibles, pues todo se traslada al consumidor....”

(Fuente: <https://www.semana.com/economia/macroeconomia/articulo/inflacion-en-colombia-en-agosto-fue-de-1084-colombianos-siguen-enfrentando-precios-altos/202249/>.)



- **El IPC** es utilizado para la toma de decisiones, tanto del gobierno como de los entes privados, al tiempo que permite analizar situaciones de carácter económico.

El IPC sirve fundamentalmente para:

- ✓ Medir los cambios de precios de los bienes y servicios que conforman la canasta, y con esto de los periodos de inflación.
- ✓ Comparar la economía colombiana con la de otros países.
- ✓ Entender la evolución de la situación económica del país y proyectarla.

El (IPC) es un indicador que permite medir la variación porcentual promedio de los precios al por menor entre dos períodos de tiempo, de un conjunto de bienes y servicios que los hogares adquieren para su consumo. La variación del precio de un bien o servicio es la suma ponderada de variación de precio del artículo en las ciudades investigadas.

“...En el mes de agosto de 2022, el IPC registró una variación de 1,02% en comparación con julio de 2022, cuatro divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (1,02%): Alimentos y bebidas no alcohólicas (1,85%), Bienes y servicios diversos (1,54%), Restaurantes y hoteles (1,45%) y por último, Muebles (1,33%). Por debajo se ubicaron: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,76%), Salud (0,74%), Transporte (0,68%), Recreación y cultura (0,60%), Prendas de vestir y calzado (0,45%), Bebidas alcohólicas y tabaco (0,27%), Educación (0,17%) y por último, Información y comunicación (0,08%)...”

Carrera 5 No.41-16 Piso 16 – Edificio F-25 Tel. (608) 2660009

[www.ramajudicial.gov.co](http://www.ramajudicial.gov.co)



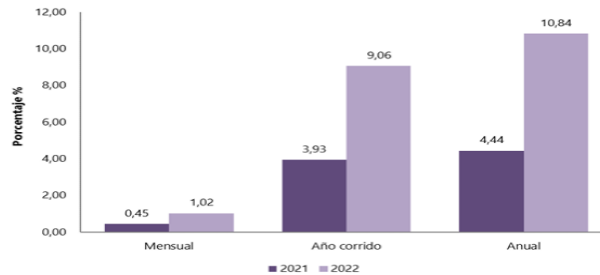
SC5780-153



## Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Agosto 2022

**Gráfico 1. IPC Variaciones**  
Total Nacional  
Agosto 2021 - 2022



Fuente: DANE, IPC.

(Fuente: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica> )

• La **variación del salario mínimo en Colombia** también influye en las perspectivas económicas del país toda vez que, al finalizar cada año, se realiza la discusión sobre el incremento del mismo, negociación en la cual intervienen líderes de sindicatos de trabajadores, representantes de los gremios de la producción y gobierno. A continuación, se presentan los incrementos del salario mínimo legal mensual vigente (smlmv) de los últimos años en Colombia:

Año	Salario mínimo	Variación porcentual anual	Auxilio de transporte	Variación porcentual anual
2022	\$1.000.000,0	10,07%	\$117.172,00	10,07%
2021	\$908.526,00	3,50%	\$106.454,00	3,50%
2020	\$ 877.803,00	6,00%	\$ 102.854,00	6,00%
2019	\$ 828.116,00	6,00%	\$ 97.032,00	10,00%
2018	\$ 781.242,00	5,90%	\$ 88.211,00	6,10%
2017	\$ 737.717,00	7,00%	\$ 83.140,00	7,00%
2016	\$ 689.455,00	7,00%	\$ 77.700,00	5,00%
2015	\$ 644.350,00	4,60%	\$ 74.000,00	2,78%
2014	\$ 616.000,00	4,50%	\$ 72.000,00	2,13%
2013	\$ 589.500,00	4,02%	\$ 70.500,00	3,98%
2012	\$ 566.700,00	5,80%	\$ 67.800,00	6,60%
2011	\$ 535.600,00	4,00%	\$63.600,00	3,41%
2010	\$ 515.000,00	3,60%	\$ 61.500,00	3,71%

Fuente: DANE

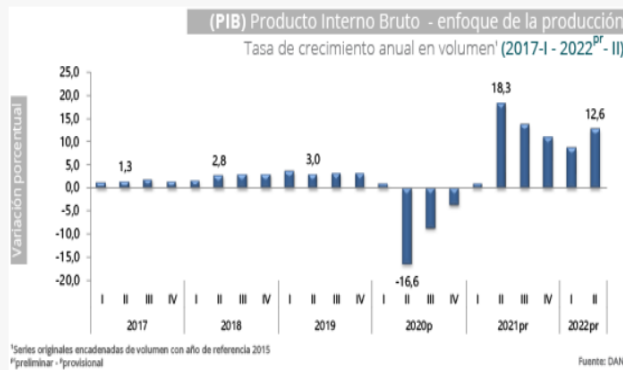


• **El producto Interno Bruto (PIB)** es el valor total de los bienes y servicios finales producidos por el país durante un trimestre por lo que también determina el comportamiento de la economía. La importancia de estos datos estadísticos radica en que los incrementos porcentuales anuales y las referencias históricas frente a los mismos trimestres en años anteriores denotan el comportamiento de la economía en circunstancias similares y por lo tanto son tomados como base de proyecciones de los precios tanto en productos como en servicios.

También sirve para encontrar la evolución, la tendencia y las transformaciones estructurales de la economía, a partir de datos comparables entre sí y con aquellos calculados para el año base convirtiéndose en insumo para la toma de decisiones en materia económica del país en el corto plazo.

## Información II 2022

En el segundo trimestre de 2022<sup>Pr</sup>, el Producto Interno Bruto, en su serie original, crece 12,6% respecto al mismo periodo de 2021<sup>P</sup>.



Durante el primer semestre de 2022<sup>pr</sup>, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento 10,6%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Comercio al por mayor y al por menor; Reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 19,2% (contribuye 3,7 puntos porcentuales a la variación anual).
- Industrias manufactureras crece 15,6% (contribuye 1,9 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 7,7% (contribuye 1,3 puntos porcentuales a la variación anual).

(Fuente: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica>)

### 3.1. FOMENTO EJECUCIÓN CONTRACTUAL ARTÍCULO 2.2.1.2.4.2.16. DECRETO 1082 DE 2015 ADICIONADO POR EL DECRETO 1860 DE 2021.

El artículo antes mencionado ordena: “...En los Procesos de Contratación, las Entidades Estatales indistintamente Carrera 5 No.41-16 Piso 16 – Edificio F-25 Tel. (608) 2660009

[www.ramajudicial.gov.co](http://www.ramajudicial.gov.co)





*de su régimen de contratación, los patrimonios autónomos constituidos por Entidades Estatales y los particulares que ejecuten recursos públicos fomentarán en los pliegos de condiciones o documento equivalente que los contratistas destinen al cumplimiento del objeto contractual la provisión de bienes o servicios por parte de población en pobreza extrema, desplazados por la violencia, personas en proceso de reintegración o reincorporación y sujetos de especial protección constitucional, garantizando las condiciones de calidad y sin perjuicio de los Acuerdos Comerciales vigentes.*

*La participación de los sujetos anteriormente mencionados en la ejecución del contrato se fomentará previo análisis de su oportunidad y conveniencia en los Documentos del Proceso, teniendo en cuenta el objeto contractual y el alcance de las obligaciones...* (cursiva y subrayado fuera de texto)

La condición para dar aplicación a lo dispuestos por el legislador en el artículo citado en precedencia, es que el contratista destine para el cumplimiento o ejecución del objeto contractual: población en pobreza extrema, desplazados por la violencia, personas en proceso de reintegración o reincorporación y sujetos de especial protección constitucional, advirtiendo además, que dicha participación se deberá fomentar previo análisis de oportunidad y conveniencia que de ella se haga en los documentos del proceso; ahora, teniendo en cuenta que el objeto contractual para el proceso que resulte del presente estudio del sector versa sobre al arrendamiento de bienes inmuebles destinados al funcionamiento de los despachos judiciales, bodegas de archivo y sedes administrativas del distrito judicial de Ibagué Tolima, sin mayor ambages se deduce que el servicio requerido se satisfará únicamente con el uso y goce de un bien inmueble, sin que para el cumplimiento de dicho objeto contractual el contratista deba destinar población de las características descrita en la norma.

Con fundamento en lo anterior, no se considera: ni oportuno, ni conveniente, incorporar en los estudios previos, en la minuta del contrato del pliego de condiciones o documento equivalente, que el contratista deba cumplir con la obligación descrita en el artículo 2.2.1.2.4.2.16. del Decreto 1082 de 2015 adicionado por el Decreto 1860 de 2021.

### 3.2. ANALISIS ESPECIFICO DEL SECTOR

**“...Durante el primer trimestre de 2022, se evidencia un buen desempeño en ventas de vivienda a nivel nacional, frente al mismo período del año anterior.**

La venta de vivienda VIS creció un 6% (43.984 unidades) y la No VIS, aumentó un 5%(19.506 unidades). Así mismo, los valores de venta aumentaron en proporciones más altas: los vendidos en VIS crecieron 18% y en No VIS 10%.

Esto confirma el incremento de los precios de vivienda de un año a otro en un 8%, descontando el crecimiento en unidades.

Con respecto a la disponibilidad de unidades, se redujo en 27% frente al año anterior como consecuencia del gran volumen de ventas que hubo en 2021 y los pocos proyectos que iniciaron la fase de construcción.

**Dicha tendencia seguirá disminuyendo, dado el alza en el precio de los insumos.** A cierre del año pasado, el incremento general en los materiales fue del 7,53%, especialmente por el precio del acero que se incrementó un



33,47%. Como consecuencia de lo anterior, aumentarán los plazos de entrega de las unidades que están en construcción o sobre planos.



“[Ciencuadras.com](http://Ciencuadras.com), como ya es costumbre, ofrece este informe como una fuente de información confiable para los constructores, inmobiliarias y las familias colombianas tomen sus mejores decisiones, basadas en el comportamiento, oferta y demanda del sector”, señaló Paola Suárez, vicepresidente de la Línea de Negocio y Comercial de [Ciencuadras.com](http://Ciencuadras.com).

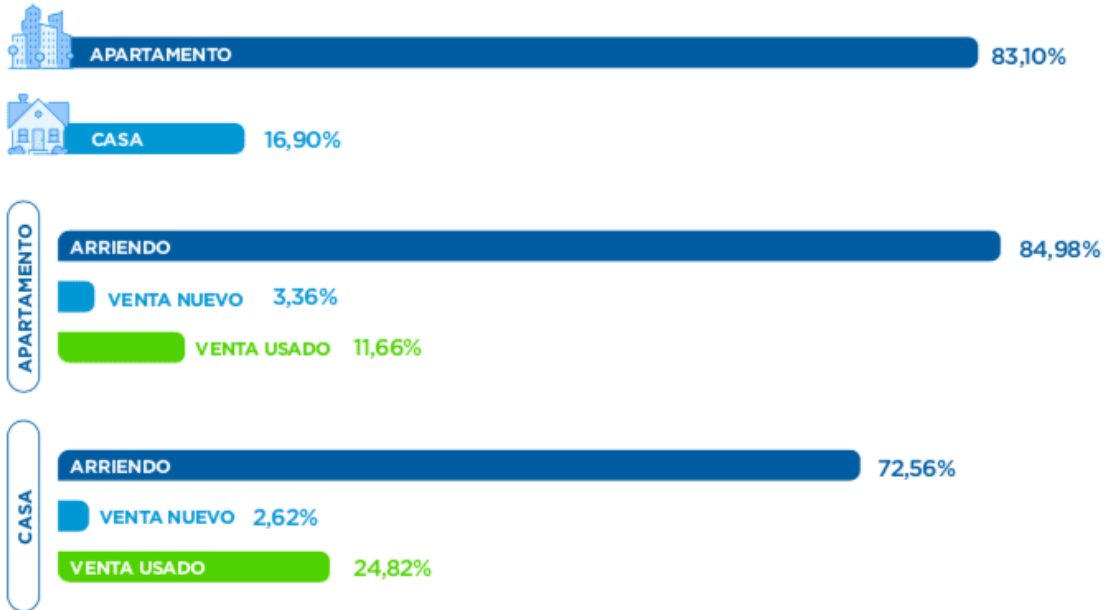
### Comportamiento en las principales ciudades del país

**Bogotá (30,82%), Medellín (28,53%), Barranquilla (13,45%) y Cartagena (6,73%)** tuvieron la mayor disponibilidad de inmuebles en arriendo y venta. Se destacan Rionegro, Bello e Itagüí, desplazando a Manizales, Sabaneta, Armenia y Bucaramanga, ciudades que estaban en el top en los primeros tres meses de 2021.



### Top 10 de la oferta de viviendas nuevas, usadas y en arriendo en el país

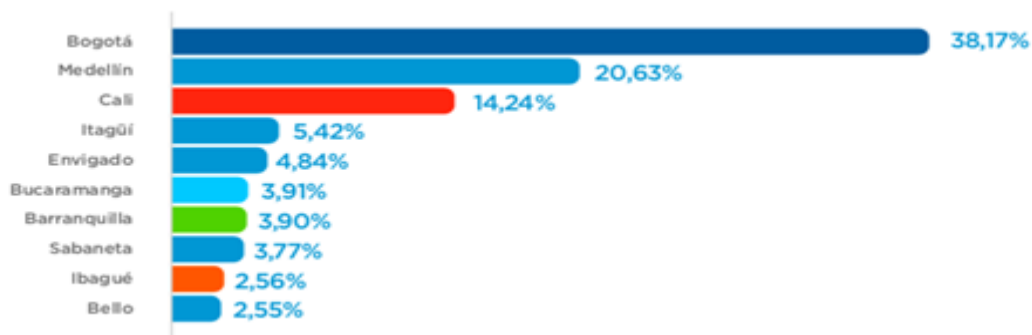
**Los apartamentos y las casas en arriendo fueron las viviendas más solicitadas.** Estos inmuebles siguen la tendencia de aumento de su participación en la demanda nacional, lo que se debe al incremento de entregas de vivienda que las personas compran como inversión y destinan como inmuebles en arriendo.



**Tipo de vivienda más solicitada**

Igual que en el primer trimestre de 2021, Bogotá (38,17%), Medellín (20,63%) y Cali (14,24%) siguen siendo las ciudades en las que más se buscan viviendas en arriendo y venta. Sin embargo, en el primer trimestre del año pasado, a estas capitales les seguían Bucaramanga y Barranquilla, que en este período fueron desplazadas por Itagüí (5,42%) y Envigado (4,84%), respectivamente.

Al top de este inicio de año también ingresaron Ibagué (2,56%) y Bello (2,55%), dejando por fuera a Cartagena y Manizales. Las preferencias de búsqueda se situaron en inmuebles con mínimo: un baño y dos habitaciones principalmente en el estrato 2.



**Top 10 de las búsquedas por ciudades: nueva, usada y en arriendo**



En el mercado de arrendamientos, el ELRI (El Libertador Rent Index es un indicador de la volatilidad de los precios de arrendamiento para los diferentes inmuebles a nivel nacional) en las principales ciudades que lo componen persisten los incrementos anuales, tanto para el segmento de casas como para el de apartamentos.

10

Ciudades como Cartagena (7,1%), Barranquilla (4,3%) y Bogotá (4,2%) resaltan por su mayor crecimiento anual en el valor de los cánones de arrendamiento en casas. Mientras que, para apartamentos, destacan Barranquilla (4%), Bogotá y Otras (3,5%). Por su parte, la mediana del canon de apartamentos en arriendo estuvo en \$1.350.000 en los primeros meses de 2021 y para este año, se presentó un incremento en unidades nuevas disponibles, que salieron al mercado, de \$300.000 (quedó en \$1.650.000).

Por último, luego de comparar los resultados del mes de marzo de 2021 con el mismo periodo de este año, se identifica que hubo un repunte en las tasas de interés para compra de vivienda VIS, tanto para los créditos en pesos como en Unidad de Valor Real, UVR. En el segmento No VIS también se evidenció una aceleración en las tasas de interés, 7,29% para UVR y 10,09% en pesos.

(fuente: <https://www.valoranalitik.com/2022/05/20/2022-reactivacion-para-el-sector-inmobiliario/>)

### 3.3. PERSPECTIVA LEGAL

Desde nuestro Código Civil, expedido en 1886, se consagró una completa regulación normativa del contrato de arrendamiento, contenida en los artículos 1.973 a 2.052 de dicha codificación. Desde luego, esta regulación normativa acusaba múltiples inconsistencias, pero a pesar de ello sirvió como soporte normativo para esta modalidad durante la primera mitad del siglo XX.

Posteriormente, con fundamento en lo dispuesto en el párrafo del artículo 3° de la Ley 7° de 1943 el Presidente de la República expidió un conjunto de decretos y normas que unidos conforman un bloque normativo denominado "NORMAS DE CONTROL DE ARRENDAMIENTOS", entre los que se destacan los decretos N° 453 y N° 1070 de 1956; el Decreto N° 1709 de 1963; el Decreto N° 1198 de 1964; el Decreto N° 2770 de 1976; los decretos N° 063 y N° 2923 de 1977; el Decreto N° 2813 de 1978; el Decreto N° 3209 de 1979; el Decreto N° 3817 de 1982, y finalmente el Decreto N° 2221 de 1983.

Ya en 1971 había entrado en vigencia un nuevo Código de Comercio (Decreto N° 410 de 1971). De esta forma, se producía una confluencia de sistemas jurídicos regulatorios del contrato de arrendamiento, ya que los inmuebles con una destinación comercial eran regidos de manera prioritaria por las normas del Código de Comercio y los inmuebles que no tuvieran dicha destinación se regían entonces por lo dispuesto en el Código Civil.

La posterior expedición y entrada en vigencia de los decretos N° 3817 de 1982 y N° 2221 de 1983 implicó la coexistencia de tres sistemas jurídicos independientes y autónomos para regular el contrato de arrendamiento, en función de la destinación a que era sometido el inmueble: un primer grupo de normas reguladoras del contrato de arrendamiento de vivienda urbana (Código Civil y las normas o decretos subsiguientes expedidos hasta 1982); un segundo grupo de normas reguladoras del contrato de arrendamiento de locales comerciales (Código de Comercio y supletivamente el Código Civil), y un tercer grupo de normas reguladoras de los inmuebles con destinaciones diferentes a vivienda y local comercial, tales como parqueaderos individuales, oficinas y consultorios de profesionales liberales o independientes (decretos N° 3817 de 1982 y N° 2221 de 1983).



Luego fue expedida la Ley 56 de 1985, que fungía como un estatuto único para el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, norma que aún conserva vigencia para contratos celebrados con anterioridad al día 10 de julio de 2003.

La Ley 820 del 10 de julio de 2003, conocida en el ámbito ciudadano como un nuevo estatuto regulador del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, pero que examinada con detenimiento, dicho calificativo luciría como insuficiente. En efecto, debe precisarse que la Ley 820 de 2003 contiene regulaciones particulares para tres frentes o campos específicos, ya que contiene disposiciones atinentes al contrato de arrendamiento de vivienda urbana, disposiciones de carácter procesal íntimamente relacionadas con los procesos judiciales instaurados con fundamento en un contrato de arrendamiento y, finalmente, un conjunto de normas para viabilizar la vigilancia y control de las personas, naturales o jurídicas, dedicadas al arrendamiento de bienes inmuebles en Colombia, en este caso, la ley 820 de 2003, que en su artículo 20 fija el monto máximo en que se puede incrementar anualmente el precio o canon de arrendamiento.

La forma en que se debe hacer el incremento del arriendo, viene determinado en el Inciso 2 del artículo 20 de la ley 820 de 2003, el cual señala:

*«El arrendador que opte por incrementar el canon de arrendamiento, deberá informarle al arrendatario el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo, a través del servicio postal autorizado o mediante el mecanismo de notificación personal expresamente establecido en el contrato, so pena de ser inoponible al arrendatario. El pago por parte del arrendatario de un reajuste del canon, no le dará derecho a solicitar el reintegro, alegando la falta de la comunicación.»*

El aumento sólo se hace efectivo, una vez se haya cumplido el acuerdo pactado entre el arrendador y el arrendatario.

De esta forma, en lo que hace relación al contrato de arrendamiento de vivienda urbana, coexisten en la actualidad dos sistemas jurídicos diferentes. Así, los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad al 10 de julio de 2003 han de regirse por lo dispuesto en la Ley 56 de 1985 y los celebrados a partir del día 10 de julio de 2003 por la Ley 820 de 2003

Con todo, conviene aclarar que las disposiciones contenidas en el Código Civil constituyen un soporte jurídico de carácter supletivo; o, si se quiere, un "techo jurídico" de indudable utilidad para la resolución extrajudicial y judicial de los múltiples conflictos originados en esta importante relación contractual.

Ahora bien, 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, el Decreto 1510 de 2013, así mismo el Decreto 1082 de 2015 en su Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles, 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.



### 3.4. PERSPECTIVA COMERCIAL Y ECONOMICA

La Dirección Seccional de Administración Judicial de Ibagué, ha encontrado que dentro del mercado de inmuebles en arrendamiento para el funcionamiento de los diferentes despachos y dependencias judiciales del Distrito Judicial de Ibagué, hay que mencionar que el mercado es muy limitado sobre todo en los municipios intermedios como en los más alejados, por lo tanto la entidad requiere continuar con los arrendamientos de los bienes inmuebles que se vienen realizando con personas naturales o jurídicas, para llevar a cabo el desarrollo del objeto contractual y así cumplir con el fin legal y constitucional encomendado, en consecuencia se requiere de estos bienes inmuebles que cuentan con todas las condiciones exigidas, esto es, condiciones físicas de infraestructura, locativas y demás.

En el aspecto económico las variables que más afectan el sector del servicio de alquiler de vivienda son la inflación, el IPC, la variación anual del salario mínimo y el producto interno bruto (PIB)

### 3.5. PERSPECTIVA FINANCIERA

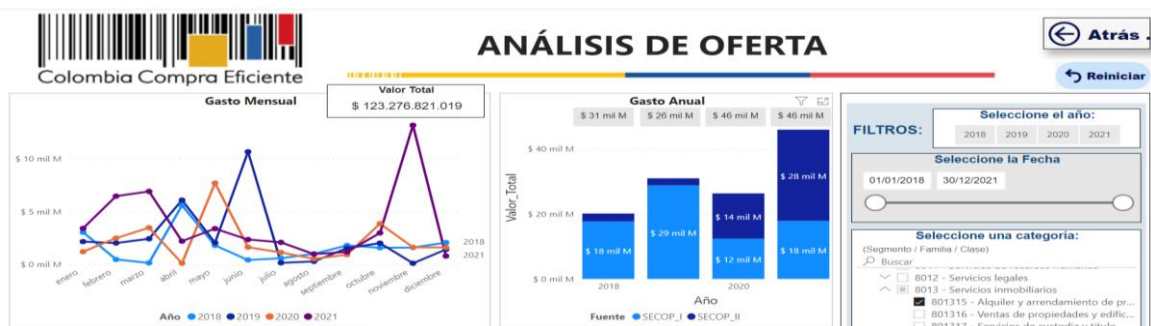
En este proceso no se solicitará la demostración de una Capacidad Financiera Mínima por parte del oferente ya que el pago se efectuará una vez el inmueble sean puestos a disposición de la entidad y ocupado para desarrollar los fines para lo cual se tomó en alquiler, esto es, se pagará contra entrega a satisfacción del servicio contratado.

## 4. OFERTA

### 4.1. ANALISIS DE LA OFERTA

Mediante el Modelo de Abastecimiento Estratégico de la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, se realiza el análisis de la oferta, con el fin de entender: ¿Cómo ha sido la compra de una categoría a lo largo de los años y dentro de cada una de las plataformas electrónicas dispuestas por la ANCP-CCE (SECOPI I, SECOPI II y TVEC)?, ¿Qué oferentes existen para esa categoría, qué características tienen y de dónde son?, ¿Bajo qué modalidad de selección se contratan esas categorías?, ¿Cuáles entidades han realizado contratos para esa categoría?.

Para dar respuesta a los interrogantes antes descritos, se partirá de la categoría a evaluar, la cual se encuentra inidentificada mediante el código UNSPCS 80131501 Arrendamiento de Residencias durante el periodo 2018 a 2021; así mismo, tal consulta se suscribirá al departamento del Tolima, toda vez que es los diferente municipios que conforman el departamento en donde la Dirección Seccional de Administración Judicial de Ibagué, ha seleccionado los oferentes para celebrar los futuros contratos de arrendamiento de inmueble para el funcionamiento de los despachos judiciales y bodegas de archivo, mediante la modalidad de Contratación Directa.

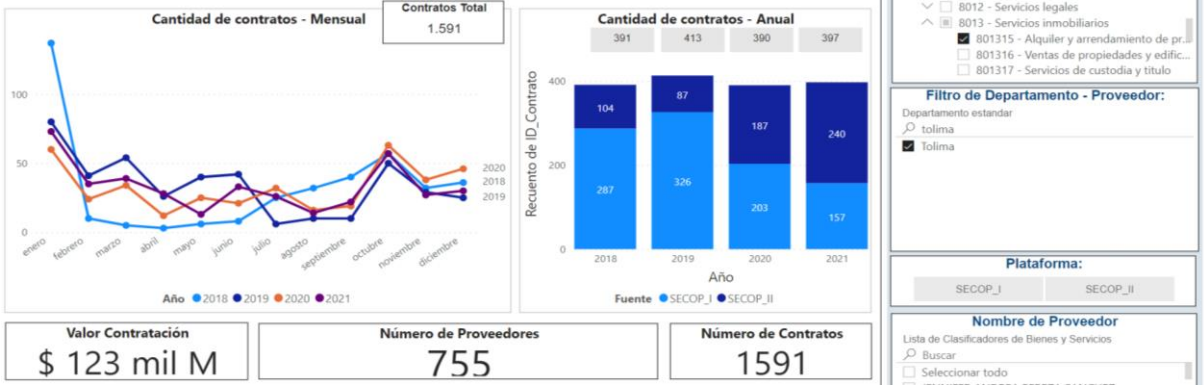


Carrera 5 No.41-16 Piso 16 – Edificio F-25 Tel. (608) 2660009

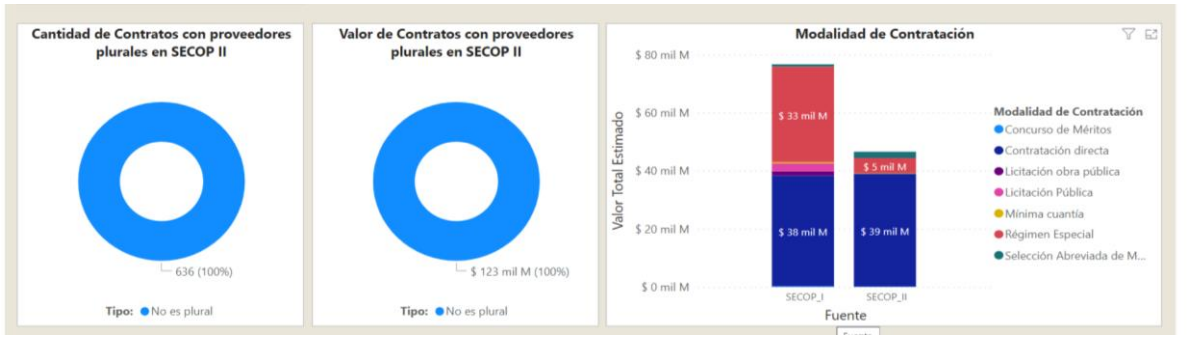
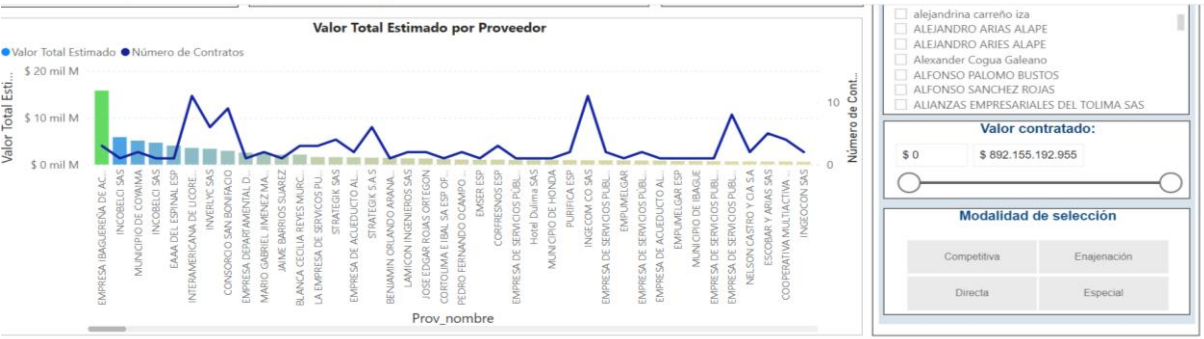
[www.ramajudicial.gov.co](http://www.ramajudicial.gov.co)

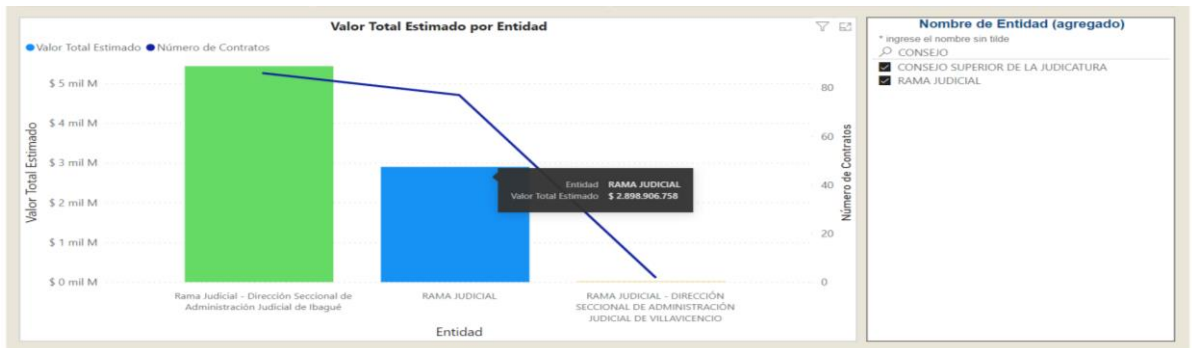
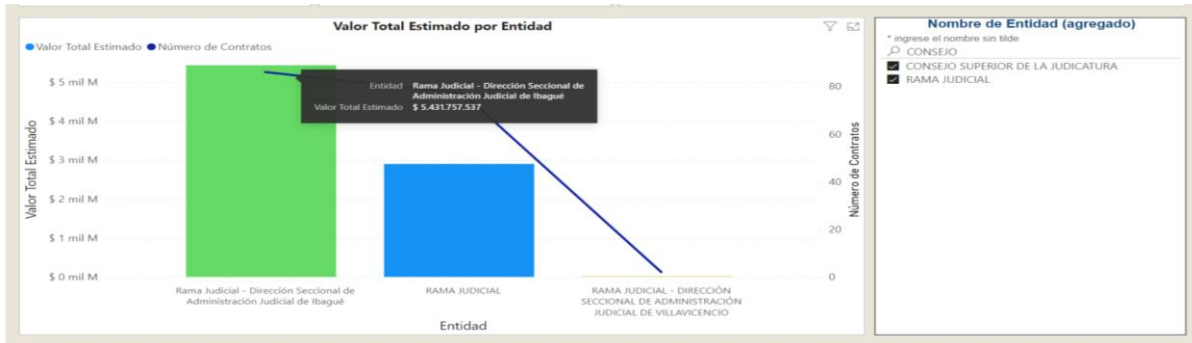


SC5780-153



<b>Valor Contratación</b> \$ 123 mil M	<b>Número de Proveedores</b> 755	<b>Número de Contratos</b> 1591
---	-------------------------------------	------------------------------------





Analizadas la graficas antes transcritas, se puede determinar que la categoría a evaluar, la cual se encuentra inidentificada mediante el código UNSPSC 80131501 Arrendamiento de Residencias, en lo que respeta al departamento del Tolima, toda vez que es en los diferente municipios que conforman el departamento en donde la Dirección Seccional de Administración Judicial de Ibagué, ha seleccionado los oferentes para celebrar los futuros contratos de arrendamiento de inmueble para el funcionamiento de los despachos judiciales y bodegas de archivo, mediante la modalidad de Contratación Directa, durante el período 2018 a 2021, le impacta las siguiente variables: ha realizado 1591 contratos, los cuales se han realizado en mayor cantidad por la plataforma del SECOP I, esto son 973 contratos, no obstante a ello, también existe contratación realizada utilizando esta plataforma SECOP II, en la que ha suscrito 618 contrato para este tipo de servicio durante el periodo revisado; la sumatoria de los contratos, durante este periodo, asciende \$ 123 mil Millones; la modalidad de selección predominante para este tipo de contratación es la Contratación Directa; la Rama Judicial Seccional Tolima ha participado dentro del valor total de la contratación de este periodo, en la suma de \$8.330 Millones de pesos, en 163 contratos.

#### 4.1. OFERTAS CONSULTADAS

Las personas naturales y jurídicas, desde hace varios años, viene arrendándole a La Dirección Seccional de Administración Judicial de Ibagué, los bienes inmuebles ubicados en los diferentes municipios donde funcionan los despachos judiciales del Distrito Judicial del Tolima, los cuales año tras año se les incrementan según el IPC que arroje a diciembre del año inmediatamente anterior, estos bienes inmuebles son los siguientes con sus respectivos cánones mensuales:



No.	MUNICIPIO	CONTRATISTA	CEDULA O NIT	OCUPACION	VALOR CANON MENSUAL AÑO 2022
1	Alpujarra	Jorge Enrique Ortiz	93338820	Juzgado Promiscuo Municipal	\$ 462.103,00
2	Alvarado	Virgelina Delgadillo	28566186	Juzg. Prom. Mpal.	\$ 816.990,00
3	Ambalema	Luz Marina Ordoñez Bocanegra	28575042	Juzg. Prom. Mpal.	\$ 584.843,00
4	Anzoategui	Fabio Nel Acosta	14242137	Juzg. Prom. Mpal.	\$ 1.138.696,00
5	Armero Guayabal	Blanca Marleny Corrales Garcia	24822729	Juzg. 1° y 2° Prom. Mpal.	\$ 1.347.295,00
6	Ataco	Milton Vargas Busto	19199926	Juzg. Prom. Mpal.	\$ 810.523,00
7	Beltran	Jaider Ospino	11222938	Juzg. Prom. Mpal.	\$ 739.340,00
8	Coello	Maria Geney Pulido Ochoa	28637097	Juzg. Prom. Mpal.	\$ 632.608,00
9	Coyaima	Betty Florez	28647574	Juzg. Prom. Mpal.	\$ 633.720,00
10	Cunday	Germán Ivan Romero Sanabria	79627954	Juzg. 1° Prom. Mpal.	\$ 689.647,00
11	Espinal	Lucila Galindo Rodriguez	28711726	Bodega Archivo	\$ 1.893.777,00
12	Falan	Junta de Accion Comunal	800120663	Juzg. Prom. Mpal.	\$ 862.058,00
13	Flandes	Fabiola Arias	20617215	Juzg. 1° y 2° Prom. Mpal.	\$ 2.240.503,00
14	Herveo	Maria Obeida Ceballos Pineda	38223908	Juzg. Prom. Mpal.	\$ 550.354,00
15	Mariquita	Elsa Graciela Martinez Echeverry	28816467	Juzg. 1° y 2° Prom. Mpal	\$ 2.392.844,00
16	Melgar	Jesús Antonio Suarez García	14214285	Bodega Archivo	\$ 1.726.679,00
17	Natagaima	Sara Zulema Palomar Bernate	28851727	Juzg. 1° Prom. Mpal.	\$ 846.630,00
18	Natagaima	Leonor Lozano de Ramirez	41327043	Juzg. 2° Prom. Mpal.	\$ 690.531,00
19	Ortega	Amparo Ramirez de Capera	28863191	Juzg. 1° y 2° Prom. Mpal.	\$ 1.197.181,00



20	Ortega	Uberley Olaya Silvestre	93021029	Bodega Archivo	\$ 356.476,00
21	Palocabildo	Federación Nacional de Cafeteros de Colombia	860007538-2	Juzg. Prom. Mpal.	\$ 792.150,00
22	Piedras	Luz Angela Pinzón Ortiz	65762319	Juzg. Prom. Mpal.	\$ 810.523,00
23	Planadas	Libardo Bustos Rojas	14257788	Juzg. Prom. Mpal.	\$ 744.909,00
24	Prado	Parroquia Nuestra Señora de Chiquinquirá	890704813	Juzg. Prom. Mpal.	\$ 1.108.647,00
25	Purificación	Lucy Tovar Lombo	39630395	Archivo	\$ 584.956,00
26	Roncesvalles	Jorge Luis Amariles Henao	5828155	Juzg. Prom. Mpal.	\$ 540.348,00
27	Rovira	Abraham Montealegre Moscoso	5992264	Juzg. 1° y 2° Prom. Mpal.	\$ 2.087.097,00
28	Saldaña	Inversiones Laura Nataly S.A.S.	900722235-7	Juzg. 1° y 2° Prom. Mpal.	\$ 2.218.020,00
29	Saldaña	Luis Javier Morales	93150322	Archivo Juzg, 1 y 2	\$ 501.018,00
30	San Antonio	Diana Maritza Quiñonez	38175223	Juzg. Prom. Mpal.	\$ 517.235,00
31	Santa Isabel	Cristobal Castellanos Sierra	2385049	Juzg. Prom. Mpal.	\$ 472.805,00
32	San Luis	Luz Nila García de Gongora	28933609	Juzg. Prom. Mpal.	\$ 791.499,00
33	Suarez	Gilma Girlet Oliveros Polania	28963571	Juzg. Prom. Mpal.	\$ 822.391,00
34	Valle de S.J	Norma Leonor Susunaga	38260672	Juzg. Prom. Mpal.	\$ 509.040,00
35	Venadillo	Jaime Eduardo Bravo	6022696	Juzg. 1° y 2° Prom. Mpal	\$ 2.651.288,00
36	Villarrica	Nandy yadire Pulido	28995667	Juzg. Prom. Mpal.	\$ 919.530,00
37	Dolores	José Alejandro Ramirez Gonzales	5892101	Juzg. Prom. Mpal.	\$ 526.757,00
38	Icononzo	Claudia Mylen Castellanos Florez	28788172	Juzg. Prom. 1° Mpal.	\$ 478.568,00
39	Casabianca	Parroquia Santo Domingo de Guzmán Casabianca	809003297	Juzg. Prom. Mpal.	\$ 762.059,00
<b>TOTALES</b>					<b>\$ 38.451.638,00</b>

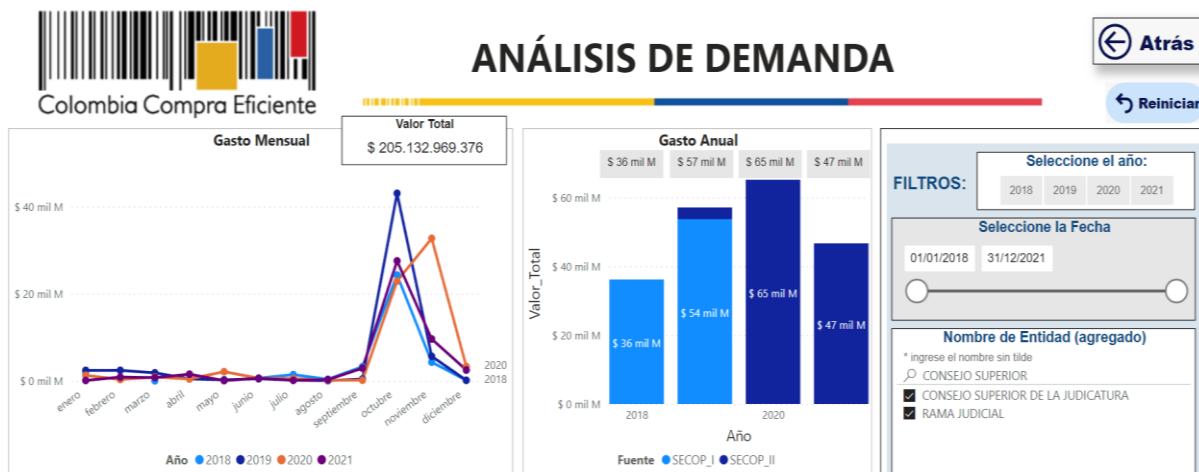


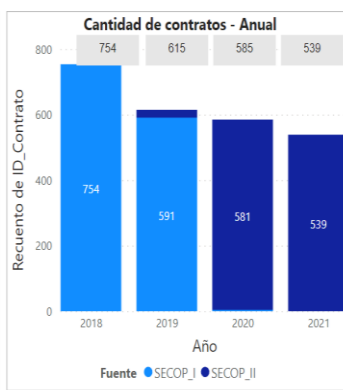
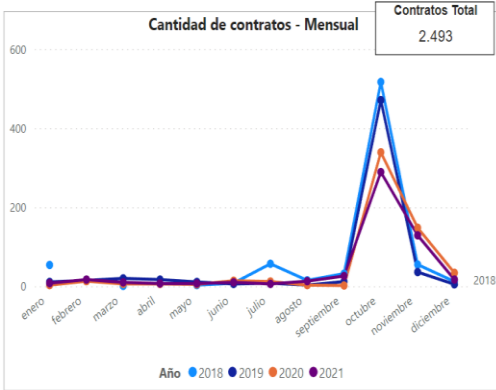
## 4.2. PRESUPUESTO OFICIAL

Teniendo en cuenta al propuesta presentada y la disponibilidad presupuestal, el Director Seccional de Administración Judicial de Ibagué, autoriza disponer de un presupuesto de: **CUATROCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS DIEZ Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS (\$461.419.656.00) MCTE**, incluidos los impuestos, tasas y contribuciones que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato en caso que aplique.

## 5. ANALISIS DE LA DEMANDA

Mediante el Modelo de Abastecimiento Estratégico de la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, se realiza el análisis de la demanda, con el fin de entender la necesidad, realizando además un análisis del gasto de la Rama Judicial - Consejo Superior de la Judicatura, teniendo en cuenta el servicio requerido, el cual se encuentra inidentificado mediante el código UNSPSC 80131501 Arrendamiento de Residencias, durante el período 2018 a 2021; acorde a esto, el propósito de la herramienta de Análisis de Demanda es que la entidad pueda ver: cuál ha sido su gasto a lo largo de los años y dentro de las plataformas del Sistema Electrónico de Contratación Pública de la ANCP-CCE (SECOP I, SECOP II y TVEC), en qué categorías ha gastado, a qué proveedores le ha comprado, de dónde son y bajo qué modalidades de selección ha contratado el servicio requerido, así:



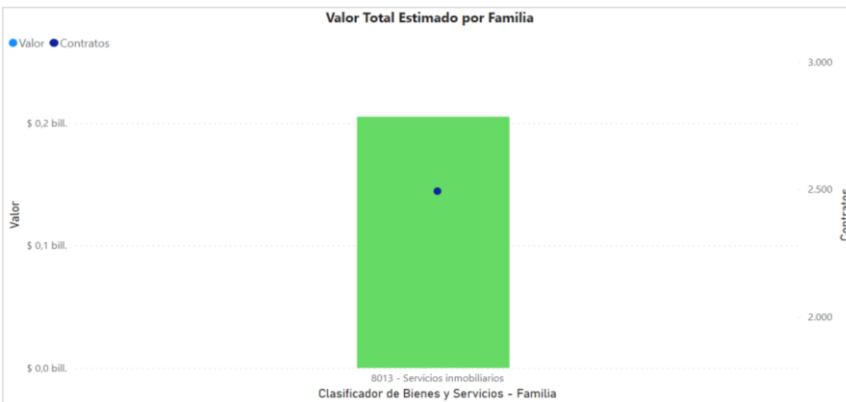


**Plataforma:**  
SECOPI SECOPII

**Nombre de Entidad (plataforma)**  
\* ingrese el nombre sin tilde  
Buscar

- Seleccionar todo
- CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
- RAMA JUDICIAL
- Rama Judicial – Dirección Ejecutiva de Administrac...
- Rama Judicial – Dirección Seccional de Administrac...
- Rama Judicial – Dirección Seccional de Administrac...

**Seleccione una categoría:**  
(Segmento / Familia / Clase)  
Buscar



- 80 - Servicios de Gestion, Servicios Profesional...
- 8010 - Servicios de asesoria de gestion
- 8011 - Servicios de recursos humanos
- 8012 - Servicios legales
- 8013 - Servicios inmobiliarios
  - 801315 - Alquiler y arrendamiento de pr...
  - 801316 - Ventas de propiedades y edific...
  - 801318 - Servicios de administracion in...
  - 8014 - Comercializacion y distribucion
  - 8016 - Servicios de administracion de empr...

**Valor contratado:**  
\$ 0 \$ 7.716.894.948

**Modalidad de selección**

Competitiva Enajenación  
Directa Especial

Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	2018			2019			2020			2021			Total		
	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8013 - Servicios inmobiliarios	754	\$ 36.172.488.887	17,63%	615	\$ 57.113.467.148	27,84%	585	\$ 65.174.803.253	31,77%	539	\$ 46.672.210.088	22,75%	2493	\$ 205.132.969.376	100,00%
<b>Total</b>	<b>754</b>	<b>\$ 36.172.488.887</b>	<b>17,63%</b>	<b>615</b>	<b>\$ 57.113.467.148</b>	<b>27,84%</b>	<b>585</b>	<b>\$ 65.174.803.253</b>	<b>31,77%</b>	<b>539</b>	<b>\$ 46.672.210.088</b>	<b>22,75%</b>	<b>2493</b>	<b>\$ 205.132.969.376</b>	<b>100,00%</b>



- 76 - Servicios de Limpieza, Descontaminacion y...
- 78 - Servicios de Transporte, Almacenaje y Corr...
- 80 - Servicios de Gestion, Servicios Profesional...
- 8010 - Servicios de asesoria de gestion
- 8013 - Servicios inmobiliarios
  - 801315 - Alquiler y arrendamiento de pr...
  - 8016 - Servicios de administracion de empr...
  - 81 - Servicios Basados en Ingenieria, Investigac...
  - 82 - Servicios Editoriales, de Diseño, de Artes G...
  - 85 - Servicios de Salud

**Valor contratado:**  
\$ 1.388.196 \$ 1.145.952.000

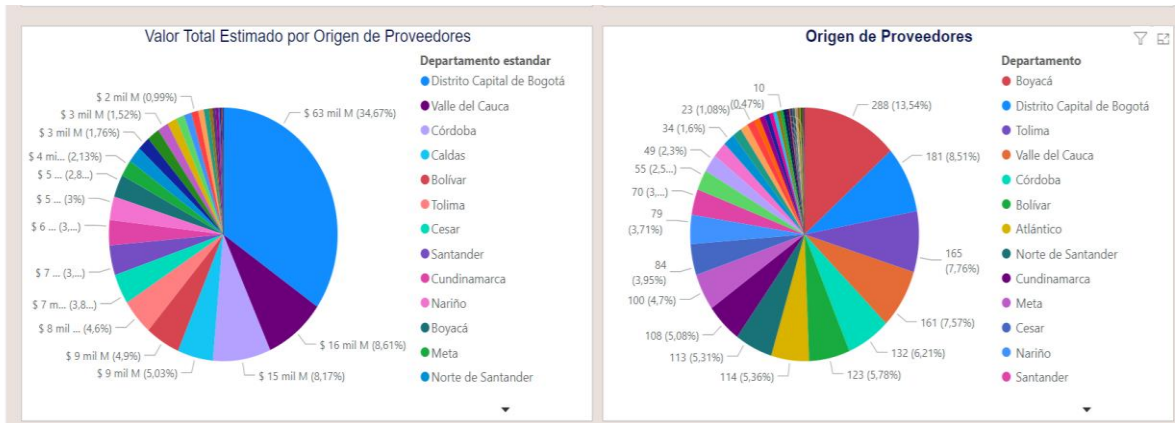
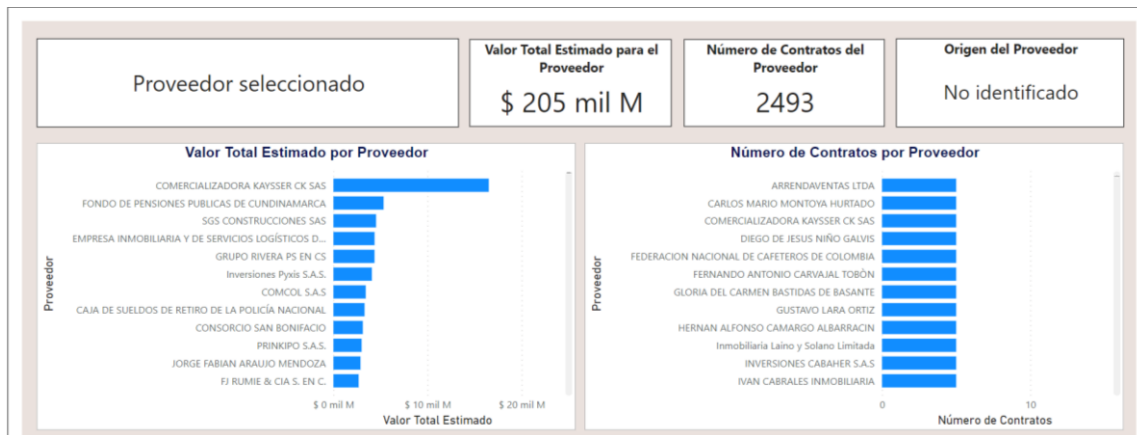
**Modalidad de selección**

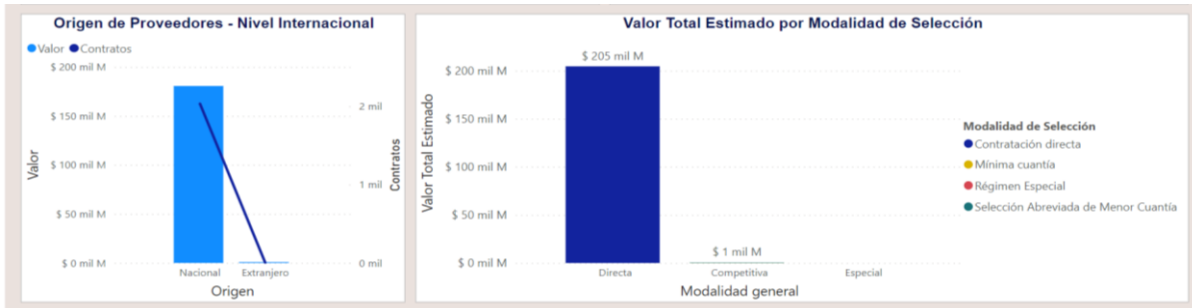
Competitiva Enajenación  
Directa Especial





Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	2019			2020			2021			Total	
	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8013 - Servicios inmobiliarios	18.957.852	0,32%	48	\$ 3.301.939.572	55,71%	47	\$ 2.606.221.235	43,97%	97	\$ 5.927.118.659	100,00%
<b>Total</b>	<b>18.957.852</b>	<b>0,32%</b>	<b>48</b>	<b>\$ 3.301.939.572</b>	<b>55,71%</b>	<b>47</b>	<b>\$ 2.606.221.235</b>	<b>43,97%</b>	<b>97</b>	<b>\$ 5.927.118.659</b>	<b>100,00%</b>





Analizadas la graficas antes transcritas, se puede determinar que la Rama Judicial- Consejo Superior de la Judicatura, durante el periodo 2018 a 2021, por concepto de Arrendamiento de Bienes Inmuebles, código UNSPCS 80131501, ha celebrado contratos por valor de \$205 mil Millones en 2493 contratos anuales, distribuidos así: 2018 \$36 mil Millones en 750 contratos anuales, 2019 \$57 mil Millones en 615 contratos anuales, 2020 \$ 65 mil Millones en 585 contratos anuales, 2021 \$47 mil Millones en 539 contratos anuales; los procesos contractuales y sus correspondientes contratos desarrollados y celebrados durante el 2018 y una gran parte del 2019 se tramitaron a través de la plataforma SECOP I, los procesos contractuales y sus correspondientes contratos desarrollados y celebrados durante una pequeña parte del 2019, todo el 2020 y 2021 se tramitaron a través de la plataforma SECOP II, lo anterior debido a que desde el año 2019 la Entidad adquirió el compromiso de utilizar la plataforma transaccional del SECOP II como única herramienta para tramitar y desarrollar su función contractual; el proveedor con quien se ha suscrito el contrato de mayor valor es Comercializadora Kayser CK SAS por \$17 mil millones, y el proveedor con el que más se han suscritos contratos es José Barahona Izquierdo con 14 contratos; no obstante lo anterior, se han suscrito otros 2479 contratos más para la prestación de este servicio con otros 1283 proveedores; la mayor cantidad de proveedores tienen su origen en el departamento de Boyacá y la modalidad de contratación más utilizada por la Entidad es la Contratación Directa. En lo que respecta a la Dirección Seccional de Administración Judicial de Ibagué, dentro del mismo periodo, ha suscrito 97 contratos por un valor de \$5.927 millones de pesos.

Así las cosas, se puede concluir que esta Dirección Seccional, deberá continuar tramitando sus procesos de contratación a través de la plataforma SECOP II, como así lo ha venido haciendo desde el año 2019, y que a pesar de ser un mandato legal, esta permite garantizar, por su carácter de transaccionalidad, los principios de: transparencia, publicidad, pluralidad que deben primar en el ejercicio de la contratación Estatal; por otro lado también, teniendo en cuenta que el servicio requerido es el de Arrendamiento de Bienes Inmuebles, utilizará como modalidad de contratación la contratación directa.

## 6. ESTIMACIÓN, ASIGNACIÓN Y FORMA DE MITIGACIÓN DE LOS RIESGOS QUE PUEDEN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO.

Tipificación estimación y asignación de riesgos previsible que puedan afectar el equilibrio económico del contrato:

De conformidad con lo establecido en el Artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y Artículo 2.2.1.1.6.3. del Decreto 1082 de 2015, se procede en el presente estudio a tipificar, estimar y asignar los riesgos previsible del contrato.



### 6.1. RIESGOS REGLAMENTARIOS.

Los efectos favorables o desfavorables de las variaciones en la legislación tributaria, la creación de nuevos impuestos, la supresión o modificación de los existentes, las modificaciones al Plan de Ordenamiento Territorial y cualquier evento que modifique las condiciones tributarias existentes al momento de presentación de la propuesta.

### 6.2. RIESGOS ECONOMICOS.

Se derivan del comportamiento del mercado, tales como la fluctuación de los precios de los insumos, desabastecimiento y especulación de los mismos, entre otros.

Por ejemplo, es usual en contratos que involucran la ejecución de actividades en cuya estructura se ha definido un marco cambiario, se identifiquen alteraciones por el comportamiento de la moneda o por circunstancias colaterales que imponen una incidencia crítica.

Así mismo, en los contratos de suministro de bienes o prestación de servicios, en los cuales no es posible llevar a cabo el objeto del contrato por desabastecimiento o especulación en el mercado propio de los insumos.

Para los efectos del presente documento, la estimación es una técnica que permite dar una aproximación de la magnitud del riesgo previsible de acuerdo con su probabilidad e impacto.

A continuación, se dan a conocer la estimación cualitativa y cuantitativa del riesgo:

Tabla 1 – Probabilidad del Riesgo

	Categoría	Valoración
Probabilidad	Raro (puede ocurrir excepcionalmente)	1
	Improbable (puede ocurrir ocasionalmente)	2
	Posible (puede ocurrir en cualquier momento futuro)	3
	Probable (probablemente va a ocurrir)	4
	Casi cierto (ocurre en la mayoría de circunstancias)	5



Tabla 2 – Impacto del Riesgo



		Impacto				
Calificación Cualitativa		Obstruye la ejecución del contrato de manera intrascendente.	Dificulta la ejecución del contrato de manera baja, Aplicando medidas mínimas se puede lograr el objeto contractual.	Afecta la ejecución del contrato sin alterar el beneficio para las partes.	Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente pero aun así permite la consecución del objeto contractual.	Perturba la ejecución del contrato de manera grave imposibilitando la consecución del objeto contractual.
Calificación Monetaria		Los sobrecostos no representan más del uno por ciento (1%) del valor del contrato.	Los sobrecostos no representan más del cinco por ciento (5%) del valor del contrato.	Genera un impacto sobre el valor del contrato entre el cinco (5%) y el quince por ciento (15%).	Incrementa el valor del contrato entre el quince (15%) y el treinta por ciento (30%).	Impacto sobre el valor del contrato en más del treinta por ciento (30%).
Categoría	Valoración	Insignificante	Menor	Moderado	Mayor	Catastrófico
		1	2	3	4	5

Tabla 3 – Valoración del Riesgo

		Impacto				
Calificación Cualitativa		Obstruye la ejecución del contrato de manera intrascendente.	Dificulta la ejecución del contrato de manera baja, aplicando medidas mínimas se pueden lograr el objeto contractual.	Afecta la ejecución del contrato sin alterar el beneficio para las partes.	Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente pero aun así permite la consecución del objeto contractual.	Perturba la ejecución del contrato de manera grave imposibilitando la consecución del objeto contractual.
Calificación Monetaria		Los sobrecostos no representan más del uno por ciento (1%) del valor del contrato.	Los sobrecostos no representan más del cinco por ciento (5%) del valor del contrato.	Genera un impacto sobre el valor del contrato entre el cinco (5%) y el quince por ciento (15%).	Incrementa el valor del contrato entre el quince (15%) y el treinta por ciento (30%).	Impacto sobre el valor del contrato en más del treinta por ciento (30%).
Categoría	Valoración	Insignificante	Menor	Moderado	Mayor	Catastrófico
		1	2	3	4	5
Probabilidad	Raro (puede ocurrir excepcionalmente)	1	2	3	4	5
	Improbable (puede ocurrir ocasionalmente)	2	3	4	5	6
	Posible (puede ocurrir en cualquier momento futuro)	3	4	5	6	7
	Probable (probablemente va a ocurrir)	4	5	6	7	8
	Casi cierto (ocurre en la mayoría de circunstancias)	5	6	7	8	9





Tabla 4 – Categoría del Riesgos

Valoración del Riesgo	Categoría
8, 9 y 10	Riesgo extremo
6 y 7	Riesgo alto
5	Riesgo medio
2, 3 y 4	Riesgo bajo

Tabla 5 – Matriz de Riesgos

**VER EL DOCUMENTO ANEXO**

## 7. GARANTIAS CONTRACTUALES

Conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.5, para la contratación directa la exigencia de las garantías no es obligatoria, no obstante a ello, se debe justificar el por qué se exigen o no.

Teniendo en cuenta lo anterior, esta Entidad no considera pertinente exigir dichas garantías, toda vez que la ejecución del contrato versa sobre el arrendamiento de bienes inmuebles cuyo objeto es cumplible siempre y cuando dichos inmuebles sean puestos a disposición de la entidad y ocupados para desarrollar los fines para lo cual se tomaron en alquiler.

## 8. DE LOS ACUERDOS Y TRATADOS INTERNACIONALES EN MATERIA DE CONTRATACION PUBLICA

En desarrollo de la etapa de planeación de los procesos de contratación, el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015 ordena que los estudios y documentos previos del proceso deben, entre otros elementos, contener; “...La indicación de si el proceso de contratación está cobijado por un acuerdo comercial...” (Numeral 8); para lo anterior, La Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente adopta el MANUAL PARA EL MANEJO DE LOS ACUERDOS COMERCIALES EN PROCESOS DE CONTRATACIÓN CCE-EICP-MA-03 V1. 24/11/2021, con el fin de: “...otorgar a los partícipes del Sistema de Compra Públicas un instrumento para la gestión contractual, en lo relativo a los compromisos derivados de los Acuerdos Comerciales suscritos por el Estado colombiano. En atención a dicho propósito, el Manual desarrolla lineamientos y buenas prácticas contractuales que servirán a las Entidades Estatales para identificar que Acuerdos Comerciales son aplicables a sus Procesos de Contratación, así como las obligaciones y derechos que surgen en virtud de estos tratados internacionales...”, por lo que dicho manual se convierte en herramienta fundamental para lograr el cumplimiento efectivo del mandato legal antes enunciado.

En cumplimiento de lo dispuesto en la norma antes referenciada, y con el fin de identificar si un proceso de contratación está cubierto por un Acuerdo Comercial, en lo que respeta a procesos cuya modalidad de contratación es directa, se dará aplicación a lo dispuesto en el inicio 8 del subnumeral 4.4. ¿Cómo identificar si el proceso de contratación que adelanta una Entidad Estatal está cubierto por un acuerdo comercial?, del Numeral 4. Los

Carrera 5 No.41-16 Piso 16 – Edificio F-25 Tel. (608) 2660009

[www.ramajudicial.gov.co](http://www.ramajudicial.gov.co)



SC5780-153



Acuerdos Comerciales en los Procesos de Contratación del MANUAL PARA EL MANEJO DE LOS ACUERDOS COMERCIALES EN PROCESOS DE CONTRATACIÓN CCE-EICP-MA-03 V1. 24/11/2021 emitido por CC.E., que indica: "... Las Entidades Estatales que adelanten sus Procesos de Contratación bajo el régimen del Estatuto General de la Administración Pública, no deben hacer este análisis en las modalidades de selección de contratación directa o para la enajenación de bienes del Estado. Esto por cuanto, en el caso de la contratación directa, al no existir una pluralidad de oferentes no hay necesidad de analizar si un Acuerdo Comercial aplica o no, pues en estos procesos de contratación no se otorga el puntaje de la Ley 816 de 2003 ni se aplican los factores de desempate de la Ley 2069 de 2020..."

Así las cosas, en atención a que los procesos que resulten del presente estudio del sector, se realizaran bajo la modalidad de Contratación Directa Arrendamiento de Bienes Inmuebles, no requiere que se realice este análisis.

Ibagué, septiembre 22 de 2022

### COMITÉ ESTRUCTURADOR Y EVALUADOR

En cumplimiento a lo establecido en el literal b) del numeral 2.2.10 del Capítulo Segundo del Manual de Contratación adoptado por la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial mediante Resolución Nro. 7025 del 31 de diciembre del 2019, el Comité Estructurador y Evaluador de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Ibagué- Tolima, emite correspondiente visto bueno al presente análisis y/o estudio del sector.

**MONICA LORENA ZULUAGA PATIÑO**  
Asistencia Legal División Contratos  
Revisión Jurídica - Control de Legalidad

**PAOLA ANDREA CALDERON ARCE**  
Auxiliar Administrativo  
Revisión Técnica- Proyectó

**MARTÍN ALFONSO TRUJILLO GONZÁLEZ.**  
Coordinador Área Administrativa  
Líder Administrativo