



**ESTUDIO DEL SECTOR PARA EL “ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS DESPACHOS JUDICIALES DE ALPUJARRA, ALVARADO, AMBALEMA, ANZOÁTEGUI, ARMERO GUAYABAL, ATACO, BELTRÁN (CUND), CASABIANCA, COELLO, COYAIMA, CUNDAY, DOLORES, FALAN, FLANDES, GUAMO, HERVEO, ICONONZO, MARIQUITA, MURILLO, NATAGAIMA, ORTEGA, PIEDRAS, PRADO, RONCESVALLES, ROVIRA, SAN ANTONIO, SANTA ISABEL, SAN LUIS, SUAREZ, VALLE DE SAN JUAN, VENADILLO, VILLAHERMOSA Y VILLARRICA, ASÍ COMO LAS BODEGAS PARA EL ARCHIVO DE LOS DESPACHOS JUDICIALES DE ESPINAL, MELGAR, SALDAÑA, ORTEGA Y PURIFICACIÓN.**



## 1. INTRODUCCIÓN

La Dirección Seccional de Administración Judicial de Ibagué, tiene a su cargo los despachos judiciales del Distrito Judicial de Ibagué Tolima y el Consejo Seccional de la Judicatura del Tolima, donde debe garantizar espacios físicos adecuados para el funcionamiento de los despachos judiciales, corporaciones judiciales, así como bodegas para archivo judicial, que permita la prestación de servicio de acceso a la justicia de manera oportuna, segura y en las mejores condiciones de comodidad, seguridad y oportunidad, para los servidores judiciales y los usuarios del servicio.

En aras de lo anterior se requiere suscribir contratos de arrendamiento de inmuebles ya sea con personas naturales o jurídicas, que redunde en un buen servicio para los usuarios internos y externos.

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 2.2.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y la Guía de la Agencia Nacional de Contratación – Colombia compra Eficiente para la elaboración de los estudios previos del sector G-EES-02, se procedió a realizar el análisis del sector económico y de los posibles oferentes. Con el fin de establecer el contexto del proceso de selección que se adelantará, mediante el presente análisis económico del sector, se identifican algunos aspectos del mercado, de la demanda, los posibles oferentes, los riesgos probables y los requisitos habilitantes que permitan la selección objetiva del contratista que efectivamente satisfaga la necesidad planteada por la Entidad, así como, la verificación del cumplimiento de los principios que rigen la contratación administrativa.

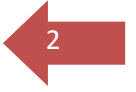
## 2. DEFINICIONES

Las expresiones utilizadas en el presente documento con mayúscula inicial deben ser entendidas de acuerdo con la definición contenida en el Decreto 1082 de 2015 y se emplean en singular o plural según sea exigido en el contexto. Los términos no definidos deben entenderse de acuerdo con su significado natural y obvio.

- **Entidad Estatal:** Es la partícipe del sistema de compras y contratación pública:
  - (a) a las que se refiere el artículo 2 de la Ley 80 de 1993;
  - (b) a las que se refieren los artículos 10, 14 y 24 de la Ley 1150 de 2007;
  - (c) aquellas que por disposición de la ley deban aplicar la Ley 80 de 1993 y la Ley 1150 de 2007, o las normas que las aclaren, modifiquen, replacen o sustituyan.



- **Arrendamiento:** Contrato por el que una de las partes cede a la otra el uso temporal de una cosa, mueble o inmueble, por cierta cantidad de dinero.
- **Bien inmueble:** Aquel bien que no se puede transportar de un lugar a otro debido a sus características, de tal forma, que su traslado supondría su destrucción o algún deterioro ya que forma parte del terreno.
- **Arrendador:** El propietario de un bien inmueble que, a través de un contrato de arrendamiento o alquiler, promete arrendar la totalidad o una porción de la propiedad a otra persona (un “**arrendatario**”) para su uso exclusivo, generalmente, por un determinado período de tiempo y a cambio de un monto de dinero acordado.
- **Arrendatario:** Se cataloga como **arrendatario** a aquel individuo que toma una determinada cosa o servicio en arrendamiento.
- **Canon:** Monto de arrendamiento que el arrendatario debe pagar por tomar en alquiler una propiedad o un bien.
- **Certificado de Tradición y Libertad:** Es un documento público en el que constan los datos jurídicos de un predio y la posesión actual y anterior del mismo.
- **Escritura Pública:** Es un instrumento, una herramienta notarial que contendrá una o varias declaraciones realizadas por las personas que intervienen en el acto o en el contrato en cuestión.
- **IPC:** El índice de precios al consumidor (IPC) mide la evolución del costo promedio de una canasta de bienes servicios representativa del consumo final de los hogares, expresado en relación con un período base. La variación porcentual del IPC entre dos períodos de tiempo representa la inflación observada endicho lapso. El cálculo del IPC para Colombia se hace mensualmente en el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).



## 2.1. DIAGNOSTICO:

La Dirección Seccional de Administración Judicial de Ibagué, tiene a su cargo los despachos judiciales del Distrito Judicial de Ibagué Tolima y el Consejo Seccional de la Judicatura del Tolima, donde debe garantizar espacios físicos adecuados para el funcionamiento de los despachos judiciales, corporaciones judiciales, así como bodegas para archivo judicial, que permita la prestación de servicio de acceso a la justicia de manera oportuna, segura y en las mejores condiciones de comodidad, seguridad y oportunidad, para los servidores judiciales y los usuarios del servicio y al no contar con inmuebles propios para el adecuado funcionamiento de Despachos Judiciales y bodegas para archivo es que se hace necesario el arrendamiento de bienes inmuebles.



### 3. ASPECTOS GENERALES

#### 3.1. IDENTIFICACIÓN EN EL CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS

The United Nations Standard Products and Services Code® - UNSPSC - Código Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas, es una metodología uniforme de codificación utilizada para clasificar productos y servicios fundamentada en un arreglo jerárquico y en una estructura lógica.

La clasificación de los bienes y servicios, objeto del Proceso de Contratación, es el siguiente:

ITEM	Código UNSPSC	Producto
1	80131501	Arrendamiento de residencias

#### 3.2. 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 (Cund), Casabianca, Coello, Coyaima, Cunday, Dolores, Falan, Flandes, Guamo, Herveo, Icononzo, Mariquita, Murillo, Natagaima, Ortega, Piedras, Prado, Roncesvalles, Rovira, San Antonio, Santa Isabel, San Luis, Suarez, Valle de San Juan, Venadillo, Villahermosa y Villarrica, así como las bodegas para el archivo de los Despachos Judiciales de Espinal, Melgar, Saldaña, Ortega y Purificación.

### 4. ANÁLISIS DEL SECTOR

En Colombia 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 el país está compuesto por subsectores y ramas de actividad que tienen características comunes, agrupadas en función de afinidades y competencias, que lo hacen perfectamente diferenciable; 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 economía 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: extracción de petróleo, minería, 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, de construcción, etc.
- **Sector cuaternario:** que produce servicios altamente intelectuales tales como investigación, desarrollo, innovación e información.

Según las características identificadas de los bienes y servicios requeridos, contenidos en el objeto del proceso contractual, el arrendamiento de bienes inmuebles pertenece al sector terciario o de servicio.

#### 4.1. ANTECEDENTES

El contrato de arrendamiento surge en el derecho romano, bajo el nombre de “locatio conductio” por el cual una persona denominada “locator” se obliga a ceder temporalmente a otra “conductor”, el disfrute de un bien, la realización de una obra o un servicio a cambio de una retribución denominada “merces”.

En sus orígenes, el arrendamiento era confundido con el contrato de compraventa, en la medida en que al igual que éste consiste en la entrega de un bien a cambio del pago de un precio, pero a diferencia de la compraventa, no hay transferencia de dominio y, por regla general se limita en el tiempo. La idea de los romanos era derivar de la compraventa una serie de contratos que giraran en torno suyo, lo cual tuvo aplicación hasta que el desarrollo comercial, las conquistas y la necesidad de generar vivienda para aquellos sectores de la población que contaban con bajos recursos, generaron una transformación en la concepción del contrato, que ha hecho que hoy en día pueda reconocerse como una figura contractual autónoma e independiente.

En cuanto al arrendamiento de bienes inmuebles, estas reglas generales inicialmente fueron desarrolladas por un conjunto de normas y decretos denominados "Normas de control de arrendamientos" como la expresión inicial de protección por parte del Estado atendiendo a la importancia económica y social que reviste este tipo de

Carrera 5 No.41-16 Piso 16 – Edificio F-25 / Tel. (8) 2610090

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





arrendamiento, como se ha mencionado. Como parte de dichas normas reglamentarias encontramos el Decreto 453 de 1956, que estableció la prohibición de exigir depósitos de dinero en efectivo o cualquier otra clase de caución real para garantizar el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario.

5

Con la entrada en vigencia del Código de Comercio en 1971 fueron regulados aspectos específicos del contrato de arrendamiento de locales comerciales (Artículos 518 a 524), dejando la regulación de los inmuebles que no tuvieran esta destinación a las normas generales consagradas en el Código Civil. Es así como a partir de la expedición de ese estatuto, el contrato de arrendamiento de locales comerciales empieza a mostrarse como una institución autónoma, cuya regulación particular conlleva efectos jurídicos importantes.

Otras normas que regularon el contrato de arrendamiento son: el Decreto 63 de 1977, el cual reglamentó el Decreto 2770 de 1976 que estableció el congelamiento de cánones de arrendamiento de todos los inmuebles ubicados en áreas urbanas, incluyendo por lo tanto el de inmuebles destinados a establecimientos de comercio en dichas áreas; estableció el registro de arrendadores; definió trámite de devolución de excedentes y el trámite para pago del canon de arrendamiento en establecimientos bancarios; por otra parte, el Decreto 3817 de 1982, que estableció un límite al canon de arrendamiento para inmuebles ubicados en áreas urbanas diferentes a los consagrados en su artículo 2, decreto que fue modificado por el Decreto 2221 de 1983, que creó normas particulares para el contrato de arrendamiento sobre bienes inmuebles diferentes a vivienda y locales comerciales, que inicialmente se encontraban regulados por las normas generales del Código Civil. Para ese momento empiezan entonces a coexistir tres sistemas jurídicos para la regulación del contrato de arrendamiento de inmuebles teniendo en cuenta su destinación: (i) El régimen del contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana (Código Civil y las normas complementarias); (ii) la regulación específica del contrato de arrendamiento de locales comerciales (Código de Comercio y por remisión normativa el Código Civil en lo no regulado por aquél) y; (iii) las normas reguladoras de los inmuebles con destinaciones diferentes a vivienda y locales comerciales, tales como parqueaderos individuales, oficinas y consultorios de profesionales liberales o independientes (Decretos 3817 de 1982 y 2221 de 1983).

En el año 1985, fue expedida la Ley 56, como un estatuto único para el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, norma que aún se encuentra vigente en sus aspectos sustanciales, para los contratos celebrados con anterioridad al 10 de julio de 2003, cuando entró en vigencia la Ley 820 del mismo año. Por su parte, la Ley 820 de 2003 modificó la regulación de los distintos regímenes del contrato de arrendamiento en tres temas específicos: (i) las normas reguladoras del contrato de arrendamiento de vivienda urbana para los contratos posteriores a julio de 2003; (ii) las normas de carácter procesal para todos los contratos de arrendamiento de inmuebles y; finalmente, (iii) modificó las normas relativas a la vigilancia y control de las personas naturales o jurídicas dedicadas al arrendamiento de bienes inmuebles destinados vivienda. Como se puede observar, en nuestro ordenamiento jurídico se presenta una dispersa y confusa regulación del contrato de arrendamiento de inmuebles, de la cual se dará cuenta en el anexo del presente escrito. Situación que puede entenderse como la causa de los cada vez más frecuentes y complejos conflictos que se presentan en la dinámica cotidiana de la relación contractual, que vincula al arrendador con el arrendatario y a terceros ajenos a la relación contractual. Teniendo en cuenta los antecedentes normativos esbozados, concluimos entonces que el contrato de arrendamiento de locales comerciales encuentra una regulación específica e imperativa en los artículos 518 a 524 del Código de Comercio y, por expresa disposición del artículo 2 de dicho estatuto, las cuestiones que no se encuentren allí reguladas, se rigen por las normas generales que sobre este contrato establece el Código Civil de manera supletiva a la voluntad de las partes.



## 4.2. IMPORTANCIA DEL SECTOR

El mercado inmobiliario, dentro del sector servicios, es de especial relevancia en el crecimiento y desarrollo de la economía nacional, siendo por ello, de especial importancia, se ejecute o desarrolle el mismo, con calidad, la cual es dada, por el conocimiento integro de la actividad.

El arrendamiento de bienes inmuebles en Colombia es una actividad frecuente que genera grandes réditos para los propietarios de estos. Probablemente, ello obedece a que las personas confían en la estabilidad de la inversión en inmuebles, pero al mismo tiempo requieren que estos produzcan rendimientos para así sostener los costos propios (administración, impuestos prediales y contribución por valorización, entre otros).

## 4.3. ANALISIS GENERAL DEL SECTOR

Conforme a los datos publicados por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística de Colombia DANE, el 48% de los establecimientos económicos que existen en el país, está dedicado al comercio y que el 40% está destinado a proveer servicios. El sector terciario o sector de servicios, dentro de los cuales se encuentra el del arrendamiento de bien inmueble, cuyo porcentaje del incremento en 2020 es de 3.18%, se eleva al mismo ritmo del IPC del 2019, cifra que se estipula como guía para subir el canon de arrendamiento cada año según la Ley.

Dentro de las variables que afectan el sector de servicios, tenemos:

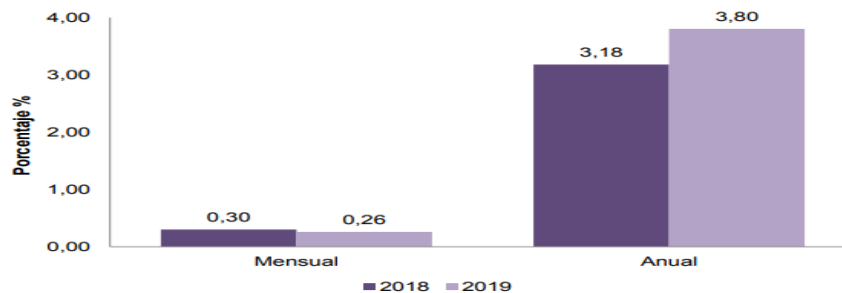
- **La inflación** que consiste en el aumento sustancial, persistente y sostenido de nivel general de precios a lo largo del tiempo. La incertidumbre sobre el futuro del poder adquisitivo de los ingresos, hace que los agentes económicos incluyan en sus decisiones las expectativas de alzas, y que al negociar 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 de aumento en los costos, y en general en los precios de la economía.
- **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. En el mes de diciembre de 2019, el IPC registró una variación anual de 3,80% en comparación con diciembre de 2018 que registró el 3.18% (Ver gráfico).



## Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Diciembre 2019

Gráfico 1. IPC Variaciones  
Total nacional  
Diciembre 2018 - 2019



En el último año, algunas ramas de actividad registraron promedios porcentuales diferentes en el IPC como los alimentos y bebidas no alcohólicas (5,80%), educación (5,75%), bebidas alcohólicas y tabaco (5,48%) y por último, restaurantes y hoteles (4,23%), las cuales se ubicaron por encima del promedio nacional del 3,80%. Entre tanto, la recreación y cultura registró (3,70%), alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (3,46%), transporte (3,41%), bienes y servicios diversos (2,95%), salud (2,82%), información y comunicación (2,73%), muebles y artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (2,54%) por último, prendas de vestir y calzado (0,69%) se ubicaron por debajo del promedio nacional del 3,80%.

- **El salario mínimo** y su variación 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 el gobierno.

A continuación, se presentan los incrementos del salario mínimo legal mensual vigente (SMLMV) de los últimos años en Colombia:

AÑO	SMMLV	% DE AUMENTO
2020	\$ 877.803,00	6,00%
2019	\$ 828.116,00	6,00%
2018	\$ 781.242,00	5,90%
2017	\$ 737.717,00	7,00%
2016	\$ 689.455,00	7,00%
2015	\$ 644.350,00	7,00%
2014	\$ 616.000,00	4,50%



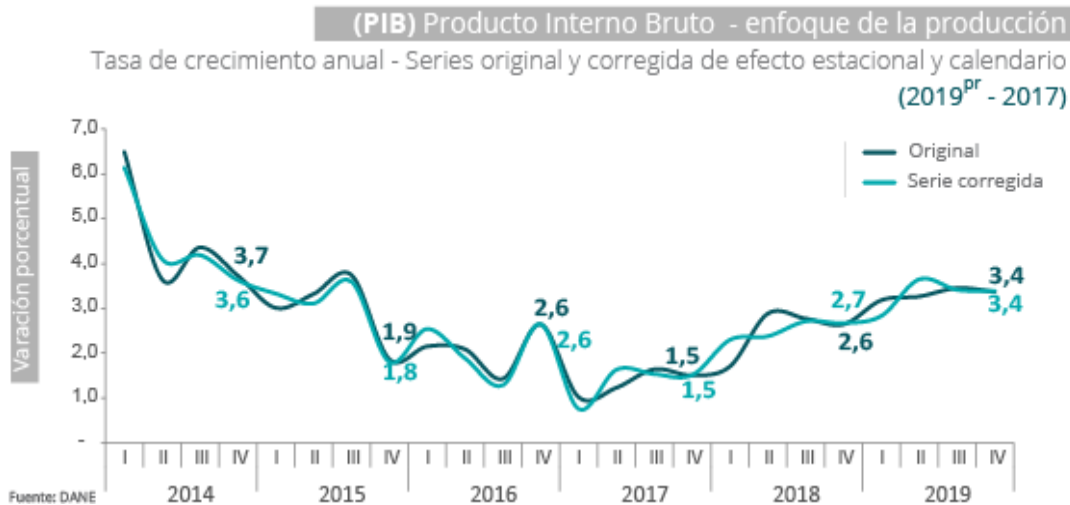
2013	\$ 589.500,00	4,02%
2012	\$ 566.700,00	5,80%
2011	\$ 535.600,00	4,00%
2010	\$ 515.000,00	3,60%



Fuente: DANE

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.

- El Producto Interno Bruto (PIB) también determina el comportamiento de la economía;



En el cuarto trimestre de 2019 el Producto Interno Bruto (PIB) creció 3,4%, la referencia más alta para el último trimestre, desde 2014.

En su cuenta de Twitter, el Presidente Iván Duque resaltó la cifra de crecimiento lograda por la economía colombiana en 2019: “Una excelente noticia. El @DANE\_Colombia reveló que el PIB en 2019 fue 3,4%, el mayor desde 2014. Además, el comportamiento del último trimestre del año pasado fue el mejor para este periodo desde 2014. Eso muestra que #ColombiaCrece por encima de promedios regionales y mundiales”.



#### 4.4. ANÁLISIS ESPECÍFICO DEL SECTOR

En el sector terciario específicamente en el servicio de alquiler de vivienda, Colombia contempla una cifra de 34 de cada 100 viviendas no son habitadas por sus propietarios sino por terceros que las toman en arriendo. Este negocio mueve al año \$2,26 billones de pesos y se concentra en las zonas urbanas, de acuerdo con cifras de Fedelonjas, el gremio inmobiliario.

Las regiones donde se concentra la mayor proporción de arriendos de vivienda las encabeza Risaralda con el 44%; seguida de Bogotá con el 43,4%; Meta con el 43,1%; Quindío, 39,8%; Cundinamarca, 39,5%; Valle del Cauca, Antioquia, 37,3; 36,9%; Caldas, 38%; Casanare, 29,5% y Santander, 35,8%.

La mayor concentración de la oferta de inmuebles en arrendamiento está en los estratos 2, 3 y 4. El estrato 3 tiene el 46,4% de las viviendas en arriendo, en el estrato 2, el 41,8% de las viviendas están en arriendo; y el 36,6% de los bienes residenciales de estrato 4 se arriendan. En contraste, el estrato 6 con 22,9% y el estrato 1 con 24,3% de las viviendas se mantienen alquiladas.

#### 5. 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 parágrafo 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.

10

Recientemente fue expedida 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.

*«Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley.»*

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

Carrera 5 No.41-16 Piso 16 – Edificio F-25 / Tel. (8) 2610090

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



SC5780-153



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.

11

## 6. PERSPECTIVA COMERCIAL Y ECONOMICA

La Dirección Seccional de Administración Judicial de Ibagué, ha encontrado que en el sector no se ofrecen servicios de arrendamiento de bienes inmuebles en los diferentes municipios del Tolima y Beltrán Cundinamarca, por lo tanto la entidad requiere contratar 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 inmuebles que cuenten 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, la tasa de cambio y la variación anual del salario mínimo.

**Inflación:** Es el aumento sustancial, persistente y sostenido del nivel general de precios a través del tiempo. La incertidumbre sobre el futuro del poder adquisitivo de sus ingresos hace que los agentes económicos incluyan en sus decisiones las expectativas de alzas, y que al negociar busquen incrementos en los precios de los bienes y servicios que ofrecen. Por tanto, protegen sus ingresos al pedir mejores salarios o imponer mayores precios a los productos que elaboran, induciendo una oleada alcista en esos costos y, en general, en los precios de una economía.

**La tasa de cambio:** Mide la cantidad de pesos que se deben pagar por una unidad de moneda extranjera. En el caso de Colombia se toma como base el dólar porque es la divisa más utilizada en Colombia para las transacciones con el exterior. Igual que el precio de cualquier producto, la tasa de cambio sube o baja dependiendo de la oferta y la demanda. Cuando la oferta es mayor que la demanda, es decir, hay abundancia de dólares en el mercado y pocos compradores, la tasa de cambio baja; y cuando hay menos oferta que demanda (hay escasez de dólares y muchos compradores), la tasa de cambio sube.

**La Variación anual del Salario Mínimo:** De manera sistemática, al finalizar cada año, se realiza en Colombia la discusión sobre el incremento del salario mínimo. El arreglo institucional en Colombia hace que tres jugadores, líderes de sindicatos de trabajadores, representantes de los gremios de la producción y gobierno, se sienten a negociar un incremento del Salario mínimo de los trabajadores.

## 7. ANALISIS DEL MERCADO

### 7.1 ANALISIS DE LA OFERTA

La oferta de arrendamiento de inmuebles para oficinas públicas y bodegas para albergar archivo judicial, en los diferentes municipios intermedios del Distrito Judicial de Ibagué, es muy limitada y en algunos municipios es casi nula, entre otras razones por el tema de seguridad por la razón de administrar justicia debido al alto riesgo que representamos, por la multiplicidad de condiciones que debe cumplir el **ARRENDADOR**, de conformidad con la normatividad vigente y con los lineamientos definidos por parte del nivel central y por las mismas condiciones del contrato como es el pago anticipado, solicitud de póliza de aseguramiento del bien inmueble, avalúo comercial entre otras.



Por lo anterior, la Entidad debe verificar las mejores ofertas inmobiliarias y las condiciones en las que se encuentran para la satisfacción de la necesidad a cubrir, generalmente, en edificaciones que han sido construidas con un fin diferente al de constituirse como oficinas, despachos judiciales o bodegas para albergar archivo judicial.

12

Finalmente, en cuanto a costos se puede establecer que los mismos dependen del área ofrecida, de la ubicación o estrato del inmueble, del estado de conservación del inmueble, del desarrollo de modificaciones o adaptaciones a realizar y como ya se ha mencionado de los estados del nivel socio económico de cada uno de los municipios, siendo entre otros los factores a considerar en la decisión de optar por un inmueble en arrendamiento.

### 7.1.1. PRESUPUESTO OFICIAL

Teniendo en cuenta la disponibilidad presupuestal y la aprobación de las vigencias futuras año 2021, el Director Seccional de Administración Judicial de Ibagué, autoriza disponer de un presupuesto por un valor de CUATROCIENTOS SESENTA MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SETECIENTO OCHENTA Y CUATRO PESOS (\$460.568.784,00) M/CTE incluidos impuestos tasas y contribuciones que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación de los contratos en caso que aplique, por la Unidad 08 Tribunales y Juzgados, por el periodo comprendido del 1° de noviembre de 2020 al 31 de octubre de 2021.

Se debe tener en cuenta que el valor total del estudio previo que se realice con ocasión a este estudio del sector, en aplicación a los principios de economía y celeridad, se elaborará de una manera unificada incluyendo los 45 inmuebles que se pretenden arrendar en las diferentes sedes que conforman este Distrito Judicial, razón por la cual estará conformado por la sumatoria de cada uno de los contratos a celebrar, debiéndose tomar cada valor de manera individual, toda vez que los contratistas para cada caso son personas diferentes.

### 7.2 ANALISIS DE LA DEMANDA:

La demanda de bienes inmuebles en arrendamiento que requiere la Dirección Seccional de Administración Judicial de Ibagué, para el funcionamiento de oficinas públicas se puede establecer que es amplia, toda vez que la infraestructura física de propiedades que posee las entidades del estado para su funcionamiento en las diferentes regiones no sufre en su integridad la necesidad para el desarrollo de sus funciones. En este sentido, es común encontrar que las entidades de estado como Fiscalía, Procuraduría, Defensoría del Pueblo, Dependencias de Gobernaciones y Alcaldías Municipales, funcionan en inmuebles bajo la modalidad de contrato de arrendamiento.

Ahora bien, en cuanto a las necesidades propias de la Rama Judicial en el Departamento de Tolima, esto es, el arrendamiento de bienes inmuebles para el funcionamiento de los Despachos Judiciales de Alpujarra, Alvarado, Ambalema, Anzoátegui, Armero Guayabal, Ataco, Beltrán (Cund), Casabianca, Coello, Coyaima, Cunday, Dolores, Falan, Flandes, Guamo, Herveo, Icononzo, Mariquita, Murillo, Natagaima, Ortega, Piedras, Prado, Roncesvalles, Rovira, San Antonio, Santa Isabel, San Luis, Suarez, Valle de San Juan, Venadillo, Villahermosa y Villarrica, así como las bodegas para el archivo de los Despachos Judiciales de Espinal, Melgar, Saldaña, Ortega y Purificación, se puede establecer que, la demanda de inmuebles también es amplia toda vez que, a la fecha, la Dirección Seccional mantiene Juzgados y Dependencias funcionando en inmuebles en calidad de arrendamiento.



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

### 8.1. ANÁLISIS DE RIESGOS

La Dirección Seccional de Administración Judicial de Ibagué, de acuerdo con las disposiciones del artículo 4 de la ley 1150 de 2007 y de los artículos 2.2.1.1.1.3.1; 2.2.1.1.1.6.3; y 2.2.1.1.2.1.1; y el numeral 2 del artículo 2.2.1.2.5.2, del Decreto 1082 de 2015, y con base en la metodología para identificar y clasificar los riesgos, elaborado por Colombia Compra Eficiente, procede a tipificar, estimar y asignar los riesgos de la contratación, el cual se encuentra definido en la Matriz de Riesgo adjunta al del presente estudio.

Los riesgos hacen parte integral del proceso, por consiguiente, deben ser tenidos en cuenta por las partes en todas las etapas del Contrato.

En virtud a lo establecido en el Artículo 2.2.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, se procede en el presente estudio a tipificar, asignar y estimar los riesgos previsible en las diferentes etapas del proceso.

Los riesgos se tipifican acorde a las diferentes etapas procesales.

- **Tipificación del Riesgo:** es la enunciación que se hace de aquellos hechos previsible constitutivos de riesgo que, a criterio de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Ibagué, pueden presentarse durante y con ocasión de la ejecución del contrato.
- **Asignación del Riesgo:** es el señalamiento que hace la Dirección Seccional de Administración Judicial de Ibagué, de la parte contractual que deberá soportar total o parcialmente la ocurrencia de la circunstancia tipificada asumiendo su costo.
- **Criterios Para La Estimación:** La estimación consiste en valorar la probabilidad de ocurrencia y el nivel de impacto de los riesgos que han sido tipificados y que teniendo en cuenta su materialidad, requieren una valoración.

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)	<b>1</b>
	Improbable (puede ocurrir ocasionalmente)	<b>2</b>
	Posible (puede ocurrir en cualquier momento futuro)	<b>3</b>
	Probable (probablemente va a ocurrir)	<b>4</b>
	Casi cierto (ocurre en la mayoría de circunstancias)	<b>5</b>



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)	2	3	4	5	6
	Improbable (puede ocurrir ocasionalmente)	3	4	5	6	7
	Posible (puede ocurrir en cualquier momento futuro)	4	5	6	7	8
	Probable (probablemente va a ocurrir)	5	6	7	8	9
	Casi cierto (ocurre en la mayoría de circunstancias)	6	7	8	9	10

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



Ibagué, septiembre 21 de 2020

16

### 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

**FREDY ANTONIO NARANJO ALBARAN**  
Asistente Administrativo  
Revisión Técnica- Proyectó

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



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura  
Dirección Seccional de Administración Judicial  
Ibagué – Tolima.

17

Carrera 5 No.41-16 Piso 16 – Edificio F-25 / Tel. (8) 2610090  
[www.ramajudicial.gov.co](http://www.ramajudicial.gov.co)



SC5780-153



## MATRIZ DE RIESGOS ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE AÑO 2020

La Dirección Seccional de Administración Judicial de Ibagué, identificó para el presente proceso de contratación, los riesgos que se relacionan en la siguiente tabla:							EVALUACIÓN		ASIGNACIÓN	TRATAMIENTO	EFECTO - TRATAMIENTO			MONITOREO Y REVISIÓN									
Nº	Clase	Fuente	Etapas	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quien se le asigna?	Controles a ser implementados	Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Categoría	Afecta la ejecución del contrato?	Responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Como se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿cuándo?	Estado del Riesgo
1	General	Interno	Planeación	Operacional	Cambios legislativos y tributarios que afecten el equilibrio económico del contrato, durante su ejecución	Genera una carga adicional a la previstas, que pueden afectar a cualquiera o a las dos partes del contrato.	1	1	2	Riesgo Bajo	Dirección Seccional	Modificar el contrato.	1	2	3	Riesgo Bajo	SI	Área Administrativa/Director Seccional	Fecha de suscripción del contrato	Vencimiento del plazo	Verificación de normas expedidas en materia tributaria	Mensual	Identificado
2	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Daño estructural, hidráulico o eléctrico que impida el uso y goce del inmueble	Imposibilidad de atención y de cumplimiento de funciones.	3	2	5	Riesgo medio	Propietario	Adecuación y mantenimiento permanente	2	1	3	Riesgo Bajo	NO	Área Administrativa y propietario	Fecha de suscripción del contrato	Vencimiento del plazo	Inspecciones mensuales	Mensual	Identificado
3	General	Externo	Ejecución	Social o Político	Interrupción de la atención al ciudadano, debido a las decisiones del Gobierno o mandato legal.	Ejecución incompleta del contrato, interrupción del servicio.	3	3	6	Riesgo Alto	Dirección Seccional y propietario	Reducir las consecuencias	1	2	3	Riesgo Bajo	NO	Área Administrativa y propietario	Inicio de ejecución del contrato	Vencimiento del plazo	Inspecciones mensuales	Mensual	Identificado





La Dirección Seccional de Administración Judicial de Ibagué, identificó para el presente proceso de contratación, los riesgos que se relacionan en la siguiente tabla:						EVALUACIÓN	ASIGNACIÓN	TRATAMIENTO	EFECTO - TRATAMIENTO			Afecta la ejecución del contrato?	Responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	MONITOREO Y REVISIÓN							
Nº	Clase	Fuente	Etapas	Tipo	Descripción				Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto					Valoración del riesgo	Categoría	¿A quien se le asigna?	Controles a ser implementados	Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Categoría
4	Específico	Externo	Ejecución	Social o Político	Propietario de inmuebles requieren el mismo antes de la terminación del contrato.	Se generan costos de traslado, reubicación de la sede judicial, suspensión del servicio.	1	1	2	Riesgo Bajo	Dirección Seccional y propietario	Modificar el contrato y reducir las consecuencias.	1	2	3	Riesgo Bajo	Si	Área Administrativa y propietario	Inicio de ejecución del contrato	Vencimiento del plazo	Informes del supervisor	Mensual	Identificado
5	Específico	Externo	Ejecución	Social o Político	Falla de estructura física de los inmuebles.	Perturbación de la ejecución del contrato lo que conlleva a la interrupción del servicio.	1	2	3	Riesgo Bajo	Propietario	Terminación anticipada del contrato.	1	2	3	Riesgo Bajo	Si	Área Administrativa, Director Seccional y propietario	Inicio de ejecución del contrato	Vencimiento del plazo	Informes del supervisor	Mensual	Identificado
6	Específico	Externo	Ejecución	Ambiental	Problemas de orden público que atentan contra la integridad de los inmuebles.	Se perturba la ejecución del contrato y se requiere mantenimiento preventivo y correctivo por parte del contratista.	Improbable	2	2	Riesgo Bajo	Dirección Seccional y propietario	Modificar el contrato y reducir las consecuencias.	1	2	3	Riesgo Bajo	Si	Área Administrativa, Director Seccional y propietario	Inicio de ejecución del contrato	Vencimiento del plazo	Informes del supervisor	Mensual	Identificado

