ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, numeral modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 del 2015, Libro 2, Título 1, Capítulo 2, Sección 1, Subsección 4, la Dirección Seccional, procede a efectuar el análisis necesario para conocer el sector relacionado con el objeto del Proceso de Contratación Directa de Inmuebles desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo.

1. OBJETO

ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE GRANADA EN EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL Y SALA DE AUDIENCIA Y/O AQUELLOS DESPACHOS O SEDES JUDICIALES Y/ O ADMINISTRATIVAS QUE DISPONGA LA DSAJM.

2. CLASIFICACIÓN EN EL UNSPSC:

Los bienes o servicios que la Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín requiere para el presente proceso de selección de contratista, se encuentran clasificados dentro del Plan de Adquisiciones de la Entidad, según la siguiente codificación del Clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas – UNSPSC, cómo se indica a continuación:

Segmento	Familia	Clase	Descripción del producto
8000000	80130000	80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades y edificaciones

3. ASPECTOS GENERALES:

De conformidad con el numeral 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 adicionado por el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011, numeral 45 del artículo 2º de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 30 de la Ley 2069 de 2020 y la información exigida por los artículos 2.2.1.2.1.5.1 y 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015, modificado por el artículo 2 del Decreto 1860 de 2021 y el Decreto 0142 de 2023, así como aquellas normas que reglamenten, compilen, modifiquen y sustituyan la materia; las entidades estatales están obligadas a llevar a cabo estudios y documentos previos para comprobar la necesidad de contratar el bien o servicio, obra o labor.

La Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín en cumplimiento de los principios de planeación y presupuesto requiere entre otros, invertir en la gestión administrativa, en el sentido de determinar sus necesidades, analizar los mecanismos más idóneos para satisfacerlas y las condiciones en las cuales debe realizar las contrataciones requeridas con el ánimo de obtener bienes, servicios y obras de primera calidad, de forma oportuna y con el mejor precio en el mercado de manera integral.

De conformidad con el artículo 103 de la ley 270 de 1996, establecieron como funciones al Director Seccional las siguientes: "*DIRECTOR SECCIONAL DE LA RAMA JUDICIAL. Corresponde al Director Seccional de la Rama Judicial, ejercer en el ámbito de su jurisdicción y conforme a las órdenes, directrices y orientaciones del Director Ejecutivo Nacional de la Administración Judicial, las siguientes funciones: (…) 3. Suscribir en nombre de la Nación-Consejo Superior de la Judicatura los actos y contratos que deban otorgarse o celebrarse, conforme a los actos de la delegación que expida el Director Ejecutivo de Administración Judicial... (…) 6. Actuar como ordenador del gasto para el cumplimiento de las obligaciones que correspondan...*" respectivamente, razón por la cual le corresponde a la DESAJ adelantar e impulsar la contratación necesaria para garantizar la correcta ejecución que se pretende con el presente proceso de selección.

La DSAJM, tiene a su cargo los Despachos del Distrito Judicial de Medellín y el Distrito Judicial de Antioquia, a los cuales se les deben suministrar bienes y servicios que permitan garantizar la prestación del servicio de Administración de Justicia de manera oportuna y eficiente.

El artículo 2° de la Constitución Política de Colombia establece como fines esenciales del Estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Carta Magna. Por su parte, el Decreto 1082 de 2015, en su artículo 2.2.1.2.1.4.11, dispone que las Entidades Estatales pueden arrendar bienes inmuebles siguiendo las reglas establecidas. Asimismo, el numeral 4, literal i) del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 permite la contratación directa para el arrendamiento de inmuebles, sin distinción de si la Entidad Estatal actúa como arrendataria o arrendadora.

Por su parte, el literal i), numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece que las Entidades Estatales pueden contratar a través de la modalidad de contratación directa el arrendamiento de inmuebles, precepto normativo que no distingue si la Entidad Estatal actúa como arrendataria o arrendadora, razón por la cual, las Entidades Estatales para celebrar un contrato de arrendamiento pueden optar por dicha modalidad de selección, sin importar si tienen el carácter de arrendatarias o arrendadoras.

En esos casos, la Entidad Estatal debe elaborar los estudios y documentos previos, efectuar un estudio del sector que le permita identificar las condiciones en que debe ofrecer el arrendamiento, analizar los Riesgos y establecer las medidas necesarias para garantizar que el principio de selección objetiva sea satisfecho con ocasión de la selección del arrendatario, para lo cual, puede definir procedimientos competitivos que los interesados deban seguir para celebrar la contratación directa con quien ofrezca las mejores condiciones en términos de valor del canon, plazo y condiciones patrimoniales del arrendatario, entre otras.

Es de vital importancia para la entidad contar con espacios que puedan cumplir con los fines legales y constitucionales encomendados de acuerdo con la misión y visión de la DSAJM, razón por la cual debe propiciar espacios físicos ubicados en puntos estratégicos, de fácil acceso, con disponibilidad de transporte público, reconocimiento institucional, y demás.

Además, la DSAJM no cuenta con la cantidad suficiente de inmuebles propios, o en comodato con una ubicación estratégica que le permitan satisfacer las necesidades de ubicación de los despachos judiciales y/o dependencias administrativas, desarrollar las funciones propias que tienen asignadas dichas dependencias, tampoco se tiene prevista la adquisición de inmuebles con esa finalidad de manera inmediata, por cuanto esto supone una fuerte de inversión y no se cuenta con el presupuesto para tal adquisición, por lo cual se hace necesario suscribir contratos de arrendamiento con personas naturales o jurídicas, acorde con las disposiciones constitucionales y legales vigentes.

La Dirección Seccional de Administración Judicial Medellín, ante la inminente necesidad de garantizar el cumplimiento de las funciones a cargo de la entidad asignadas por mandato constitucional y legal, debe buscar espacios para ubicar los diferentes despachos en aras de ejecutar la destinación que se tiene contemplada en las diferentes sedes.

DESPACHOS
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
SALAS DE AUDIENCIAS
Y/O AQUELLOS DESPACHOS O SEDES JUDICIALES Y/O ADMINISTRATIVAS QUE DISPONGA LA DESAJ

Dadas las circunstancias antes descritas, es claro que se hace necesario celebrar un nuevo contrato de arrendamiento en el inmueble ubicado en la KR 22 # 20-06 AP 201(Carrera Carabobo, Piso 2 Apto #1) Municipio de Granada donde se encuentra en funcionamiento el Juzgado 01 Promiscuo Municipal de Granada, con la finalidad de seguir con la debida prestación del servicio y garantizar la debida atención al público

Es importante indicar que, de acuerdo con la eficiencia y la eficacia en la planificación y la utilización de espacios, la dirección podrá determinar dependiendo de los espacios disponibles la posible ocupación con otros despachos o sedes judiciales y/o dependencias administrativas que disponga la DSAJM.

Teniendo en cuenta lo anterior, y en conexidad que el contrato de arrendamiento que se tiene suscrito sobre el mencionado bien inmueble está próximo a terminar, adicional a esto, que la necesidad inicial aún persiste, y atendiendo a la prestación ininterrumpida del servicio de Administración de Justicia, se hace necesario suscribir nuevamente un contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble descrito en el objeto del presente estudio y para la destinación que allí se tiene contemplada, de no mantener este inmueble en arrendamiento implicaría una afectación a la prestación del servicio allí brindado, puesto que la entidad tendría que buscar otro inmueble que cumpla con las condiciones técnicas requeridas para el funcionamiento de los despachos y/o sedes judiciales, lo cual incluye traslados, cierre temporal de los despachos, etc.; lo que conlleva indefectiblemente a incurrir en perjuicios económicos para la entidad al tener que pagar nuevos valores de cánones de arrendamiento, al romper la continuidad y perder la preferencia, la cual no puede garantizar el dueño del inmueble quien podría arrendar con el sector privado por ser un sector altamente demandado, sin tener en cuenta los perjuicios que ello conllevaría para la DESAJ, razones más que suficientes para garantizar la continuidad y permanencia de este inmueble.

De no mantener este inmueble en arrendamiento implicaría una afectación a la prestación del servicio allí brindado, puesto que la entidad tendría que buscar otro inmueble que cumpla con las condiciones técnicas requeridas para el funcionamiento del despacho y/o sedes judiciales, lo cual incluye traslados, cierre temporal de los despachos, etc.; lo que conlleva indefectiblemente a incurrir en perjuicios económicos a la entidad al tener que pagar nuevos valores de cánones de arrendamiento al romper la continuidad y perder la preferencia, la cual no puede garantizar el dueño del inmueble quien podría arrendar con el sector privado por ser un sector altamente demandado, sin tener en cuenta los perjuicios que ello conllevaría para la DSAJM, razones más que suficientes para garantizar la continuidad y permanencia de este inmueble.

La DSAJM de conformidad con el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del decreto 1082 de 2015 y con las verificaciones y análisis específicos para el arrendamiento de bienes inmuebles, previstos en el artículo 2.2.1.2.1.4.1.1 del mismo Decreto y como parte del presente análisis del sector se precisó el estado jurídico del bien objeto del arrendamiento, en particular:

a. Verificación de linderos y cabida
b. Verificación del título jurídico sobre el bien, que permite al arrendador entregarlo en arrendamiento

c. Ausencia de cargas o limitaciones al uso del arrendamiento.
d. Folio de matrícula inmobiliaria
e. Ultimo pago de impuesto Predial
f. La valoración de los bienes y servicios complementarios a cargo del arrendador
g. Ultima colilla Pago de servicios públicos, igualmente, el arrendador no se encuentra en ninguna causal legal de inhabilidad o incompatibilidad o conflicto de intereses para suscribir el presente contrato, y se deberá manifestar bajo la gravedad del juramento, en el contrato.

4. PERSPECTIVA LEGAL:

El artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, reglamenta el principio de transparencia y señala las distintas causales de selección de contratistas por parte de las entidades estatales que se encuentran sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

Particularmente, teniendo en cuenta el objeto a contratar y de conformidad con lo establecido en el artículo 5 de la ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 88 de la Ley 1474 de 2011, Ley 80 de 1993, el Decreto 1082 del 2015, Libro 2, Título 1, Capítulo 2, Sección 1, Subsección 4, y las demás normas concordantes del Código Civil y de Comercio, mediante los cuales se reglamentan los eventos de contratación directa, se establece que es objetiva la selección en la cual la escogencia se haga al ofrecimiento más favorable a la entidad a los fines que ella busca, sin tener en consideración factores de afecto o de interés y en general cualquier clase de motivación subjetiva.

5. PERSPECTIVA COMERCIAL, ORGANIZACIONAL FINANCIERA Y TÉCNICA

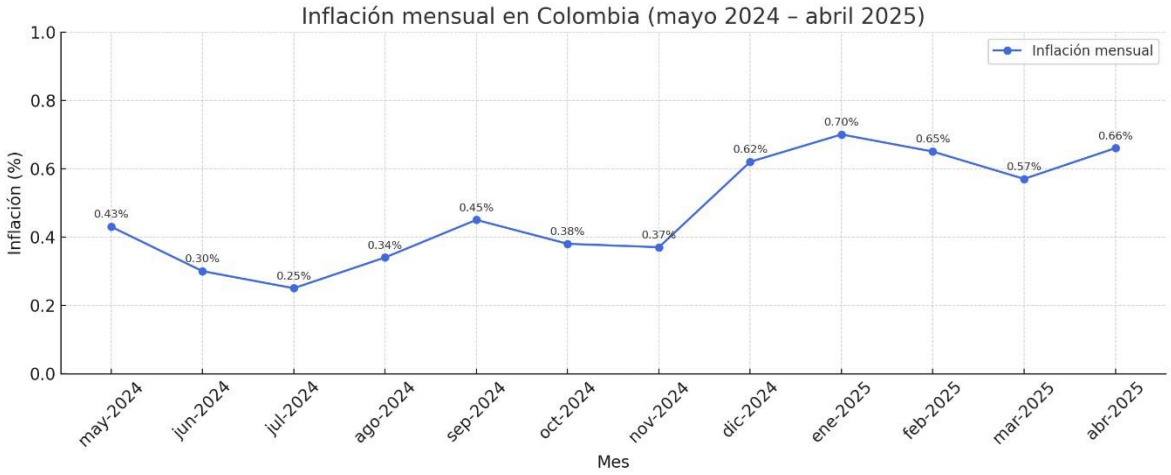
Las variables económicas que pueden incidir en la ejecución del presente proceso de contratación están relacionadas principalmente con la inflación y el comportamiento del mercado inmobiliario urbano, en tanto afectan los costos asociados al arrendamiento de bienes inmuebles no residenciales. En particular, la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) impacta directamente los cánones de arrendamiento mensuales, mientras que el valor del Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (SMMLV) puede incidir en los costos operativos asociados a la vigilancia, administración o mantenimiento de dichos espacios. Estas condiciones económicas pueden verse influenciadas por factores externos como la presión sobre el uso del suelo en zonas de alta concentración institucional y la demanda del sector público, lo cual genera la necesidad de prever posibles ajustes presupuestales o renegociaciones contractuales durante la ejecución del contrato

Inflación:

La inflación representa el aumento sostenido del nivel general de precios en la economía, y puede afectar directamente los costos de ejecución del contrato, especialmente en

componentes como los cánones de arrendamiento mensual, los servicios de vigilancia privada, los gastos de administración y los costos asociados al mantenimiento de la infraestructura.

Según el DANE, la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) a mayo de 2025 fue de 5,05%, lo que evidencia una presión inflacionaria moderada pero sostenida. Esta dinámica puede incidir en que los arrendadores de bienes inmuebles, servicio de arrendamiento de bienes inmuebles para el funcionamiento de despachos, sedes y oficinas judiciales, ajusten sus tarifas, especialmente en contratos de ejecución continua o que incluyan servicios complementarios como vigilancia, administración y mantenimiento. Por tanto, dicha variación debe ser considerada en la estructuración presupuestal, con el fin de garantizar la sostenibilidad financiera, la calidad del servicio contratado y la continuidad operativa de las unidades judiciales que dependen del acceso a espacios físicos para parqueo en zonas de alta concentración institucional.



En el mercado inmobiliario comercial, obedece a la mayor sensibilidad que el segmento comercial ha mostrado tradicionalmente a los cambios en las condiciones económicas. Así, mientras que la demanda de establecimientos comerciales responde fundamentalmente a las perspectivas sobre el ciclo económico, en el caso del mercado de la vivienda existen otros factores, como los demográficos, que también resultan determinantes para entender su evolución.

En Colombia, existen diversas asociaciones y gremios que agrupan a empresas y actores del sector inmobiliario y logístico de bienes inmuebles. A continuación, se destacan algunas de las entidades más relevantes para este tipo de servicios:

- Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (FEDELONJAS): agremia a los inmobiliarios de Barranquilla, Bogotá, Caldas, Valle del Cauca, Bolívar, Chocó, Huila, Antioquia, Cesar, Montería, Nariño, Putumayo, Santander, Norte de Santander, Arauca, Quindío, Risaralda, San Andrés, Sucre, Tolima, Magdalena. Con más de 1.000 miembros y 10.000 agentes

inmobiliarios, tiene más de 45 años de trayectoria en la construcción de un mercado inmobiliario de calidad, responsabilidad y compromiso con el desarrollo del país.

- Federación Internacional de Profesiones Inmobiliarias (FIABCI Fundada en 1951 en París (Francia), la Federación Internacional de Profesiones Inmobiliarias (FIABCI por sus siglas en francés) es una organización mundial de negocios para todos los profesionales asociados con la industria de bienes raíces. FIABCI ha brindado acceso y oportunidades a desarrolladores, constructores, brokers, inmobiliarios, abogados, evaluadores, entidades financieras, universidades e instituciones académicas, gremios locales y, en general, aquellos especialistas en el mercado inmobiliario interesados en obtener conocimiento, compartir información y realizar negocios internacionales entre ellos. [10]

- Cámara Colombia de la Construcción (CAMACOL): Es una asociación gremial de carácter nacional sin ánimo de lucro que reúne a nivel nacional empresas y personas naturales relacionadas con la cadena de valor de la construcción. Camacol se creó en Medellín el 14 de septiembre de 1957 como iniciativa de un grupo de industriales y empresarios colombianos reunidos en la primera convención nacional de constructores. El fundamento para crear Camacol fue la necesidad de constituir una entidad que velara por los intereses de la industria de la construcción y que estuviera conformada por constructores, representantes de la industria y del comercio. [11]

Estas asociaciones desempeñan un papel fundamental en el fortalecimiento del sector inmobiliario en Colombia, al promover estándares de calidad, la profesionalización de sus miembros y la actualización normativa en la gestión, administración y arrendamiento de bienes inmuebles no residenciales, como los parqueaderos institucionales.

Un factor importante que afecta el valor de los bienes raíces es la salud de la economía. Los indicadores económicos, como el PIB, los datos de empleo, la actividad manufacturera, la inflación, las fluctuaciones del tipo de cambio, las tasas de interés, las tasas hipotecarias, etc., son los criterios de medición. Cuando la economía es lenta, afecta la salud de los bienes raíces. Sin embargo, el carácter cíclico de la economía puede tener efectos variables en diferentes tipos de bienes inmuebles. Los ingresos/rendimientos en el sector de la hospitalidad durante el tiempo de inactividad económica son más vulnerables que los del espacio de oficinas, ya que los espacios de oficinas se aseguran mediante arrendamientos a largo plazo y, en otros casos, mediante la compra directa. Los ciclos de ocupación hotelera son muy cortos y, por lo tanto, existe una pérdida/falta de retorno significativa de las inversiones realizadas en el sector inmobiliario del sector hotelero, en comparación con el sector inmobiliario del sector de oficinas.

Los bienes raíces han sido, en su mayor parte, una de las opciones de inversión más favorecidas para la retención de valor a largo plazo y su capacidad para generar

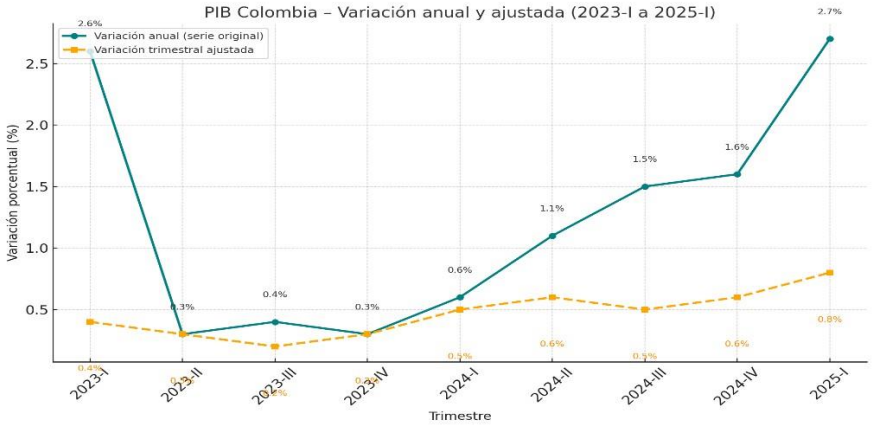
rendimientos superiores a cualquier otra clase de inversión. En las últimas dos décadas, el desarrollo del mercado de capital de bienes raíces comerciales, en particular, la expansión de los mercados de acciones y títulos de deuda ha transformado la industria. Esto ha proporcionado disponibilidad de capital y precios excepcionales, remodelando las métricas de valoración. Por lo tanto, influye fuertemente en la formación de capital privado y proporciona a los inversores una mayor selección de oportunidades de inversión, cobertura y arbitraje.

En un seguimiento de la actividad de capital privado, la disponibilidad de crédito para bienes inmuebles comerciales y otros instrumentos, como valores respaldados por hipotecas comerciales, en Colombia y sus regiones/ciudades clave. Rendimiento de la clase de activo, podemos evidenciar:

Oficinas: la clase de activos sigue siendo una de las favoritas de los inversores institucionales, que continúan ampliando sus miras hacia los mercados secundarios. A pesar del aumento de trabajadores independientes y contratos laborales a corto plazo, los trabajos de oficina aún representan un segmento importante del mercado laboral a nivel mundial. Como resultado, con la expansión de la economía y la mejora del escenario de empleo, se espera que también aumente la necesidad de espacio para oficinas.

Las estadísticas de estos inmuebles hacen parte de un Acuerdo General sobre el Comercio de Servicios (AGCS) son de gran importancia para la economía local y regional porque generan valor agregado y mejoran las condiciones de empleo para las regiones, son fuente de crecimiento económico, riqueza y bienestar para los pobladores. Estas condiciones permiten que exista un desarrollo económico y social que son la base para la promoción del desarrollo humano.

En el primer trimestre de 2025, el Producto Interno Bruto (PIB) de Colombia registró un crecimiento del 2,7% en comparación con el mismo período del año anterior. En este contexto, las actividades inmobiliarias, junto con los servicios administrativos y de apoyo, presentaron una variación positiva del 2,1% y 1,0% respectivamente, reflejando una recuperación moderada de este segmento del sector terciario. Estos servicios cumplen una función estratégica en el sostenimiento operativo del Estado, al proporcionar soluciones logísticas como el arrendamiento de espacios físicos que permiten garantizar condiciones adecuadas de trabajo, seguridad y movilidad para el personal judicial, como se evidencia en la siguiente gráfica:



Finalmente, en lugares de un número reducido de habitantes tales como pueblos y/o corregimientos, el mercado inmobiliario, específicamente en lo relacionado a los arrendamientos, tiene un comportamiento más conservador y limitado, por cuanto son lugares donde existe baja oferta y demanda de inmuebles. Dichos inmuebles a su vez cuentan con características propias limitadas que satisfagan las necesidades del mercado, siendo complejo determinar clara y precisamente el impacto de los arrendamientos en materia económica en dichas zonas.

5.1. ANÁLISIS DEL MERCADO:

En el marco del presente proceso de contratación, se realizó un análisis de la oferta disponible en el mercado y de los posibles proveedores habilitados para el arrendamiento de inmuebles en el municipio de Granada, Antioquia. Se identificó que este servicio requiere condiciones físicas y jurídicas específicas, como la disponibilidad inmediata, el cumplimiento de requisitos de seguridad y accesibilidad, y la existencia de títulos claros de propiedad o representación legal.

Al hacer el análisis del mercado, y teniendo en cuenta que en el municipio de Granada no existen inmobiliarias, se acude a referencia de los mismos empleados del despacho para conocer la disponibilidad de casas, locales u oficinas para la prestación del servicio de la Administración de Justicia en el sector.

Ahora bien, la entidad para conocer los precios que rigen en el mercado respecto a los servicios a ser contratados y con el fin de establecer el presupuesto para la presente contratación, procedió con la solicitud de cotizaciones a fin de realizar el análisis económico de las condiciones del mercado una vez verificados los inmuebles en el sector del municipio de Granada, encontramos las siguientes ofertas:

OFERTA #1

DIRECCIÓN	**Calle 21 # 21-02**
METROS CUADRADOS	**60 m²**
VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO	**$1.500.00**
ENLACE WEB	no se encontró
UBICACIÓN	no se encontró
FOTO DE LA FACHADA	

OFERTA #2	
DIRECCIÓN	Carrera 21 # 21-19
METROS CUADRADOS	**100 m²**
VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO	**$1.800.000**
ENLACE WEB	no se encontró
UBICACIÓN	no se encontró
FOTO DE LA FACHADA	

OFERTA #3	
DIRECCIÓN	KR 22 # 20-06 AP 201
METROS CUADRADOS	134.80 m²
VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO	$1.550.000
ENLACE WEB	no se encontró
UBICACIÓN	no se encontró

FOTO DE LA FACHADA	  

6. ANÁLISIS DEL RIESGO:

Conforme lo establecido en el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y en el numeral 6° del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015 modificado por el Art. 1 del Decreto 399 de 2021, debe existir un soporte que permita la tipificación, estimación y asignación de los riesgos.

Nota: El contratista debe manifestar a La Dirección Seccional de Administración Judicial Medellín, teniendo en cuenta la experiencia y experticia que posee en su actividad ordinaria, la existencia de posibles riesgos asociados con la ejecución del contrato que puedan afectar su equilibrio contractual, de conformidad con lo previsto por el artículo 863 del Código de Comercio y los artículos 3 y 5 de la ley 80 de 1993, según el cual las partes deben proceder de buena fe exenta de culpa en el período precontractual, so pena de indemnizar los perjuicios que se causen. En consecuencia, la Entidad no acepta reclamaciones relacionadas con circunstancias que pueden ser previsibles por el posible proponente futuro contratista, que afecten el equilibrio contractual.

Como resultado del ejercicio de previsibilidad, la Entidad determinó los siguientes riesgos partiendo de las características propias de la naturaleza del contrato, así como las condiciones generales del bien y servicios a adquirir, así como el plazo, forma de pago, entre otros los cuales se detallan en la matriz de riesgos anexa al presente estudio previo.

Por lo anterior el contratista, tendrá la absoluta responsabilidad en la ejecución de todas las actividades necesarias para la total y cabal ejecución del objeto y debe considerar todos los aspectos técnicos, económicos, financieros, y del mercado para evitar la ocurrencia de situaciones y materialización de riesgos que afecten la cabal ejecución del contrato y la permanencia de la ecuación contractual durante toda la vigencia del contrato, y en tal evento, serán de su cargo y responsabilidad los gastos que esto conlleve.

El contratista, teniendo en cuenta la experiencia y experticia que posee en su actividad ordinaria, la existencia de posibles riesgos asociados con la ejecución del contrato que puedan afectar su equilibrio contractual, de conformidad con lo previsto por el artículo 863 del Código de Comercio y los artículos 3 y 5 de la ley 80 de 1993, según el cual las partes deben proceder de buena fe exenta de culpa en el período precontractual, so pena de indemnizar los perjuicios que se causen. En consecuencia, la Entidad no acepta reclamaciones relacionadas con circunstancias que pueden ser previsibles por el posible proponente futuro contratista, que afecten el equilibrio contractual y que no fueron manifestadas en la oportunidad prevista en el presente proceso de selección.

7. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS O CONDICIONES DEL SERVICIO

El arrendador entrega a título de arrendamiento al arrendatario y este lo recibe a igual título, el bien inmueble ubicado en la KR 22 # 20-06 AP 201 (Carrera Carabobo, Piso 2 Apto #1) Municipio de Granada en el Departamento de Antioquia, con número de matrícula inmobiliaria Nº 018-84473 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla, Antioquia, cuyos parámetros coinciden con la necesidad de la entidad, la cual está compuesta por las siguientes especificaciones:

La entidad tomará en arrendamiento el área ubicada en el segundo (2) piso, el cual tiene un área aproximada de 134.80 m². Para ser más detallado el análisis, a continuación, se incluye una especificación por piso del área aprovechable:

Piso	**Área**
AP 201	134.80 m²
Total, área (cabida de conformidad con matrícula inmobiliaria)	*"APARTAMENTO, CUYOS LINDEROS CONSTAN EN LA ESCRITURA 498 BIS DEL 18-11-1997 DE LA NOTARIA DE GRANADA CON AREA DE 134.80 m2."*
Total, área por cobrar*	134.80m²

El inmueble cuenta actualmente con:

- 8 Puertas de Madera
- 1 Puerta Metálica
- La propiedad se entrega recién remodelad, Cocina, enchapes, zócalos, baños y pintura.

Servicio de energía: 7433060 Empresas Públicas de Medellín.
Servicio de acueducto: 163700 Empresas Servicios Públicos de Granada

Nota 1: Los datos anteriormente descritos podrán ser verificados con la presentación de la oferta económica y sus respectivos anexos los cuales hacen parte integral del presente estudio.

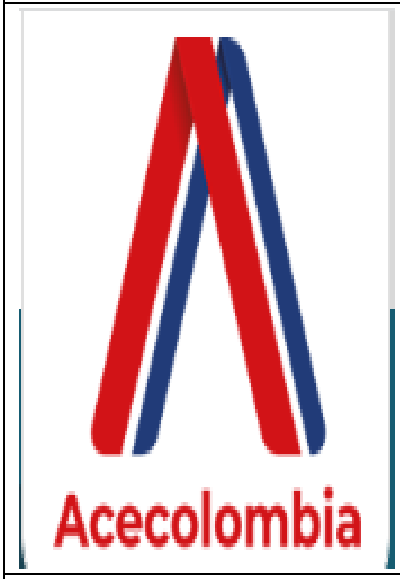
Nota 2: Es pertinente aclarar que la descripción de los linderos del bien inmueble objeto del contrato se encuentra contenida en el certificado de libertad y tradición que detalla la Matrícula Inmobiliaria *018-84473* de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla, Antioquia, que hace parte integral del presente estudio.

Nota 3: Cabe resaltar que, como se indica en la oferta de arrendamiento, el pago de los servicios de energía y acueducto será asumidos por la DSAJM.

8. ANÁLISIS DE LA OFERTA ¿QUIÉN PRESTA ESTE TIPO DE SERVICIOS?

Gremios y asociaciones que componen el sector inmobiliario de Colombia

LA LONJA PROPIEDAD RAIZ	
La Lonja El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia	La Lonja de Colombia se trata de una organización con personalidad jurídica. No tiene ánimos de lucro y su naturaleza es civil. En ella se agrupan: Avaluadores, Administradores de propiedad horizontal, Aseguradoras, Constructoras, Inmobiliarias. Además pertenecer al gremio tiene ventajas como lo son Contar con el respaldo del gremio, Poder promoverse como un integrante de la Lonja, Profundizar en los conocimientos del mercado inmobiliario, Poder ser elegido en alguna de las juntas directivas, Formar parte de la Revista Liderazgo Inmobiliario, Contar con la posibilidad de anunciar inmuebles, Formar parte del directorio inmobiliario, Acceder a programas de formación permanentes, Recibir asesoría y apoyo jurídico especializado, Asistir a todas las actividades a precio preferencial y Utilizar la sede del gremio.
COLOMBIA PROPTECH	
COLOMBIA PROPTECH	Esta es una asociación sin fines de lucro que representa en Colombia a las organizaciones tecnológicas del sector inmobiliario y de construcción. Cuenta con diversos segmentos de asociados que abarcan todas las empresas del Real Estate. Se dedican a dar impulso a la innovación y la tecnología mediante la construcción del ecosistema digital en este ámbito. Su impacto e influencia en materia de transformación tecnológica en Colombia es el más relevante. Tienen como propósito el desarrollo de un Ecosistema Proptech para la innovación de productos y servicios confiables. Todo ello con el apoyo y participación del Gobierno y la industria colombiana. De este modo, se busca estimular el crecimiento económico por medio del uso y creación de nuevas tecnologías. El objetivo es generar mayor valor mediante una experiencia de usuario fácil, transparente y segura. La visión de este gremio es posicionar a Colombia como referente en transformación tecnológica e innovación. Todo ello, en la industria inmobiliaria y de construcción.

ACECOLOMBIA	
	Esta asociación fue fundada en el año 1992 y concentra a los Centro Comerciales existentes en Colombia. En ella se fomenta el desarrollo de proyectos, alianzas estratégicas y programas para mejorar la gestión administrativa de sus miembros. Ser parte de este miembro tiene como ventaja La representación de todos sus agremiados, Proveer información y realizar estudios del sector, Realizar y gestionar programas de formación orientados a la administración de centros comerciales, Poder contactar con medios de la industria, Asesoría especializada en el ramo, Mantener un contacto permanente con el resto de los asociados para la mutua cooperación e intercambio de ideas, Realizar anuncios de eventos en boletines de emisión semanal que se distribuyen en diversos medios de comunicación a nivel nacional, Entablar convenios y alianzas con gran diversidad de entidades, Acceso a publicidad a precios preferenciales en la revista Punto Comercial, Participar en capacitaciones y eventos organizados por Acecolombia a precios con excelentes descuentos y Disfrutar de acceso privilegiado al Manual de Comunicaciones para Manejo de Eventualidades y Departamento de Gestión Ambiental.
FENALCO	
	La Federación Nacional de Comercio de Colombia es una organización gremial que aglutina a los comerciantes colombianos. Nació en mayo del año 1945 con 400 agremiados en un entorno de postguerra, tras la Segunda Guerra Mundial. Hoy en día cuenta con más de 18 mil afiliados a nivel nacional. Entre sus objetivos está contribuir al progreso de Colombia a través de la actuación firme y unida del sector comercial. Todo ello, mediante la defensa y representación de los intereses de sus agremiados como grupo social fuerte y reconocido. Además, fomenta la creación y sustento de negocios que satisfagan las necesidades del público consumidor. Su visión es posicionarse como el gremio líder en la representación del sector comercial y de servicios. Esto, mediante la incorporación de agremiados en una proporción igual o superior al 20% anual. Promueve la innovación y creación de productos y servicios que estimulen la competitividad comercial. Igualmente, se ha constituido en un foro para el análisis y superación de los retos que surgen en la palestra nacional. Además, consta de grandes beneficios como lo son Representación en el entorno global de la nación, Apoyo y asesoría jurídica, Participación en eventos de diversas clases como ferias y misiones, Formación del talento operativo y administrativo por medio de sus aliados, Recepción de información relacionada con estudios e investigaciones de forma oportuna.

9. ANALISIS DE LA DEMANDA ¿QUIÉN SOLICITA ESTE TIPO DE SERVICIOS?

Al realizar un análisis exhaustivo de los procesos de selección presentes en el portal único de contratación (**SECOP** II), se puede evidenciar que múltiples entidades estatales contratan periódicamente el servicio de arrendamiento de bienes inmuebles, generando una

dinamización de este tipo de mercado, permitiendo el crecimiento económico exponencial de las empresas que prestan este tipo de servicios.

10. ANTECEDENTES- CONDICIONES CONTRATOS ANTERIORES

A continuación, la entidad presenta un análisis histórico de las condiciones de contratos suscritos por la DSAJM, los cuales tienen objetos similares a la contratación que se pretende realizar; la consulta fue realizada en el SECOP II.

N° DE CONTRATO	TIPO DE CONTRATO	OBJETO	VALOR
2022-205	Contratación Directa	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 22 CARABOBO Nº 20-16, CON MATRÍCULA INMOBILIARIA Nº 018-47149 EN EL MUNICIPIO DE GRANADA EN EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL Y SALA DE AUDIENCIAS DEL CITADO MUNICIPIO Y/O AQUELLOS DESPACHOS O SEDES JUDICIALES Y/ O ADMINISTRATIVAS QUE DISPONGA LA DESAJ.	$34.729.278
2021-105	Contratación Directa	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 22 CARABOBO N 20-16, CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N 018-47149 EN EL MUNICIPIO DE GRANADA EN EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL Y SALA DE AUDIENCIAS DEL CITADO MUNICIPIO.	$ 9.429.873
2022-152	Contratación Directa	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 51 N° 45-17, LOCALES 101 Y 102, CON MATRÍCULAS INMOBILIARIAS Nº 018-159415 Y 018-159416 EN EL MUNICIPIO DE EL SANTUARIO EN EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO PROMISCUO DE FAMILIA Y SALA DE AUDIENCIAS DEL CITADO MUNICIPIO Y/O AQUELLOS DESPACHOS O SEDES JUDICIALES Y/ O ADMINISTRATIVAS QUE DISPONGA LA DESAJ	$ 154.340.774
2022-133	Contratación Directa	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 50 A No. 42- 09 Y CARRERA 42 N° 49 -107, CON MATRÍCULAS INMOBILIARIAS Nº 018-5759 Y 018-124528 EN EL MUNICIPIO DE EL SANTUARIO EN EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO, PENAL DEL CIRCUITO, PROMISCUO MUNICIPAL Y SALA DE AUDIENCIAS DEL CITADO MUNICIPIO Y/O AQUELLOS DESPACHOS O SEDES JUDICIALES Y/ O ADMINISTRATIVAS QUE DISPONGA LA DESAJ	$ 189.209.615

7. ASPECTO REGULATORIO:

7.1. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA:

El artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, reglamenta el principio de transparencia y señala las distintas causales de selección de contratistas por parte de las entidades estatales que se encuentran sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

Particularmente, teniendo en cuenta el objeto a contratar y de conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 del 2015, Libro 2, Título 1, Capítulo 2, Sección 1, Subsección 4, y las demás normas concordantes del Código Civil y de Comercio, mediante los cuales se reglamentan la Contratación Directa modalidad de escogencia del contratista, específicamente contratación directa para el arrendamiento de inmuebles.

7.2. REGULACIÓN APLICABLE AL SECTOR:

- Ley 80 de 1993
- Ley 1150 de 2007
- Decreto 1082
- Ley 1474 de 2011
- Demás normas concordantes

8. FUENTES DE INFORMACIÓN

A continuación, se relacionan las fuentes de información que fueron bases para la realización del presente estudio del sector:

https://www.secop.gov.co/CO1ContractsManagement/Tendering/ProcurementContractManagement/Index

Medellín, agosto dos mil veinticinco (2025)
El Comité Estructurador y Evaluador.



ANA CRISTINA RESTREPO DUQUE
Coordinadora Área Administrativa
Componente Técnico



SARAY AMALIA RIOS MONTOYA
Profesional Universitario Grupo de Contratación
Componente Jurídico



MÓNICA JAQUELINE DURANGO CASTRO
Profesional adscrito al Área financiera
Componente Financiero