ESTUDIO DE CONVENIENCIA

La Dirección Seccional de Administración Judicial Armenia, Quindío, en nombre de la Nación -Consejo Superior de la Judicatura- pretende adelantar un proceso de contratación directa para contratar el **arrendamiento de oficinas de un inmueble en el Municipio de La Tebaida – Quindío.**

Nota: Teniendo en cuenta los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993 en cumplimiento del principio de transparencia en la actividad contractual, Ley 1150 parágrafo 1° artículo 2º y en desarrollo del Decreto 1082 de 2015, así como la información requerida en el Manual de Contratación de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial y de las Direcciones Seccionales, aprobado mediante la Resolución No. 6424 del 03 de junio de 2025, expedida por la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial y demás normas concordantes, se procede a realizar el siguiente estudio de conveniencia bajo la modalidad de **CONTRATACIÓN DIRECTA**.

Enero de 2026

CAPITULO I
ANÁLISIS DEL SECTOR

De conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, y dando cumplimiento a la Guía para la elaboración de estudios del sector publicada por Colombia Compra Eficiente, y para materializar los principios de planeación, responsabilidad y transparencia, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia - Quindío, efectuará el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación teniendo en cuenta que se deben verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble, analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública y de análisis de riesgo; este último se efectuará en el capítulo correspondiente a la *tipificación, estimación y asignación de los riesgos previsibles.*

Es importante resaltar que la Guía para la elaboración de estudios del sector publicada por Colombia Compra Eficiente establece lo siguiente:

A. **Contratación Directa:**

En la contratación directa, el análisis del sector debe tener en cuenta el objeto del proceso de contratación, particularmente las condiciones del contrato, como los plazos 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. (Subrayado fuera de texto).

La Entidad debe consignar en los Documentos del Proceso, bien sea en los estudios previos o en la información de soporte de estos, los aspectos de que trata el artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015, esto es, el análisis desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo. En un contrato de prestación de servicios profesionales, el análisis del sector depende del objeto del contrato y de las condiciones de idoneidad y/o experiencia que llevan a contratar a la persona natural o jurídica que está en condiciones de desarrollar dicho objeto. (Subrayado fuera de texto).

Que de conformidad con lo anterior se estructura el análisis del sector para el presente proceso de contratación de la siguiente manera:

ELEMENTOS DEL ANÁLISIS DEL SECTOR
(Artículo 2.2.1.1.1.6.1 Decreto 1082 de 2015).

1. ASPECTOS GENERALES: El presente análisis se realiza de conformidad con lo estipulado en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 *"Arrendamiento de bienes inmuebles."*[1], del Decreto 1082 del 2015.

1.1 NECESIDAD DEL SERVICIO QUE SE PRETENDE SATISFACER:

La Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia, en virtud del artículo 103 de la Ley 270 de 1996, modificada por la Ley 2430 de 2024, tiene como funciones, la de *"Administrar los bienes y recursos destinados para el funcionamiento de la Rama Judicial y responder por su correcta aplicación o utilización",* así mismo *"suscribir en nombre de la Nación-Consejo Superior de la Judicatura los actos y contratos que deban otorgarse o celebrarse."* Para ello, requiere poner en marcha toda la logística necesaria tendiente a que su misión principal se lleve a cabo de manera eficaz y oportuna.

El propósito fundamental del Plan Sectorial de Desarrollo de la Rama Judicial es orientar las actividades de esta Rama específica del poder público al cumplimiento de su objetivo misional de promover el acceso, la eficacia, la eficiencia, la calidad, la confianza, visibilidad y transparencia, la autonomía y el fortalecimiento institucional en la administración de justicia en el país, así como entender y atender en colaboración armónica con otras ramas del Estado, la solución de conflictos y el cumplimiento en forma integral de los fines de la Justicia para la sociedad. Así las cosas, como órgano técnico administrativo del Sector Jurisdiccional de la

---

[1] *"Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.
2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública."

Rama Judicial en el Quindío, deben enmarcar su gestión en dicho Plan y su cumplimiento deberá dirigirse al esfuerzo de una administración eficiente de los recursos dispuestos para su funcionamiento.

De igual forma, los procesos contractuales deben estar orientados al cumplimiento de los objetivos, metas, políticas, estrategias, programas y proyectos enmarcados por el Plan Sectorial, por lo que, para efectos de contribuir al logro de los objetivos propuestos, se elabora el presente estudio de conveniencia y oportunidad.

Corresponde entonces a esta instancia administrativa, brindar al Consejo Seccional de la Judicatura de Armenia - Quindío, tribunales superiores, los despachos judiciales de la Rama Judicial del Quindío y a todas las dependencias administrativas de esta misma Dirección, el apoyo logístico necesario para el cumplimiento de sus funciones.

Por la naturaleza de las funciones y su misión constitucional, la Rama Judicial presta servicios dirigidos a toda la ciudadanía, luego, sus instalaciones no solo deben brindar condiciones que permitan a sus empleados y funcionarios el buen ejercicio de las funciones encomendadas, sino que requiere condiciones que permitan mejorar el acceso al servicio de administración de justicia a la mayor cantidad de usuarios y propendan siempre por el cumplimiento de su misión, visión, valores, principios y objetivos planteados en sus Planes Sectoriales de Desarrollo.

Desde vigencias anteriores, esta Dirección Seccional ha celebrado con el Municipio de La Tebaida, Departamento del Quindío, contrato cuyo objeto ha sido el *"arrendamiento de un espacio físico para el funcionamiento de los despachos judiciales del Distrito Judicial de Armenia con jurisdicción en dicho municipio"*. Gracias a dicha tenencia se ha garantizado, de manera ininterrumpida, la prestación del servicio judicial mediante la sede que alberga los dos juzgados promiscuos municipales. El contrato estuvo vigente hasta el 20 de diciembre de 2025.

No obstante, mediante comunicación oficial DSA-458-2025 del 24 de junio de 2025, la Directora de Servicios Administrativos de la Alcaldía Municipal de La Tebaida informó que, no es posible renovar el contrato para las próximas vigencias, debido a la crítica situación en la gestión documental del municipio y la necesidad de destinar el inmueble para la ubicación del archivo central. Debido a lo anterior, y una vez notificada la decisión del municipio, esta Dirección Seccional inició de inmediato la búsqueda de alternativas inmobiliarias que cumplieran con las condiciones técnicas, funcionales y normativas necesarias para garantizar un traslado oportuno y adecuado.

En el curso de esta búsqueda, se realizaron visitas de campo en diversos sectores del municipio, al igual que solicitudes formales de cotización a varias inmobiliarias, así como consultas especializadas en portales de bienes raíces. Sin embargo, la oferta disponible resultó especialmente limitada. La Tebaida es un municipio con una ubicación estratégica por su cercanía al aeropuerto internacional El Edén, su conexión con otros municipios del departamento y su condición de zona de desarrollo turístico, factores que incrementan la ocupación inmobiliaria y reducen la disponibilidad de espacios aptos para instalaciones institucionales o administrativas. La mayoría de los inmuebles disponibles se destinan a actividades comerciales o residenciales, lo cual dificultó la identificación de alternativas viables.

Debido a esta limitación, se procedió a publicar un aviso en la página web de la Rama Judicial y en las redes institucionales, lo que permitió recibir únicamente tres ofertas. Tras la correspondiente visita técnica a cada uno de estos inmuebles, se identificó que el espacio ubicado en la Carrera 8 No. 12-03, Piso 2, La Tebaida (Quindío) es el que mejor se ajusta a los requerimientos institucionales y a los lineamientos del Manual de Espacios Físicos Saludables de la Rama Judicial. Este inmueble cuenta con 128 m², presenta excelente ventilación e iluminación natural, se encuentra en una ubicación central y equidistante a la Alcaldía Municipal, y permite la adecuada distribución de los puestos de trabajo requeridos.



Adicionalmente, el canon mensual propuesto asciende a $3.500.000 IVA incluido, equivalente a $27.343,75 por metro cuadrado, valor que resulta razonable conforme al estudio de mercado realizado. Dicha valoración comparó los precios de oferta publicados en portales especializados como Finca Raíz, Metrocuadrado, Properati y la Lonja de la Propiedad Raíz del Quindío, así como las cotizaciones recibidas por parte de inmobiliarias o particulares con bienes en este sector, evidenciando que, los arriendos de espacios en este municipio suelen oscilar entre $2.800.000 y $6.000.000 mensuales, dependiendo del área, ubicación y destino de uso. En consecuencia, el canon ofertado se encuentra dentro de los rangos del mercado, e incluso por debajo de varias opciones comerciales similares, cumpliendo con los criterios de eficiencia, austeridad y racionalidad del gasto.

El Decreto 199 de 2024, por el cual se establece el plan de austeridad del gasto 2024 para los que hacen parte del presupuesto general de la nación, Artículo 5 literal C:

> *"[…] El cambio de sede únicamente, procederá en los siguientes eventos: I). cuando no genere impacto al presupuesto asignado en la vigencia. II) Cuando la necesidad haga inaplazable la construcción o adquisición. III) Cuando el edificio donde funciona la entidad ponga en riesgo la seguridad del personal o no brinde las condiciones adecuadas de conformidad con las normas establecidas en el sistema de Gestión de Seguridad y salud en el trabajo. (SGSST) […]"*

En revisión de los expuesto, la selección de este inmueble también se ajusta a las disposiciones del **Decreto 199 de 2024 – Plan de Austeridad del Gasto Público**, cuyo artículo 5 establece directrices para el arrendamiento, mantenimiento y cambio de sede de inmuebles públicos. En particular, el proyecto cumple los lineamientos que exigen: sustentar técnicamente la necesidad del traslado, evitar mejoras innecesarias o suntuarias, y garantizar que la elección del inmueble responda a criterios de economía, eficiencia y responsabilidad fiscal. La opción identificada no requiere obras estructurales, ni adecuaciones mayores, y se limita a ajustes mínimos indispensables para su funcionamiento.

Es importante indicar que, el inmueble cuenta con concepto favorable por parte del área de Seguridad y Salud en el Trabajo, de la Administradora de Riesgos Laborales y de la profesional universitario (arquitecta) adscrita a la Dirección Seccional, los cuales se adjuntan como parte integral del presente estudio.

El 31 de diciembre de 2025, La Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, mediante oficio No. DEAJO25-1223 dio viabilidad a la contratación del inmueble en los siguientes términos:

"(…) En atención al oficio del asunto, relacionado la asignación de los recursos necesarios para la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento destinado a garantizar el adecuado funcionamiento de la sede judicial en la que operarán los Juzgados Promiscuos Municipales de la Tebaida, le informo que, atendiendo el estudio de mercado, la justificación y soportes presentados por la Dirección Seccional, se considera que la misma resulta razonable y favorable.

No obstante, lo anterior, en la próxima vigencia hay una restricción presupuestal considerable por la disminución de la cuota de presupuesto y el incremento del salario mínimo, por lo cual es necesario que la dirección seccional efectúe una priorización de necesidades, de acuerdo con la disponibilidad presupuestal existente.

En todo caso, es oportuno señalar que, conforme a lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 103 de la Ley 270 de 1996, es función del Director Seccional de la Rama Judicial "Administrar los bienes y recursos destinados para el funcionamiento de la Rama Judicial y responder por

su correcta aplicación o utilización...”

De conformidad con lo anterior, el Decreto 1082 de 2015 artículo 2.2.1.2.1.4.11 dispone que, las Entidades Estatales pueden arrendar o alquilar bienes inmuebles siguiendo las reglas allí establecidas, que refieren a los eventos en que las Entidades Estatales actúan como arrendatarias.

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 este contexto, se considera que el traslado resulta acorde a los postulados legales, necesario y oportuno, en tanto la imposibilidad de renovar el contrato con el Municipio de La Tebaida obliga a garantizar un espacio alterno que permita la continuidad del servicio judicial en esta jurisdicción.

Es importante aclarar que este proceso de contratación directa se encuentra registrado en el Plan Anual de Adquisiciones Vigencia 2026, publicado en debida forma en la Plataforma de www.colombiacompra.gov.co SECOPII.

80131502	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO FÍSICO EN EL MUNICIPIO DE LA TEBAIDA, QUINDÍO, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS DESPACHOS JUDICIALES DEL DISTRIT (...)	Enero	Enero	325 Día(s)	Contratación directa	Presupuesto de entidad nacional	37.333.333 COP

2.1 ASPECTOS ECONOMICOS:

El presente estudio del sector tiene como fin realizar una evaluación del mercado colombiano desde el punto de vista microeconómico y macroeconómico con el propósito de lograr una aproximación al estado de cada uno de los parámetros que son fundamentales en la potencialización del uso eficiente y efectivo de los recursos para satisfacer las necesidades de la Entidad. Por tal motivo, el marco del estudio está definido por las condiciones derivadas de la necesidad de contratación, las cuales son diferentes para cada caso y conllevan a resultados más precisos que pueden generar mejores herramientas en el desarrollo del proceso contractual.

Las actividades económicas de producción y distribución de bienes y servicios son muy diversas y las realizan las empresas o el sector público. Dada la gran variedad de estas tradicionalmente se han agrupado en tres categorías o sectores económicos. Según otros criterios, clasifican en cuatro los sectores de la producción también llamados sectores de ocupación que a su vez pueden subdividirse en sectores parciales por actividad. Estos sectores económicos están interrelacionados y se necesitan mutuamente.

- Un sector se divide en subsectores.
- Un subsector se divide en ramas de actividad.
- En una rama de actividad hay varias actividades

.

1. Sector primario, que comprende aquellas actividades relacionadas directamente con los recursos naturales sin que éstos se transformen, dedicados solamente al desarrollo de los mismos. Incluye la Agricultura, la Ganadería, la Pesca, la Minería, etc.

2. Sector secundario o industrial, que abarca todas las actividades que transforman físicamente las materias primas o bienes en otros más aptos para el consumo. Estas actividades fabriles son muy diversas: Energía, textil, metal, maquinaria química y electrónica, automóvil etc.

La clasificación tradicional incluye la construcción, pero debido a la gran importancia de esta industria y a sus particularidades, con frecuencia se la considera de manera independiente.

3. Sector terciario o de servicios, que engloba al resto de actividades no incluidas en las categorías anteriores, caracterizadas por proporcionar la prestación de servicios, ya que no produce bienes, sino servicios: **comercio, sociales, culturales, enseñanza, sanidad, transporte, Información y comunicación, turismo, banca, servicios profesionales, el gobierno etc.**

4. Sector cuaternario, produce servicios altamente intelectuales tales como investigación, desarrollo, innovación e información.

El objeto del proceso de contratación se ubica en el **Sector terciario o de servicios.**

Respecto a los arrendamientos, estos se encuentran clasificados dentro de las actividades terciarias o del sector de servicios, los cuales se "engloban no los bienes que se producen en las distintas actividades económicas sino los servicios que satisfacen las necesidades de las personas.

Después de Identificado el sector, se abarca la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas, adaptada para Colombia por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) CIIU Rev. 4 A.C; donde se puede establecer que el objeto del presente proceso se enmarca en la división 68 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados, se ubican las actividades que nos ocupa en este caso.

SECCIÓN (I) SECTOR ALOJAMIENTO Y SERVICIO DE COMIDA			
	GRUPO	CLASE	CODIGO
68	681	6810	I6810
DESCRIPCIÓN: **ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS**			

Esta clase incluye: La compra, venta, administración, alquiler y/o arrendamiento de bienes inmuebles propios o arrendados, tales como: inmuebles residenciales e inmuebles no residenciales e incluso salas de exposiciones, salas cinematográficas, instalaciones para almacenamiento, centros comerciales y terrenos.

Esta clase excluye:

- El desarrollo de proyectos relacionados con la construcción de edificaciones para uso residencial. Se incluye en la clase 4111, «Construcción de edificios residenciales».
- El desarrollo de proyectos relacionados con la construcción de edificaciones para uso no residencial. Se incluye en la clase 4112, «Construcción de edificios no residenciales».
- La subdivisión de terrenos con mejora. Se incluye en la clase 4290, «Construcción de otras obras de ingeniería civil».
- El servicio de alojamiento en hoteles. Se incluye en la clase 5511, «Alojamiento en hoteles».
- El servicio de alojamiento en apartahoteles. Se incluye en la clase 5512, «Alojamiento en apartahoteles».
- El servicio de alojamiento en centros vacacionales. Se incluye en la clase 5513, «Alojamiento en centros vacacionales».
- El servicio de alojamiento en campamentos corrientes, campamentos para remolques, casas rodantes y alojamientos similares. Se incluye en la clase 5520, «Actividades de zonas de camping y parques para vehículos recreacionales».
- El servicio de alojamiento temporal en albergues para trabajadores y alojamientos similares. Se incluye en la clase 5590, «Otros tipos de alojamiento n.c.p.».
- La adquisición del derecho en la modalidad de tiempo compartido, especificando su modalidad. Se incluye en la clase 551, «Alojamiento en hoteles y en la 5512, «Alojamiento en apartahoteles».

1.2.1 INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR IPC

Información diciembre 2025

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Variación anual y mensual
Total nacional
2024 - 2025 (diciembre)

IPC	Diciembre			
	Variación anual		Variación mensual	
	2024	2025	2024	2025
IPC total	5,20	**5,10**	0,46	**0,27**

Fuente: DANE, IPC

En diciembre de 2025 la variación anual del IPC fue 5,10%, y la variación mensual 0,27%.

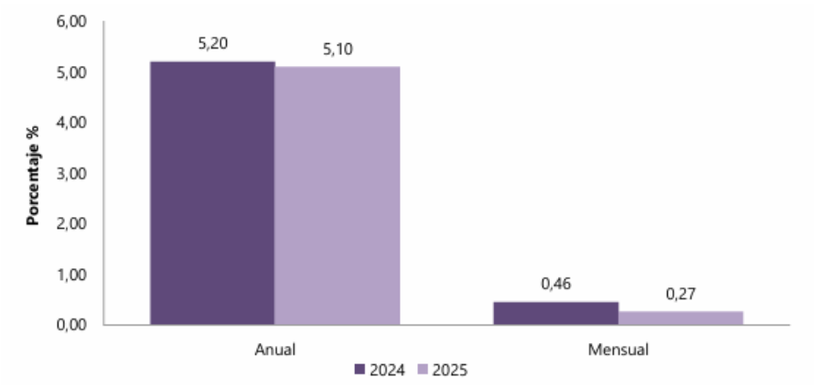
En diciembre de 2025 la variación anual del IPC fue 5,10%, es decir, 0,10 puntos porcentuales menor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 5,20%.

El comportamiento anual del IPC total en diciembre de 2025 (5,10%) se explicó principalmente por la variación anual de las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Alimentos y bebidas no alcohólicas.

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Diciembre 2025

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional
Diciembre 2024 - 2025



Fuente: DANE, IPC.

COMPORTAMIENTO DE LA VARIACIÓN MENSUAL DEL IPC SEGÚN DIVISIONES Y SUBCLASES

- **VARIACIÓN Y CONTRIBUCIÓN MENSUAL POR DIVISIONES DE GASTO**

En el mes de diciembre de 2025, el IPC registró una variación de 5,10% en comparación con diciembre de 2024. En el último año, las divisiones Restaurantes y hoteles (7,91%), Educación (7,36%), Salud (7,20%), Bebidas alcohólicas y tabaco (6,37%) y; por último, Transporte (5,35%) se ubicaron por encima del promedio nacional (5,10%). Entre tanto, las divisiones Alimentos y bebidas no alcohólicas (5,07%), Bienes y servicios diversos (4,97%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (4,76%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (3,31%), Prendas de vestir y calzado (2,12%), Recreación y cultura (1,85%) y; por último, Información y comunicación (1,22%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.

Cuadro 1. IPC Variación y contribución anual
Según divisiones de gasto
Diciembre 2024 - 2025

Divisiones de Gasto	Peso (%)	2024 Variación (%)	2024 Contribución Puntos Porcentuales	2025 Variación (%)	2025 Contribución Puntos Porcentuales
Restaurantes y hoteles	9,43	7,87	0,85	7,91	0,87
Educación	4,41	10,62	0,41	7,36	0,30
Salud	1,71	5,54	0,09	7,20	0,12
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	5,57	0,09	6,37	0,11
Transporte	12,93	5,19	0,70	5,35	0,72
TOTAL	100,00	5,20	5,20	5,10	5,10
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	3,31	0,63	5,07	0,95
Bienes y servicios diversos	5,36	3,33	0,18	4,97	0,26
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	6,96	2,13	4,76	1,48
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	2,18	0,09	3,31	0,13
Prendas de vestir y calzado	3,98	2,06	0,07	2,12	0,07
Recreación y cultura	3,79	-0,21	-0,01	1,85	0,06
Información y comunicación	4,33	-0,93	-0,03	1,22	0,03

Fuente: DANE, IPC.
Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

Los mayores aportes a la variación anual se registraron en las divisiones de: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Alimentos y bebidas no alcohólicas, Restaurantes y hoteles, Transporte y Educación, las cuales en conjunto contribuyeron con 4,32 puntos porcentuales al acumulado anual de dicha variación.

En diciembre de 2025 en comparación con diciembre de 2024, la variación anual de las subclases que más aportaron al índice total fueron: arriendo imputado (5,06%), comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (7,99%), arriendo efectivo (5,31%), transporte urbano (9,16%), carne de res y derivados (9,55%), comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato (7,88%), café y productos a base de café (52,07%), suministro de agua (6,95%), educación preescolar y básica primaria (8,69%) y servicios relacionados con la copropiedad (8,55%). Las mayores contribuciones negativas se presentan en: papas (-24,61%), electricidad (-2,53%), arroz (-6,68%), equipos de telefonía móvil, similares y reparación (-23,65%) y huevos (-2,51%).

Cuadro 2. IPC Variación y contribución anual
Por principales subclases
Diciembre 2025

Subclase	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Arriendo imputado	5,06	0,65
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	7,99	0,60
Arriendo efectivo	5,31	0,49
Transporte urbano (incluye tren y metro)	9,16	0,42
Carne de res y derivados	9,55	0,23
Comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato	7,88	0,18
Café y productos a base de café	52,07	0,15
Suministro de agua	6,95	0,14
Educación preescolar y básica primaria	8,69	0,13
Servicios relacionados con la copropiedad	8,55	0,10

Fuente: DANE, IPC.
Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

GREMIOS Y ASOCIACIONES QUE PARTICIPAN DEL SECTOR

GREMIOS QUE COMPONEN EL SECTOR INMOBILIARIO EN COLOMBIA	
FEDELONJAS	**FEDERACIÓN COLOMBIANA DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ**
	Entidad sin ánimo de lucro, propende por el desarrollo, crecimiento, mejoramiento y expansión del sector inmobiliario nacional ejerciendo representatividad gremial a nivel nacional e internacional, brindando apoyo a entidades públicas y privadas, organizando y fortaleciendo el ejercicio de la actividad inmobiliaria, generando espacios académicos y de investigación, armonizando las normas técnicas internacionales al país, prestando servicios relacionados con el sector inmobiliario en un marco jurídico, ético, de calidad y profesional.
FIABCI	**FEDERACIÓN INTERNACIONAL DE ADMINISTRADORES DE BIENES INMUEBLES Y AGENTES INMOBILIARIOS**
	Federación de Organizaciones de negocios de profesionales del sector inmobiliario, presente en 60 países. La FIABCI es una organización no gubernamental cuyo objetivo es ayudar a sus miembros a que les den una dimensión internacional a sus negocios.
	CORPORACIÓN NACIONAL DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ

	La Corporación Nacional De Lonjas De Propiedad Raíz "CORALONJAS", es el gremio inmobiliario que agrupa entidades jurídicas y personas naturales, profesionales en diversas áreas, quienes han enfocado sus labores a la valoración de bienes y al mercado inmobiliario nacional.
	CONSEJO DE LA CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE DE COLOMBIA El Consejo De La Construcción Sostenible De Colombia o Colombia Green Building Council, es una red de personas, empresas y entidades que promuévela transformación de la industria de la construcción para lograr un entorno responsable con el ambiente y bienestar de todos los colombianos.
	CÁMARA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCIÓN CAMACOL La Cámara Colombiana 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 es una iniciativa de un grupo de industriales y empresarios colombianos reunidos en la primera convención nacional de constructores que identificaron la necesidad de construir una entidad que velara por los intereses de la industria de la construcción y que estuviera constituida por constructores, representantes de la industria y del comercio.

NECESIDADES HABITACIONALES EN COLOMBIA 2020 – 2030:

Se define la Necesidad Habitacional como el número mínimo de viviendas que requieren construirse durante un periodo dado. En el presente documento se hace la estimación de la Necesidad Habitacional anual para el periodo comprendido entre 2020 y 2030.

Para estimar la necesidad se tendrán en cuenta cuatro componentes, y la suma de estos dará como resultado la totalidad de la Necesidad Habitacional.

1. Demográfico
2. Eliminar déficit cuantitativo
3. Combatir la construcción informal
4. Renovación del parque inmobiliario residencial

Es claro que para el presente estudio la definición de la Necesidad Habitacional va más allá del objetivo de eliminar el déficit cuantitativo de vivienda. Se tienen en cuenta aspectos fundamentales como la formación de nuevos hogares, y objetivos de política pública como proveer de soluciones habitacionales a aquellos hogares cuya vivienda fue construida en condiciones informales, al tiempo que se reconoce que la vida útil de una vivienda es extensa pero limitada, de manera que una vez cumple ese período, no es apta para ser ocupada.

La aproximación más integral a la Necesidad Habitacional de un territorio está en línea con lo planteado por la Fundação João Pinheiro y la Caixa económica Federal (Brasil), donde se estima a partir de datos censales, y con componentes como el déficit cuantitativo (cohabitación, hacinamiento y tipo de vivienda), falta de acceso a servicios públicos, ocupación irregular del predio (posesión sin título), crecimiento demográfico y depreciación, que supone la necesidad de reemplazar las viviendas con más de 50 años de construcción (Diniz y Cavenaghi, 2011).

En cuanto a divisiones territoriales, se estima la Necesidad Habitacional para el total nacional, departamentos y ciudades capitales. Para el caso de departamentos, la estimación se elabora para cabeceras municipales y zonas rurales. Por el contrario, en las ciudades capital de departamento el cálculo de la Necesidad Habitacional se elabora para la totalidad del municipio, sin discriminar por zona rural y área urbana.

El componente Demográfico corresponde a la formación de hogares. De acuerdo con la tendencia demográfica del país, la tasa de crecimiento de los hogares se ha reducido en los últimos periodos intercensales. Entre 1993 y 2005 los hogares crecieron a razón de 3,3% anual promedio, mientras que entre 2005 y 2018 este número se redujo a 2,2%. En el Cuadro 3.1 se observa que la formación de hogares tiene una tendencia similar de desaceleración tanto en las cabeceras municipales (urbano) como en los centros poblados y rural disperso (rural).

De acuerdo con lo explicado anteriormente, el resultado de Necesidad Habitacional anual se puede observar en la Cuadro 3.2. Esto significa que el país requiere construir un total de 468.361 viviendas para proveer de soluciones habitacionales a los nuevos hogares y a aquellos que viven en construcciones informales, eliminar el déficit cuantitativo y renovar aquellas viviendas que han agotado su vida útil.

» Cuadro 3.2.
Necesidad Habitacional Anual 2020 a 2030 - Total Nacional

	Urbano	Rural	Total
Demográfico	264,016	48,686	312,702
Déficit cuantitativo	56,698	58,204	114,902
Informalidad	9,879	9,851	19,730
Renovación	19,055	1,971	21,026
Total	**349,648**	**118,712**	**468,361**

Fuente: Cálculos Camacol.

En el Cuadro 3.2 se evidencia que 75% la Necesidad Habitacional del país se ubica en las cabeceras urbanas, y cerca de 25% en áreas rurales. De manera similar, el componente Demográfico es el que mayor número de viviendas aporta y corresponde a 66.8% del total, seguido del componente de déficit cuantitativo con 24.5%.

La composición del déficit en áreas urbanas y zonas rurales es considerablemente diferente. Para las áreas urbanas, 75.5% de la Necesidad Habitacional se explica por el crecimiento de los hogares y 16.2% es por déficit cuantitativo. En zonas rurales, cerca de la mitad de la Necesidad Habitacional se explica por las viviendas de mala calidad (déficit cuantitativo), mientras que 41% corresponde a la parte demográfica.

Esto es comprensible en la medida que el proceso de urbanización concentra un mayor número de personas y hogares en las áreas urbanas, y reduce la Necesidad Habitacional rural por componente Demográfico.

También se observan diferencias importantes en la participación de los componentes de informalidad y renovación. En el Gráfico 3.2 se evidencia que la participación de informalidad en la Necesidad Habitacional rural es cerca de tres veces mayor que la contraparte urbana. En el caso de renovación, representa únicamente 1.7% en áreas rurales y 5.4% en cabeceras municipales.

» Cuadro 3.3
Necesidad Habitacional Anual Departamental - 2020 a 2030

Departamento	COMPONENTES - TOTAL				TOTAL	COMPONENTES - URBANO				Total Urbano	COMPONENTES - RURAL				Total Rural
	Demográfico	Déficit cuantitativo	Informalidad	Renovación		Demográfico	Déficit cuantitativo	Informalidad	Renovación		Demográfico	Déficit cuantitativo	Informalidad	Renovación	
Antioquia	46,869	10,868	573	2,921	61,232	42,369	4,612	362	2,742	50,085	4,501	6,256	210	180	11,147
Atlántico	12,921	3,599	0	785	17,304	12,281	3,260	0	765	16,306	640	339	0	20	999
Bogotá, D.C.	48,466	8,079	271	4,752	61,568	48,398	8,044	271	4,743	61,456	68	35	0	9	112
Bolívar	11,743	8,229	507	332	20,811	8,339	4,209	456	332	13,336	3,404	4,020	51	0	7,475
Boyacá	4,405	1,787	0	282	6,473	4,453	558	0	266	5,278	-48	1,228	0	15	1,195
Caldas	5,208	1,644	182	292	7,326	4,868	795	182	287	6,131	341	850	0	5	1,195
Cauca	9,173	5,462	1,240	584	16,458	4,438	1,548	21	259	6,265	4,735	3,914	1,220	325	10,193
Cesar	11,705	3,507	266	658	16,136	10,526	2,414	266	581	13,786	1,179	1,094	0	77	2,350
Córdoba	14,160	10,107	29	370	24,666	11,091	3,383	29	370	14,873	3,069	6,724	0	0	9,793
Cundinamarca	36,333	3,735	446	1,429	41,942	32,944	1,918	0	1,394	36,255	3,389	1,817	446	35	5,687
Huila	5,604	1,850	1,655	268	9,377	3,721	898	29	207	4,855	1,883	952	1,626	61	4,522
Magdalena	8,323	4,536	4,242	715	17,815	7,168	2,364	3,874	590	13,997	1,155	2,171	367	125	3,819
Meta	12,189	3,113	198	1,398	16,898	8,870	1,030	140	1,057	11,098	3,320	2,082	57	341	5,800
Nariño	6,465	6,750	474	379	14,067	3,550	2,513	0	268	6,332	2,915	4,237	474	111	7,736
Norte de Santander	8,965	3,727	913	502	14,107	7,261	2,303	810	463	10,837	1,704	1,424	103	39	3,270
Quindío	2,283	740	89	132	3,244	1,971	586	89	130	2,775	312	154	0	2	468
Risaralda	3,220	1,009	21	170	4,420	2,913	470	21	167	3,571	307	539	0	4	849
Santander	12,376	4,272	363	635	17,647	10,593	2,317	363	597	13,871	1,783	1,955	0	38	3,776
Sucre	6,488	3,302	2,970	210	12,970	4,751	1,558	1,911	210	8,430	1,737	1,744	1,059	0	4,540
Tolima	5,068	2,952	633	308	8,961	4,525	1,035	23	273	5,856	543	1,917	610	36	3,105
Valle del Cauca	13,143	4,869	661	860	19,534	9,754	2,862	63	849	13,528	3,389	2,008	599	11	6,007
Total Nacional	**312,702**	**114,902**	**19,730**	**21,026**	**468,361**	**264,016**	**56,698**	**9,879**	**19,055**	**349,648**	**48,686**	**58,204**	**9,851**	**1,971**	**118,712**

Fuente: Cálculos Camacol.

En el Cuadro 3.3 se observan algunos valores de cero para el componente de informalidad, tanto en zonas urbanas como en áreas rurales. Esto no significa que en dichos departamentos no existan hogares habitando viviendas construidas de manera informal. Esto se interpreta como que los hogares en informalidad también presentan carencias tales como material de paredes, cohabitación o hacinamiento no mitigable, de manera que están incluidos en el déficit cuantitativo.

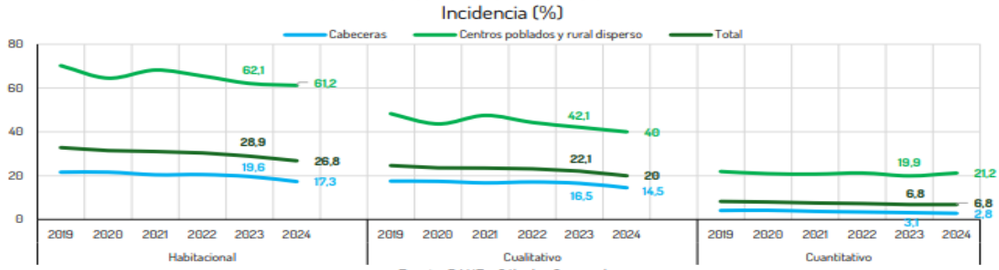
https://camacol.co/sites/default/files/sala-Prensa/Tendencias%20de%20la%20Construcci%C3%B3n%2018.pdf.
Fuente: Coordenada Urbana, cálculos Departamento de Estudios Económicos-CAMACOL Subtotal 18 regionales.

Según el informe denominado “Déficit habitacional 2025: avances y señales de alerta” de abril de 2025 de CAMACOL, el déficit habitacional en Colombia pasó de 28,9% en 2023 (5,2 millones de hogares) a 26,8% en 2024 (4,9 millones de hogares), una reducción de 2,1 puntos porcentuales (pp) que equivalen a de 234 mil hogares que salieron de esta condición. La mejora obedece principalmente a la caída del déficit cualitativo que paso de 22,1% (3,9 millones de hogares) a 20,0% (3,6 millones de hogares), es decir, 274 mil hogares menos.

En contraste, el déficit cuantitativo aumentó ligeramente, pasando del 6,77% a 6,81%, con 41 mil hogares que presentaron alguna condición que requiere el reemplazo de su unidad habitacional. Respecto al tipo de hogar, aunque los hogares con jefatura femenina siguen mostrando mejores condiciones que aquellos encabezados por hombres, en 2024 se redujo la brecha entre ambos grupos (de 2,4% en 2024 a 1,5% en 2025). En términos de territoriales, el déficit habitacional urbano cayó de 19,6% en 2023 (2,7 millones de hogares) a 17,3% en 2024 (2,5 millones de hogares), con una reducción de 251 mil hogares, mientras que en las zonas rurales pasó de 62,1 % a 61,2 %, aumentando en 17 mil hogares.

Al desagregar por tipo de déficit, el cualitativo urbano disminuyó de 16,5% en 2023 (2,3 millones de hogares) a 14,5% en 2024 (2,1 millones de hogares), con una mejora de 222 mil, mientras que en las zonas rurales bajó de 42,1 % (1,6 millones de hogares) a 40,0 %, con 52 mil hogares menos. En contraste, el déficit cuantitativo rural aumentó de 19,9 % a 21,2 %, mientras que el urbano se redujo de 3,1% (431 mil hogares) a 2,8% (402 mil hogares).

Gráfica 1: Déficit habitacional.
Incidencia (%)



Fuente: DANE – Cálculos Camacol

En el análisis de los componentes del déficit habitacional, se observan avances en las condiciones internas de las viviendas y el acceso a servicios básicos. En 2024, el hacinamiento mitigable fue el factor de mayor peso en el déficit cualitativo, con 10,5 % (bajando 1,7 puntos porcentuales frente 2023), seguido del acceso a alcantarillado (de 9,6 % a 9,5 %) y agua para cocinar (de 8,6% a 8,5%). Por su parte, la reducción del déficit cualitativo se explica por mejoras en materiales, servicios y reducción del hacinamiento, impulsadas por cambios de vivienda y adecuaciones realizadas por los hogares.

https://camacol.co/sites/default/files/descargables/Datos%20que%20construyen%20-%2028abr2025.pdf

1.2.3 PANORAMA NACIONAL DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA EN COLOMBIA:

Tendencias generales:

- Según la **Ley 820 de 2003**, el incremento máximo de los cánones de arriendo está limitado al IPC del año anterior. Para 2025, ese *tope fue de aproximadamente **5,2 %*** en ciudades colombianas, lo cual se traduce en aumentos moderados pero significativos para millones de hogares.
- Para 2026, el IPC del cierre de 2025 fue del **5,1 %**, lo que sitúa el posible aumento de arriendos en ese orden, aunque sujeto a las reglas contractuales y a la renovación anual.
- El incremento anual de rentas en los últimos años ha *superado el crecimiento de salarios*, especialmente en zonas metropolitanas, generando mayor esfuerzo económico para los arrendatarios.

Informe Regional Departamento Del Quindío:

En el primer semestre de 2025, el 14 % de los más de 23 000 inmuebles registrados en Quindío estaban destinados al **arriendo**, mientras que el 86 % se ofrecía para venta.

- Los **apartamentos lideran la oferta de arrendamiento** con un **38 % del total en Quindío**.
- Le siguen casas (aprox. 14 %), locales comerciales (22 %) y oficinas (9 %).
- Esta variedad se diferencia de ciudades con mercados fuertemente verticales, donde los apartamentos suelen dominar con más del 70 %

La participación destacada de casas (además de apartamentos) señala una demanda más equilibrada entre vivienda tradicional y vertical en Quindío, influida por un mix urbano–rural y patrones demográficos más heterogéneos que en otras capitales.

Fuente: cronicadelquindio.com

2.3 ASPECTOS REGULATORIOS:

Teniendo en cuenta que, la contratación pública busca el cumplimiento de los fines estatales, es imperioso que las entidades públicas cuenten con los instrumentos que les faculten lograr la selección adecuada de los contratistas que les permitirán la consecución de estos.

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 y el Decreto 1082 de 2015, 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.

- El artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, prevé: *"(…) Arrendamiento de bienes inmuebles. Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual debe seguir las siguientes reglas:*

  1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble.

  2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública (…)"

- **LEY 2069 DE 2020**: Por medio del cual se impulsa el emprendimiento en Colombia.

- **LEY 1474 DE 2011:** Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública.

- **DECRETO 1860 DE 2021:** *"Por el cual se modifica y adiciona el Decreto 1082 de 2015, Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional, con el fin reglamentar los artículos 30, 31, 32, 34 y 35 de la Ley 2069 de 2020, en lo relativo al sistema de compras públicas y se dictan otras disposiciones".*

- **DECRETO 0142 DE 2023** *-Por el cual se modifica y adiciona el Decreto 1082 de 2015, Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional para promover el acceso al sistema de Compras Públicas de las Mipymes, las Cooperativas y demás entidades de la economía solidaria, se incorporan criterios sociales y ambientales en los Procesos de Contratación de las Entidades Estatales, se incluye el Título de emprendimiento comunal y se dictan otras disposiciones-.*

- **DECRETO NÚMERO 199 DE 2024, DEL 20 DE FEBRERO DE 2024.** *"Por el cual se establece el Plan de Austeridad del Gasto 2024 para los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación."*

  Artículo 5°, Arrendamiento y mantenimiento de bienes inmuebles, cambio de sede y adquisición de bienes muebles e inmuebles.

- **ACUERDO NO. PSAA14-10160 DE JUNIO 12 DE 2014 PROFERIDO POR EL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA:** Por medio del cual se adopta el Plan de Gestión Ambiental de la Rama Judicial.

A continuación, se describen algunas referencias sobre las principales leyes y decretos relacionados con el Arrendamiento:

- **CÓDIGO CIVIL, ARTÍCULO 1973**: Define el arrendamiento como *"un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado".*

- **LEY 820 DE 2003:** *Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones para regular los contratos de arrendamiento.*

- **CAPITULO VI Renta de Arrendamiento:**

  *"[…]**Artículo 18**. Renta de arrendamiento. El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo. La estimación comercial para efectos del presente artículo no podrá exceder el equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral vigente.*

  ***Artículo 19**. Fijación del canon de arrendamiento. El precio mensual del canon estipulado por las partes puede ser fijado en cualquier moneda o divisa extranjera, pagándose en moneda legal colombiana a la tasa de cambio representativa del mercado en la fecha en que fue contraída la obligación, salvo que las partes hayan convenido una fecha o tasa de referencia diferente.*

  ***Artículo 20.** Reajuste del canon de arrendamiento. 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. 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. […]"*

- **CIRCULAR DEAJC17-60:** *Procedimiento para recibir en comodato y tomar en arriendo inmuebles por parte del Consejo Superior de la Judicatura.*

- La norma NSR10 I Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR10) es el reglamento colombiano encargado de regular las condiciones con las que deben contar las construcciones con el fin de que la respuesta estructural a un sismo sea favorable.

- NTC2050. El RETIE (Reglamento técnico de instalaciones eléctricas) es un documento técnico-legal para Colombia expedido por el ministerio de Minas y energía.

3. CLASIFICACIÓN UNSPSC.

De conformidad con lo establecido en el Numeral 2 del Artículo 2.2.1.2.1.5.1 contenido en el Decreto 1082 de 2015, se procede a identificar el objeto a contratar en el clasificador de bienes y servicios.

Código UNSPSC	Segmento	Familia	Clase
80131502	80	8013	801315
	Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

4. ANALISIS DE LA OFERTA:

Desde vigencias anteriores, esta Dirección Seccional ha celebrado con el Municipio de La Tebaida, Departamento del Quindío, contrato cuyo objeto ha sido el *"arrendamiento de un espacio físico para el funcionamiento de los despachos judiciales del Distrito Judicial de Armenia con jurisdicción en dicho municipio"*. Gracias a dicha tenencia se ha garantizado, de manera ininterrumpida, la prestación del servicio judicial mediante la sede que alberga los dos juzgados promiscuos municipales. El contrato actualmente vigente se encuentra en ejecución hasta el 20 de diciembre de 2025.

No obstante, mediante comunicación oficial DSA-458-2025 del 24 de junio de 2025, la Directora de Servicios Administrativos de la Alcaldía Municipal de La Tebaida informó que, no es posible renovar el contrato para las próximas vigencias, debido a la crítica situación en la gestión documental del municipio y la necesidad de destinar el inmueble para la ubicación del archivo central. Debido a lo anterior, y una vez notificada la decisión del municipio, esta Dirección Seccional inició de inmediato la búsqueda de alternativas inmobiliarias que cumplieran con las condiciones técnicas, funcionales y normativas necesarias para garantizar un traslado oportuno y adecuado.

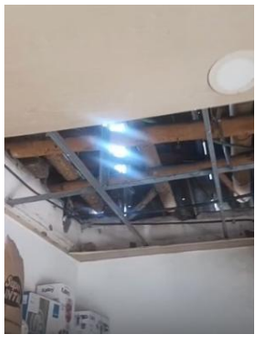
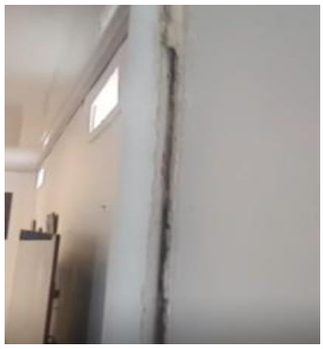
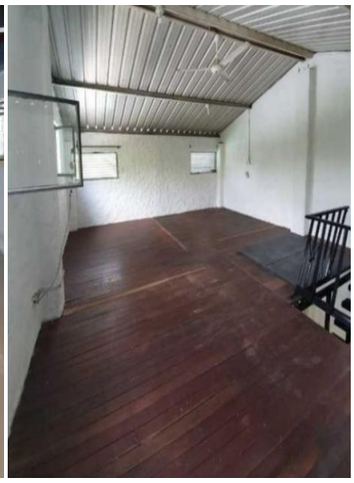
En el curso de esta búsqueda, se realizaron visitas de campo en diversos sectores del municipio, al igual que solicitudes formales de cotización a varias inmobiliarias, así como consultas especializadas en portales de bienes raíces. Sin embargo, la oferta disponible resultó especialmente limitada. La Tebaida es un municipio con una ubicación estratégica por su cercanía al aeropuerto internacional El Edén, su conexión con otros municipios del departamento y su condición de zona de desarrollo turístico, factores que incrementan la ocupación inmobiliaria y reducen la disponibilidad de espacios aptos para instalaciones institucionales o administrativas. La mayoría de los inmuebles disponibles se destinan a actividades comerciales o residenciales, lo cual dificultó la identificación de alternativas viables.

Debido a esta limitación, se procedió posteriormente a publicar un aviso en la página web de la Rama Judicial y en las redes institucionales, lo que permitió recibir únicamente tres ofertas. Tras la correspondiente visita técnica a cada uno de estos inmuebles, se identificó que el espacio ubicado en la Carrera 8 No. 12-03, Piso 2, La Tebaida (Quindío) es el que mejor se ajusta a los requerimientos institucionales y a los lineamientos del Manual de Espacios Físicos Saludables de la Rama Judicial. Este inmueble cuenta con 128 m², presenta excelente ventilación e iluminación natural, se encuentra en una ubicación central y equidistante a la Alcaldía Municipal, y permite la adecuada distribución de los puestos de trabajo requeridos.



Adicionalmente, el canon mensual propuesto asciende a $3.500.000 IVA incluido, equivalente a $27.343,75 por metro cuadrado, valor que resulta razonable conforme al estudio de mercado realizado. Dicha valoración comparó los precios de oferta publicados en portales especializados como Finca Raíz, Metrocuadrado, Properati y la Lonja de la Propiedad Raíz del Quindío, así como las cotizaciones recibidas por parte de inmobiliarias o particulares con bienes en este sector, evidenciando que, los arriendos de espacios en este municipio suelen oscilar entre $2.800.000 y $6.000.000 mensuales, dependiendo del área, ubicación y destino de uso. En consecuencia, el canon ofertado se encuentra dentro de los rangos del mercado, e incluso por debajo de varias opciones comerciales similares, cumpliendo con los criterios de eficiencia, austeridad y racionalidad del gasto.

A continuación, se trae a consideración un comparativo de los inmuebles encontrados para su respectivo análisis y verificación:

Tipo de inmueble	Área construida	Ubicación	Canon Mensual	Observaciones relevantes
Inmueble de destinación residencial	135 metros cuadrados	Calle 14 # 5 -35	$ 1.700.000	Oferta recibida por correo electrónico. El valor relacionado no incluye las adecuaciones a realizar, evaluado el inmueble, se concluyó técnicamente que, este requería varias adecuaciones que resultaban considerablemente onerosas, impactando directamente en el valor base del canon, por lo que se descartó de plano como una opción a tener en cuenta por parte de la entidad.
				
Inmueble de Destinación comercial	110 metros cuadrados	Carrera 5ta No. 13-38	$1.700.000	Oferta encontrada en el sitio web https://inmueblesarm.com/local-alquiler-la-tebaida-la-tebaida/6824935?shared=whatsapp#! El inmueble no es viable por cuanto no cumple el área mínima exigida.
				
Inmueble destinado a uso comercial	256 metros cuadrados	Calle 6- No 62	$5.000.000	Tras el análisis realizado sobre el inmueble presentado en la cotización, se evidencia que el área ofertada sobrepasa el límite máximo de superficie requerida para la adecuada ubicación y distribución de los despachos judiciales, lo cual impide su utilización

				conforme a las necesidades establecidas. Adicionalmente, el valor del canon de arrendamiento indicado, correspondiente a $5.000.000, se vería notablemente incrementado debido a las diversas adecuaciones que sería necesario realizar para ajustar el inmueble a las condiciones técnicas y funcionales exigidas. En consecuencia, y considerando que tanto el área como los costos asociados exceden los parámetros establecidos, se descarta de plano el inmueble ofertado.
  				
Inmueble de Destinación comercial	110 metros cuadrados	Calle 3 No 13-58	$2.000.000	El inmueble no cuenta con el area minima requerida para la ubicación de los despachos, en ese sentido no es viable el arrendamiento del mismo.
  				

Si bien los valores presentados en el cuadro comparativo se exponen únicamente a título de referencia, estos no permiten obtener una homogenización real del valor promedio del mercado, toda vez que los inmuebles no son plenamente comparables debido a variables

como el área, la ubicación y el hecho de que ninguno de los valores incorpora las adecuaciones necesarias para su funcionamiento. El cuadro anterior, además de evidenciar la desventaja existente para identificar bienes inmuebles que cumplan con las condiciones mínimas requeridas, permite observar que las adecuaciones indispensables —tanto **moderadas** (cableado estructurado, refuerzos de seguridad, redistribución de espacios, mejoramiento de accesibilidad) como **mayores** (salas de audiencia, redes eléctricas nuevas, intervenciones estructurales) pueden representar incrementos entre el 40% y el 150% del canon de arrendamiento, aumentando de manera significativa los valores inicialmente ofertados. En contraste, la propuesta del inmueble objeto del presente estudio resulta la más favorable, dado que las intervenciones requeridas corresponden únicamente a adecuaciones **menores** (pintura, divisiones livianas y adecuación básica de redes existentes, las cuales ya se encuentran incluidas dentro del canon ofertado, equivalente a $3.500.000 mensuales.

Ahora bien, con el propósito de ilustrar de manera más clara el valor del estudio del mercado, se presenta información de inmuebles actualmente arrendados por la Dirección Seccional de Administración Judicial en municipios de sexta categoría del departamento del Quindío. Estos inmuebles, que cumplen con las condiciones mínimas para el arrendamiento, presentan características similares a las del municipio en cuestión, donde la oferta inmobiliaria es prácticamente inexistente debido a la ubicación geográfica y a la concurrencia de actividades comerciales y turísticas. Asimismo, las adecuaciones requeridas en esos inmuebles son comparables a las necesarias para el presente inmueble. En ese contexto, la información se sustenta de la siguiente manera:

Ubicación	Área ocupación	Cantidad de Despachos Judiciales	Cantidad de servidores judiciales	Valor del canon mensual vigencia 2025-2026
EDIFICIO ALTAMIRA PARQUE CENTRAL/ Carrera 5 calle esquina 16 N° 16-09 Local 01-02 Piso 2 **(municipio de Quimbaya Quindío)**	210	2	8	$5.691.969
Carrera 5 No 17-10 **(municipio de Montenegro Quindío)**	256	2	8	$ 3.903.624
Calle 4 No 4-36 local 2 y local 3 **(municipio de Filandia Quindío)**	96	1	3	$2.400.000
Carrera 8 No. 12-03, Piso 2, **(municipio de La Tebaida, Quindío) – Inmueble objeto de arrendamiento.**	128	2	8	$3.500.000

En revisión de los expuesto, la selección de este inmueble también se ajusta a las disposiciones del **Decreto 199 de 2024 – Plan de Austeridad del Gasto Público**, cuyo artículo 5 establece directrices para el arrendamiento, mantenimiento y cambio de sede de inmuebles públicos. En particular, el proyecto cumple los lineamientos que exigen: sustentar técnicamente la necesidad del traslado, evitar mejoras innecesarias o suntuarias, y garantizar que la elección del inmueble responda a criterios de economía, eficiencia y responsabilidad

fiscal. La opción identificada no requiere obras estructurales, ni adecuaciones mayores, y se limita a ajustes mínimos indispensables para su funcionamiento.

En virtud de lo anterior, el contrato que se pretende celebrar asciende a la suma de **TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE. ($35.000.000) INCLUIDO IVA,** cómo se describe en el siguiente cuadro:

ARREDANDAMIENTO MUNICIPIO DE LA TEBAIDA OSCAR BUITRAGO Carrera 8 12 - 03 Piso 2 la tebaida Q CONTRATO NUEVO	
MESES AÑO 2026	**VALOR TOTAL POR MES**
FEBRERO	$ 3.500.000,00
MARZO	$ 3.500.000,00
ABRIL	$ 3.500.000,00
MAYO	$ 3.500.000,00
JUNIO	$ 3.500.000,00
JULIO	$ 3.500.000,00
AGOSTO	$ 3.500.000,00
SEPTIEMBRE	$ 3.500.000,00
OCTUBRE	$ 3.500.000,00
NOVIEMBRE	$ 3.500.000,00
SUBTOTAL 2026 (01 DE FEBRERO AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2026)	**$35.000.000**

AVALUO COMERCIAL

El canon previsto cumple con lo establecido en el artículo 18 de la Ley 820 del 10 de Julio de 2003, esto es, que el valor del canon no sobrepase el 1% del valor del avalúo comercial, el valor actual del canon obedece al incremento en cada anualidad, realizado conforme al IPC del respectivo año y lo autorizado por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

5. ESPECIFICACIONES TECNICAS:

DESCRIPCIÒN GENERAL	**DETALLE**	**ÀREA**
INMUEBLE	Oficina ubicada en la Carrera 8 No. 12-03, Piso 2, La Tebaida (Quindío), con destino al funcionamiento de los Juzgados Promiscuos Municipales, sala de audiencias y área de archivo.	128 m²

Para la ejecución del objeto contractual se precisa la caracterización de los parámetros necesarios para lograr las condiciones ideales del contrato a suscribir, por lo que las condiciones técnicas exigidas se describen así:

Para la Dirección Seccional de Armenia - Quindío, la prestación del servicio de administración de justicia, debe garantizar a la comunidad la facilidad de acceso a las sedes judiciales, de manera que, el ejercicio jurisdiccional se encuentre en un punto equidistante aledaño a la comunidad; partiendo de la base de una justicia cercana al ciudadano y de los medios de transporte con los que cuenta la ciudad, en mérito de lo expuesto se realiza el estudio de movilidad de las ofertas inmobiliarias que permitirán elegir el inmueble adecuado para reubicar los despachos judiciales a una nueva sede que cumpla con todos los parámetros trazados para dicho cambio.

Manual de Espacios Físicos Saludables

La implementación del Sistema General de Riesgos Profesionales en Colombia y particularmente en la Rama Judicial, ha permitido la identificación de factores de riesgo que

afectan la salud de los servidores judiciales. Las pautas en torno a las características y condiciones, para que la accesibilidad a los edificios y sedes de trabajo de la Rama Judicial cuenten con las condiciones de acceso y movilidad que garanticen la integridad de la salud de quienes laboran en estas sedes y los usuarios de la justicia, con base en las disposiciones legales y técnicas que garanticen el derecho a las personas con discapacidad física, sensorial o mental.

Todas las edificaciones construidas, por construir, o en remodelación, diseñadas para ocupación humana, deben contar con espacios suficientes de salida que permitan la evacuación rápida de los ocupantes para que, en caso de una emergencia, se asegure la vida de las personas que se encuentren en dicha edificación. Para el diseño, construcción y remodelación se deben tener en cuenta diferentes parámetros para la instalación y remodelación de puertas, escaleras, pasamanos, rampas, fuentes de iluminación, luces de emergencia, señalización pasillos e instalación de extintores, entre otros.

Por lo anterior, el inmueble cumple con las condiciones mínimas de los 4 módulos del Manual de Espacios Físicos Saludables de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.

6. ANALISIS DE LA DEMANDA

En cumplimiento a lo regulado en el marco jurídico aplicable a la adquisición de bienes y servicios para el sector público, dentro de la búsqueda de contratos con igual naturaleza, se encuentran procesos en la plataforma SECOP II, celebrados por la Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia o por otras entidades como las que a continuación se van a relacionar, sin embargo, se aclara que no todos los servicios adquiridos cumplen con las mismas características técnicas que involucran el presente proceso, así mismo, se informa que la modalidad de contratación común a estos contratos, corresponde a contratación directa.

- **Histórico de contratación Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia:**

Ubicación	Área ocupación	Cantidad de Despachos Judiciales	Cantidad de servidores judiciales	Valor del canon mensual vigencia 2025-2026
EDIFICIO ALTAMIRA PARQUE CENTRAL/ Carrera 5 calle esquina 16 N° 16-09 Local 01-02 Piso 2 **(municipio de Quimbaya Quindío)**	210	2	8	$5.691.969
Carrera 5 No 17-10 **(municipio de Montenegro Quindío)**	256	2	8	$ 3.903.624
Calle 4 No 4-36 local 2 y local 3 **(municipio de Filandia Quindío)**	96	1	3	$2.400.000
Carrera 8 No. 12-03, Piso 2, **(municipio de La Tebaida, Quindío) – Inmueble objeto de arrendamiento.**	128	2	8	$3.500.000

- **Adquisiciones de otras Entidades:**

En cumplimiento a lo regulado en el marco jurídico aplicable a la adquisición de bienes y servicios para el sector público, dentro de la búsqueda de contratos con igual naturaleza, se encuentran procesos en la plataforma SECOP II, celebrados con otras entidades como los que a continuación se van a relacionar, sin embargo, se aclara que no todos los servicios adquiridos cumplen con las mismas características técnicas que involucran el presente proceso, así mismo, se informa que la modalidad de contratación común a estos contratos, corresponde a contratación directa.

AÑO	ENTIDAD	OBJETO	PLAZO	VALOR
2025	Departamento de Policía del Cesar	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SUBESTACIÓN DE POLICÍA EN EL CORREGIMIENTO DE BADILLO, MUNICIPIO DE VALLEDUPAR VIGENCIA 2025	1 mes y 24 días	$5.612.989
2023	Municipio de Calarcá	CONCEDER EL USO Y GOCE EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO el local que hace parte del inmueble que se encuentra ubicado en la carrera 11 con calle 11 esquina (corregiduría), identificado con ficha catastral No. 020000000017000300000000, local numero dos (2) primer piso, el cual cuenta con las siguientes dimensiones: área total del terreno 25,26 metros cuadrados discriminados en largo 8.15 metros y 3.10 metros de ancho; Cuyo propietario es el Municipio de Calarcá - Quindío.	12 meses	$3.213.984
2022	Municipios de Calarcá	CONCEDER EL USO Y GOCE EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO un área de treinta y cuatro coma sesenta y tres (34,63) metros cuadrados pertenecientes a la galería identificada con la ficha Catastral Nro.631300200000000170002000000000 y Matricula inmobiliaria 282-37501 del corregimiento de Barcelona de Calarcá Quindío, correspondiente a la ocupación de dos locales (2) de dos, coma diez (2,10) metros por dos coma diez (2,10) metros, dos (2) locales de dos (2) metros por dos (2) metros, dos (2).	12 meses	$3.524.952
2016	Fondo Rotatorio Registraduría Nacional del Estado Civil	Arrendamiento de bien inmueble para el funcionamiento de la Registraduría Municipal de Circasia Quindío	11 meses	$9.887.427
2016	Fondo Rotatorio Registraduría Nacional del Estado Civil	El ARRENDADOR se compromete a dar en arrendamiento AL FONDO ROTATORIO DE LA REGISTRADURIA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL, el bien inmueble ubicado en la calle 9 b No. 9-50 B. San Martin de la nomenclatura urbana de la ciudad de Buenavista, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 141-18288 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Ayapel cuyos linderos aparecen determinados en la escritura pública No.608 de la Notaría Única de Planeta Rica de fecha 23 de noviembre de 2001	12	$8.056.452

7. RIESGOS ASOCIADOS AL CONTRATO, LA FORMA DE MITIGARLOS Y LA ASIGNACION DE RIESGOS ENTRE LAS PARTES QUE PUEDEN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO

De conformidad con lo establecido en el Artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 en concordancia con el artículo 2.2.1.2.5.2 numeral 2 del Decreto 1082 de 2015, la entidad deberá tipificar en el presente proceso los riesgos que puedan presentarse en el desarrollo del contrato, con el fin de estimar cualitativa y cuantitativamente la probabilidad e impacto, y señalará el sujeto contractual que soportará, total o parcialmente, la ocurrencia de la circunstancia prevista en caso de presentarse, a fin de preservar las condiciones iniciales del contrato. En consecuencia, se establece la siguiente estructuración de la distribución de riesgos.

Ver matriz de riesgos.

Conforme al análisis del riesgo elaborado por la Entidad, teniendo en cuenta que la probabilidad de ocurrencia de los mismos es baja, y dado que se trata de un contrato de Arrendamiento de bien inmueble, conforme a la excepción de la *"No obligatoriedad de las*

garantías" contemplada en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, se opta porque esta garantía no será obligatoria en la presente contratación directa.

CAPITULO II

1. ANALISIS DE RIESGOS

En virtud de lo establecido en el Artículo 2.2.1.2.3.1.1 del Decreto1082 de 2015, se procede en el presente estudio a enumerar y asignar los riesgos previsibles que se pueden presentan dentro del proceso de selección.

Los riesgos se tipifican acorde a las diferentes etapas procesales y se elaboran de conformidad con los documentos CONPES 3714 del 01 de diciembre de 2011.

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

N	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Control a ser implementado	Impacto después del 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	
													Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
1	General	Interno	Ejecución	Operacional	Entrega del inmueble con defectos en la infraestructura a los cuales no son visibles, lo que genera desconocimiento del estado de inmueble internamente	Desgastes Administrativos Terminación anticipada del contrato Responsabilidad únicamente del contratista	1	3	5	Medio	Contratista	El supervisor designado debe realiza acta de recibo del inmueble	1	2	3	Bajo	No	Contratista/ Entidad Estatal	A partir de la fecha de inicio del contrato	Finalización del plazo de ejecución del contrato	Por el supervisor durante la ejecución del contrato	En caso de ocurrencia
2	General	Externo	Ejecución	Operacional	Riesgos causados por fuerza mayor, caso fortuito y eventos de orden público (terremoto, asonada, desastres naturales, toques de queda)	Terminación anticipada del contrato Traslado inmediato de los Despachos Judiciales Suspensión del servicio de la administración Daños a los bienes muebles	3	3	6	Alto	Externo	Que el contratista tenga póliza del bien inmueble	1	2	3	Bajo	Si	Contratista/Entidad	A partir de la fecha de inicio del contrato	Finalización del plazo de ejecución del contrato	Por el supervisor durante la ejecución del contrato	En caso de ocurrencia
3	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Afectación de tipo legal o administrativa del inmueble que impidan el uso y el goce por parte de la Entidad	Incumpliendo de la obligación contractual	1	3	5	Medio	Externo	Establecer obligación al arrendador para dar solución inmediata a la situación	1	2	3	Bajo	Si	Supervisor del contrato/ Contratista	A partir del inicio de ejecución del contrato	Finalización del plazo de ejecución del contrato	Verificación permanente por parte del supervisor, de las contingencias que se lleguen a presentar	En caso de ocurrencia.

4	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Afectación de tipo constructivo o de servicios públicos del inmueble que impidan el uso y goce por parte de la Entidad	Incumplimiento de la obligación contractual y retraso en la ejecución del contrato	1	3	5	Medio	Contratista	Establecer obligación al arrendador para dar solución inmediata a la situación	1	2	3	Medio	SI	Supervisor del contrato	A partir del inicio de la ejecución del contrato	Finalización del plazo de ejecución del contrato	Verificación permanente de las contingencias que se lleguen a presentar	Permanente
5	General	Externo	Contractual	Regulatorio	Variación en la legislación tributaria, creación de nuevos impuestos o tazas	Afecta el equilibrio contractual, aumento de los costos no contemplados en el contrato	2	3	5	Medio	Externo	Aplicación inmediata de las disposiciones legales y ajustes de los procesos internos de la entidad	1	2	4	Bajo	SI	Entidad Estatal/Contratista	A partir de la fecha de expedición de la nueva norma y entrada en vigencia	Finalización del plazo de ejecución del contrato	Verificación permanente de cambios normativos tributarios	En caso de ocurrencia
6	General	Externo	Contractual	Operacional	Retraso en la firma del contrato en SECOP II por parte del contratista	Incumplimiento de los plazos establecidos para la ejecución contrafactual	3	3	6	Alto	Externo	Seguimiento a los trámites y procedimientos que debe adelantar el contratista para la firma del contrato	2	1	3	Bajo	NO	Entidad Estatal	A partir de la elaboración del contrato electrónico	Con la suscripción electrónica del contrato en SECOP II	Seguimiento permanente	En caso de ocurrencia

ESTUDIOS PREVIOS, CONVENIENCIA, NECESIDAD Y OPORTUNIDAD PARA CELEBRAR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE

De conformidad con los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993 y el Decreto 1082 de 2015, que regulan los estudios y documentos previos que se deben tener en cuenta para analizar la conveniencia, oportunidad y necesidad con el fin de contratar el arrendamiento de un inmueble para ubicar unas oficinas donde funcionan unos Despachos Judiciales en el municipio de La Tebaida, Quindío.

1. DESCRIPCIÓN Y RAZONES DE LA NECESIDAD QUE LA RAMA JUDICIAL – DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE ARMENIA - QUINDÍO, PRETENDE SATISFACER CON LA PRESENTE CONTRATACIÓN:

La Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia, en virtud del artículo 103 de la Ley 270 de 1996, modificada por la Ley 2430 de 2024, tiene como funciones, la de *"Administrar los bienes y recursos destinados para el funcionamiento de la Rama Judicial y responder por su correcta aplicación o utilización",* así mismo *"suscribir en nombre de la Nación-Consejo Superior de la Judicatura los actos y contratos que deban otorgarse o celebrarse."* Para ello, requiere poner en marcha toda la logística necesaria tendiente a que su misión principal se lleve a cabo de manera eficaz y oportuna.

El propósito fundamental del Plan Sectorial de Desarrollo de la Rama Judicial es orientar las actividades de esta Rama específica del poder público al cumplimiento de su objetivo misional de promover el acceso, la eficacia, la eficiencia, la calidad, la confianza, visibilidad y transparencia, la autonomía y el fortalecimiento institucional en la administración de justicia en el país, así como entender y atender en colaboración armónica con otras ramas del Estado, la solución de conflictos y el cumplimiento en forma integral de los fines de la Justicia para la sociedad. Así las cosas, como órgano técnico administrativo del Sector Jurisdiccional de la Rama Judicial en el Quindío, deben enmarcar su gestión en dicho Plan y su cumplimiento deberá dirigirse al esfuerzo de una administración eficiente de los recursos dispuestos para su funcionamiento.

De igual forma, los procesos contractuales deben estar orientados al cumplimiento de los objetivos, metas, políticas, estrategias, programas y proyectos enmarcados por el Plan Sectorial, por lo que, para efectos de contribuir al logro de los objetivos propuestos, se elabora el presente estudio de conveniencia y oportunidad.

Corresponde entonces a esta instancia administrativa, brindar al Consejo Seccional de la Judicatura de Armenia - Quindío, tribunales superiores, los despachos judiciales de la Rama Judicial del Quindío y a todas las dependencias administrativas de esta misma Dirección, el apoyo logístico necesario para el cumplimiento de sus funciones.

Por la naturaleza de las funciones y su misión constitucional, la Rama Judicial presta servicios dirigidos a toda la ciudadanía, luego, sus instalaciones no solo deben brindar condiciones que permitan a sus empleados y funcionarios el buen ejercicio de las funciones encomendadas, sino que requiere condiciones que permitan mejorar el acceso al servicio de administración de justicia a la mayor cantidad de usuarios y propendan siempre por el cumplimiento de su misión, visión, valores, principios y objetivos planteados en sus Planes Sectoriales de Desarrollo.

Desde vigencias anteriores, esta Dirección Seccional ha celebrado con el Municipio de La Tebaida, Departamento del Quindío, contrato cuyo objeto ha sido el *"arrendamiento de un espacio físico para el funcionamiento de los despachos judiciales del Distrito Judicial de Armenia con jurisdicción en dicho municipio"*. Gracias a dicha tenencia se ha garantizado, de manera ininterrumpida, la prestación del servicio judicial mediante la sede que alberga los dos juzgados promiscuos municipales. El contrato estuvo vigente hasta el 20 de diciembre de 2025.

No obstante, mediante comunicación oficial DSA-458-2025 del 24 de junio de 2025, la Directora de Servicios Administrativos de la Alcaldía Municipal de La Tebaida informó que, no es posible renovar el contrato para las próximas vigencias, debido a la crítica situación en la gestión documental del municipio y la necesidad de destinar el inmueble para la ubicación del archivo central. Debido a lo anterior, y una vez notificada la decisión del municipio, esta Dirección Seccional inició de inmediato la búsqueda de alternativas inmobiliarias que cumplieran con las condiciones técnicas, funcionales y normativas necesarias para garantizar un traslado oportuno y adecuado.

En el curso de esta búsqueda, se realizaron visitas de campo en diversos sectores del municipio, al igual que solicitudes formales de cotización a varias inmobiliarias, así como consultas especializadas en portales de bienes raíces. Sin embargo, la oferta disponible resultó especialmente limitada. La Tebaida es un municipio con una ubicación estratégica por su cercanía al aeropuerto internacional El Edén, su conexión con otros municipios del departamento y su condición de zona de desarrollo turístico, factores que incrementan la ocupación inmobiliaria y reducen la disponibilidad de espacios aptos para instalaciones institucionales o administrativas. La mayoría de los inmuebles disponibles se destinan a actividades comerciales o residenciales, lo cual dificultó la identificación de alternativas viables.

Debido a esta limitación, se procedió a publicar un aviso en la página web de la Rama Judicial y en las redes institucionales, lo que permitió recibir únicamente tres ofertas. Tras la correspondiente visita técnica a cada uno de estos inmuebles, se identificó que el espacio ubicado en la Carrera 8 No. 12-03, Piso 2, La Tebaida (Quindío) es el que mejor se ajusta a los requerimientos institucionales y a los lineamientos del Manual de Espacios Físicos Saludables de la Rama Judicial. Este inmueble cuenta con 128 m², presenta excelente ventilación e iluminación natural, se encuentra en una ubicación central y equidistante a la Alcaldía Municipal, y permite la adecuada distribución de los puestos de trabajo requeridos.



Adicionalmente, el canon mensual propuesto asciende a $3.500.000 IVA incluido, equivalente a $27.343,75 por metro cuadrado, valor que resulta razonable conforme al estudio de mercado realizado. Dicha valoración comparó los precios de oferta publicados en portales especializados como Finca Raíz, Metrocuadrado, Properati y la Lonja de la Propiedad Raíz del Quindío, así como las cotizaciones recibidas por parte de inmobiliarias o particulares con bienes en este sector, evidenciando que, los arriendos de espacios en este municipio suelen oscilar entre $2.800.000 y $6.000.000 mensuales, dependiendo del área, ubicación y destino de uso. En consecuencia, el canon ofertado se encuentra dentro de los rangos del mercado, e incluso por debajo de varias opciones comerciales similares, cumpliendo con los criterios de eficiencia, austeridad y racionalidad del gasto.

El Decreto 199 de 2024, por el cual se establece el plan de austeridad del gasto 2024 para los que hacen parte del presupuesto general de la nación, Artículo 5 literal C:

> *"[…] El cambio de sede únicamente, procederá en los siguientes eventos: I). cuando no genere impacto al presupuesto asignado en la vigencia. II) Cuando la necesidad haga inaplazable la construcción o adquisición. III) Cuando el edificio donde funciona la entidad ponga en riesgo la seguridad del personal o no brinde las condiciones adecuadas de conformidad con las normas establecidas en el sistema de Gestión de Seguridad y salud en el trabajo. (SGSST) […]"*

En revisión de los expuesto, la selección de este inmueble también se ajusta a las disposiciones del **Decreto 199 de 2024 – Plan de Austeridad del Gasto Público**, cuyo artículo 5 establece directrices para el arrendamiento, mantenimiento y cambio de sede de inmuebles públicos. En particular, el proyecto cumple los lineamientos que exigen: sustentar técnicamente la necesidad del traslado, evitar mejoras innecesarias o suntuarias, y garantizar que la elección del inmueble responda a criterios de economía, eficiencia y responsabilidad fiscal. La opción identificada no requiere obras estructurales, ni adecuaciones mayores, y se limita a ajustes mínimos indispensables para su funcionamiento.

Es importante indicar que, el inmueble cuenta con concepto favorable por parte del área de Seguridad y Salud en el Trabajo, de la Administradora de Riesgos Laborales y de la profesional

universitaria (arquitecta) adscrita a la Dirección Seccional, los cuales se adjuntan como parte integral del presente estudio.

Ahora bien, de conformidad con la solicitud presentada por la Dirección Seccional, la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, Emitió pronunciamiento al respecto, mediante oficio No. EAJO25-1223 del 31 de diciembre de 2025, se dio viabilidad a la contratación del inmueble en los siguientes términos:

"(…) En atención al oficio del asunto, relacionado la asignación de los recursos necesarios para la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento destinado a garantizar el adecuado funcionamiento de la sede judicial en la que operarán los Juzgados Promiscuos Municipales de la Tebaida, le informo que, atendiendo el estudio de mercado, la justificación y soportes presentados por la Dirección Seccional, se considera que la misma resulta razonable y favorable.

No obstante, lo anterior, en la próxima vigencia hay una restricción presupuestal considerable por la disminución de la cuota de presupuesto y el incremento del salario mínimo, por lo cual es necesario que la dirección seccional efectúe una priorización de necesidades, de acuerdo con la disponibilidad presupuestal existente.

En todo caso, es oportuno señalar que, conforme a lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 103 de la Ley 270 de 1996, es función del Director Seccional de la Rama Judicial "Administrar los bienes y recursos destinados para el funcionamiento de la Rama Judicial y responder por su correcta aplicación o utilización..."

De conformidad con lo anterior, el Decreto 1082 de 2015 artículo 2.2.1.2.1.4.11 dispone que, las Entidades Estatales pueden arrendar o alquilar bienes inmuebles siguiendo las reglas allí establecidas, que refieren a los eventos en que las Entidades Estatales actúan como arrendatarias.

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 este contexto, se considera que el traslado resulta acorde a los postulados legales, necesario y oportuno, en tanto la imposibilidad de renovar el contrato con el Municipio de La Tebaida obliga a garantizar un espacio alterno que permita la continuidad del servicio judicial en esta jurisdicción.

Es importante aclarar que este proceso de contratación directa se encuentra registrado en el Plan Anual de Adquisiciones Vigencia 2026, publicado en debida forma en la Plataforma de www.colombiacompra.gov.co SECOPII.

80131502	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO FÍSICO EN EL MUNICIPIO DE LA TEBAIDA, QUINDÍO, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS DESPACHOS JUDICIALES DEL DISTRIT (...)	Enero	Enero	325 Día(s)	Contratación directa	Presupuesto de entidad nacional	37.333.333 COP

2. CONDICIONES DEL CONTRATO:

2.1. TIPO DE CONTRATO: De conformidad con el tipo de prestaciones a ejecutar se identifica como contrato a celebrar el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, definido en el artículo 1.973 del Código Civil, *"El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado."*

2.2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR:

"*CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO FÍSICO EN EL MUNICIPIO DE LA TEBAIDA QUINDÍO, PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL DESPACHO JUDICIAL DEL DISTRITO JUDICIAL DE ARMENIA CON JURISDICCIÓN EN ESTE MUNICIPIO"*

2.3. CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS

Segmento	Familia	Clase	Producto	Descripción del producto

80	13	15	80131502	Arrendamiento Inmueble

2.4. ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE A CONTRATAR:

DESCRIPCIÒN GENERAL	DETALLE	ÀREA
INMUEBLE	Oficina ubicada en la Carrera 8 No. 12-03, Piso 2, La Tebaida (Quindío), con destino al funcionamiento de los Juzgados Promiscuos Municipales, sala de audiencias y área de archivo.	128 m²

Para la ejecución del objeto contractual se precisa la caracterización de los parámetros necesarios para lograr las condiciones ideales del contrato a suscribir, por lo que las condiciones técnicas exigidas se describen así:

Para la Dirección Seccional de Armenia - Quindío, la prestación del servicio de administración de justicia, debe garantizar a la comunidad la facilidad de acceso a las sedes judiciales, de manera que, el ejercicio jurisdiccional se encuentre en un punto equidistante aledaño a la comunidad; partiendo de la base de una justicia cercana al ciudadano y de los medios de transporte con los que cuenta la ciudad, en mérito de lo expuesto se realiza el estudio de movilidad de las ofertas inmobiliarias que permitirán elegir el inmueble adecuado para reubicar los despachos judiciales a una nueva sede que cumpla con todos los parámetros trazados para dicho cambio.

Manual de Espacios Físicos Saludables

La implementación del Sistema General de Riesgos Profesionales en Colombia y particularmente en la Rama Judicial, ha permitido la identificación de factores de riesgo que afectan la salud de los servidores judiciales. Las pautas en torno a las características y condiciones, para que la accesibilidad a los edificios y sedes de trabajo de la Rama Judicial cuenten con las condiciones de acceso y movilidad que garanticen la integridad de la salud de quienes laboran en estas sedes y los usuarios de la justicia, con base en las disposiciones legales y técnicas que garanticen el derecho a las personas con discapacidad física, sensorial o mental.

Todas las edificaciones construidas, por construir, o en remodelación, diseñadas para ocupación humana, deben contar con espacios suficientes de salida que permitan la evacuación rápida de los ocupantes para que, en caso de una emergencia, se asegure la vida de las personas que se encuentren en dicha edificación. Para el diseño, construcción y remodelación se deben tener en cuenta diferentes parámetros para la instalación y remodelación de puertas, escaleras, pasamanos, rampas, fuentes de iluminación, luces de emergencia, señalización pasillos e instalación de extintores, entre otros.

Por lo anterior, el inmueble cumple con las condiciones mínimas de los 4 módulos del Manual de Espacios Físicos Saludables de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.

2.5 REQUISITOS DEL SICGMA:

De conformidad con la matriz de adquisición de bienes y servicios del (SICGMA) Versión 2 código: F-EVSG-22 con fecha de actualización del 29 de octubre de 2025, no hay lugar a la aplicación de requisitos de la matriz para esta tipología contractual.

2.6. VALOR DEL CONTRATO: El valor del presente proceso corresponde a **TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE. ($35.000.000) INCLUIDO IVA,** cómo se describe en el siguiente cuadro:

ARREDANDAMIENTO MUNICIPIO DE LA TEBAIDA OSCAR BUITRAGO Carrera 8 12 - 03 Piso 2 la tebaida Q CONTRATO NUEVO	
MESES AÑO 2026	**VALOR TOTAL POR MES**
FEBRERO	$ 3.500.000,00
MARZO	$ 3.500.000,00
ABRIL	$ 3.500.000,00
MAYO	$ 3.500.000,00
JUNIO	$ 3.500.000,00
JULIO	$ 3.500.000,00
AGOSTO	$ 3.500.000,00
SEPTIEMBRE	$ 3.500.000,00
OCTUBRE	$ 3.500.000,00
NOVIEMBRE	$ 3.500.000,00
SUBTOTAL 2026 (01 DE FEBRERO AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2026)	**$35.000.000**

Soportado con el siguiente Certificado de Disponibilidad Presupuestal (CDP):

ítem	Nro. CDP	Fecha de expedición	Unidad ejecutora	Valor CDP	Valor para utilizar en el presente contrato	Rubro
1	**2526**	**14/01/2026**	**27-01-01-819**	**$35.000.000**	**$35.000.000**	A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS

2.7. FORMA DE PAGO:

La Dirección Seccional de Administración Seccional de Armenia - Quindío, cancelará el valor del contrato mediante pagos iguales mensuales, correspondientes al canon mensual de arrendamiento mes vencido previa presentación de la cuenta de cobro.

El pago estará sujeto a la asignación de recursos por parte del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, se tramitará por intermedio del Área Financiera de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia - Quindío, el cual se realiza con la presentación de la factura y/o cuenta de cobro, según corresponda, con el visto bueno del supervisor designado para este contrato.

Asimismo, el contratista para cada pago deberá acreditar el cumplimiento de sus obligaciones parafiscales, relativas al Sistema de Seguridad Social integral, así como los propios del SENA, ICBF, y Cajas de Compensación Familiar, según lo establece el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, esta certificación debe ser expedida por el Revisor Fiscal del contratista o representante legal según sea el caso. Las demoras que se presenten por estos conceptos serán responsabilidad del CONTRATISTA y no tendrá por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza. Los pagos se realizarán a la cuenta bancaria certificada por el contratista.

Para la ejecución del contrato, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia – Quindío, no entregará al contratista valor alguno por concepto de “Anticipo” o “Pago anticipado”.

De acuerdo con las responsabilidades que se especifiquen en el Registro Único Tributario (RUT), la Entidad aplicará los descuentos que se relacionan a continuación y los decretados por el Gobierno Nacional que apliquen al proceso de contratación que se suscriba con ocasión al presente estudio.

CONCEPTO	TARIFA	BASE GRAVABLE	NORMATIVIDAD	BENEFICIARIO FINAL
Retencion en la fuente	Según Tabla de retencion en la fuente	Valor del pago o abono en cuenta, antes de IVA	Estatuto Tributario Libro 2	DIAN
Retencion de IVA	15%	IVA facturado	Estatuto Tributario ART 437-1	DIAN
Retencion de ICA	Acuerdo 229 del 13 de diciembre de 2021. Articulo 76 BASE Y TARIFA, La tarifa para la retencion de Industria y Comercio sera la que corresponda a la respectiva actividad gravada con el impuesto en Armenia.	Acuerdo 229 del 13 de diciembre de 2021. Articulo 76 BASE Y TARIFA, La retencion se efectuara a los pagos que realice el agente retenedor que sean iguales o superiores a 7 UVT. En ningun caso la retencion se practicara sobre los valores correspondientes al IVA	Acuerdo 229 del 13 de diciembre de 2021 "Estatuto tributario del Municipio de Armenia"	MUNICIPIO DE ARMENIA
Retencion de Estampilla Pro Universidades	> 1 < 2.000 Smmlv Tarifa 0,5%; > 2.001 < 6.000 Smmlv Tarifa 1% > 6.001 Tarifa 2%	Valor del pago o abono en cuenta, antes de IVA. ***EN CONTRATOS DE OBRA PÚBLICA Y CONEXOS DE OBRA.***	Ley 1697 del 20 de diciembre de 2013 Decreto 1075 de 2015	MINISTERIO DE EDUCACION
FONSECON	5%	Valor del pago o abono en cuenta, antes de IVA. ***EN CONTRATOS DE OBRA PÚBLICA.***	Ley 1106 de 2006	MINISTERIO DE INTERIOR
Elaboró		Revisó y aprobó		
LUZ DAMARIZ GARCIA GAVIRIA Prof Universitario Contadora		SANDRA PATRICIA DAVILA LOZANO Prof Universitario G9 Central de Cuentas	MARIA EUGENIA RESTREPO ZAPATA Coordinadora Administrativa y Financiera	

NOTA: <u>Teniendo en cuenta que el pago esta sujetó a la asignación de recursos mensuales por parte del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, las demoras que se presenten por esta situación no serán imputables a la Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia y en consecuente no generan intereses de ningún tipo; Por tal motivo el contratista deberá entregar los documentos necesarios para el pago dentro de los diez (10) días calendario del mes, so pena de liberar el PAC solicitado para el pago a cancelar.</u>

<u>NOTA 2: Cuando las partes consideren que es viable la renovación del contrato, el último pago queda sujeto a que el arrendador allegué actualizados los siguientes documentos, dentro de los treinta (30) días anteriores a finalización del contrato en la vigencia 2026:</u>

<u>- avaluó comercial del inmueble</u>
<u>- paz y salvo por impuestos y valorización</u>
<u>- certificado de tradición y libertad con vigencia no mayor a tres (3) meses</u>
<u>- certificación o póliza que demuestre que el inmueble se encuentra asegurado</u>

2.8 SUPERVISIÓN DEL CONTRATO

La vigilancia y control del contrato que se suscriba la ejercerá la Profesional Universitario Grado 9 del área de Compras públicas o quien haga sus veces, o quien el Director Seccional de Administración Judicial de Armenia, designe para tal efecto, quien ejercerá la supervisión técnica, administrativa, financiera, contable y jurídica en la ejecución del objeto contratado.

2.9. LUGAR Y PLAZO DE EJECUCIÓN

El contrato tendrá un plazo de ejecución de diez (10) meses, contados a partir del acta de inicio, en todo caso no podrá superar el 31 de diciembre de 2026.

El lugar de ejecución será en la Carrera 8 No. 12-03, Piso 2, La Tebaida (Quindío)

3. OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

3.1. DEL ARRENDADOR:

A. OBLIGACIONES GENERALES

1) Suscribir oportunamente el acta de inicio del contrato de arrendamiento, conjuntamente con el/la supervisor/a del mismo.

2) Responder ante las autoridades competentes por los actos u omisiones que ejecute en desarrollo del contrato, cuando con ellos se cause perjuicio a la administración o a terceros, en los términos del artículo 52 de la Ley 80 de 1993.

3) Cumplir con la acreditación del pago de aportes al Sistema General de Seguridad Social establecida en el artículo 41 de la ley 80 de 1993 en concordancia con el artículo 23 de la ley 1150 de 2007, articulo 50 de la ley 789 de 2002, y demás normatividad aplicable.

B. OBLIGACIONES ESPECIFICAS

1) Entregar a la Entidad Estatal el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenido.

2) Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de la Rama Judicial – Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia.

3) Librar a la Rama Judicial – Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia, de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.

4) Entregar el inmueble con los servicios públicos, impuestos, demás cargos o pagos al día y cuotas de administración cuando aplique.

5) Otorgarle al Consejo Superior, Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia, un plazo de diez (10) días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el contrato, salvo que se prorrogue el mismo o se suscriba un nuevo contrato.

6) Presentar dentro de los diez (10) días calendario, la cuenta de cobro o factura electrónica, según obligación tributaria del contratista, del canon del mes correspondiente, junto con el pago de los aportes al Sistema de Seguridad Social (salud y pensión) o según corresponda conforme a la normativa aplicable a esta materia, y demás soportes que exija la Entidad para este trámite.

7) Cumplir con todas y cada una de las especificaciones señaladas en el presente estudio.

8) El Arrendador tendrá a su cargo las reparaciones necesarias del inmueble, y las locativas si se dan los presupuestos para ello, de conformidad con lo establecido en el Artículo 1985 del Código Civil. Parágrafo: Cualquier adecuación u obra que se pretenda realizar en el inmueble, el arrendador deberá contar con la autorización por parte del supervisor o en su defecto por la Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia.

9) Realizar por su cuenta las mejoras que por circunstancia ajenas al uso del arrendatario se presenten en el inmueble, previa concertación entre las partes.

10) El contratista deberá mantener vigente la póliza que cubre al bien inmueble, durante toda la ejecución del contrato y sus prórrogas y/o adiciones, es decir que, si ésta vence durante el plazo de ejecución, el contratista está en la obligación de renovarla inmediatamente, en cumplimiento de la Circular DEAJC17-60 de fecha 4 de agosto de 2017 emanada del Director Ejecutivo de Administración Judicial.

11) Atender cualquier eventualidad que puede devenir por situaciones de la Naturaleza, trámites ambientales y de salubridad pública y que pueda afectar la ejecución del contrato.

12) Suscribir el Acta de Liquidación del contrato dentro de los cuatro (04) meses siguientes a su finalización. si el CONTRATISTA no se presenta a la liquidación previo requerimiento realizado por la entidad en dos (2) oportunidades o las partes no llegan a un acuerdo sobre el contenido de la misma, será practicada directa y unilateralmente por la DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE ARMENIA.

13) Asumir los descuentos legales por concepto del contrato.

14) Informar al Arrendatario de la venta o de cualquier otra modificación en la titularidad del bien inmueble arrendado, con una antelación de al menos 15 días hábiles.

15) Las demás obligaciones que se deriven de la naturaleza del contrato.

PARÁGRAFO 1: El Arrendador en desarrollo de las obras civiles y de cualquier orden, que adelante en el inmueble, debe dar cumplimiento a las obligaciones Medio Ambientales y del Sistema de Seguridad y salud en el Trabajo; para lo cual debe informar al Supervisor del contrato a efectos de armonizar estas acciones con la regulación del Consejo Superior de la Judicatura.

PARÁGRAFO 2: El personal que el arrendador ocupe en la ejecución del contrato no tendrá ninguna vinculación laboral, civil ni comercial con el Consejo Superior de la Judicatura - Dirección Ejecutiva de Administración Judicial. La responsabilidad derivada de estas vinculaciones correrá a cargo exclusivo del arrendador.

C. De conformidad con el Sistema Integrado Gestión y Control de la Calidad y del Medio Ambiente – SIGCMA, se deberán cumplir con las siguientes obligaciones ambientales:

1. Garantizar que los muros internos y techos de los predios sean de colores claros preferiblemente blancos aprovechando así la luz natural.
2. Garantizar que los puntos hidráulicos como: lavamanos, lavaplatos, sanitarios, entre otros, cuenten con sistemas ahorradores de agua, con el fin de disminuir los altos consumos del recurso
3. Garantizar que, en las redes de distribución de agua, las válvulas de cierre (registros) sean independientes en cada área donde existan puntos hidráulicos, con el fin de facilitar la suspensión del servicio en puntos específicos debido a la posible presencia de fugas.
4. Garantizar que los sistemas de iluminación sean ahorradores (de alta eficiencia) “Bombillas o lámparas ahorradoras” dando cumplimiento al Decreto 2331 de 2007, Decreto 895 de 2008 y a la Resolución 180606 del 28 de abril de 2008 emitida por el Ministerio de Minas y Energía.
5. Garantizar que los circuitos de iluminación sean independientes y sectorizados con el fin que los funcionarios, contratistas y participantes utilicen la iluminación requerida en los puestos de trabajo o actividades dentro de la unidad operativa
6. Garantizar que el cuarto de almacenamiento de residuos sólidos de cumplimiento a los parámetros establecidos para los sistemas de recolección de conformidad al decreto 2981
7. Garantizar el uso de las áreas comunes para el desarrollo de actividades relacionadas con la(s) actividad(es) ambiental(es) establecida(s) por la Rama Judicial

3.2. DEL ARRENDATARIO:

A. DEL CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA- DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMININISTRACIÓN JUDICIAL DE ARMENIA-QUINDÍO

1) Cancelar el canon de arrendamiento mes vencido.
2) Velar por la conservación del inmueble y cuidar del mismo.
3) Restituir el inmueble en las mismas condiciones que declara haberlo recibido, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimo del mismo, sobre lo cual se dejará constancia en acta que suscriban las partes**.**
4) Realizar por su cuenta las mejoras útiles sin detrimento del inmueble, con autorización previa del **ARRENDADOR.**
5) Informar por escrito al arrendador el correspondiente preaviso para la entrega del inmueble, con veinte (20) días de anticipación a la finalización del plazo original o de su plazo.
6) Informar al Arrendador cuando se deba realizar una reparación, para lo cual, el Arrendador contará con tres (3) días hábiles siguientes a la notificación para indicar si se trata de una reparación necesaria o locativa, caso último en el cual corresponderá la misma al Arrendatario realizarla, en tal sentido contará con cinco (5) días hábiles siguientes a la comunicación.
7) Liquidar el contrato

B. OBLIGACIONES DEL SUPERVISOR

Además de las contempladas en la Ley 1474 de 2011 y lo dispuesto en el Manual de Contratación de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, adoptado mediante

Resolución No. 6424 del 03 de junio de 2025 y en la Resolución 7049 de 2019 por la cual se adoptan lineamientos para ejercer la supervisión e interventoría, el supervisor deberá:

1) Exigir al arrendador el cumplimiento del contrato y de la totalidad de obligaciones en él contenidas.
2) Verificar que el servicio esté acorde con lo estipulado por la entidad en el proceso y la oferta presentada por el Arrendador.
3) Verificar el cumplimiento de las obligaciones del arrendador con el Sistema integral de seguridad social y aportes parafiscales, cuando haya lugar, con el personal que ejecute el contrato.
4) Diligenciar el formato base de liquidación y demás informes y documentos necesarios para la liquidación y remitirlos a la Unidad de Compras Públicas dentro de los seis (6) meses siguientes a la finalización del contrato.
5) Remitir a la Unidad de Compras Públicas de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia - Quindío, todos los documentos originales que se generen durante la ejecución del contrato y que conserve en virtud de la supervisión.
6) Elaborar y presentar a la Unidad de Compras Públicas de la Dirección Seccional de Administración Judicial informes sobre incumplimiento total o parcial de las obligaciones contractuales por parte del arrendador, durante la ejecución del contrato.
7) Solicitar concepto jurídico a la Unidad de Compras Públicas, cuando surjan dudas sobre el alcance de las modificaciones o ajustes que deban realizarse al contrato, a fin de establecer si los mismos requieren un otrosí o adición o, por el contrario, pueden ser realizados de común acuerdo entre el Arrendador y el Supervisor.
8) Cumplir con las demás obligaciones establecidas en la "Guía para el ejercicio de las funciones de Supervisión e Interventoría de los contratos del Estado" de Colombia Compra Eficiente.

8. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

De acuerdo con las disposiciones generales aplicables a la modalidad de selección relacionada con los procesos de contratación pública, la clasificación reglamentada para este proceso es la de procedimiento de contratación directa según el Artículo *2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 "Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas: 1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble. 2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública."*

Los requisitos mínimos para la contratación directa serán verificados para comprobar si están habilitados para contratar con el Estado.

El tipo de contrato a suscribir será de arrendamiento de bien inmueble el cual constará por escrito.

9. ANALISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

Extracto del estudio del mercado:

"[…]

Desde vigencias anteriores, esta Dirección Seccional ha celebrado con el Municipio de La Tebaida, Departamento del Quindío, contrato cuyo objeto ha sido el "arrendamiento de un espacio físico para el funcionamiento de los despachos judiciales del Distrito Judicial de Armenia con jurisdicción en dicho municipio". Gracias a dicha tenencia se ha garantizado, de manera ininterrumpida, la prestación del servicio judicial mediante la sede que alberga los dos juzgados promiscuos municipales. El contrato actualmente vigente se encuentra en ejecución hasta el 20 de diciembre de 2025.

No obstante, mediante comunicación oficial DSA-458-2025 del 24 de junio de 2025, la Directora de Servicios Administrativos de la Alcaldía Municipal de La Tebaida informó que, no es posible renovar el contrato para las próximas vigencias, debido a la crítica situación en la gestión documental del municipio y la necesidad de destinar el inmueble para la ubicación del archivo central. Debido a lo anterior, y una vez notificada la decisión del municipio, esta Dirección Seccional inició de inmediato la búsqueda de alternativas inmobiliarias que cumplieran con las condiciones técnicas, funcionales y normativas necesarias para garantizar un traslado oportuno y adecuado.

En el curso de esta búsqueda, se realizaron visitas de campo en diversos sectores del municipio, al igual que solicitudes formales de cotización a varias inmobiliarias, así como consultas especializadas en portales de bienes

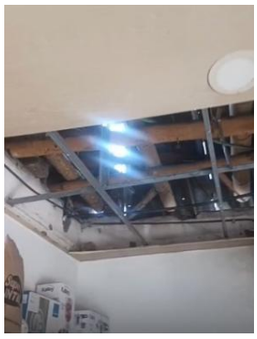
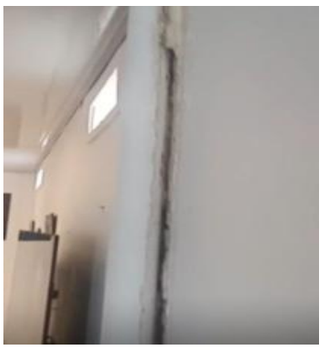
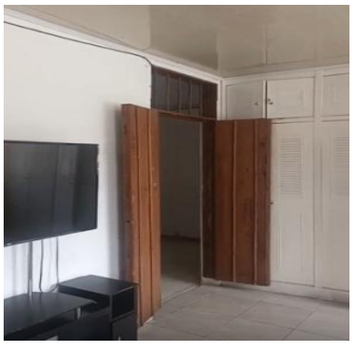
raíces. Sin embargo, la oferta disponible resultó especialmente limitada. La Tebaida es un municipio con una ubicación estratégica por su cercanía al aeropuerto internacional El Edén, su conexión con otros municipios del departamento y su condición de zona de desarrollo turístico, factores que incrementan la ocupación inmobiliaria y reducen la disponibilidad de espacios aptos para instalaciones institucionales o administrativas. La mayoría de los inmuebles disponibles se destinan a actividades comerciales o residenciales, lo cual dificultó la identificación de alternativas viables.

Debido a esta limitación, se procedió posteriormente a publicar un aviso en la página web de la Rama Judicial y en las redes institucionales, lo que permitió recibir únicamente tres ofertas. Tras la correspondiente visita técnica a cada uno de estos inmuebles, se identificó que el espacio ubicado en la Carrera 8 No. 12-03, Piso 2, La Tebaida (Quindío) es el que mejor se ajusta a los requerimientos institucionales y a los lineamientos del Manual de Espacios Físicos Saludables de la Rama Judicial. Este inmueble cuenta con 128 m², presenta excelente ventilación e iluminación natural, se encuentra en una ubicación central y equidistante a la Alcaldía Municipal, y permite la adecuada distribución de los puestos de trabajo requeridos.



Adicionalmente, el canon mensual propuesto asciende a $3.500.000 IVA incluido, equivalente a $27.343,75 por metro cuadrado, valor que resulta razonable conforme al estudio de mercado realizado. Dicha valoración comparó los precios de oferta publicados en portales especializados como Finca Raíz, Metrocuadrado, Properati y la Lonja de la Propiedad Raíz del Quindío, así como las cotizaciones recibidas por parte de inmobiliarias o particulares con bienes en este sector, evidenciando que, los arriendos de espacios en este municipio suelen oscilar entre $2.800.000 y $6.000.000 mensuales, dependiendo del área, ubicación y destino de uso. En consecuencia, el canon ofertado se encuentra dentro de los rangos del mercado, e incluso por debajo de varias opciones comerciales similares, cumpliendo con los criterios de eficiencia, austeridad y racionalidad del gasto.

A continuación, se trae a consideración un comparativo de los inmuebles encontrados para su respectivo análisis y verificación:

Tipo de inmueble	*Área construida*	*Ubicación*	*Canon Mensual*	*Observaciones relevantes*
Inmueble de destinación residencial	*135 metros cuadrados*	*Calle 14 # 5 - 35*	*$ 1.700.000*	*Oferta recibida por correo electrónico. El valor relacionado no incluye las adecuaciones a realizar, evaluado el inmueble, se concluyó técnicamente que, este requería varias adecuaciones que resultaban considerablemente onerosas, impactando directamente en el valor base del canon, por lo que se descarto de plano como una opción a tener en cuenta por parte de la entidad.*
				
Inmueble de Destinación comercial	*110 metros cuadrados*	*Carrera 5ta No. 13-38*	*$1.700.000*	*Oferta encontrada en el sitio web https://inmueblesarm.com/local-alquiler-la-tebaida-la-tebaida/6824935?shared=whatsapp#!* *El inmueble no es viable por cuanto no cumple el área mínima exigida.*

<table>
<tr><td colspan="5">  </td></tr>
<tr><td>Inmueble destinado a uso comercial</td><td>256 metros cuadrados</td><td>Calle 6- No 62</td><td>$5.000.000</td><td>Tras el análisis realizado sobre el inmueble presentado en la cotización, se evidencia que el área ofertada sobrepasa el límite máximo de superficie requerida para la adecuada ubicación y distribución de los despachos judiciales, lo cual impide su utilización conforme a las necesidades establecidas.

Adicionalmente, el valor del canon de arrendamiento indicado, correspondiente a $5.000.000, se vería notablemente incrementado debido a las diversas adecuaciones que sería necesario realizar para ajustar el inmueble a las condiciones técnicas y funcionales exigidas.

En consecuencia, y considerando que tanto el área como los costos asociados exceden los parámetros establecidos, se descarta de plano el inmueble ofertado.</td></tr>
<tr><td colspan="5">  </td></tr>
<tr><td>Inmueble de Destinación comercial</td><td>110 metros cuadrados</td><td>Calle 3 No 13-58</td><td>$2.000.000</td><td>El inmueble no cuenta con el area minima requerida para la ubicación de los despachos, en ese sentido no es viable el arrendamiento del mismo.</td></tr>
<tr><td colspan="5"></td></tr>
</table>



Si bien los valores presentados en el cuadro comparativo se exponen únicamente a título de referencia, estos no permiten obtener una homogenización real del valor promedio del mercado, toda vez que los inmuebles no son plenamente comparables debido a variables como el área, la ubicación y el hecho de que ninguno de los valores incorpora las adecuaciones necesarias para su funcionamiento. El cuadro anterior, además de evidenciar la desventaja existente para identificar bienes inmuebles que cumplan con las condiciones mínimas requeridas, permite observar que las adecuaciones indispensables —tanto moderadas (cableado estructurado, refuerzos de seguridad, redistribución de espacios, mejoramiento de accesibilidad) como mayores (salas de audiencia, redes eléctricas nuevas, intervenciones estructurales) pueden representar incrementos entre el 40% y el 150% del canon de arrendamiento, aumentando de manera significativa los valores inicialmente ofertados. En contraste, la propuesta del inmueble objeto del presente estudio resulta la más favorable, dado que las intervenciones requeridas corresponden únicamente a adecuaciones menores (pintura, divisiones livianas y adecuación básica de redes existentes, las cuales ya se encuentran incluidas dentro del canon ofertado, equivalente a $3.500.000 mensuales.

Ahora bien, con el propósito de ilustrar de manera más clara el valor del estudio del mercado, se presenta información de inmuebles actualmente arrendados por la Dirección Seccional de Administración Judicial en municipios de sexta categoría del departamento del Quindío. Estos inmuebles, que cumplen con las condiciones mínimas para el arrendamiento, presentan características similares a las del municipio en cuestión, donde la oferta inmobiliaria es prácticamente inexistente debido a la ubicación geográfica y a la concurrencia de actividades comerciales y turísticas. Asimismo, las adecuaciones requeridas en esos inmuebles son comparables a las necesarias para el presente inmueble. En ese contexto, la información se sustenta de la siguiente manera:

Ubicación	*Área ocupación*	*Cantidad de Despachos Judiciales*	*Cantidad de servidores judiciales*	*Valor del canon mensual vigencia 2025-2026*
EDIFICIO ALTAMIRA PARQUE CENTRAL/ Carrera 5 calle esquina 16 N° 16-09 Local 01-02 Piso 2 (municipio de Quimbaya Quindío)	*210*	*2*	*8*	*$5.691.969*
Carrera 5 No 17-10 (municipio de Montenegro Quindío)	*256*	*2*	*8*	*$ 3.903.624*
Calle 4 No 4-36 local 2 y local 3 (municipio de Filandia Quindío)	*96*	*1*	*3*	*$2.400.000*
Carrera 8 No. 12-03, Piso 2, (municipio de La Tebaida, Quindío) – Inmueble objeto de arrendamiento.	*128*	*2*	*8*	*$3.500.000*

En revisión de los expuesto, la selección de este inmueble también se ajusta a las disposiciones del Decreto 199 de 2024 – Plan de Austeridad del Gasto Público, cuyo artículo 5 establece directrices para el arrendamiento, mantenimiento y cambio de sede de inmuebles públicos. En particular, el proyecto cumple los lineamientos que exigen: sustentar técnicamente la necesidad del traslado, evitar mejoras innecesarias o suntuarias, y garantizar que la elección del inmueble responda a criterios de economía, eficiencia y responsabilidad fiscal. La opción identificada no requiere obras estructurales, ni adecuaciones mayores, y se limita a ajustes mínimos indispensables para su funcionamiento.

En virtud de lo anterior, el contrato que se pretende celebrar asciende a la suma de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE. ($35.000.000) INCLUIDO IVA, cómo se describe en el siguiente cuadro:

ARREDANDAMIENTO MUNICIPIO DE LA TEBAIDA OSCAR BUITRAGO Carrera 8 12 - 03 Piso 2 la tebaida Q CONTRATO NUEVO	
MESES AÑO 2026	**VALOR TOTAL POR MES**
FEBRERO	$ 3.500.000,00
MARZO	$ 3.500.000,00
ABRIL	$ 3.500.000,00
MAYO	$ 3.500.000,00
JUNIO	$ 3.500.000,00
JULIO	$ 3.500.000,00
AGOSTO	$ 3.500.000,00
SEPTIEMBRE	$ 3.500.000,00
OCTUBRE	$ 3.500.000,00
NOVIEMBRE	$ 3.500.000,00
SUBTOTAL 2026 (01 DE FEBRERO AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2026)	**$35.000.000**

(…)"

AVALUO COMERCIAL

El canon previsto cumple con lo establecido en el artículo 18 de la Ley 820 del 10 de Julio de 2003, esto es, que el valor del canon no sobrepase el 1% del valor del avalúo comercial, el valor actual del canon obedece al incremento en cada anualidad, realizado conforme al IPC del respectivo año y lo autorizado por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público. […]"

10. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN

Teniendo en cuenta que la presente contratación se encuentra enmarcada en lo expuesto por la Ley 1150 de 2007 artículo 2, numeral 4, literal i) que define los casos en que procede la modalidad de contratación directa como: *"(…) i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles.";* asimismo, el Decreto 1082 de 2015 en la Subsección 4 contratación directa, artículo 2.2.1.2.1.4.11, respecto al arrendamiento de bienes inmuebles expresa *"Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas: 1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble. 2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.".*

Que los criterios anteriores fueron analizados en el estudio del sector, concluyendo que el inmueble en el que actualmente funciona el despacho judicial es el único que satisface las necesidades de la Entidad; por lo expuesto se le exigirá al propietario los siguientes documentos:

La verificación de los requisitos jurídicos se realizará mediante la revisión de los documentos presentados por el contratista, con el fin de verificar si está habilitado para contratar con el Estado así:

- Escrito manifestando el interés en continuar con el contrato de arrendamiento del inmueble. Ubicado en la Carrera 8 No. 12-03, Piso 2, La Tebaida (Quindío).
- Certificado de tradición del inmueble.
- Copia de la póliza todo riesgo del bien inmueble.
- Fotocopia de la cedula de ciudadanía.
- Certificación bancaria.
- Formato beneficiario cuenta.
- Paz y salvo por concepto del sistema general de seguridad social.
- Avaluó Comercial del inmueble.
- Póliza todo Riesgo del inmueble y compromiso de renovación de Póliza.

11. EL ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

La entidad realizó el análisis de los riesgos y elaboró la matriz de riesgos la cual se encuentra en el capítulo II del presente estudio.

De conformidad con lo establecido en el Artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 en concordancia con el artículo 2.2.1.2.5.2 numeral 2 del Decreto 1082 de 2015, la entidad deberá tipificar en el presente proceso los riesgos que puedan presentarse en el desarrollo del contrato, con el fin de estimar cualitativa y cuantitativamente la probabilidad e impacto, y señalará el sujeto contractual que soportará, total o parcialmente, la ocurrencia de la circunstancia prevista en caso de presentarse, a fin de preservar las condiciones iniciales del contrato. En consecuencia, se establece la siguiente estructuración de la distribución de riesgos.

En consecuencia, la Entidad La entidad realizó el análisis de los riesgos y elaboró la matriz de riesgos la cual se encuentra en el **capítulo II del presente estudio**.

12. LAS GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

De conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.5.4 del Decreto 1082 de 2015, la Entidad Estatal es libre de exigir o no garantías en los procesos de mínima cuantía y contratación directa.

Teniendo en cuenta lo expuesto y en razón a que el contratista cuenta con Póliza del inmueble y oficio por parte del contratista que se compromete a la renovación de la misma, se considera que la misma cubre los posibles riesgos establecidos en la matriz del capítulo II del presente estudio previo y, por tanto, no se considera necesario la exigencia de garantías adicionales que amparen el cumplimiento del contrato.

INDEMNIDAD: Es obligación del contratista de mantener a la Entidad libre de toda responsabilidad civil extracontractual y de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros y que se deriven de sus actuaciones o de las de sus asociados, contratistas, subcontratistas o dependientes, libre de embargos, anticresis y usufructos y en todo caso saldrá a su saneamiento.

La anterior indemnidad comprende todo reclamo, denuncio, demanda, acción legal, costo, indemnización o cualquier otro determinado por la ley, que pueda causarse o surgir por daños o lesiones a personas o propiedades de terceros, ocasionados por EL CONTRATISTA o por sus funcionarios, asociados, contratistas, subcontratistas o dependientes en la ejecución del objeto y las actividades contractuales.

13. MULTAS

Independiente de la indemnización de perjuicios a que haya lugar y de la cláusula penal pecuniaria, para conminar al CONTRATISTA al cumplimiento de las obligaciones que contrae en virtud del contrato, en caso de mora o incumplimiento de cualquiera de las obligaciones derivadas del contrato por parte del CONTRATISTA, o su cumplimiento defectuoso o diferente a lo pactado, que resulte exigible durante la ejecución del contrato, LA NACIÓN - RAMA JUDICIAL – CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA-DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE ARMENIA, le impondrá multas sucesivas por una suma equivalente al UNO POR CIENTO (1%) del valor del contrato, por cada día de mora o de incumplimiento, hasta cuando cese el mismo, sin que el total de las multas exceda del 10% del valor total del contrato. Las multas deberán decretarse mediante resolución motivada por la Dirección, y serán deducibles de las sumas que el CONSEJO SUPERIOR le adeude o que existan a favor del CONTRATISTA, o se harán efectivas a través de otro medio para obtener el pago, incluyendo el de la jurisdicción coactiva, de conformidad con el artículo 17 de la Ley 1150 de 2007, para lo cual se dará cumplimiento a lo establecido en el artículo 86 de la ley 1474 de 2011 y lo establecido para el efecto en el Manual de Contratación de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial adoptado mediante resolución 7025 del 31 de diciembre del 2019.

14. PENAL PECUNIARIA

EL CONTRATISTA se obliga para con LA NACIÓN – RAMA JUDICIAL – CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE ARMENIA, a pagar una suma equivalente al DIEZ (10%) del valor del contrato, a título de indemnización, para imputar al valor de los perjuicios que ésta llegare a sufrir en

caso de declaratoria de caducidad o de incumplimiento total o parcial de las obligaciones que por medio del presente documento adquiere, o su cumplimiento defectuoso o solución o prestación en forma diferente a la pactada; y/o extralimitando el tiempo convenido; no sancionable con multa o caducidad; verificables al vencimiento del plazo para la ejecución de la obligación, o cumplida la condición para la exigencia de la prestación, o el razonable si es pura y simple, o terminado anormalmente el contrato. La declaratoria de caducidad, incumplimiento y efectividad de la cláusula penal pecuniaria e inhabilidad, deberá decretarse mediante resolución motivada por la Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia, y el valor de la cláusula penal le será deducible de las sumas que el CONSEJO SUPERIOR le adeude o que existan a favor del CONTRATISTA, o se harán efectivas a través de otro medio para obtener el pago, incluyendo el de la jurisdicción coactiva, de conformidad con el artículo 17 de la Ley 1150 de 2007, para lo cual se dará cumplimiento a lo establecido en el artículo 86 de la ley 1474 de 2011 y lo establecido para el efecto en el Manual de Contratación de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial adoptado mediante resolución 7025 del 31 de diciembre del 2019.

15. TRATADO DE LIBRE COMERCIO

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.

16. DOCUMENTOS QUE COMPLEMENTAN EL ESTUDIO

- ✓ Certificado de Disponibilidad Presupuestal Nro. 2526, de la unidad ejecutora 27-01-01-819, expedido el 14/01/2025.
- ✓ Oficio DEAJPLO25-109 del 4 de junio de 2025, expedido por el Director de la Unidad de Planeación el doctor Luis Antonio Suarez Alba, quien informó la aprobación de vigencias futuras para esta Dirección Seccional.
- ✓ Documentos del arrendador.

17. PARTICIPACIÓN CIUDADANA:

Se convoca a las Veedurías Ciudadanas para desarrollar su actividad durante la etapa precontractual, contractual y post contractual del presente proceso haciendo recomendaciones escritas y oportunas. Así mismo a los ciudadanos para hacer ejercicio del Control Ciudadano. (Artículo 66 Ley 80 de 1993).

En caso de cualquier inquietud favor comunicarse a través de la funcionalidad “mensajes” de la plataforma SECOP II. No se absolverán consultas presenciales ni vía telefónica.

Armenia, enero de 2026



Felipe Osorio Polania
Profesional Universitario
Compras públicas
Líder proceso

CONTROL DE LEGALIDAD

Que el presente proceso de selección se adelanta bajo la modalidad de contratación directa, de conformidad con lo estipulado en la Subsección 4 contratación directa, artículo 2.2.1.2.1.4.8 al 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015.

Que con la presente contratación se da cumplimiento a lo estipulado en la Ley 270 de 1996, modificada por la Ley 2430 de 2024, donde se establece el deber de la Dirección Seccional de Administración Judicial de realizar las contrataciones necesarias para garantizar la adecuada prestación del servicio de justicia.

Que una vez verificado el certificado de disponibilidad presupuestal presentado se observa que guarda concordancia con el objeto, valor y fecha de expedición anterior al presente control de legalidad.

Que, una vez revisados los estudios previos presentados, se observa que CUMPLEN con la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015 y demás decretos reglamentarios.

Así las cosas, conforme al control de legalidad realizado al proceso contractual cuyo objeto es***: "CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO FÍSICO EN EL MUNICIPIO DE LA TEBAIDA QUINDÍO, PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL DESPACHO JUDICIAL DEL DISTRITO JUDICIAL DE ARMENIA CON JURISDICCIÓN EN ESTE MUNICIPIO"*****,** se tiene que el mismo está acorde a la normativa vigente y por tal razón es viable continuar con el trámite del presente proceso contractual.

En este sentido, y en cumplimiento a lo establecido en la Resolución 6424 del 03 de junio de 2025, por la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial; la Profesional Universitaria G9 del Área Asistencia Legal y Cobro Coactivo de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia Quindío, como integrante del Comité Estructurador y Evaluador, realiza el control de legalidad al presente estudio previo para la contratación, por ajustarse a la normatividad legal vigente en materia de contratación estatal.



Diana Milena Suarez Martínez
Área de Asistencia Legal y Cobro Coactivo
Comité Estructurador y Evaluador

VIABILIDAD
COMITÉ ESTRUCTURADOR Y EVALUADOR

En cumplimiento a lo establecido en el literal D del numeral 3.1 del capítulo tercero del manual de contratación adoptado por la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial mediante Resolución Nro. 6424 del 03 de junio de 2025, el Comité Estructurador y Evaluador de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia. Quindío, emite la correspondiente viabilidad al presente estudio y documento previo para la contratación.



Sandra Patricia Dávila Lozano
Profesional Universitario Grado 9
Área financiera



Diana Milena Suarez Martínez
Profesional Universitario G9
Área de Asistencia Legal y Cobro Coactivo



Felipe Osorio Polania
Área compras públicas
Líder proceso