ESTUDIOS PREVIOS
ARRENDAMIENTO GUARNE

1. DATOS GENERALES				
1.1 Tipo de presupuesto asignado	Inversión		Funcionamiento	X
1.2. Unidad de origen de la necesidad o su equivalente en las direcciones seccionales de administración judicial				
Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín- Coordinación Área Administrativa				
2. DATOS DE LA CONTRATACIÓN				
2.1 Acuerdo de aprobación plan operativo anual de inversión (Solo para presupuesto de inversión)				
2.1.1 Número	N/A	2.1.2 Fecha	N/A	
2.2 Descripción de la necesidad que incluyó en el plan anual de adquisiciones				
ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE GUARNE, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS JUZGADOS 01 Y 02 PROMISCUOS MUNICIPALES, SALA DE AUDIENCIAS, ARCHIVO Y/O AQUELLOS DESPACHOS O SEDES JUDICIALES Y/O ADMINISTRATIVAS QUE DISPONGA LA DSAJM				
3. ANÁLISIS DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD				
3.1 ELEMENTOS DEL ESTUDIO (Articulo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015)				
3.1.1 Descripción de la necesidad que la entidad pretende satisfacer con el proceso de contratación				

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, así como en los artículos 2.2.1.2.1.5.1 y 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015 y demás normas concordantes, las entidades estatales deben elaborar los estudios y documentos previos que sustenten la necesidad de la contratación, determinen su conveniencia y establezcan las condiciones técnicas, jurídicas, económicas y financieras requeridas para satisfacer adecuadamente la necesidad pública. En el presente caso, la modalidad de selección aplicable corresponde a la Contratación Directa, de conformidad con lo previsto en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, reglamentado por el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, por tratarse del arrendamiento de un bien inmueble requerido para el cumplimiento de las funciones constitucionales y legales de la Entidad. En consecuencia, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín adelantó el correspondiente análisis técnico, jurídico, económico y del sector, en observancia de los principios de planeación, economía, transparencia, responsabilidad y selección objetiva, con el fin de justificar la necesidad y conveniencia de la presente contratación y verificar que el inmueble identificado satisface las condiciones requeridas para la adecuada prestación del servicio de administración de justicia.

De acuerdo con el artículo 103 de la ley 270 de 1996, modificado por el artículo 46 de la ley 2430 de 2024, el Director Seccional de Administración Judicial de Medellín tiene entre sus funciones la de *"Suscribir en nombre de la Nación-Consejo Superior de la Judicatura los actos y contratos que deban otorgarse o celebrarse, conforme a los actos de*

la delegación que expida el Director Ejecutivo de Administración Judicial." y de "*ordenador del gasto para el cumplimiento de las obligaciones que correspondan".*

Por lo anterior, le corresponde a la Dirección Seccional adelantar e impulsar la contratación necesaria para garantizar la correcta ejecución que se pretende con el presente proceso.

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

De conformidad con el artículo 103 de la ley 270[1] de 1996, Modificado por el artículo 46 de la ley 2430[2] de 2024 se establecieron como funciones al Director Seccional las siguientes:

> ***ARTÍCULO 103. DIRECTOR SECCIONAL DE LA RAMA JUDICIAL****. Corresponde al Director Seccional de la Rama Judicial, ejercer en el ámbito de su jurisdicción y conforme a las órdenes, directrices y orientaciones del Director Ejecutivo Nacional de la Administración Judicial, las siguientes funciones:*
> (…)
> *3. Suscribir en nombre de la Nación-Consejo Superior de la Judicatura los actos y contratos que deban otorgarse o celebrarse, conforme a los actos de la delegación que expida el Director Ejecutivo de Administración Judicial.*
> *(…)*
> *6. Actuar como ordenador del gasto para el cumplimiento de las obligaciones que correspondan. (…)*

Razón por la cual le corresponde a la DSAJM adelantar e impulsar la contratación necesaria para garantizar la correcta ejecución que se pretende con el presente proceso de selección.

La Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín, tiene a su cargo los Despachos Judiciales y sedes Administrativas del Distrito Judicial del Departamento de Antioquia y el Distrito Judicial de Medellín, a las cuales les debe suministrar bienes y servicios que permitan garantizar la prestación del servicio de Administración de Justicia de manera oportuna y eficiente.

En tal sentido, las actividades propias de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín como órgano técnico administrativo del Sector Jurisdiccional de la Rama Judicial en Antioquia, deben estar enmarcadas en el Plan Sectorial de Desarrollo de la Rama Judicial 2023-2026, teniendo en cuenta las necesidades que se presentan conforme al objeto establecido en dicho plan, por ende, su cumplimiento deberá estar orientado a la administración eficiente de los recursos dispuestos para su funcionamiento.

[1] https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=6548
[2] https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=253156#2430

icontec ISO 9001 SC5780-4 IQNet icontec ISO 14001 CO-SA-CER551308

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

En estos casos, la Entidad Estatal debe elaborar los estudios y documentos previos, efectuar un análisis de las condiciones del mercado inmobiliario en la respectiva zona o región, verificar las condiciones técnicas, jurídicas, económicas, de ubicación y funcionalidad de los inmuebles disponibles, analizar los riesgos asociados a la contratación y establecer las medidas necesarias para garantizar la observancia de los principios de planeación, economía, responsabilidad y selección objetiva. Para tal efecto, la Entidad podrá adelantar las verificaciones y procedimientos que resulten pertinentes con el fin de identificar y seleccionar el inmueble que ofrezca las mejores condiciones para satisfacer la necesidad institucional, teniendo en cuenta el valor del canon, la ubicación, el área disponible, la accesibilidad, la infraestructura existente y las demás características requeridas para la adecuada prestación del servicio de administración de justicia.

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

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

Es pertinente manifestar que la Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín actualmente ocupa las instalaciones destinadas al funcionamiento del Juzgado 01 y 02 Promiscuo Municipal en el inmueble ubicado en la calle 51 nº 50-28. Sin embargo, los arrendadores manifestaron expresamente su decisión de no renovar el contrato de arrendamiento en las condiciones económicas vigentes, condicionando la permanencia de la Rama Judicial a un incremento del canon mensual hasta la suma de **TRECE MILLONES DE PESOS ($13.000.000)** a partir del 01 de diciembre de 2026 y con el condicionante que esta suma se debía aumentar a **QUINCE MILLONES DE PESOS ($15.000.000)** a partir del 01 de diciembre de 2027.

Frente a esta situación, la Dirección Seccional realizó el análisis técnico, administrativo y financiero correspondiente, identificando una alternativa inmobiliaria que satisface las necesidades funcionales del despacho judicial, con un canon mensual de arrendamiento de SIETE MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS ($7.900.000). Esta opción no solo representa una condición económica más favorable para la Entidad, sino que además ofrece mayores garantías

icontec ISO 9001 SC5780-4 IQNet icontec ISO 14001 CO-SA-CER551308

de estabilidad económica y permanencia para futuras vigencias, permitiendo una adecuada planeación administrativa y presupuestal. La nueva alternativa representa una disminución aproximada del 39.23 % frente al canon solicitado para continuar en la sede actual a partir del 01 de diciembre de 2026.

En consecuencia, considerando la diferencia económica entre ambas alternativas, la incertidumbre respecto de la continuidad del servicio en la sede actualmente ocupada y la necesidad de garantizar condiciones estables para la prestación del servicio de administración de justicia resulta inviable la permanencia del despacho judicial en el inmueble donde actualmente funciona, razón por la cual se hace necesario adelantar su traslado a la nueva sede propuesta.

En este sentido, resulta necesario precisar que los contratos de arrendamiento celebrados por las entidades estatales no se entienden prorrogados de manera automática por el simple vencimiento del plazo contractual, toda vez que cualquier continuidad en la ocupación del inmueble requiere la manifestación expresa de voluntad de las partes y el cumplimiento de los procedimientos previstos en la normativa contractual vigente. Por consiguiente, ante la imposibilidad de garantizar la permanencia de los despachos judiciales en la sede actual, surgió la necesidad institucional de adelantar una búsqueda integral de alternativas inmobiliarias que permitieran asegurar la continuidad en la prestación del servicio público de administración de justicia en el municipio de Guarne.

Bajo este escenario, la Dirección Seccional realizó una búsqueda pormenorizada del mercado inmobiliario local, identificando las limitaciones propias de la oferta existente en el municipio, especialmente en lo relacionado con inmuebles destinados al uso institucional y de oficinas que reunieran las condiciones técnicas, funcionales y de accesibilidad requeridas para el adecuado funcionamiento de este despacho judicial.

Como resultado de dicho análisis se identificó una alternativa viable en el inmueble ubicado en la calle 52 # 51-032, inmueble que reúne condiciones favorables para la prestación del servicio de administración de justicia y que permite satisfacer de manera adecuada las necesidades institucionales de la Rama Judicial.

En particular, el inmueble seleccionado cuenta con espacios amplios, adecuados niveles de iluminación natural y artificial, ventilación apropiada y condiciones locativas que favorecen el bienestar de servidores judiciales y usuarios.

De igual manera, la ubicación estratégica del inmueble representa una ventaja significativa para los usuarios de la administración de justicia, toda vez que se encuentra próximo al parque municipal y a las principales vías de acceso urbano, facilitando el desplazamiento de funcionarios, empleados, abogados, auxiliares de la justicia y ciudadanía en general. Adicionalmente, el sector presenta condiciones adecuadas de seguridad, tranquilidad y conectividad, factores que contribuyen al normal desarrollo de las actividades judiciales y administrativas.

Finalmente, se verificó que el inmueble cuenta con la capacidad física necesaria para albergar este despacho judicial requerida, así como con las condiciones técnicas necesarias para la instalación de redes de voz y datos, equipos tecnológicos, mobiliario institucional y demás elementos indispensables para garantizar la continuidad, eficiencia y calidad en la prestación del servicio público de administración de justicia.

icontec ISO 9001 SC5780-4 IQNet icontec ISO 14001 CO-SA-CER551308

En consecuencia, la reubicación del Juzgado 01 y 02 Promiscuo Municipal dentro del inmueble ubicado en la calle 52 # 51-032 constituye una solución adecuada, necesaria y conveniente para atender la necesidad institucional generada por la imposibilidad de continuar ocupando la sede actual, garantizando condiciones óptimas para el funcionamiento de la Rama Judicial y para la atención de los usuarios del servicio de justicia en el municipio de Guarne.

Así las cosas y a partir del estudio de mercado, la evaluación técnica de las necesidades, y los recursos disponibles, se requiere el traslado y arrendamiento de un nuevo inmueble

Por las razones expuestas anteriormente, se considera pertinente y viable técnicamente adelantar el proceso de selección.

3.1.2. FORMA DE SATISFACCER LA NECESIDAD

La Dirección Seccional identificó un inmueble disponible en el mercado de arrendamiento que reúne las condiciones técnicas, funcionales y locativas requeridas para garantizar la adecuada prestación del servicio de administración de justicia, como lo es la ubicación idónea, una buena accesibilidad, además de contar con espacios adecuados para garantizar la atención a los usuarios y la labor de los funcionarios y empleados públicos, en cumplimiento de las funciones a cargo de la entidad asignadas por mandato constitucional y legal.

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

DESPACHO
JUZGADO 01 PROMISCUO MUNICIPAL
JUZGADO 02 PROMISCUO MUNICIPAL
SALAS DE AUDIENCIAS
ARCHIVO
Y/O AQUELLOS DESPACHOS O SEDES JUDICIALES Y/O ADMINISTRATIVAS QUE DISPONGA LA DSAJM

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

Los bienes y/o servicios a adquirir con la presente contratación fueron necesarios para suplir la necesidad de cambio de sede para el juzgado 01 y 02 Promiscuo Municipal de Guarne, una vez verificado que inmueble satisface la necesidad, se procede a ser incluido en el Plan Anual de Adquisiciones de la presente vigencia fiscal.

icontec ISO 9001 SC5780-4 IQNet icontec ISO 14001 CO-SA-CER551308

La DSAJM de conformidad con el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del decreto 1082 de 2015 y con las verificaciones y análisis específicos para el arrendamiento de bienes inmuebles, previstos en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del mismo Decreto y como parte del presente estudio previo se precisó el estado jurídico del bien objeto del arrendamiento, en particular:

- Verificación de linderos y cabida
- Verificación del título jurídico sobre el bien, que permite al arrendador entregarlo en arrendamiento
- Ausencia de cargas o limitaciones al uso del arrendamiento.
- Folio de matrícula inmobiliaria
- Último pago de impuesto Predial
- La valoración de los bienes y servicios complementarios a cargo del arrendador
- Última colilla Pago de servicios públicos, igualmente, el arrendador no se encuentra en ninguna causal legal de inhabilidad o incompatibilidad o conflicto de intereses para suscribir el presente contrato, y se deberá manifestar bajo la gravedad del juramento, en el contrato.

3.1.2. Objeto contractual

ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE GUARNE, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO 01 Y 02 PROMISCUO MUNICIPAL Y SALA DE AUDIENCIA, Y/O AQUELLOS DESPACHOS O SEDES JUDICIALES Y/ O ADMINISTRATIVAS QUE DISPONGA LA DSAJM

3.1.3 Clasificación de bienes y servicios de Naciones Unidas - UNSPSC

La clasificación de los bienes y servicios, objeto del proceso de contratación, son los siguientes

ITEM	Código UNSPSC	Producto
1	80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades y edificaciones

3.1.4 Especificaciones del objeto contractual

El arrendador entrega a título de arrendamiento al arrendatario y este lo recibe a igual título, el bien inmueble ubicado en la calle 52 # 51-032, Municipio de Guarne en el departamento de Antioquia, con número de matrícula inmobiliaria Nº 020-52537 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Rionegro, Antioquia, cuyos parámetros coinciden con la necesidad de la entidad, la cual está compuesta por las siguientes especificaciones:

La entidad tomará en arrendamiento el área ubicada en el primer (1) piso, los cuales tiene un área aproximada de 278 m², para ser más detallado el análisis, a continuación, se incluye una especificación por piso del área aprovechable:

Piso	Área
1	278 m²

icontec ISO 9001 SC5780-4 IQNet icontec ISO 14001 CO-SA-CER551308

Total, área (cabida de conformidad con matrícula inmobiliaria)	*"UN LOTE DE TERRENO, CON TODAS SUS MEJORAS Y ANEXIDADES, DE UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE 365 VARAS 2., CON CASA DE HABITACION.- VER LINDEROS EN ESCRITURA # 4 DE 04-01-65 NOTARIA 6. DE MEDELLIN.- DECRETO 1711/84.-(M. 163 F.163 T.13 GUARNE). CON UN AREA DE 233.60 METROS CUADRADOS.."*
Total área por cobrar*	278 m²

El inmueble cuenta actualmente con:

- 6 habitaciones.
- Iluminación LED.
- 1 cocineta.
- 1 cuarto independizado para el almacenamiento del insumo de Aseo
- 1 cuarto independizado para el archivo y rack
- 3 servicio sanitario completo

Contratos de Servicios Públicos:

Servicio de energía:

- 7147638 - Empresas Públicas de Medellín

Servicio de acueducto:

- El pago del Servicio de Acueducto estará a cargo del Arrendador

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

Nota 2: Es pertinente aclarar que, La descripción de los linderos del bien inmueble objeto del contrato se encuentra contenida en el certificado de libertad y tradición que detalla la Matrícula N º 020-52537 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Rionegro, Antioquia que hace parte integral del presente estudio

Nota 3: El pago de los servicios de energía será asumido por la DSAJM.

Nota 4: El inmueble fue objeto de visita técnica por parte del Grupo de Seguridad y Salud en el Trabajo y del Grupo de Infraestructura Física de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín, con el propósito de verificar las condiciones de seguridad, funcionalidad y adecuación requeridas para la puesta en funcionamiento de los despachos judiciales.

Como resultado de dichas inspecciones, se emitieron una serie de recomendaciones técnicas y se identificaron adecuaciones locativas necesarias para garantizar que el inmueble cumpla con las condiciones mínimas de

icontec ISO 9001 SC5780-4 IQNet icontec ISO 14001 CO-SA-CER551308

seguridad, accesibilidad, habitabilidad y operación exigidas para el desarrollo de las actividades judiciales. En consecuencia, el arrendador deberá ejecutar la totalidad de las adecuaciones y ajustes requeridos por los citados grupos técnicos, de manera que estas se encuentren debidamente finalizadas, verificadas y aptas para su uso antes de la firma del acta de inicio del contrato, condición indispensable para la ocupación y entrada en funcionamiento del despacho judicial en la nueva sede.

3.1.5 Permisos, licencias, diseños, estudios, planos y autorizaciones requeridas para la ejecución del contrato.

N/A

3.1.6 Cumplimiento del SIGCMA

Con la suscripción del contrato, el CONTRATISTA se compromete a cumplir con la política integrada del SIGCMA, en lo atinente a la política antisoborno y los requisitos del Sistema de Gestión Antisoborno (SGAS), el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, el Plan de Gestión Ambiental adoptados para la Rama Judicial. El incumplimiento de lo anterior dará lugar a que se tomen las medidas correspondientes al incumplimiento contractual.

3.2 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA Y DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

3.2.1 Obligaciones del contratista

En ejercicio del objeto contractual, el CONTRATISTA deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

3.2.1.1. OBLIGACIONES GENERALES.

3.2.1.1.1. Cumplir con los requisitos de legalización del presente contrato, a más tardar dentro del día hábil siguiente después de suscrita la minuta del contrato.
3.2.1.1.2. Firmar el contrato electrónicamente en SECOP II, a más tardar dentro de un (01) día hábil siguiente de publicación del contrato a través de SECOP II.
3.2.1.1.3. Diligenciar el formato beneficiario de cuenta de la Dirección Seccional para la firma del contrato y aportar la certificación bancaria expedida por la respectiva entidad bancaria, donde se indique que la cuenta (ahorro o corriente) en la cual se le consignaran los pagos, se encuentra activa.
3.2.1.1.4. Cumplir con el objeto del contrato de manera responsable, eficiente y eficaz.
3.2.1.1.5. Entregar el inmueble dado en arrendamiento en la fecha convenida en el contrato.
3.2.1.1.6. Efectuar en el tiempo las mejoras necesarias o reparaciones indispensables que requiera el inmueble, de conformidad con lo establecido en el Código Civil y en el Código de Comercio y las demás normas concordantes.
3.2.1.1.7. Realizar los cambios necesarios en la facturación de servicios públicos, las cuales deben tener como suscriptor al contratista, y su categorización debe ser oficial.
3.2.1.1.8. Presentar oportunamente la factura, junto con certificado de cumplimiento de las obligaciones expedido por el supervisor del contrato y la planilla de pagos de los aportes al sistema de seguridad social y parafiscales, si aplica, así como dar cumplimiento a las políticas y condiciones establecidas por SIIF NACIÓN, a través de la Circular Externa 016 “Proceso de Recepción de Facturas Electrónicas de Venta, Notas Débito y Notas Crédito” a efectos de realizar el pago oportuno por parte de la entidad, si aplica.

icontec ISO 9001 SC5780-4 IQNet icontec ISO 14001 CO-SA-CER551308

3.2.1.1.9. Acatar las instrucciones que durante el desarrollo del contrato le imparta la Dirección Seccional a través del supervisor del contrato.
3.2.1.1.10. Proceder con la liquidación del contrato dentro de los cuatro (4) meses siguientes a su terminación.
3.2.1.1.11. El contratista deberá publicar en la plataforma del SECOP II las facturas y demás documentos que se deriven del mismo contrato, las cuales deben ser revisadas previamente por el supervisor del contrato, además de realizar todas las actuaciones en forma oportuna, que exija la misma.
3.2.1.1.12. El contratista deberá presentar para el primer pago, el Registro Único Tributario (RUT) actualizado con alguna de las siguientes actividades económicas: 0090: Rentista de Capital, 6810: Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados y/o 6820: Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución por contra.
3.2.1.1.13. Entregar a paz y salvo al momento de su ocupación, el inmueble con los servicios públicos domiciliarios (agua, luz, alcantarillado, e internet, este último, en caso de que el inmueble a arrendar lo haya tenido).
3.2.1.1.14. Informar oportunamente a EL ARRENDATARIO cuando exista o sobrevenga alguna de las inhabilidades e incompatibilidades previstas en la constitución y la ley.
3.2.1.1.15. El contratista se obliga a realizar el mantenimiento locativo del inmueble y de cada una de las adecuaciones realizadas en el mismo, siendo de su cargo mantener operativo el espacio arrendado.
3.2.1.1.16. Las demás obligaciones que se derivan de la naturaleza del contrato

3.2.2. Obligaciones del Consejo Superior de la Judicatura - Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín

En ejercicio del objeto contractual, el Consejo Superior de la Judicatura - Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

1. Diligenciar el contrato electrónico en el portal Secop II para la firma del contratista.
2. Elaborar, suscribir y publicar en SECOP II el acta de inicio, a través de la supervisión del contrato.
3. Estudiar las diferentes solicitudes de adición, prórroga, y/o modificación al contrato, que realice el contratista o la supervisión del contrato; donde se deberá realizar una revisión técnica, jurídica y económica de las mismas.
4. Revisar y aprobar el pago de las facturas presentadas por el contratista en el portal electrónico SECOP II y el sistema SIIF NACIÓN, una vez cumpla con la entrega de todos los documentos requeridos para el pago.
5. Cancelar oportunamente las facturas presentadas respecto al canon de arrendamiento.
6. Verificar los documentos para la legalización del contrato.
7. Efectuar la supervisión del presente contrato.
8. Elaborar y suscribir las actas de inicio, suspensiones, reinicios, y liquidación del contrato.
9. Expedir el certificado de cumplimiento de obligaciones del contrato.
10. Impartir al CONTRATISTA, a través del supervisor designado, las instrucciones necesarias para la ejecución del contrato.
11. Impartir las instrucciones técnicas y administrativas, que sean necesarias para la debida ejecución del Contrato.
12. Suministrar oportunamente la información y el apoyo que requiera el CONTRATISTA, para el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.
13. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor, exigiendo al contratista la ejecución idónea y oportuna del objeto y quien, además, resolverá y suscribirá las actas, y controlará los asuntos necesarios

icontec ISO 9001 SC5780-4 IQNet icontec ISO 14001 CO-SA-CER551308

durante el desarrollo del contrato.

14. Verificar y dejar constancia, a través del Supervisor del contrato, del cumplimiento de las obligaciones del CONTRATISTA frente a los aportes a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje.
15. Solicitar al contratista, en cualquier tiempo, las informaciones que requiera en relación con el contrato y con el cumplimiento de las obligaciones de éste.
16. Analizar y responder los requerimientos que formule el contratista.
17. Verificar el cumplimiento de la normatividad ambiental en concordancia con el SIGCMA implementado por la entidad. Cumplir con las demás obligaciones que surjan de la naturaleza del contrato
18. Pagar al contratista el valor del contrato y realizar los descuentos de impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar de conformidad con la normatividad legal vigente.

3.2.3 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 6424 de 2025 y en la Resolución 6331 del 19 de mayo de 2026 *"Por la cual se adopta el Manual de Supervisión de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial*", así como la Resolución DESAJMER26-5890 del 23 de febrero de 2026, mediante la cual deberá dar cumplimiento a las funciones relacionadas en los documentos mencionados, entre las que se encuentran:

1. Vigilar, coordinar y hacer el seguimiento respectivo al desarrollo de la ejecución del objeto del presente contrato.
2. Colaborar con el Contratista con miras a la correcta ejecución y cumplimiento del contrato.
3. Verificar que el contratista cumpla todas las obligaciones establecidas en el proceso de selección y contrato electrónico.
4. Aplicar la guía y manual de contratación de la entidad establecidos para la práctica y ejecución de la supervisión e interventoría de contratos.
5. Programar las reuniones para establecer el avance de ejecución a efectos de determinar con criterios objetivos, los valores a cancelar; buscando siempre que los pagos, independiente de lo pactado, se correspondan con los avances programados y previstos por el contratista y la Dirección Seccional de Administración Judicial.
6. Con el fin de realizar la correcta programación del PAC, los supervisores deben remitir al área financiera el plan de pagos del contrato y velar por que las solicitudes de desembolso se ajusten a lo programado. De igual manera deben reportar mensualmente dentro de los 5 días de cada mes las modificaciones al PAC para el siguiente mes
7. Exigir al contratista el cumplimiento del contrato y la totalidad de especificaciones en él contenidas.
8. Efectuar los requerimientos escritos que sean necesarios al contratista, con copia al garante a fin de exigirle el cumplimiento oportuno de las obligaciones previstas en el contrato y en las normas que le sean aplicables.
9. Informar oportunamente al Área de Asistencia Legal, las situaciones o hechos que ameritan iniciar la actuación administrativa para la imposición de sanciones y en general el ejercicio de prerrogativas o facultades excepcionales, para lo cual deberán aportar las pruebas, los requerimientos conminatorios con la respectiva copia al garante, la respuesta a las solicitudes encaminadas a obtener el cumplimiento, el impacto y gravedad de los hechos o la cuantificación de los posibles perjuicios y las recomendaciones ante dichas situaciones.

Nota: En el evento de advertirse al Área de Asistencia Legal, deficiencia o incumplimiento en las obligaciones

icontec ISO 9001 SC5780-4 IQNet icontec ISO 14001 CO-SA-CER551308

del contratista, la misma promoverá acciones encaminadas a declarar los siniestros respectivos y hacer efectivas las garantías frente al Asegurador, en los casos a que haya lugar.

10. Proyectar el acta de liquidación, con el visto bueno del Coordinador del Área respectiva, en concordancia con el Sistema Integrado de Gestión de Calidad y, en especial, expresando con claridad los saldos no ejecutados y, por tanto, objeto de liberación por parte del Área Financiera. Así mismo dejar constancia de los aspectos que la dependencia debe controlar o efectuar seguimiento para verificar la calidad de los servicios
11. Revisar y tramitar las facturas electrónicas en la plataforma SIIF NACIÓN, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, una vez se cumpla con todos los requisitos para tal fin
12. Resolver toda consulta relacionada con la ejecución del contrato.
13. Informar al contratista las irregularidades que se presenten durante la ejecución del contrato.
14. Remitir al Grupo de Presupuesto del Área Financiera el plan de pagos del contrato y cargarlo en el Secop II.
15. Informar hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles o que puedan poner en riesgo el cumplimiento del objeto contractual.
16. Tramitar las correspondientes facturas, teniendo en cuenta que las facturas correspondan con el avance en la ejecución.
17. Verificar las facturas o cuentas de cobro presentadas por el contratista en el Sistema Electrónico de Contratación Pública “Secop II”, teniendo presente que la factura corresponda con el avance en la ejecución.
18. Verificar el cumplimiento y pago oportuno de la seguridad social y demás requisitos exigidos contractualmente para el pago, emitiendo el respectivo cumplido por el recibo a satisfacción de los servicios.
19. Remitir al Grupo de Contratación, al finalizar la etapa de ejecución, junto con el proyecto de acta de liquidación del contrato, debidamente organizada y foliada, la carpeta que contenga la documentación en original, y en general la información que se produzca con ocasión de la ejecución contractual, con el fin de ser incorporada al expediente contractual.
20. Remitir oportunamente los documentos soporte al Grupo de Ejecución Presupuestal del Área Financiera para el trámite del pago, observando los calendarios financieros establecidos, en especial los de fin de la vigencia
21. Si durante la ejecución del contrato se presentan situaciones que afecten alguno o algunos de los aspectos inicialmente pactados en el mismo, el supervisor deberá solicitar oportunamente la adición, prórroga, modificación o cesión, con un término mínimo de ocho (8) días hábiles a la fecha en que se pretende que se realice la modificación del contrato según el caso. Antes de hacer la solicitud, el supervisor debe tener en cuenta que la adición o modificación no puede cambiar sustancialmente el objeto inicial del contrato de forma tal que se termine convirtiendo en un nuevo contrato.
22. Dejar constancia escrita de las actuaciones ejecutadas en el cumplimiento de la función de vigilancia y custodiar adecuadamente el archivo documental que de ellas se genere realizando las publicaciones pertinentes en el Sistema Electrónico de Contratación Pública “Secop II”.
23. Realizar las actividades correspondientes tendientes a realizar la liquidación del contrato, dentro de los cuatro (4) meses siguientes a su terminación.
24. Controlar, exigir, prevenir, colaborar y verificar la ejecución y cabal cumplimiento de las obligaciones del contratista, la calidad y requisitos de los bienes y servicios establecidos contractualmente.
25. Suscribir las actas de inicio, recibo a satisfacción, reuniones, comités, y demás actas que se deriven del contrato.
26. Construir las herramientas e instrumentos necesarios para garantizar el control financiero y contable, con el apoyo de las dependencias afines en La Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín, en el evento

icontec ISO 9001 SC5780-4 IQNet icontec ISO 14001 CO-SA-CER551308

de requerirse, a efecto de asegurar el control a los recursos públicos, y que los dineros entregados se correspondan con el avance de ejecución.

27. Reunir y verificar los insumos necesarios para sustentar oportunamente al Área de Asistencia Legal, las situaciones o hechos que ameritan iniciar la actuación administrativa para la imposición de sanciones y en general el ejercicio de prerrogativas o facultades excepcionales, para lo cual deberán aportar las pruebas, los requerimientos conminatorios con la respectiva copia al garante, la respuesta a las solicitudes encaminadas a obtener el cumplimiento, el impacto y gravedad de los hechos o la cuantificación de los posibles perjuicios y las recomendaciones ante dichas situaciones.
28. 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 6424 de 2025 y en la Resolución 6331 del 19 de mayo de 2026 “Por la cual se adopta el Manual de Supervisión de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial”, así como la Resolución DESAJMER26-5890 del 23 de febrero de 2026, mediante la cual deberá dar cumplimiento a las funciones relacionadas en los documentos mencionados.

3.3 MODALIDAD DE SELECCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS

3.3.1 Modalidad de selección

Teniendo en cuenta el proceso a desarrollar, el objeto a contratar, la naturaleza del contrato a suscribir y las normas legales vigentes, se determinó en el PAA publicado en la plataforma SECOP II, que la modalidad de selección del contratista es de **CONTRATACIÓN DIRECTA**. El régimen jurídico aplicable al presente proceso y el contrato será el previsto en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

3.3.2 Justificación y fundamentos jurídicos de la modalidad de selección

Teniendo en cuenta el objeto a contratar, la naturaleza jurídica del negocio a celebrar y las disposiciones legales vigentes en materia de contratación estatal, se identificó en el Plan Anual de Adquisiciones – PAA publicado en la plataforma SECOP II, que la modalidad de selección aplicable corresponde a la CONTRATACIÓN DIRECTA, de conformidad con lo dispuesto en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, reglamentado por los artículos 2.2.1.2.1.4.11 y siguientes del Decreto 1082 de 2015, referentes al arrendamiento y adquisición de bienes inmuebles por parte de las entidades estatales.

La escogencia del futuro contratista obedece a las condiciones particulares del inmueble requerido por la Entidad, las cuales han sido previamente verificadas mediante el correspondiente estudio del sector y análisis de mercado, determinándose que el bien inmueble identificado satisface de manera adecuada las necesidades de funcionamiento, ubicación, accesibilidad, capacidad instalada, condiciones técnicas y demás requerimientos institucionales necesarios para garantizar la correcta prestación del servicio de administración de justicia.

El presente proceso de contratación y el contrato que se derive del mismo estarán sometidos a la Constitución Política, a la legislación y jurisdicción colombiana, especialmente a lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011, el Decreto 1082 de 2015, las normas orgánicas del presupuesto, las disposiciones tributarias vigentes y demás normas que las adicionen, modifiquen, complementen o reglamenten. En aquellos aspectos no regulados expresamente por la normatividad contractual estatal, se aplicarán las disposiciones pertinentes del Derecho Civil y Comercial, especialmente aquellas relacionadas con el contrato de arrendamiento y las obligaciones derivadas del mismo.

icontec ISO 9001 SC5780-4 IQNet icontec ISO 14001 CO-SA-CER551308

Asimismo, en cumplimiento de lo establecido en el numeral 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, y de conformidad con lo previsto en los artículos 2.2.1.2.1.4.11 y siguientes del Decreto 1082 de 2015, la Entidad elaboró los estudios y documentos previos que sustentan la procedencia de la contratación directa, acreditando la necesidad institucional, la conveniencia de la contratación, las condiciones técnicas, jurídicas y económicas del inmueble, así como la justificación de la causal de selección utilizada.

Por lo anterior, la Dirección Seccional verificará el cumplimiento de los requisitos jurídicos, técnicos y financieros que resulten procedentes, así como la idoneidad del inmueble y de su propietario, con el fin de garantizar que la contratación se ajuste a los principios de transparencia, economía, responsabilidad, planeación y selección objetiva que rigen la contratación estatal, procediendo posteriormente a la suscripción del respectivo contrato de arrendamiento y a la publicación de los documentos correspondientes en la plataforma SECOP II, conforme a la normatividad vigente.

3.4 VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO, SU JUSTIFICACIÓN Y FORMA DE PAGO

3.4.1 Valor estimado del contrato

El valor estimado para la ejecución de la presente contratación es la suma de hasta **DIECIOCHO MILLONES CIENTO SETENTA MIL PESOS M.L.C. ($18.170.000)**, incluidos el IVA, cuando corresponda, y todos los impuestos, tasas, contribuciones y demás gravámenes de ley que se generen con ocasión de la celebración y ejecución del contrato.

3.4.2 Certificado de disponibilidad presupuestal

La contratación, cuenta con los siguientes Certificados de Disponibilidad Presupuestal (CDP):

Número	Fecha de expedición	Rubro	Recurso	Unidad Ejecutora	Valor CDP	Valor para afectar 2026
30226	29-09-2026	A-02-02-02-007-002 – SERVICIOS INMOBILIARIOS	10	27-01-01-802	$ 18.170.000	$ 18.170.000

3.4.3 Variables consideradas para calcular el presupuesto oficial

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, así como de los lineamientos establecidos por Colombia Compra Eficiente para la elaboración de estudios y documentos previos, la Entidad adelantó el análisis económico de las condiciones del mercado con el propósito de identificar la oferta disponible, determinar la razonabilidad de los precios y establecer un presupuesto acorde con las condiciones reales del sector inmobiliario en el municipio de Guarne

De manera preliminar, es importante señalar que el mercado inmobiliario del municipio presenta características particulares que limitan significativamente la oferta de inmuebles aptos para el funcionamiento de despachos judiciales. Si bien existe disponibilidad de locales comerciales, viviendas y oficinas para diferentes actividades económicas, son escasos los inmuebles que cumplen simultáneamente con las condiciones técnicas, funcionales,

icontec ISO 9001 SC5780-4 IQNet icontec ISO 14001 CO-SA-CER551308

locativas, de accesibilidad, seguridad, capacidad instalada y ubicación estratégica requeridas para la adecuada prestación del servicio público esencial de administración de justicia.

En este sentido, la simple existencia de inmuebles disponibles en el mercado no implica necesariamente que estos sean idóneos para satisfacer las necesidades institucionales de la Rama Judicial. La selección del inmueble debe considerar aspectos tales como la facilidad de acceso para usuarios y servidores judiciales, disponibilidad de espacios para atención al público, áreas de archivo, puestos de trabajo, redes eléctricas y de datos, condiciones de seguridad, iluminación, ventilación y demás requisitos técnicos exigidos para el funcionamiento de los despachos judiciales.

Como resultado de la exploración de mercado realizada mediante consultas directas, visitas de verificación y revisión de ofertas inmobiliarias publicadas, se evidenció que el universo de inmuebles que efectivamente cumplen con las condiciones requeridas es muy reducido, situación que genera una limitada competencia en el mercado local para este tipo de necesidad específica.

Adicionalmente, se observó que los cánones de arrendamiento en el sector objeto de estudio presentan variaciones asociadas a factores como ubicación, área construida, estado de conservación, disponibilidad inmediata, adecuaciones existentes, accesibilidad, cercanía al centro administrativo del municipio y condiciones generales de infraestructura. Por tal razón, el análisis económico no puede limitarse exclusivamente al valor por metro cuadrado ofertado, sino que debe considerar el costo-beneficio integral que representa cada inmueble para la Entidad.

Bajo este contexto, la Entidad procedió a solicitar y analizar las diferentes ofertas económicas disponibles en el mercado, verificando de manera paralela el cumplimiento de las especificaciones técnicas requeridas para la operación de los despachos judiciales. Este ejercicio permitió establecer un rango de precios de referencia que refleja las condiciones reales del mercado inmobiliario local y garantiza que el valor estimado para la contratación se encuentre ajustado a criterios de razonabilidad, eficiencia y economía.

Finalmente, se concluye que el valor estimado para la presente contratación corresponde a las condiciones actuales del mercado inmobiliario del municipio de Guarne, considerando la limitada disponibilidad de inmuebles con características equivalentes, la destinación especializada requerida para la prestación del servicio de administración de justicia y la necesidad de garantizar la continuidad, calidad y eficiencia en la atención de los usuarios de la Rama Judicial.

Ahora bien, durante la exploración del mercado inmobiliario realizada en el municipio de Guarne, se evidenció una oferta limitada de inmuebles que reunieran simultáneamente las condiciones mínimas requeridas para el funcionamiento de los Juzgados 01 y 02 Promiscuos Municipales y la Sala de Audiencias, tales como área suficiente para la ubicación de funcionarios y usuarios, accesibilidad, condiciones de seguridad, disponibilidad inmediata, infraestructura adecuada para la prestación del servicio de administración de justicia y ubicación estratégica dentro del casco urbano.

Esta circunstancia redujo significativamente el universo de inmuebles comparables, razón por la cual la Entidad adelantó un proceso de búsqueda, verificación y evaluación de las alternativas disponibles en el mercado inmobiliario local, con el fin de identificar un inmueble que satisficiera integralmente las necesidades institucionales y permitiera

icontec ISO 9001 SC5780-4 IQNet icontec ISO 14001 CO-SA-CER551308

garantizar la continuidad en la prestación del servicio público de administración de justicia una vez finalizada la ocupación de la sede actualmente utilizada.

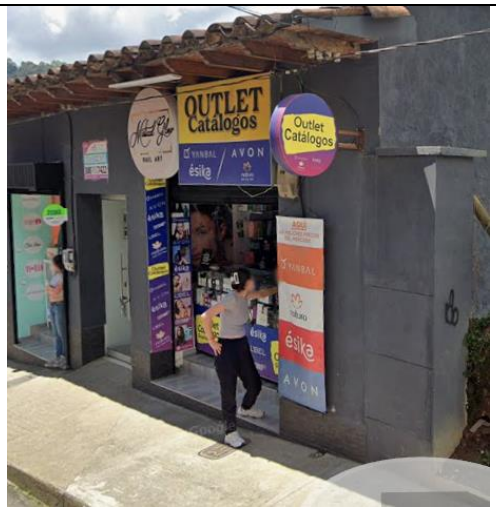
Como resultado de dicho análisis se identificó como alternativa viable el inmueble ubicado en la Calle 52 N.º 51-032 del municipio de Guarne, departamento de Antioquia, identificado con matrícula inmobiliaria N.º 020-52537, el cual reúne las condiciones de ubicación, funcionalidad, accesibilidad y disponibilidad requeridas para la instalación y funcionamiento de los Juzgados 01 y 02 Promiscuos Municipales y la Sala de Audiencias.

En consecuencia, la oferta que se adapta a las necesidades para la correcta prestación del servicio se describe a continuación:

INMUEBLE OCUPADO ACTUALMENTE EN ARRIENDO	
DIRECCIÓN	CALLE 51 #50-28
METROS CUADRADOS	343 m²
VALOR CANON MENSUAL DE ARRENDAMIENTO PROPUESTO PARA LA PERMANENCIA DESDE EL 01 DE DICIEMBRE DE 2026	$ 13.000.000
FOTO DEL INMUEBLE	

OFERTA ACTUAL	
DIRECCIÓN	CALLE 52 # 51-032
METROS CUADRADOS	278 mts²
VALOR CANON MENSUAL DE ARRENDAMIENTO	$ 7.900.000

SC5780-4 CO-SA-CER551308

FOTO DEL INMUEBLE	

OFERTA # 2	
DIRECCIÓN	CARRERA 22 NO. 19 46 Locales 203,204,214
METROS CUADRADOS	90 m²
VALOR CANON MENSUAL DE ARRENDAMIENTO	3.000.000
FOTO DEL INMUEBLE	

De la información anterior se deduce que, el valor del metro cuadrado en el municipio de Guarne tiene un valor promedio así:

OFERTA	ÁREA	CANON MENSUAL HASTA EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2026	CANON MENSUAL DESDE EL 01 DE DICIEMBRE DE 2026	VALOR m²
Inmueble ocupado en calidad de arriendo	343 m²	$ 7.880.109	$ 13.000.000	$ 37.900
Oferta Actual	278 m²	N/A	$ 7.900.000	$ 28.417
Oferta #2	90 m²	N/A	$3.000.000	$ 33.333
VALOR PROMEDIO MENSUAL				**$ 33.217**

icontec ISO 9001 SC5780-4 IQNet icontec ISO 14001 CO-SA-CER551308

Teniendo en cuenta lo anterior, se observa que el valor por metro cuadrado del inmueble objeto del presente estudio se encuentra dentro de los rangos identificados en el mercado inmobiliario local y resulta razonable frente a las condiciones ofrecidas por el arrendador. Adicionalmente, al analizar de manera integral factores como la ubicación, el área disponible, la funcionalidad de los espacios, las condiciones locativas, la disponibilidad inmediata del inmueble y las adecuaciones requeridas para el funcionamiento de los Juzgados 01 y 02 Promiscuos Municipales y la Sala de Audiencias, se concluye que la oferta presentada constituye una alternativa económicamente favorable para la Entidad y adecuada para garantizar la prestación del servicio público de administración de justicia.

En este punto es importante resaltar que, además de las condiciones económicas de la oferta presentada, el inmueble objeto del presente estudio cuenta con características locativas, funcionales y de ubicación que generan valor agregado para la Entidad y favorecen la adecuada prestación del servicio público de administración de justicia, entre las cuales se destacan:

- Posibilidad de adecuación de los espacios conforme a las necesidades funcionales e institucionales de la Rama Judicial.
- Ubicación estratégica dentro del casco urbano del municipio de Guarne, facilitando su identificación y acceso por parte de los usuarios.
- Proximidad al parque principal y a los principales servicios institucionales del municipio.
- Condiciones favorables de acceso para servidores judiciales, abogados, usuarios y ciudadanía en general.
- Disponibilidad de espacios para archivo, almacenamiento de insumos de aseo y apoyo administrativo.
- Existencia de cocineta y áreas complementarias para el desarrollo de las actividades administrativas.
- Condiciones adecuadas de iluminación, ventilación y funcionalidad para el normal desarrollo de las actividades judiciales y administrativas.
- Capacidad locativa para el funcionamiento de los Juzgados 01 y 02 Promiscuos Municipales y la Sala de Audiencias.

Por esta razón, se es pertinente suscribir el contrato con el arrendador sobre el bien inmueble que se describe a continuación:

- **Arrendador:** ANDRES FELIPE GALLEGO HOYOS
- **Cedula:** 70.755.576
- **Dirección del bien inmueble:** Calle 52 # 51-032 municipio de Guarne, departamento de Antioquia.
- **Matricula Inmobiliaria:** 020-52537
- **Destinación:** FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO 01 y 02 PROMISCUOS MUNICIPALES Y SALA DE AUDIENCIA Y/O AQUELLOS DESPACHOS O SEDES JUDICIALES Y/ O ADMINISTRATIVAS QUE DISPONGA LA DSAJM.
- Adicionalmente, la documentación catastral, la oferta económica presentada por el arrendador y los documentos de servicios públicos aportados al proceso permiten identificar la ubicación física del inmueble en la Calle 52 N.º 51-032, municipio de Guarne, departamento de Antioquia.

La dirección de ubicación y prestación del servicio corresponde a la Calle 52 N.º 51-032, municipio de Guarne, departamento de Antioquia, conforme a la oferta económica, el inventario y la factura del servicio de energía aportados al proceso.

icontec ISO 9001 SC5780-4 IQNet icontec ISO 14001 CO-SA-CER551308

En el Certificado de Tradición y Libertad correspondiente a la matrícula inmobiliaria N.º 020-52537, la dirección registral del inmueble aparece identificada como “LOTE”. Por su parte, la información catastral incorpora una nomenclatura distinta. En consecuencia, deberá incorporarse al expediente contractual el documento expedido por la autoridad municipal competente que permita acreditar la correspondencia entre la matrícula inmobiliaria, la identificación catastral y la dirección de ubicación Calle 52 N.º 51-032.

3.4.4 Forma de pago del contrato

CANON MENSUAL: Para Los efectos legales y fiscales, el valor del canon mensual de este contrato será la suma de **SIETE MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS ($7.900.000) ML,** incluido IVA y demás impuestos de ley.

La Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín, pagará al Arrendador, o a su orden, el canon de arrendamiento por mensualidades vencidas del mes que corresponda, para lo cual el contratista deberá adjuntar los siguiente:

- La certificación de cumplido a satisfacción del contrato expedido por la supervisión del contrato.
- La Factura electrónica (si aplica) cargada en el portal electrónico SECOP II y aprobada en la plataforma SIIF Nación de acuerdo con la Circular Externa 016 para el proceso de recepción de facturas electrónicas de venta, notas débito y notas crédito, expedida el 9 de marzo de 2021.
- El comprobante del pago de los aportes al Sistema Integral de Seguridad Social y parafiscales (si aplica)

En todo caso el pago estipulado en el presente punto queda sujeto a los recursos que la Dirección General del Tesoro Nacional - Ministerio de Hacienda y Crédito Público sitúe a la Entidad.

Adicionalmente, se indica que todos los impuestos, retenciones y gastos que se causen por razón de la legalización y ejecución del contrato, incluidas la constitución de las garantías en caso de que aplique, son de cargo EXCLUSIVO del ARRENDADOR. Por lo tanto, los precios ofrecidos deberán contemplar tales conceptos.

Para proceder con el pago, la facturación deberá contener el soporte de documentos.

La DSAJM efectuará las retenciones que en materia tributaria tenga establecida la Ley y respecto de las cuales será su obligación efectuar la retención. En los demás casos, el contratista deberá cumplir con el pago de los impuestos, tasas o contribuciones que se deriven de la presente contratación. Deberán ser tramitadas por el ARRENDADOR, las devoluciones o exenciones a que crea tener derecho ante la respectiva Administración de Impuestos, sin generación de costos o responsabilidad alguna por parte de la DSAJM

En el evento de que las facturas no estén correctamente diligenciadas o no se acompañen de los documentos exigidos como requisito para el pago, el término para el mismo sólo empezará a contar a partir de la fecha en que se haya aportado el último de los documentos. Las demoras que se presenten por estos conceptos serán

icontec ISO 9001 SC5780-4 IQNet icontec ISO 14001 CO-SA-CER551308

responsabilidad del ARRENDADOR y, las mismas, no generarán pago de intereses o compensación alguna por parte de la DSAJM.

Para la realización del pago derivado del presente contrato, el contratista deberá acreditar que se encuentra al día en el pago de los aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como los propios del Sena, ICBF y Cajas de Compensación Familiar, cuando corresponda, de conformidad con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007.

El canon de arrendamiento se incrementará anualmente con base en el porcentaje establecido por el Gobierno Nacional en el Índice de Precios al Consumidor (IPC) del año anterior. El incremento del IPC se debe realizar teniendo en cuenta la ocupación inicial del inmueble en el evento de continuar con el contrato a partir de la siguiente fecha:

Fecha probable a partir de la cual se aplicaría el incremento del IPC: **07/10/2027**, esto atendiendo a la continuidad del contrato conforme a la ocupación efectiva del inmueble.

Nota: Si las facturas no han sido correctamente elaboradas o no se acompañan los documentos requeridos para el pago, el término para el mismo empezará a contarse desde la fecha en que se presenten debidamente corregidas, o desde que se haya aportado el último de los documentos solicitados. Las demoras que se presenten por estos conceptos serán responsabilidad del contratista y no tendrá por ello derecho al reconocimiento de intereses o compensación de ninguna naturaleza por parte de la Entidad.

3.4.5 PLAN DE PAGOS

Discriminado para el arrendador se establece de la siguiente forma:

VIGENCIA 2026		
PAGO 1	07 de octubre al 30 de octubre de 2026	$ 6.320.000
PAGO 2	01 de noviembre al 30 de noviembre de 2026	$ 7.900.000
PAGO 3	01 de diciembre al 15 de diciembre de 2026	$3.950.000
TOTAL		**$ 18.170.000**

4. ESTAMPILLAS E IMPUESTOS

- **IMPUESTOS:** Valor generado por concepto de impuestos y retenciones con motivo del contrato de prestación de servicios, conforme al estudio de estimación del valor del contrato, el contratista deberá cobrar los impuestos a que esté obligado según el régimen al que pertenezca. El contratista seleccionado deberá atender los requerimientos de retención por concepto de renta y retención por concepto de IVA, dependiendo del régimen en que se encuentre.

- **ESTAMPILLA A FAVOR DEL POLITÉCNICO JAIME ISAZA CADAVID** suma equivalente al 0.4% del valor del presente contrato antes de IVA, el cual se deducirá con cargo a cada uno de los pagos realizados a toda clase de contratos, ampliación de los mismos, pedidos y facturas del valor a pagar de conformidad

icontec ISO 9001 SC5780-4 IQNet icontec ISO 14001 CO-SA-CER551308

con la Ordenanza 16 del 1 de septiembre de 2009 expedida por la Asamblea Departamental de Antioquia, y la Ley 1320 del 13 de julio de 2009 y la Circular 263 del 2009.

- **ESTAMPILLA PRO INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DIGITAL DE ANTIOQUIA IU-DIGITAL:** estampilla a favor del Departamento de Antioquia una suma equivalente al 0.4% del valor del presente contrato antes de IVA, el cual se deducirá con cargo a todos los pagos realizados a toda clase de contratos, ampliación de los mismos, pedidos y facturas del valor a pagar de conformidad con la Ordenanza 41 de 2020 específicamente en su artículo 36, se adoptó la Estampilla Pro Institución Universitaria Digital de Antioquia IU-Digital, autorizada por la Ley 2226 de 2022, y se incluyó en Título VIII del Libro VI artículos 357-1 a 357-14 del Estatuto de Rentas.

- **ESTAMPILLA PRO - DESARROLLO INSTITUCIÓN UNIVERSIDAD DE ENVIGADO (I.U.E):** suma equivalente al 0.4% del valor del presente contrato antes de IVA, el cual se deducirá con cargo a cada uno de los pagos realizados a toda clase de contratos, ampliación de los mismos, pedidos y facturas del valor a pagar de conformidad con la Ordenanza 048 de 2025 expedida por la Asamblea Departamental de Antioquia, y la Ley 1614 del 15 de enero de 2013

- Las demás contribuciones de ley.

5. CRITERIOS DE SELECCIÓN

Conforme a la modalidad de selección establecida y en concordancia con lo señalado en el Estudio del Sector, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín determinó que la presente contratación se encuentra amparada en la causal de contratación directa para el arrendamiento de bienes inmuebles, prevista en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y reglamentada por el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

La procedencia de esta modalidad excepcional de selección encuentra sustento en la naturaleza misma del objeto contractual, toda vez que el arrendamiento de bienes inmuebles constituye una de las causales expresamente autorizadas por el legislador para ser adelantadas mediante contratación directa, atendiendo las características particulares que deben reunir los inmuebles requeridos por las entidades estatales para el cumplimiento de sus funciones y la prestación eficiente de los servicios a su cargo.

En este sentido, el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece:

> *"(…) **Artículo 2. De las modalidades de selección**. La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas: (…)*
>
> *4. Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa solamente procederá en los siguientes casos: (…)*

icontec ISO 9001 SC5780-4 IQNet icontec ISO 14001 CO-SA-CER551308

i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles."

Por su parte, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 dispone:

> *"(…) Arrendamiento y adquisición de inmuebles. Las Entidades Estatales pueden contratar bajo la modalidad de contratación directa la adquisición o arrendamiento de bienes inmuebles. Para tal efecto, la Entidad Estatal debe realizar un análisis de las condiciones del mercado inmobiliario en la respectiva zona o región y efectuar un estudio previo que contemple las condiciones técnicas, jurídicas, económicas, de ubicación y demás características que permitan identificar la conveniencia e idoneidad del inmueble requerido para satisfacer la necesidad institucional."*

En cumplimiento de la normativa citada, la Entidad efectuó el correspondiente estudio del sector y análisis del mercado inmobiliario, verificando las condiciones de ubicación, área, distribución física, accesibilidad, disponibilidad de servicios públicos, condiciones de seguridad, cercanía a las sedes institucionales y demás aspectos técnicos y funcionales necesarios para el adecuado funcionamiento de la Administración de Justicia.

Como resultado de dicho análisis se determinó que el inmueble objeto de la presente contratación reúne las condiciones requeridas por la Entidad para satisfacer la necesidad identificada, garantizando la adecuada prestación del servicio público de administración de justicia y el cumplimiento de los fines estatales asignados a la Rama Judicial.

En consecuencia, y de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias anteriormente señaladas, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín considera procedente adelantar el presente proceso bajo la modalidad de contratación directa, dejando constancia de que la selección del inmueble se encuentra debidamente sustentada en los estudios y documentos previos que hacen parte integral del expediente contractual, en observancia de los principios de planeación, economía, responsabilidad, transparencia y selección objetiva que rigen la contratación estatal.

6. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN

De conformidad con lo establecido en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, así como en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, las entidades estatales podrán acudir a la modalidad de contratación directa para la adquisición o arrendamiento de bienes inmuebles cuando estos resulten necesarios para el cumplimiento de sus funciones y satisfagan las condiciones requeridas por la Entidad.

Como resultado de la exploración del mercado inmobiliario local, se identificó como alternativa viable el inmueble ubicado en la Calle 52 N.º 51-032 del municipio de Guarne, departamento de Antioquia, identificado con matrícula inmobiliaria N.º 020-52537, de propiedad del señor ANDRÉS FELIPE GALLEGO HOYOS, el cual reúne las condiciones técnicas, funcionales, locativas, de accesibilidad y ubicación requeridas para el funcionamiento de los Juzgados 01 y 02 Promiscuos Municipales, la Sala de Audiencias y demás dependencias judiciales y/o administrativas que disponga la DSAJM.

icontec ISO 9001 SC5780-4 IQNet icontec ISO 14001 CO-SA-CER551308

Así mismo, se verificó la capacidad jurídica del propietario para entregar el inmueble en arrendamiento, la existencia de disponibilidad del bien para el uso requerido por la Entidad y la razonabilidad de las condiciones económicas ofrecidas, las cuales fueron analizadas frente a las condiciones del mercado inmobiliario local y a los principios de economía, planeación y selección objetiva que rigen la contratación estatal.

De igual manera, la Entidad verificó que el inmueble ofrece condiciones favorables en materia de accesibilidad, ubicación estratégica dentro del casco urbano, disponibilidad de espacios para atención al público, archivo, puestos de trabajo y Sala de Audiencias, así como la posibilidad de realizar las adecuaciones necesarias para garantizar el correcto funcionamiento de los despachos judiciales.

En consecuencia, y teniendo en cuenta que la modalidad de selección aplicable corresponde a la contratación directa para el arrendamiento de bienes inmuebles, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín considera procedente adelantar la celebración del respectivo contrato de arrendamiento, al evidenciar que el inmueble identificado satisface de manera integral las necesidades institucionales existentes y garantiza la continuidad, eficiencia y calidad en la prestación del servicio público de administración de justicia en el municipio de Guarne.

6 ANÁLISIS DE RIESGOS Y FORMA DE MITIGARLO

El Consejo Superior de la Judicatura, de acuerdo con las disposiciones del artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y de los artículos 2.2.1.1.1.6.1 y el numeral 2 del artículo 2.2.1.2.5.2 del Decreto 1082 de 2015 y con base en la Metodología para identificar y clasificar los riesgos elaborado por Colombia Compra Eficiente procede a tipificar, estimar y asignar los riesgos de la contratación.

La matriz de Riesgos se incluye como documento anexo.

7. SUPERVISIÓN DEL CONTRATO

Nombre	José Daniel Bastidas Mora
Cargo	Coordinador Administrativo
Dependencia	Coordinación Área Administrativa
7.11 Necesidad de interventoría (cuando se requiera)	
No se requiere	
7.11.2 Apoyo supervisión del contrato	
N/A	N/A
7.12 PLAZO Y LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	
Plazo de ejecución	La duración del presente contrato será de SETENTA (70) DÍAS CALENDARIO, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, con fecha probable

icontec ISO 9001 SC5780-4 IQNet icontec ISO 14001 CO-SA-CER551308

	desde el siete (7) de octubre de dos mil veintiséis (2026) hasta el quince (15) de diciembre de dos mil veintiséis (2026), ambas fechas inclusive.
Lugar de ejecución	Las partes contratantes declaran domicilio para todos los efectos judiciales y fiscales, la ciudad de Medellín, en la Carrera 52 No. 42 – 73. Palacio de Justicia de Medellín, Despachos Judiciales José Félix de Restrepo. Las actividades propias del contrato se ejecutarán en la Calle 52 # 51-032. Municipio de Guarne, Antioquia.
Liquidación del contrato	La liquidación se realizará dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la terminación del contrato, conforme lo estipulado en el artículo 217 del Decreto 019 de 2012, modificatorio del artículo 60 de la Ley 80 de 1993 y 32 de la ley 1150 de 2007

7.13 CONSTANCIA DEL CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE ANÁLISIS DEL SECTOR POR PARTE DE LAS ENTIDADES ESTATALES
El Consejo Superior de la Judicatura-Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín, de acuerdo con las disposiciones del artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y con base a la metodología descrita en la guía de la Agencia Nacional de la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, se procedió a elaborar estudios del sector relativo al objeto del proceso de contratación. Ver. Anexo Análisis del Sector.

7.14 CIUDAD Y FECHA DE DILIGENCIAMIENTO FORMATO RESUMEN DE ESTUDIOS PREVIOS	
Ciudad de diligenciamiento	Medellín, Antioquia
Fecha de diligenciamiento	29 de septiembre del 2026

8. ÁREA Y GRUPO BENEFICIARIA DE LA CONTRATACIÓN	
Nombre del área: Coordinación Administrativa	Grupo: N/A

8.1 Componente Técnico-Coordinador del Comité Estructurador y Evaluador	
Firma	
Nombre	JOSE DANIEL BASTIDAS MORA

icontec ISO 9001 SC5780-4 IQNet icontec ISO 14001 CO-SA-CER551308

Cargo	Coordinador Área Administrativa
8.2 Componente Jurídico Control de Legalidad.	
Firma	
Nombre	SARAY AMALIA RIOS MONTOYA
Cargo	Coordinadora Grupo de Contratación.
8.3. Componente Financiero.	
Firma	
Nombre	Mónica Jaqueline Durango castro
Cargo	Profesional universitario

icontec ISO 9001 SC5780-4 IQNet icontec ISO 14001 CO-SA-CER551308