ESTUDIOS PREVIOS CD041-2026

ARRENDAMIENTO BELLO.

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 BELLO, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS DESPACHOS JUDICIALES, SALAS DE AUDIENCIAS Y DEPENDENCIAS ADMINISTRATIVAS A CARGO DE 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 acuerdo con el artículo 25 numeral 12 de la Ley 80 de 1993 y artículo 2 numeral 5 de la Ley 1150 de 2007, modificados por el artículo 87 y 94 de la Ley 1474 de 2011 y, por el artículo 30 de la ley 2069 de 2020, los cuales contiene la información exigida por el artículo 2.2.1.2.1.5.1 y 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015 modificado por el artículo 2 del Decreto 1860 de 2021 y Decreto 0142 de 2023, así como aquellas normas que reglamenten,				

compilen, modifiquen y sustituyan la materia, las entidades estatales están obligadas a llevar a cabo estudios y documentos previos que sustenten la necesidad de contratar, determinen la conveniencia de la contratación y definan las condiciones que garanticen una adecuada satisfacción de la necesidad pública. En este marco, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín -DSAJM- en cumplimiento de los principios de planeación, economía y responsabilidad presupuestal, adelantó el análisis técnico, jurídico y económico que sustenta el presente proceso contractual.

De conformidad 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

[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

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.

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 del inmueble requerido, 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 condiciones más favorables para satisfacer la necesidad institucional.

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.

En ese contexto, una vez analizadas las necesidades institucionales, la disponibilidad de infraestructura física, las condiciones del mercado inmobiliario y las características técnicas del inmueble actualmente ocupado, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín concluye que resulta indispensable garantizar la permanencia de los despachos judiciales, salas de audiencias, centro de servicios y dependencias administrativas que actualmente funcionan en la sede objeto del presente proceso contractual, toda vez que ello permite asegurar la continuidad en la prestación del servicio público esencial de administración de justicia, evitando afectaciones al normal

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

funcionamiento del despacho, a los usuarios del servicio y al cumplimiento de los fines constitucionales y legales asignados a la Rama Judicial.

Es importante mencionar que la ocupación del inmueble se encuentra actualmente amparada por el Contrato de Arrendamiento N.° 2025-070, el cual fue prorrogado hasta el catorce (14) de octubre de 2026 mediante Prórroga No. 1 y Adición No. 1. En este sentido, resulta necesario señalar que la continuidad de la ocupación del inmueble constituye una medida administrativa y contractual acorde con los principios de planeación, economía, eficiencia, responsabilidad, eficacia y continuidad del servicio público, toda vez que un eventual cambio de sede sin una necesidad objetiva que lo justifique implicaría la ejecución de actividades logísticas, técnicas, administrativas y presupuestales de alta complejidad, tales como el traslado de expedientes judiciales, mobiliario, infraestructura tecnológica, redes de datos, sistemas de seguridad, adecuaciones locativas, señalización institucional y demás elementos indispensables para la operación de los despachos judiciales, salas de audiencias, centro de servicios y dependencias administrativas que actualmente funcionan en el inmueble. Lo anterior generaría costos adicionales para la Entidad, riesgos operacionales y posibles afectaciones en la prestación continua y eficiente del servicio de administración de justicia.

De igual forma, durante la permanencia de la Entidad en el inmueble se ha podido verificar que este reúne las condiciones técnicas, funcionales y operativas requeridas para el adecuado desarrollo de las actividades judiciales y administrativas, contando con espacios suficientes para la distribución de los despachos judiciales, salas de audiencias y áreas administrativas, condiciones adecuadas de seguridad, accesibilidad, infraestructura física, disponibilidad de servicios públicos, conectividad tecnológica, sistemas de control de acceso, vigilancia, mobiliario especializado y demás condiciones necesarias para la adecuada prestación del servicio de administración de justicia. Asimismo, su ubicación estratégica en el municipio de Bello favorece el acceso efectivo al servicio por parte de funcionarios, empleados, abogados, usuarios y ciudadanía en general.

En desarrollo del principio de planeación consagrado en la Ley 80 de 1993, la Entidad evaluó la conveniencia de mantener la operación en la sede actual frente a la posibilidad de un eventual traslado, concluyendo que no existe una necesidad técnica, funcional, administrativa, económica o de infraestructura que justifique el cambio de ubicación de los despachos judiciales. Por el contrario, las condiciones actuales del inmueble permiten atender adecuadamente las necesidades institucionales y garantizan el cumplimiento de los estándares requeridos para la prestación del servicio.

Adicionalmente, no se evidencia la existencia de circunstancias sobrevinientes relacionadas con deficiencias estructurales, limitaciones de capacidad, riesgos para la seguridad de los servidores judiciales y usuarios, restricciones de accesibilidad, pérdida de funcionalidad del inmueble o cualquier otra situación que haga inconveniente su utilización. En consecuencia, desde el punto de vista técnico y administrativo, no se encuentra acreditada una necesidad real que justifique adelantar un proceso de reubicación de los despachos judiciales hacia otra sede.

En consecuencia, la necesidad que sustenta la presente contratación consiste en garantizar la permanencia de la Rama Judicial en el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, asegurando la continuidad ininterrumpida de la prestación del servicio de administración de justicia, la adecuada atención a los usuarios, la estabilidad operativa de los despachos judiciales, salas de audiencias, centro de servicios y dependencias administrativas que actualmente funcionan en la sede. Por tal razón, resulta procedente y necesario adelantar el presente proceso de contratación directa para la continuidad del arrendamiento del inmueble, al constituir la alternativa que mejor responde a los criterios de necesidad, conveniencia, eficiencia, economía, responsabilidad fiscal y adecuada planeación de los recursos públicos.

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

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

3.1.1.2 FORMA DE SATISFACCER LA NECESIDAD

La Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín verificó que el inmueble actualmente ocupado continúa satisfaciendo las necesidades institucionales para el funcionamiento de los despachos judiciales, al conservar las condiciones técnicas, funcionales y locativas requeridas para la adecuada prestación del servicio de administración de justicia. El inmueble cuenta con una ubicación estratégica, adecuada accesibilidad para servidores judiciales, usuarios y comunidad en general, disponibilidad de servicios públicos, infraestructura apta para el desarrollo de las actividades judiciales y administrativas, así como espacios suficientes y funcionales que garantizan el adecuado desempeño de las funciones asignadas por mandato constitucional y legal. En consecuencia, al no evidenciarse una necesidad técnica, administrativa o funcional que justifique el traslado de los despachos judiciales a otra sede, resulta procedente garantizar la permanencia de la Entidad en el inmueble, asegurando la continuidad ininterrumpida del servicio público de administración de justicia, la estabilidad operativa de los despachos y la utilización eficiente de los recursos públicos, en armonía con los principios de planeación, economía, eficiencia y responsabilidad que orientan la contratación estatal.

La Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín, ante la necesidad de garantizar el cumplimiento de las funciones a su cargo asignadas por mandato constitucional y legal, requiere asegurar la continuidad de la ocupación del inmueble actualmente destinado al funcionamiento de los despachos judiciales, salas de audiencias, centro de servicios y dependencias administrativas que operan en dicha sede, con el fin de garantizar la prestación ininterrumpida, eficiente y oportuna del servicio público de administración de justicia, la adecuada atención de los usuarios y la estabilidad operativa de la sede judicial.

DESPACHOS
JUZGADOS 1° Y 2° CIVIL DEL CIRCUITO
JUZGADOS 1°, 2°, 3°, 4° Y 5° CIVIL MUNICIPAL
JUZGADOS 1°, 2° Y 3° PENAL DEL CIRCUITO
JUZGADOS 1°, 2°, 3° Y 4° PENAL MUNICIPAL
JUZGADOS 1°, 2°, 3° Y 4° DE FAMILIA
JUZGADOS 1° Y 2° LABORAL DEL CIRCUITO
CENTRO DE SERVICIOS
SALAS DE AUDIENCIAS

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

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 son necesarios para garantizar la permanencia de los despachos judiciales, salas de audiencias, centro de servicios y dependencias administrativas que actualmente funcionan en el inmueble ubicado en el municipio de Bello, departamento de Antioquia. Una vez verificado que el inmueble satisface las necesidades institucionales y reúne las condiciones técnicas, funcionales, locativas y operativas requeridas para la adecuada prestación del servicio de administración de justicia, se procede a incluir la presente contratación en el Plan Anual de Adquisiciones de la vigencia fiscal correspondiente.

La DSAJM de conformidad con el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del decreto 1082 de 2015 y con las verificaciones y análisis específicos para el arrendamiento de bienes inmuebles, previstos en el artículo 2.2.1.2.1.4.1.1 del mismo Decreto y como parte del presente 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
- Verificación de las anotaciones, limitaciones, gravámenes y medidas cautelares registradas en el folio de matrícula inmobiliaria, así como de su eventual incidencia sobre la disponibilidad jurídica, el uso y el goce del inmueble durante la ejecución contractual.
- Folio de matrícula inmobiliaria
- Último pago de impuesto Predial
- La valoración de los bienes y servicios complementarios a cargo de los ARRENDADORES
- Última colilla Pago de servicios públicos, igualmente, los ARRENDADORES 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 BELLO, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS DESPACHOS JUDICIALES, SALAS DE AUDIENCIAS Y DEPENDENCIAS ADMINISTRATIVAS A CARGO DE LA DESAJ.

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

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

Los ARRENDADORES entregan a título de arrendamiento al arrendatario y este lo recibe a igual título, el bien inmueble ubicado en la Diagonal 55 N.º 37-51 “Centro Comercial Estación Niquía”, piso 6 y mezanine, del municipio de Bello, departamento de Antioquia, identificado con matrícula inmobiliaria N.º 01N-5340598, 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 sexto (6) piso y mezanine, la cual cuenta con un área aproximada de 3.635,66 m². Para ser más detallado el análisis, a continuación, se incluye una especificación por piso del área aprovechable:

PISO	ÁREA
6 y Mezanine	3.635,66 m²
Total, área objeto de arrendamiento	3.635,66 m²
Total, área por cobrar*	3.635,66 m²

El inmueble cuenta actualmente con:

- Suministro e instalación de lavaplatos.
- Suministro e instalación de griferías para lavaplatos.
- Llave y tapa registro.
- Nivelación de piso en mortero.
- Suministro e instalación de piso vinílico antiestático.
- Suministro e instalación de guarda escoba en vinilo antiestático.
- Suministro e instalación de cerámica 60 x 60.
- Suministro e instalación de guarda escoba en MDF.
- Suministro e instalación de cielo raso en fibra mineral.
- Dinteles de tres caras en drywall sobre divisiones en vidrio templado.
- Suministro e instalación de muros en drywall a dos caras con perfilería galvanizada.

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

- Suministro e instalación de tapas para muros en drywall.
- Suministro e instalación de frescasa.
- Suministro e instalación de refuerzo para soporte de televisores y puertas.
- Suministro e instalación de muro en superboard a dos caras.
- Suministro e instalación de cerramiento para celda.
- Red de detección.
- Control de acceso.
- Sistema de CCTV.
- Cinco (5) parqueaderos, de los cuales dos (2) están destinados para celdas de paso.
- Diseño integral con juzgados, salas de audiencia y centro de servicios.
- Sistema de aire acondicionado instalado, incluyendo la readecuación de ductos de acuerdo con el diseño aprobado.
- Mobiliario y silletería para veintidós (22) juzgados con sus respectivos equipos de trabajo.
- Silletería para diecisiete (17) salas de audiencia.
- Sofás y mesas para espacios colaborativos.
- Barras de café con sus respectivos butacos.
- Aplicación de pintura vinilo tipo 1 para muros.
- Aplicación de estuco.
- Vidrio templado de 8 mm con herrajes en aluminio.
- Puerta entamborada en marco de madera (0,90 m x 2,00 m).
- Suministro e instalación de ventanilla.
- Puerta sencilla metálica con barra antipánico.
- Suministro e instalación de película adhesiva según diseño aprobado.
- Suministro e instalación de mesón en granito.
- Muebles de cocina superiores e inferiores.
- Suministro de puntos ecológicos.
- Suministro e instalación de microondas.
- Suministro e instalación de gigantografía.
- Suministro e instalación de nevera.
- Suministro e instalación de señalización industrial e informativa.
- Suministro de extintores, incluido soporte.
- Suministro e instalación de camillas.
- Red de potencia para corriente regulada y normal.
- Cableado de datos categoría 6A con puntos sencillos por puesto de trabajo.
- UPS.
- Rack.
- Veinte (20) mesas con sus respectivas sillas para trabajo individual y defensoría pública.
- Mobiliario para once (11) funcionarios del Centro de Servicios.
- Sofás y mesas para un (1) espacio Gesell.
- Mantenimiento permanente de la funcionalidad y estética de las instalaciones.

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

- Control permanente de la iluminación (lámparas y luminarias).
- Servicio de vigilancia en portería las veinticuatro (24) horas del día, los siete (7) días de la semana.
- Ascensor exclusivo para uso de la Rama Judicial.
- Escalera de emergencia.
- Servicio de aseo en las zonas comunes.

Es preciso aclarar que la Dirección aportada en la oferta económica es la que se describe a continuación:

DIAGONAL 55 N.º 37-51 "CENTRO COMERCIAL ESTACIÓN NIQUÍA", PISO 6 Y MEZANINE, MUNICIPIO DE BELLO, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA.

Las direcciones registradas en las matrículas inmobiliarias son las que se describen a continuación:

Matrícula N. ª 01N-5340598:

1) DIAGONAL 55 N.º 37-51 "CENTRO COMERCIAL ESTACIÓN NIQUÍA", PISO 6 Y MEZANINE, MUNICIPIO DE BELLO, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA.

Contratos de Servicios Públicos: Las facturas de servicios públicos domiciliarios atribuidos a este inmueble ya se encuentran incluidas dentro de la factura integrada que tiene la Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellin con las Empresas Públicas de Medellín

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: La descripción de los linderos y las demás especificaciones jurídicas del inmueble se encuentra contenida en el Certificado de Tradición y Libertad correspondiente a la matrícula inmobiliaria N.º 01N-5340598, documento que hace parte integral del presente estudio. El área objeto de arrendamiento, correspondiente al sexto piso y mezanine, deberá verificarse conjuntamente con la oferta económica, los planos, el informe técnico y los documentos de propiedad horizontal aportados al proceso contractual.

Nota 3: El pago de los servicios públicos de energía y acueducto será asumido por la DSAJM durante el período de ejecución contractual, de conformidad con las condiciones establecidas en la oferta económica y en el contrato.

Nota 4: Para el presente proceso de contratación, se cuenta con el correspondiente Informe de Inspección Locativa, documento mediante el cual se verificaron las condiciones físicas, funcionales y locativas del inmueble, concluyéndose su viabilidad para la ocupación y funcionamiento de los despachos judiciales objeto de la presente contratación. No obstante, dicha verificación inicial no releva la obligación de efectuar el seguimiento permanente al estado del inmueble durante la ejecución contractual. En consecuencia, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín, a través de las dependencias competentes, continuará realizando visitas técnicas periódicas por parte del Grupo de Infraestructura y de los demás equipos técnicos que correspondan, con el fin de verificar el mantenimiento de las condiciones de seguridad, funcionalidad, habitabilidad y conservación del bien, así como identificar oportunamente cualquier situación que pueda afectar la adecuada prestación del servicio de administración de justicia y adoptar las medidas que resulten procedentes en el marco de las obligaciones contractuales.

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

N/A

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

3.1.6 Cumplimiento del SIGCMA

Con la suscripción del contrato, los ARRENDADORES se comprometen 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 DE LOS ARRENDADORES Y DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

3.2.1 Obligaciones de los Arrendadores

En ejercicio del objeto contractual, los ARRENDADORES deberán 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.
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(04) meses siguientes a su terminación.

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

3.2.1.1.11. Los Arrendadores deberán 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. Los Arrendadores deberán 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. Los Arrendadores 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. Los Arrendadores deberán garantizar durante la ejecución del contrato el correcto funcionamiento de los ciento veintiún (121) puestos de trabajo dispuestos para los funcionarios y empleados que desarrollan sus actividades en el inmueble objeto del contrato, realizando las reparaciones, ajustes o reemplazos que sean necesarios para asegurar que estos se mantengan en adecuadas condiciones de uso y funcionamiento. 3.2.1.1.17. Los Arrendadores se obligan a realizar el mantenimiento correctivo y preventivo de los bienes muebles incluidos dentro del arrendamiento. 3.2.1.1.18. Los Arrendadores se obligan a realizar el reemplazo de los bienes muebles incluidos en el arrendamiento, cuando estos se encuentren deteriorados, hayan agotado su vida útil o no cumplan con las condiciones requeridas para la adecuada prestación del servicio. 3.2.1.1.19. Mantener en funcionamiento las adecuaciones locativas, tecnológicas y operativas suministradas dentro del inmueble, incluyendo sistemas de control de acceso, CCTV, redes de voz y datos, aire acondicionado, mobiliario, silletería, salas de audiencia y demás componentes necesarios para la correcta operación de los despachos judiciales y dependencias administrativas. 3.2.1.1.20. Mantener durante toda la ejecución contractual, en condiciones adecuadas de funcionamiento, seguridad y conservación, las instalaciones, adecuaciones locativas, mobiliario, redes eléctricas y de datos, sistemas de aire acondicionado, control de acceso, CCTV, UPS, rack de comunicaciones, ascensor, áreas comunes y demás bienes y servicios incluidos dentro del canon de arrendamiento, efectuando oportunamente las reparaciones, mantenimientos o reemplazos que resulten necesarios. 3.2.1.1.21. Las demás obligaciones que se deriven 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 de los Arrendadores. 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 realicen los Arrendadores 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 los Arrendadores 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. Pagar al CONTRATISTA el valor del contrato y realizar los descuentos de impuestos y contribuciones a que haya lugar de conformidad con la normatividad legal vigente.
12. Impartir las instrucciones técnicas y administrativas, que sean necesarias para la debida ejecución del Contrato.
13. Suministrar oportunamente la información y el apoyo que requieran los ARRENDADORES, para el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.
14. Verificar y dejar constancia, a través de la Supervisión del contrato, del cumplimiento de las obligaciones los Arrendadores con el personal que contrate o tenga de planta durante la ejecución de los contratos frente a los aportes al sistema de seguridad social integral, y parafiscales.
15. Permitir el ingreso a las sedes judiciales, del personal que realizará las labores relacionadas en el objeto del contrato, una vez los Arrendadores hayan allegado toda la documentación exigida para tal fin.
16. 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 durante el desarrollo del contrato.
17. 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.
18. Solicitar al contratista, en cualquier tiempo, las informaciones que requiera en relación con el contrato y con el cumplimiento de las obligaciones de éste.
19. Analizar y responder los requerimientos que formule los Arrendadores.
20. Verificar el cumplimiento de la normatividad ambiental en concordancia con el SIGCMA implementado por la entidad.
21. Verificar, a través de la supervisión del contrato, el adecuado funcionamiento y conservación de las adecuaciones locativas, mobiliario, sistemas tecnológicos, control de acceso, CCTV, aire acondicionado, redes de voz y datos y demás elementos suministrados por los arrendadores para la correcta operación de los despachos judiciales, salas de audiencias y dependencias administrativas.
22. Cumplir con las demás obligaciones que surjan de la naturaleza del contrato

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

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 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.

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

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 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

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

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 de los Arrendadores 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 determinó 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.

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

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

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 **SETECIENTOS NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL SESENTA Y SIETE PESOS M.L.C. ($709.495.067)**, incluido el I.V.A. y todos los impuestos, tasas, contribuciones y demás gravámenes de Ley que se generen con ocasión de la celebración 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 a afectar 2026
31026	2026-10-06	A-02-02-02-007-002 – SERVICIOS INMOBILIARIOS	10	27-01-01-802	$709.495.067	$709.495.067

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 Bello, departamento de Antioquia.

En primer lugar, la Entidad verificó que el inmueble conserva las condiciones técnicas, funcionales, locativas y operativas requeridas para garantizar la adecuada prestación del servicio de administración de justicia, manteniendo características de ubicación estratégica, accesibilidad para servidores judiciales y usuarios, distribución de espacios, capacidad instalada, infraestructura física y disponibilidad de servicios indispensables para el desarrollo de las actividades judiciales y administrativas. En consecuencia, no se evidenció la existencia de circunstancias técnicas,

administrativas o funcionales que hicieran necesaria la reubicación de los despachos judiciales hacia una nueva sede.

En este contexto, la determinación del presupuesto oficial no obedece a la necesidad de identificar un nuevo inmueble dentro del mercado inmobiliario, sino a establecer un valor de arrendamiento razonable y acorde con las condiciones económicas actuales del sector, garantizando la continuidad del servicio público y la permanencia de la Rama Judicial en una sede que ha demostrado ser idónea para el cumplimiento de sus funciones constitucionales y legales.

Para tal efecto, la Entidad tuvo en consideración el comportamiento del mercado inmobiliario del municipio, particularmente respecto de inmuebles con características equivalentes en cuanto a ubicación, área construida, destinación, estado de conservación, infraestructura disponible, accesibilidad y condiciones generales de funcionamiento. De igual manera, se analizaron las variaciones propias del mercado derivadas del comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC), los costos de mantenimiento de los inmuebles, la dinámica del sector inmobiliario y los incrementos ordinarios que, conforme a la legislación civil y comercial aplicable, suelen presentarse en los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados al funcionamiento de entidades públicas.

Como una variable fundamental dentro del análisis económico, la Entidad consideró el canon de arrendamiento actualmente reconocido por la ocupación del inmueble, incluyendo el ajuste anual correspondiente conforme al reajuste por IPC, toda vez que dicho valor refleja las condiciones reales de ejecución contractual y constituye un referente objetivo para establecer el presupuesto oficial de la presente contratación. En este sentido, se tuvo en cuenta que mediante la Prórroga No. 1 y Adición No. 1 al Contrato de Arrendamiento N.º 2025-070 se actualizó el canon mensual de arrendamiento a la suma de TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y DOS MIL PESOS ($348.932.000), valor que incorpora el reajuste por IPC aplicado durante la vigencia 2026.

El canon mensual vigente ya incorpora el reajuste reconocido para la vigencia 2026. En consecuencia, durante el plazo previsto para la presente contratación, comprendido entre el quince (15) de octubre y el quince (15) de diciembre de 2026, no se aplicará un nuevo incremento por concepto de IPC. Cualquier reajuste futuro deberá analizarse únicamente en caso de continuidad contractual y una vez se cumpla la anualidad correspondiente, conforme a las condiciones contractuales y a la normativa aplicable.

Adicionalmente, se valoró el costo-beneficio que representa para la Entidad la permanencia en la sede actual frente a la alternativa de un eventual traslado. En este sentido, se identificó que un cambio de ubicación generaría costos adicionales asociados a adecuaciones locativas, traslado de mobiliario, archivo judicial, infraestructura tecnológica, redes de comunicaciones, sistemas de seguridad, señalización institucional, instalación de servicios y demás actividades logísticas necesarias para la puesta en funcionamiento de una nueva sede, circunstancias que incrementarían significativamente el costo total de operación sin representar una mejora objetiva en las condiciones de prestación del servicio.

Bajo estas consideraciones, el presupuesto oficial fue establecido atendiendo criterios de razonabilidad económica, eficiencia administrativa, responsabilidad fiscal y adecuada planeación, procurando que el valor estimado corresponda a las condiciones actuales del mercado inmobiliario y garantice la continuidad del servicio público

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

esencial de administración de justicia, sin generar erogaciones adicionales innecesarias para la Entidad.

La inclusión de esta referencia permitió ampliar la base de comparación económica y establecer un promedio ajustado del valor de arrendamiento para inmuebles con características similares en el municipio de Bello, considerando inmuebles que efectivamente han demostrado ser aptos para la operación judicial. De esta manera, el análisis no se fundamenta únicamente en ofertas disponibles de manera ocasional en el mercado, sino también en inmuebles que históricamente han cumplido las necesidades institucionales y cuya permanencia ha resultado viable desde el punto de vista técnico, operativo y presupuestal. Para efectos comparativos, los valores de las ofertas identificadas en el estudio de mercado fueron actualizados mediante la aplicación del IPC anual del 5,10 % correspondiente al cierre de la vigencia 2025, con el propósito de expresarlos en valores comparables para la vigencia 2026. Esta actualización constituye una referencia económica para el presente análisis y permite evaluar las condiciones del mercado inmobiliario bajo parámetros homogéneos, sin que ello implique la verificación de la disponibilidad actual de los inmuebles o la vigencia de las respectivas ofertas, obteniéndose como resultado las siguientes ofertas:

INMUEBLE OCUPADO ACTUALMENTE	
DIRECCIÓN	Diagonal 55 # 37 - 51
METROS CUADRADOS	3.635,66 m²
VALOR CANON MENSUAL DE ARRENDAMIENTO	**$348.932.000,00**
FOTO DEL INMUEBLE	

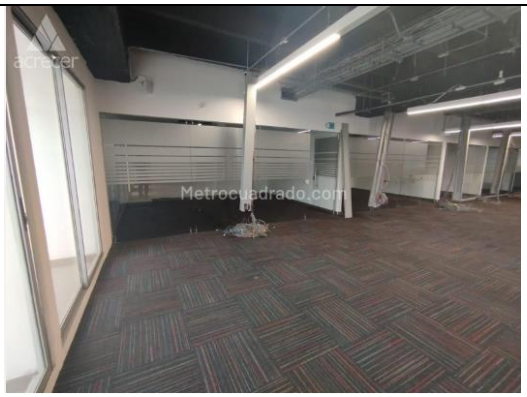
OFERTA #1	
DIRECCIÓN	**Avenida 55 con carrera 37**
METROS CUADRADOS	**700,0 m²**
VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO	**$30.000.000,00**

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

ENLACE WEB	https://www.google.com/maps/place/Cl.+103+%2394-06,+Apartad%C3%B3,+Antioquia/@7.8856103,-76.6268768,17.98z/data=!4m6!3m5!1s0x8e500d6e362cadbf:0x3b82987da8c5bba1!8m2!3d7.8855141!4d-76.6262901!16s%2Fg%2F11j2yryn73?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDgzMC4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D
UBICACIÓN	
FOTO DE LA FACHADA	

OFERTA #2	
DIRECCIÓN	**Avenida 55 con carrera 37 " Mall Estación Niquia"**
METROS CUADRADOS	**500,0 m²**
VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO	**$25.000.000,00**
ENLACE WEB	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-oficina-bello-zona-comercial-puerta-del-norte-1-y-2/2214-M5424262
UBICACIÓN	

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

FOTO DE LA FACHADA	

OFERTA #3	
DIRECCIÓN	Avenida 33 con carrera 38
METROS CUADRADOS	103 m
VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO	$11.850.750
ENLACE WEB	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-local-comercial-bello-proyecto-terranova-2-garajes/11704-M5368702
UBICACIÓN	
FOTO DE LA FACHADA	

De la información anteriormente relacionada, se procede a analizar el valor por metro cuadrado (m²) del inmueble actualmente ocupado por la Entidad y de las demás ofertas de arrendamiento identificadas en el municipio de Bello, departamento de Antioquia, con el fin de establecer un valor de referencia del mercado que permita evaluar la razonabilidad y conveniencia económica del canon de arrendamiento propuesto, teniendo en cuenta las características especiales del inmueble, su ubicación estratégica, las adecuaciones realizadas para el funcionamiento de los despachos judiciales y la necesidad de garantizar la continuidad en la prestación del servicio de administración de justicia, así:

OFERTA	ÁREA	CANON ACTUAL	VALOR m²
Inmueble ocupado en calidad de arriendo objeto de este contrato	3.635,66 m²	$ 348.932.000,00	$ 95.975
Oferta #1	700,0 m²	$ 31.530.000,00	$ 45.043
Oferta #2	500,0 m²	$ 26.275.000,00	$ 52.550
Oferta #3	103 m²	$ 12.455.138,00	$ 120.924
VALOR PROMEDIO POR METRO CUADRADO		**$78.623**	

Teniendo en cuenta lo anterior, se observa que el valor por metro cuadrado del inmueble objeto del presente estudio asciende aproximadamente a $95.975, cifra que se encuentra dentro del rango de los valores identificados en el mercado, aunque por encima del promedio de $78.623 por metro cuadrado obtenido de las referencias analizadas. No obstante, para el caso concreto, dicha diferencia se encuentra sustentada en la ubicación estratégica, el área disponible, la distribución de espacios, la capacidad instalada, la disponibilidad inmediata y las adecuaciones locativas, tecnológicas, operativas y de mobiliario incluidas en el arrendamiento, necesarias para el funcionamiento de los despachos judiciales, salas de audiencias y dependencias administrativas a cargo de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín.

En este punto es importante resaltar que, además de las condiciones de ubicación y disponibilidad del inmueble, este cuenta con un importante valor agregado representado en las adecuaciones locativas, técnicas y funcionales realizadas para atender las necesidades específicas de la Rama Judicial, entre las que se destacan la adecuación integral de juzgados y salas de audiencia, suministro de mobiliario y silletería, red de potencia y datos, sistema de detección, control de acceso, circuito cerrado de televisión (CCTV), UPS, rack de comunicaciones, aire acondicionado, ascensor exclusivo para uso de la Rama Judicial, vigilancia permanente, espacios colaborativos, áreas de atención al público, centro de servicios, espacios para archivo y demás elementos requeridos para el funcionamiento de los despachos judiciales y dependencias administrativas. Estas condiciones permiten garantizar

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

la continuidad, eficiencia, seguridad y calidad en la prestación del servicio de administración de justicia, constituyéndose en factores diferenciales que deben ser considerados dentro del análisis económico de la presente contratación.

De igual forma, el inmueble objeto de la presente contratación cuenta con características que generan valor agregado para la Entidad y favorecen la adecuada prestación del servicio de administración de justicia, entre las cuales se destacan:

- Ubicación estratégica dentro del municipio de Bello.
- Cercanía a sistemas de transporte masivo y principales vías de acceso.
- Disponibilidad inmediata del inmueble, evitando los costos y tiempos asociados a la búsqueda, adecuación y traslado hacia una nueva sede.
- Adecuaciones locativas y tecnológicas diseñadas para la operación judicial.
- Mobiliario y espacios adecuados para el funcionamiento de los despachos judiciales, salas de audiencias y centro de servicios.
- Continuidad en la prestación del servicio de administración de justicia.
- Condiciones de seguridad, control de acceso, vigilancia y monitoreo permanentes.
- Infraestructura tecnológica y de comunicaciones necesaria para el adecuado desarrollo de las actividades judiciales y administrativas.

Por esta razón, resulta pertinente suscribir el contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble que se describe a continuación:

Arrendadores:

- **INVERSIONES GESDA S.A.S:** **NIT.** 900656691-1
- **GUSI SIERRA S.A.S:** **NIT.** 900133327-9
- **MERES & ASOCIADOS SAS**: **NIT.** 900228143-1
- **FEDERICO SIERRA MEJIA**: **C.C.** 1.017.174.820 y NIT: 700.023.182
- **SIERRA MORENO Y CIA. S.C.A:** **NIT.** 900282545-6

1) **Dirección del bien inmueble:** Diagonal 55 # 37-51 “CENTRO COMERCIAL ESTACIÓN NIQUIA” PISO 6 Y MEZANINE.
2) **Matrícula inmobiliaria:** 01N-5340598.
3) **Destinación:** FUNCIONAMIENTO DE LOS JUZGADOS 1º Y 2º CIVIL DEL CIRCUITO, 1º, 2º, 3º,4° Y 5° CIVIL MUNICIPAL, 1º, 2º Y 3º PENAL DEL CIRCUITO, 1º, 2º, 3º Y 4° PENAL MUNICIPAL, 1º, 2º,3° Y 4° DE FAMILIA, JUZGADO 1° Y 2° LABORAL DEL CIRCUITO, CENTRO DE SERVICIOS.
4) **Contratos de Servicios Públicos:** Las facturas de servicios públicos domiciliarios atribuidos a este inmueble ya se encuentran incluidas dentro de la factura integrada que tiene la Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellin con las Empresas Públicas de Medellin.

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

Nota: Si bien el señor **FEDERICO SIERRA MEJÍA** se encuentra relacionado en el presente Estudio Previo con su número de cédula de ciudadanía como documento de identificación del contratista, para efectos financieros, presupuestales y contables, incluyendo la expedición de registros presupuestales, trámite de pagos, aplicación de retenciones, deducciones, impuestos y demás conceptos pertinentes derivados de la ejecución contractual, deberá ser registrado e identificado con el NIT N.° 700.023.182, de conformidad con la información tributaria correspondiente.

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 **TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y DOS MIL PESOS M/L ($348.932.000)**, incluidos impuestos, tasas y contribuciones 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 de los ARRENDADORES. 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 los ARRENDADORES, 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 los ARRENDADORES 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:30/05/2027, 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 de los documentos requeridos para el pago, el término para realizar 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 darán lugar al reconocimiento de intereses o compensación alguna por parte de la Entidad.

3.4.5 PLAN DE PAGOS

El porcentaje y pago del canon para cada uno de los arrendadores serán discriminados de la siguiente manera:

NOMBRE	PORCENTAJE	PAGO
GUSI SIERRA S.A.S	21.52%	$ 75.090.166
SIERRA Y MORENO CIA S.C.A	9.61%	$ 33.532.365
MERES & ASOCIADOS S.A.S	50%	$ 174.466.000
INVERSIONES GESDA S.A.S	7.42%	$ 25.890.755
FEDERICO SIERRA MEJIA	11.45%	$ 39.952.714
TOTAL		**$ 348.932.000**

INVERSIONES GESDA S.A.S

VIGENCIA 2026		
PAGO 1	15 de octubre al 30 de octubre de 2026	**$**13.808.403

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

PAGO 2	1 de noviembre al 30 de noviembre de 2026	**$** 25.890.755
PAGO 3	1 de diciembre al 15 de diciembre de 2026	**$1**2.945.377
TOTAL		**$ 52.644.535**

GUSI SIERRA S.A.S

VIGENCIA 2026		
PAGO 1	15 de octubre al 30 de octubre de 2026	**$** 40.048.089
PAGO 2	1 de noviembre al 30 de noviembre de 2026	**$** 75.090.166
PAGO 3	1 de diciembre al 15 de diciembre de 2026	**$** 37.545.083
TOTAL		**$152.683.338**

MERES & ASOCIADOS S.A.S

VIGENCIA 2026		
PAGO 1	15 de octubre al 30 de octubre de 2026	**$** 93.048.533
PAGO 2	1 de noviembre al 30 de noviembre de 2026	**$** 174.466.000
PAGO 3	1 de diciembre al 15 de diciembre de 2026	**$** 87.233.000
TOTAL		**$354.747.533**

FEDERICO SIERRA MEJIA

VIGENCIA 2026		
PAGO 1	15 de octubre al 30 de octubre de 2026	**$**21.308.114
PAGO 2	1 de noviembre al 30 de noviembre de 2026	**$** 39.952.714
PAGO 3	1 de diciembre al 15 de diciembre de 2026	**$** 19.976.357

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

TOTAL	**$ 81.237.185**

Nota: Si bien el señor FEDERICO SIERRA MEJÍA se encuentra relacionado en el presente Estudio Previo con su número de cédula de ciudadanía como documento de identificación del contratista, para efectos financieros, presupuestales y contables, incluyendo la expedición de registros presupuestales, trámite de pagos, aplicación de retenciones, deducciones, impuestos y demás conceptos pertinentes derivados de la ejecución contractual, deberá ser registrado e identificado con el NIT N.° 700.023.182, de conformidad con la información tributaria correspondiente.

SIERRA MORENO Y CIA. S.C.A

VIGENCIA 2026		
PAGO 1	15 de octubre al 30 de octubre de 2026	**$** 17.883.928
PAGO 2	1 de noviembre al 30 de noviembre de 2026	**$** 33.532.365
PAGO 3	1 de diciembre al 15 de diciembre de 2026	**$** 16.766.183
TOTAL		**$ 68.182.476**

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 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

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

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: (…)*
>
> *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

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

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.

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.

En este sentido, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín adelantó el análisis técnico, administrativo, financiero y de mercado correspondiente, mediante el cual se determinó la necesidad de contar con un inmueble que reúna las condiciones de ubicación, área, distribución, accesibilidad, seguridad, disponibilidad y demás características requeridas para garantizar la adecuada prestación del servicio de administración de justicia.

Producto de la verificación realizada en el mercado inmobiliario del municipio, se evidenció que el inmueble objeto de la presente contratación cumple con las condiciones técnicas y funcionales requeridas por la entidad para atender la necesidad identificada, permitiendo el adecuado funcionamiento de los despachos judiciales y dependencias administrativas que harán uso de este.

Así mismo, se verificó la capacidad jurídica y la calidad de propietario o facultado para arrendar por parte del futuro contratista, así como la disponibilidad del inmueble y las condiciones económicas ofrecidas, encontrándose ajustadas a los valores del mercado y a los principios de economía, planeación y selección objetiva que rigen la contratación estatal.

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 la celebración del respectivo contrato de arrendamiento, al evidenciar que el inmueble satisface de manera integral las necesidades institucionales identificadas y garantiza la continuidad en la prestación del servicio público de administración de justicia.

GARANTIAS

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

De conformidad con el artículo 7 de la ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, se procede en el presente estudio a enumerar y asignar los amparos que deben cubrir los riesgos previsibles del proceso de selección.

El contratista prestará a favor de **la Nación Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Medellín con NIT 800.165.798-9,** garantía única que avalará el cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato, mediante la cual se garantizarán los siguientes riesgos, en la cuantía y términos que a continuación se indican.

De los anteriores riesgos, los que son asumidos por el contratista, deberán ser cubiertos mediante la constitución de pólizas.

Amparo	Porcentaje del Valor Contratado	Duración
Cumplimiento de obligaciones contractuales	20%	Tiempo de ejecución del contrato y seis (6) meses más
Responsabilidad civil extracontractual	300 SMLMV	Tiempo de ejecución del contrato

Se estima la inclusión de estos amparos, en los porcentajes y vigencias antes señaladas ya que teniendo en cuenta la naturaleza del contrato a celebrar y las obligaciones a cargo del contratista, la entidad debe estar cubierta a los perjuicios derivados por el incumplimiento total o parcial a cargo del contratista; el cumplimiento tardío o defectuoso del mismo, la responsabilidad civil extracontractual ampara la entidad de eventuales reclamaciones derivados de la responsabilidad extracontractual que surjan de las actuaciones hechos u omisiones según lo establece el artículo 2.2.1. 2.3. 1.8 del decreto 1082 de 2015 y demás normas concordantes.

La responsabilidad civil extracontractual ampara la entidad de eventuales reclamaciones derivados de la responsabilidad extracontractual que surjan de las actuaciones hechos u omisiones según lo establece el artículo 2.2.1. 2.3. 1.8 del decreto 1082 de 2015 y demás normas concordantes.

Así mismo, el artículo 2.2.1.2.3.1.17 del Decreto 1082 de 2015 determina el valor que debe ser asegurado con el contrato de seguro, teniendo en cuenta el valor en salarios mínimos mensuales legales vigentes del contrato

Nota 1: En todo caso, el contratista se compromete a ajustar la vigencia de los amparos de la garantía a partir de la suscripción del contrato, así como ampliar el valor de la misma o su vigencia en el evento en que se aumente o adicione el valor del contrato o se prorrogue su término en virtud de lo consagrado en el artículo 2. 2.1. 2.3. 1.18 del decreto 1082 de 2015 y demás normas concordantes.

Nota 2: El contratista está en la obligación de actualizar la garantía de cumplimiento hasta la liquidación del contrato, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.3.1.12 del Decreto 1082 de 2015.

6 ANÁLISIS DE RIESGOS Y FORMA DE MITIGARLO

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

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	Jose Daniel Bastidas Mora
No. cédula	1.152.454.181
Cargo	Coordinador Administrativo
Dependencia	Coordinación Área Administrativa
7.11 Necesidad de interventoría (cuando se requiera)	
No se requiere	
7.11.1 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 SESENTA Y DOS (62) DÍAS CALENDARIO, contados a partir de la firma del acta de inicio, con una fecha probable desde el quince (15) de octubre de dos mil veintiséis (2026) hasta el quince (15) de diciembre de dos mil veintiséis (2026).
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 Diagonal 55 No. 37-51, Centro Comercial Estación

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

	Niquía, piso 6 y mezanine, municipio de Bello, departamento de Antioquia
Liquidación del contrato	La liquidación se realizará 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, dentro de los 4 meses siguientes a la terminación del plazo contractual.

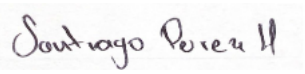
7.13 CONSTANCIA DEL CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE ANÁLISIS DEL SECTOR POR PARTE DE LAS ENTIDADES ESTATALES
El Consejo Superior de la Judicatura-Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín, de acuerdo con las disposiciones del artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y con base a la 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	04 de septiembre de 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
Cargo	Coordinador Area Administrativa

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

8.2 Componente Jurídico	
Firma	
Nombre	Santiago Pérez Herrera
Cargo	Profesional Universitario- 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