RESOLUCION No. DESAJMER26-9202
14 de octubre de 2026

"Por medio de la cual se justifica la contratación directa para el arrendamiento de un bien inmueble en el municipio de Bello, Antioquia"

LA DIRECTORA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE MEDELLÍN

En ejercicio de las facultades constitucionales y legales, especialmente las conferidas por el artículo 103 de la Ley 270 de 1996, modificado por el artículo 46 de la Ley 2430 de 2024; el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007; los artículos 2.2.1.2.1.4.1 y 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015; la Resolución DESAJMER26-5890 del 23 de febrero de 2026; el Manual de Contratación de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial adoptado mediante Resolución 6424 de 2025; y demás normas concordantes,

CONSIDERANDO QUE:

Que, la NACIÓN – CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA, Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín, de conformidad con el artículo 2 de la Ley 80 de 1993, es una entidad estatal sometida al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, por lo que sus actuaciones contractuales se rigen por las disposiciones, principios y reglas que regulan la contratación estatal.

Que, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín tiene a su cargo la administración y el apoyo de los despachos judiciales y sedes administrativas de los Distritos Judiciales de Medellín y Antioquia, debiendo garantizar el suministro de los bienes y servicios necesarios para la adecuada, continua y eficiente prestación del servicio público esencial de administración de justicia.

Que, el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece que procede la modalidad de contratación directa para el arrendamiento o adquisición de bienes inmuebles.

Que, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 dispone que las entidades estatales podrán contratar directamente el arrendamiento de bienes inmuebles, previa verificación de las condiciones del mercado inmobiliario y de las características técnicas, jurídicas, económicas, de ubicación y funcionalidad del inmueble requerido.

Que, en cumplimiento de las disposiciones anteriormente citadas, la Dirección Seccional elaboró los estudios y documentos previos, el análisis del sector y del mercado inmobiliario, así como la matriz de riesgos correspondiente, con el fin de determinar la conveniencia y oportunidad de contratar el arrendamiento de un inmueble destinado al funcionamiento de los despachos judiciales, las salas de audiencias, el Centro de Servicios y las dependencias administrativas a cargo de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín en el municipio de Bello, Antioquia.

Que, resulta indispensable para la Entidad contar con espacios físicos adecuados para el cumplimiento de los fines constitucionales y legales de la Rama Judicial, garantizando

condiciones de accesibilidad, seguridad, funcionalidad, conectividad, atención eficiente a los usuarios y continuidad en la prestación del servicio de administración de justicia.

Que, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín no cuenta con inmuebles de su propiedad o recibidos en comodato en el municipio de Bello, que permitan satisfacer integralmente las necesidades locativas, técnicas, tecnológicas, operativas y de seguridad requeridas para el funcionamiento de los despachos judiciales y dependencias administrativas, ni existe disponibilidad presupuestal para la adquisición inmediata de un inmueble con dicha destinación, razón por la cual resulta necesario acudir al mecanismo de arrendamiento previsto en la normativa vigente.

Que, actualmente la Entidad desarrolla sus actividades judiciales y administrativas en el inmueble ubicado en la Diagonal 55 No. 37-51, Centro Comercial Estación Niquía, piso 6 y mezanine, municipio de Bello, departamento de Antioquia, identificado con matrícula inmobiliaria No. 01N-5340598, con un área aproximada de tres mil seiscientos treinta y cinco coma sesenta y seis metros cuadrados (3.635,66 m²).

Que, la necesidad institucional que dio origen a la ocupación del inmueble persiste, toda vez que en dicha sede funcionan los Juzgados Primero y Segundo Civil del Circuito; Primero, Segundo, Tercero, Cuarto y Quinto Civil Municipal; Primero, Segundo y Tercero Penal del Circuito; Primero, Segundo, Tercero y Cuarto Penal Municipal; Primero, Segundo, Tercero y Cuarto de Familia; Primero y Segundo Laboral del Circuito; el Centro de Servicios; las salas de audiencias y/o aquellos despachos o sedes judiciales y/o administrativas que disponga la Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín.

Que, teniendo en cuenta que los contratos de arrendamiento suscritos por las entidades estatales no se prorrogan automáticamente por el simple vencimiento del plazo contractual, se hace necesario adelantar un nuevo proceso de contratación que garantice la continuidad en la prestación del servicio público de administración de justicia y la permanencia de los funcionarios, servidores judiciales, usuarios y bienes institucionales en una sede adecuada para el desarrollo de las actividades judiciales y administrativas.

Que, el inmueble actualmente ocupado reúne las condiciones técnicas, funcionales, locativas y operativas requeridas para la adecuada prestación del servicio, entre ellas ubicación estratégica, acceso mediante transporte público y sistema de transporte masivo, distribución de espacios para despachos y salas de audiencias, mobiliario, silletería, redes eléctricas y de datos, sistemas de detección, control de acceso, circuito cerrado de televisión, UPS, rack de comunicaciones, aire acondicionado, ascensor exclusivo, vigilancia permanente, áreas de atención al público, espacios colaborativos y demás componentes necesarios para la operación judicial y administrativa.

Que, la permanencia de la Rama Judicial en la sede actualmente ocupada constituye la alternativa más conveniente para la Entidad, toda vez que evita costos adicionales asociados a la búsqueda, adecuación y puesta en funcionamiento de una nueva sede, incluyendo obras locativas, instalación y configuración de redes eléctricas y de comunicaciones, traslado e instalación de mobiliario, equipos tecnológicos, sistemas de seguridad, expedientes y archivo judicial, señalización institucional y demás actividades logísticas; adicionalmente, minimiza los riesgos derivados de una eventual reubicación,

tales como la interrupción de actividades judiciales y administrativas, afectaciones en la atención a los usuarios, retrasos en el trámite de los procesos y dificultades en la custodia y traslado de documentos sometidos a reserva legal, garantizando la continuidad, eficiencia, seguridad y oportunidad en la prestación del servicio público esencial de administración de justicia.

Que, de conformidad con el análisis técnico, jurídico, económico y de mercado efectuado por la Entidad, las condiciones del inmueble ofertado satisfacen la necesidad institucional identificada para el funcionamiento de los despachos judiciales, las salas de audiencias, el Centro de Servicios y/o aquellos despachos o sedes judiciales y/o administrativas que disponga la Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín.

Que las condiciones del inmueble ofertado logran satisfacer la necesidad planteada así:

OBJETO	MUNICIPIO Y CONTRATISTA	MATRICULA INMOBILIARIA	PERIODO DE EJECUCION	VALOR CONTRATO	N° CDP
ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA DIAGONAL 55 No. 37-51, CENTRO COMERCIAL ESTACIÓN NIQUÍA, PISO 6 Y MEZANINE, MUNICIPIO DE BELLO, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 01N-5340598, DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO DE LOS DESPACHOS JUDICIALES, LAS SALAS DE AUDIENCIAS, EL CENTRO DE SERVICIOS Y/O AQUELLOS DESPACHOS O SEDES JUDICIALES Y/O ADMINISTRATIVAS QUE DISPONGA LA DSAJM.	Las actividades propias del contrato se ejecutarán en la Diagonal 55 No. 37-51, Centro Comercial Estación Niquía, piso 6 y mezanine, municipio de Bello, departamento de Antioquia. INVERSIONES GESDA S.A.S. NIT No. 900.656.691-1 GUSI SIERRA S.A.S. NIT No. 900.133.327-9 MERES & ASOCIADOS S.A.S. NIT No. 900.228.143-1 FEDERICO SIERRA MEJÍA C.C. No. 1.017.174.820 NIT No. 700.023.182 SIERRA MORENO Y CÍA. S.C.A. NIT No. 900.282.545-6	01N-5340598	SESENTA Y DOS (62) DÍAS CALENDARIO, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, con fecha probable desde el quince (15) de octubre de dos mil veintiséis (2026) hasta el quince (15) de diciembre de dos mil veintiséis (2026), ambas fechas inclusive.	HASTA LA SUMA DE SETECIENTOS NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL SESENTA Y SIETE PESOS M/L ($709.495.067), incluido el IVA y todos los impuestos, tasas, contribuciones y demás gravámenes de ley que se generen con ocasión de la celebración y ejecución del contrato. Valor canon mensual: TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y DOS MIL PESOS M/L ($348.932.000), incluidos los impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar conforme al régimen tributario de los arrendadores.	31026

Que la Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín cuenta con apropiación presupuestal suficiente para atender el pago derivado del contrato de arrendamiento, respaldada con el siguiente Certificado de Disponibilidad Presupuestal:

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

Que el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 dispone que procederá la modalidad de contratación directa para el arrendamiento o adquisición de bienes inmuebles.

Que, es fundamental señalar que el análisis del sector y mercado realizado para la selección del bien inmueble se desarrolló bajo los parámetros determinados por el Decreto 0618 de 2026, de austeridad del gasto, expedido por el Gobierno nacional, así como las instrucciones de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, en cuanto a la consulta a los administradores activos de la nación y el análisis del sector que hace parte integral del proceso

Que el análisis del sector y del mercado inmobiliario realizado para la presente contratación fue efectuado con observancia de los principios de planeación, economía, responsabilidad y selección objetiva, permitiendo identificar y evaluar las condiciones técnicas, jurídicas, económicas, locativas y funcionales del inmueble ubicado en la Diagonal 55 No. 37-51, Centro Comercial Estación Niquía, piso 6 y mezanine, municipio de Bello, Antioquia, identificado con matrícula inmobiliaria No. 01N-5340598, concluyéndose que dicho inmueble satisface las necesidades institucionales de la Rama Judicial para la prestación del servicio de administración de justicia y el adecuado funcionamiento de los despachos judiciales, salas de audiencias, Centro de Servicios y demás dependencias que determine la Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín.

Que de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015, cuando proceda la modalidad de contratación directa, la Entidad Estatal debe expedir un acto administrativo de justificación que contenga la causal invocada, el objeto a contratar, el presupuesto para la contratación y las condiciones que se exigirán al contratista.

Que, en observancia de lo previsto en la resolución No. DESAJMER26-5890 del 23 de febrero de 2026, "*Por medio de la cual se adopta el proceso de compra pública de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín",* la presente resolución fue socializada a la Junta de Contratación, quien recomendó a la Directora Seccional de Administración Judicial de Medellín continuar con el respectivo trámite del proceso.

El análisis del sector y los estudios previos, pueden ser consultados en el portal de www.colombiacompra.gov.co SECOP II. Con fundamento en lo descrito en precedencia, la Directora Seccional de Administración Judicial de Medellín.

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°. CELEBRAR bajo la modalidad de CONTRATACION DIRECTA, el Contrato de arrendamiento del siguiente inmueble

OBJETO	MUNICIPIO Y CONTRATISTA	MATRICULA INMOBILIARIA	PERIODO DE EJECUCION	VALOR CONTRATO	N° CDP
ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA DIAGONAL 55 No. 37-51, CENTRO COMERCIAL ESTACIÓN NIQUÍA, PISO 6 Y MEZANINE, MUNICIPIO DE BELLO, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 01N-5340598, DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO DE LOS DESPACHOS JUDICIALES, LAS SALAS DE AUDIENCIAS, EL CENTRO DE SERVICIOS Y/O AQUELLOS DESPACHOS O SEDES JUDICIALES Y/O ADMINISTRATIVAS QUE DISPONGA LA DSAJM.	Las actividades propias del contrato se ejecutarán en la Diagonal 55 No. 37-51, Centro Comercial Estación Niquía, piso 6 y mezanine, municipio de Bello, departamento de Antioquia. INVERSIONES GESDA S.A.S. NIT No. 900.656.691-1 GUSI SIERRA S.A.S. NIT No. 900.133.327-9 MERES & ASOCIADOS S.A.S. NIT No. 900.228.143-1 FEDERICO SIERRA MEJÍA C.C. No. 1.017.174.820 NIT No. 700.023.182 SIERRA MORENO Y CÍA. S.C.A. NIT No. 900.282.545-6	01N-5340598	SESENTA Y DOS (62) DÍAS CALENDARIO, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, con fecha probable desde el quince (15) de octubre de dos mil veintiséis (2026) hasta el quince (15) de diciembre de dos mil veintiséis (2026), ambas fechas inclusive.	HASTA LA SUMA DE SETECIENTOS NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL SESENTA Y SIETE PESOS M/L ($709.495.067), incluido el IVA y todos los impuestos, tasas, contribuciones y demás gravámenes de ley que se generen con ocasión de la celebración y ejecución del contrato. Valor canon mensual: TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y DOS MIL PESOS M/L ($348.932.000), incluidos los impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar conforme al régimen tributario de los arrendadores.	30926

ARTÍCULO 2°: RECURSOS Contra la presente Resolución no procede recurso alguno, conforme lo establece el parágrafo 1 del artículo 77 de la ley 80 de 1993 y articulo 2 numeral 4 Literal I de la Ley 1150 de 2007.

ARTÍCULO 3°: VIGENCIA La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

ARTÍCULO 4°. PUBLICACIONES: Procédase a publicar la presente Resolución en la página www.colombiacompra.gov.co

PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dada en Medellín - Antioquia, a los catorce (14) días del mes de octubre de dos mil veintiséis (2026)

MAYRA LUCÍA VIEIRA CANO
Directora Seccional

Proyectó: JPRB
Revisó: LVCR

Aprobó: Junta de Contratación N°70 del 13 de octubre de 2026