ESTUDIOS PREVIOS CD038-2026
ARRENDAMIENTO CAROLINA DEL PRINCIPE

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 BIEN INMUEBLE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE CAROLINA DEL PRINCIPE EN EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL, SALA DE AUDIENCIAS Y ARCHIVO Y/O AQUELLOS DESPACHOS O SEDES JUDICIALES Y/ O ADMINISTRATIVAS QUE DISPONGA LA DSJAM				
3. ANÁLISIS DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD				
3.1 ELEMENTOS DEL ESTUDIO (Articulo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015)				
3.1.1 Descripción de la necesidad que la entidad pretende satisfacer con el proceso de contratación				

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

De acuerdo con el artículo 103 de la ley 2701 de 1996, modificado por el artículo 46 de la ley 24302 de 2024, el Director Seccional de Administración Judicial de Medellín tiene entre sus funciones la de *"Suscribir en nombre de la Nación-Consejo Superior de la Judicatura los actos y contratos que deban otorgarse o celebrarse, conforme a los*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Es pertinente manifestar que la Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín actualmente ocupa, para el funcionamiento del Juzgado 01 Promiscuo Municipal de Carolina del Principe, un espacio aproximado de sesenta metros cuadrados (60 m²), ubicado en el segundo piso de la alcaldía Municipal. Frente a la continuidad de la ocupación de dicha sede, el arrendador se ha planteado un canon mensual de arrendamiento por valor de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($2.500.000).

Además de las limitaciones relacionadas con el área disponible, debe resaltarse una condición de especial relevancia desde el punto de vista de la accesibilidad. El espacio actualmente ocupado se encuentra localizado en un segundo piso y el inmueble no cuenta con medios que garanticen el acceso autónomo y adecuado de personas con movilidad reducida a los niveles superiores, circunstancia que constituye una limitación física para el ingreso de usuarios que presentan alguna condición de movilidad reducida, adultos mayores y, en general, personas que puedan presentar dificultades para desplazarse mediante escaleras.

Esta condición adquiere especial importancia teniendo en cuenta la naturaleza del servicio prestado y la necesidad de procurar que las sedes judiciales cuenten con condiciones que faciliten el acceso efectivo de toda la ciudadanía

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

a la administración de justicia, evitando, en la medida de las posibilidades técnicas y de la oferta inmobiliaria disponible, barreras físicas que dificulten o restrinjan la atención de los usuarios.

Ante este escenario, la Dirección Seccional adelantó el correspondiente análisis técnico, administrativo, funcional y económico, con el propósito de determinar la conveniencia de continuar en el inmueble actualmente ocupado o adoptar una alternativa inmobiliaria que responda de mejor manera a las necesidades del despacho judicial y permita optimizar los recursos públicos destinados al arrendamiento de sedes.

Como resultado de dicho análisis, se identificó como alternativa viable el inmueble ubicado en la Calle 50 No. 48-52, respecto del cual se propone un canon mensual de arrendamiento de DOS MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS ($2.800.000) y que dispone de un área útil aproximada de ciento sesenta y seis metros cuadrados (166 m²) para el funcionamiento del despacho judicial.

Una de las principales ventajas funcionales de esta alternativa consiste en que el espacio destinado al despacho judicial se encuentra ubicado en un primer piso, condición que facilita sustancialmente el ingreso y desplazamiento de los usuarios y, particularmente, garantiza condiciones de acceso para personas con movilidad reducida, superando una de las principales limitaciones que presenta la sede actualmente ocupada.

En consecuencia, el traslado representa una mejora material en las condiciones de accesibilidad para la prestación del servicio de administración de justicia, al pasar de un espacio ubicado en un segundo nivel sin acceso adecuado para personas con movilidad reducida a una sede localizada en primer piso que permite su ingreso y atención en condiciones más apropiadas.

Desde el punto de vista económico, si bien el canon mensual de la nueva alternativa representa un incremento nominal de TRESCIENTOS MIL PESOS ($300.000) frente al valor pretendido para la permanencia en la sede actual, equivalente a un aumento del 12%, dicho incremento resulta ampliamente compensado por las mejores condiciones físicas, funcionales, económicas y de accesibilidad ofrecidas por el nuevo inmueble.

En efecto, mientras que la sede actualmente ocupada dispone de aproximadamente 60 m² por un canon mensual de $2.500.000, lo que representa un costo aproximado de $41.667 por metro cuadrado, el inmueble propuesto ofrece aproximadamente 166 m² por un canon mensual de $2.800.000, equivalente a un costo aproximado de $16.867 por metro cuadrado.

Lo anterior evidencia una relación costo-beneficio sustancialmente más favorable para la Entidad, toda vez que, por un incremento de apenas $300.000 mensuales, se obtiene un aumento de 106 m² de área útil, pasando de 60 m² a 166 m². Esto representa un incremento aproximado del 176,67 % en el espacio disponible, mientras que el canon únicamente aumenta en un 12 %. A su vez, el valor pagado por metro cuadrado disminuye aproximadamente en un 59,52 **%**, circunstancia que permite concluir que la nueva alternativa ofrece un aprovechamiento considerablemente más eficiente de los recursos públicos.

Este incremento en el área disponible permitirá mejorar la distribución interna del despacho, disponer adecuadamente los puestos de trabajo de los servidores judiciales, organizar las áreas destinadas a archivo, atención al público y demás actividades propias del juzgado, así como instalar de manera apropiada el mobiliario institucional, los equipos tecnológicos y las redes de voz y datos requeridas para la prestación del servicio.

Por consiguiente, el análisis de conveniencia no puede limitarse exclusivamente a la comparación nominal de los cánones mensuales. Deben valorarse conjuntamente el área efectivamente disponible, el costo por metro cuadrado,

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

las condiciones locativas y funcionales, la distribución de los espacios y, especialmente, las condiciones de accesibilidad que ofrece cada alternativa.

Bajo esta perspectiva, la diferencia mensual de $300.000 se encuentra razonablemente justificada frente a los 106 m² adicionales que obtiene la Entidad y a la mejora sustancial de las condiciones de funcionamiento y atención al público. Particularmente, la ubicación del nuevo espacio en un primer piso y sus condiciones de acceso para personas con movilidad reducida constituyen un factor determinante de conveniencia, en cuanto permiten prestar el servicio judicial en condiciones más inclusivas y adecuadas para la ciudadanía.

Asimismo, la Dirección Seccional realizó una búsqueda y análisis del mercado inmobiliario local, teniendo en consideración las particularidades de la oferta disponible en el municipio de Carolina del Principe, especialmente respecto de inmuebles que permitan el uso institucional y que reúnan simultáneamente las condiciones técnicas, funcionales, locativas, de accesibilidad y capacidad requeridas para el adecuado funcionamiento de un despacho judicial.

Como resultado de dicho análisis, se identificó como alternativa favorable el inmueble ubicado en la Calle 50 No. 48-52, el cual, además de presentar una relación económica favorable en términos de costo por metro cuadrado, cuenta con espacios suficientes para atender las necesidades actuales del Juzgado 01 Promiscuo Municipal y permite una distribución interna más adecuada para el desarrollo de sus funciones.

El inmueble seleccionado dispone de espacios amplios, adecuados niveles de iluminación natural y artificial, ventilación apropiada y condiciones locativas que favorecen el bienestar de los servidores judiciales y de los usuarios. La mayor disponibilidad de área constituye una mejora sustancial frente a las condiciones de la sede actualmente ocupada, teniendo en cuenta que se pasa de aproximadamente 60 m² a 166 m² de espacio utilizable.

A lo anterior se suma la mejora en materia de accesibilidad. Mientras la sede actual obliga a los usuarios a acceder a un segundo piso sin contar el inmueble con infraestructura que garantice adecuadamente el ingreso de personas con movilidad reducida a dicho nivel, la nueva sede permitirá desarrollar la atención y las actividades del despacho en un primer piso, garantizando condiciones de ingreso más adecuadas para esta población y facilitando el acceso general de la ciudadanía al servicio de justicia.

De igual manera, la ubicación del inmueble resulta favorable para los usuarios de la administración de justicia, facilitando el desplazamiento de funcionarios, empleados, abogados, auxiliares de la justicia y ciudadanía en general. Asimismo, se verificó que cuenta con la capacidad física necesaria para albergar el despacho judicial y permite la instalación y adecuada disposición de redes, equipos tecnológicos, mobiliario institucional, archivo y demás elementos indispensables para garantizar la continuidad, eficiencia y calidad en la prestación del servicio.

En este orden de ideas, la reubicación del Juzgado 01 Promiscuo Municipal de Carolina en el inmueble ubicado en la Calle 50 No. 48-52 constituye una alternativa técnica, funcional, económica y locativamente más conveniente para la Entidad. Si bien implica un incremento mensual de $300.000 respecto del canon pretendido para la sede actual, este valor permite disponer de 106 m² adicionales, obteniendo un inmueble aproximadamente 2,77 veces más amplio, con mejores posibilidades de distribución, un costo unitario por metro cuadrado significativamente inferior y, especialmente, condiciones de accesibilidad sustancialmente superiores para los usuarios del servicio de administración de justicia.

Aunado a lo anterior, resulta pertinente destacar que, en desarrollo de los principios de planeación, economía, eficiencia, responsabilidad y continuidad del servicio público, la Dirección Seccional de Administración Judicial de

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

Medellín ha considerado conveniente estructurar la presente contratación bajo un horizonte de ejecución que permita garantizar la permanencia de la Rama Judicial en el inmueble hasta el año 2030, teniendo en cuenta la naturaleza permanente de las necesidades institucionales que se pretenden satisfacer y la importancia de asegurar condiciones de estabilidad para el funcionamiento de los despachos judiciales, salas de audiencias, centro de servicios y demás dependencias administrativas que actualmente operan en dicha sede.

En este sentido, contar con la aprobación de las vigencias futuras correspondientes constituye un instrumento de planeación presupuestal de especial relevancia, en la medida en que permite respaldar la asunción de compromisos contractuales que se extienden más allá de la vigencia fiscal en la cual se suscribe el contrato, de conformidad con las autorizaciones otorgadas y las disposiciones presupuestales aplicables. Esta circunstancia favorece la estructuración de una relación contractual de mayor duración, ajustada a las necesidades reales de la Entidad, y permite proyectar con mayor certeza los recursos requeridos para garantizar la disponibilidad y utilización continua del inmueble durante el período previsto.

La conveniencia de establecer un plazo de ejecución hasta el año 2030 obedece, principalmente, a que la necesidad de disponer de espacios físicos adecuados para el funcionamiento de la administración de justicia no constituye una circunstancia temporal, excepcional o transitoria, sino una obligación institucional de carácter permanente. Por consiguiente, resulta administrativamente razonable que la duración de la relación contractual guarde correspondencia con la continuidad de dicha necesidad, evitando que la ocupación de una sede judicial plenamente funcional dependa de la celebración sucesiva de contratos de corta duración, cuando las condiciones técnicas, jurídicas, económicas y operativas permiten proyectar su utilización durante un período más amplio.

Desde el punto de vista de la planeación administrativa, la aprobación de vigencias futuras representa una ventaja significativa, toda vez que permite anticipar las necesidades presupuestales de las anualidades comprometidas, programar oportunamente los recursos destinados al pago de los cánones de arrendamiento y reducir la incertidumbre asociada a la necesidad de adelantar, de manera recurrente, nuevos procedimientos contractuales para garantizar la permanencia en el mismo inmueble. Lo anterior contribuye a una gestión más organizada, previsible y eficiente de los recursos públicos, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos legales, presupuestales y contractuales que correspondan durante la ejecución.

Asimismo, la contratación con un horizonte de ejecución plurianual favorece la racionalización de los esfuerzos administrativos, técnicos, jurídicos y financieros que demanda la estructuración de los procesos de arrendamiento. En efecto, la celebración sucesiva de contratos por períodos reducidos implica la reiteración de actividades relacionadas con estudios de mercado, verificaciones documentales, análisis técnicos, revisión de condiciones contractuales, trámites presupuestales y demás actuaciones necesarias para garantizar la continuidad de la ocupación. Si bien dichas actividades constituyen mecanismos legítimos de control y planeación contractual, su reiteración puede reducirse mediante una adecuada estructuración contractual de mediano plazo, permitiendo que la Entidad concentre mayores esfuerzos institucionales en el seguimiento, supervisión y mejoramiento de las condiciones de funcionamiento de sus sedes judiciales.

De igual manera, la posibilidad de asegurar contractualmente la permanencia en el inmueble hasta el año 2030 contribuye a mitigar los riesgos asociados a la eventual pérdida de disponibilidad de la sede, la necesidad de efectuar traslados no programados y las dificultades que podrían presentarse ante la imposibilidad de garantizar oportunamente la continuidad de la ocupación. Tales circunstancias adquieren especial relevancia tratándose de instalaciones destinadas a la administración de justicia, cuya operación exige condiciones permanentes de accesibilidad, seguridad, conectividad, organización documental, disponibilidad de espacios y funcionamiento coordinado de las distintas dependencias judiciales y administrativas.

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

En efecto, la estabilidad de la sede judicial no solamente representa una ventaja para la administración desde el punto de vista contractual y presupuestal, sino que también constituye un elemento determinante para garantizar la prestación eficiente y continua del servicio a la ciudadanía. La permanencia en un inmueble cuya ubicación es conocida por los usuarios y que cuenta con condiciones funcionales adecuadas favorece la accesibilidad al servicio, la identificación institucional de los despachos judiciales, la organización de las actividades jurisdiccionales y administrativas y la continuidad de los canales de atención, evitando las afectaciones que podrían derivarse de modificaciones frecuentes en la ubicación de las dependencias.

Por otra parte, un horizonte contractual de mayor duración permite proyectar con mejores condiciones de estabilidad las actividades de mantenimiento, conservación, adecuación y aprovechamiento de la infraestructura física y tecnológica instalada, en el marco de las obligaciones que correspondan a cada una de las partes. Esto resulta particularmente importante considerando que el funcionamiento de los despachos judiciales requiere infraestructura especializada, redes de comunicación, sistemas de seguridad, espacios de atención y demás elementos cuya instalación, organización y conservación demandan esfuerzos técnicos y recursos institucionales que deben ser aprovechados de manera eficiente durante el mayor tiempo razonablemente posible.

Desde la perspectiva económica, la continuidad contractual también permite evitar costos potenciales asociados a la búsqueda, evaluación, adecuación y ocupación de inmuebles alternativos, así como aquellos relacionados con el traslado de mobiliario, expedientes, equipos tecnológicos y demás bienes necesarios para el funcionamiento de los despachos judiciales. En consecuencia, la permanencia en la sede actual, acompañada de una adecuada programación presupuestal plurianual y de condiciones económicas contractuales debidamente justificadas, constituye una alternativa que favorece el uso racional de los recursos y la prevención de gastos adicionales que no resultarían necesarios mientras el inmueble continúe satisfaciendo las necesidades institucionales.

Es importante precisar que la estructuración del contrato con un plazo de ejecución hasta el año 2030 no responde exclusivamente a la intención de prolongar la ocupación del inmueble, sino a una decisión administrativa sustentada en la necesidad de garantizar la continuidad del servicio de administración de justicia mediante una solución inmobiliaria estable, funcional y presupuestalmente planificada.

En consecuencia, la posibilidad de contar con una relación contractual de mayor duración representa una ventaja estratégica para la Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín, al permitir consolidar la permanencia institucional en una sede que ha demostrado reunir las condiciones requeridas para el funcionamiento de los despachos judiciales y demás dependencias, fortalecer la estabilidad operativa, disminuir la exposición a contingencias derivadas de eventuales procesos de reubicación y facilitar una administración más eficiente de los recursos públicos.

Por las consideraciones expuestas, y teniendo en cuenta la necesidad permanente de garantizar espacios adecuados para la prestación del servicio de administración de justicia en el municipio de Carolina del Principe, se considera técnica, administrativa, económica y presupuestalmente conveniente adelantar la presente contratación con un plazo de ejecución proyectado hasta el año 2030, respaldado por la correspondiente autorización de vigencias futuras, en los términos y condiciones legalmente aplicables. Esta alternativa permite garantizar mayores condiciones de estabilidad institucional, continuidad operativa y adecuada planeación del gasto público, en beneficio de los servidores judiciales, los usuarios del servicio y la ciudadanía en general

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

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

3.1.2. FORMA DE SATISFACCER LA NECESIDAD

La Dirección Seccional localizo un inmueble en oferta de arrendamiento el cual cuenta con las características necesarias para la óptima prestación de servicio de Administración de Justicia como lo es la ubicación idónea, una buena accesibilidad, además de contar con espacios adecuados para garantizar la atención a los usuarios y la labor de los funcionarios y empleados públicos, en cumplimiento de las funciones a cargo de la entidad asignadas por mandato constitucional y legal.

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

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

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

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

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

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

3.1.2. Objeto contractual

ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE CAROLINA DEL PRINCIPE EN EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL, SALA DE AUDIENCIAS Y ARCHIVO Y/O AQUELLOS DESPACHOS O SEDES JUDICIALES Y/ O ADMINISTRATIVAS QUE DISPONGA LA DSAJM

3.1.3 Clasificación de bienes y servicios de Naciones Unidas - UNSPSC

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

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

3.1.4 Especificaciones del objeto contractual

El arrendador entrega a título de arrendamiento al arrendatario y este lo recibe a igual título, el bien inmueble ubicado en la Calle 50 # 48-52, Municipio de Carolina del Principe en el departamento de Antioquia, con número de matrícula inmobiliaria Nº 025-15882 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Santa Rosa de Osos, Antioquia, cuyos parámetros coinciden con la necesidad de la entidad, la cual está compuesta por las siguientes especificaciones:

La entidad tomará en arrendamiento el área ubicada en el primer (1) piso, la cual tiene un área aproximada de 166 m², para ser más detallado el análisis, a continuación, se incluye una especificación por piso del área aprovechable:

Piso	Área
1	166 m²
Total, área (cabida de conformidad con matrícula inmobiliaria)	*"DEPARTAMENTO NRO UNO: PRIMER PISO: POSEE UNA AREA CONSTRUIDA DE 248.58 METROS CUADRADOS, AREA ESCALAS 1.32 METROS; AREA TOTAL 249.90 METROS DE FORMA REGULAR, PRESENTA UN FRENTE DE 10.20 METROS Y UN FONDO DE 24.50 METROS CUYOS LINDEROS SE DETERMINAN EN COPIA DE LA ESCRITURA 244 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 1990-NOTARIA UNICA JARDIN-CLAUSULA PRIMERA. **POR ANOTACION 03 SE ACTUALIZA LA NOMENCLATURA "*
Total área por cobrar*	166 m²

El inmueble cuenta actualmente con:

- 4 habitaciones.
- Iluminación LED.
- 1 cocineta.
- 1 cuarto independizado para el almacenamiento del insumo de Aseo
- 2 servicios sanitario completo

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

Contratos de Servicios Públicos:

Servicio de energía:

- 361494 - Empresas Públicas de Medellín

Servicio de acueducto:

- 001-0001000180 - U.S.P.D MUNICIPIO DE CAROLINA DEL PRINCIPE

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

Nota 2: Es pertinente aclarar que, La descripción de los linderos del bien inmueble objeto del contrato se encuentra contenida en el certificado de libertad y tradición que detalla la Matrícula N º 025-15882 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Santa Rosa de Osos, Antioquia que hace parte integral del presente estudio

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

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

Como resultado de dichas inspecciones, se emitieron una serie de recomendaciones técnicas y se identificaron adecuaciones locativas necesarias para garantizar que el inmueble cumpla con las condiciones mínimas de seguridad, accesibilidad, habitabilidad y operación exigidas para el desarrollo de las actividades judiciales. En consecuencia, el arrendador deberá ejecutar la totalidad de las adecuaciones y ajustes requeridos por los citados grupos técnicos, de manera que estas se encuentren debidamente finalizadas, verificadas y aptas para su uso antes de la firma del acta de inicio del contrato, condición indispensable para la ocupación y entrada en funcionamiento del despacho judicial en la nueva sede.

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

N/A

3.1.6 Cumplimiento del SIGCMA

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

SC5780-4 CO-SA-CER551308

3.2 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA Y DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

3.2.1 Obligaciones del contratista

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

3.2.1.1. OBLIGACIONES GENERALES.

3.2.1.1.1. Cumplir con los requisitos de legalización del presente contrato, a más tardar dentro del día hábil siguiente después de suscrita la minuta del contrato.

3.2.1.1.2. Firmar el contrato electrónicamente en SECOP II, a más tardar dentro de un (01) día hábil siguiente de publicación del contrato a través de SECOP II.

3.2.1.1.3. Diligenciar el formato beneficiario de cuenta de la Dirección Seccional para la firma del contrato y aportar la certificación bancaria expedida por la respectiva entidad bancaria, donde se indique que la cuenta (ahorro o corriente) en la cual se le consignaran los pagos, se encuentra activa.

3.2.1.1.4. Cumplir con el objeto del contrato de manera responsable, eficiente y eficaz.

3.2.1.1.5. Entregar el inmueble dado en arrendamiento en la fecha convenida en el contrato.

3.2.1.1.6. Efectuar en el tiempo las mejoras necesarias o reparaciones indispensables que requiera el inmueble, de conformidad con lo establecido en el Código Civil y en el Código de Comercio y las demás normas concordantes.

3.2.1.1.7. Realizar los cambios necesarios en la facturación de servicios públicos, las cuales deben tener como suscriptor al contratista, y su categorización debe ser oficial.

3.2.1.1.8. Presentar oportunamente la factura, junto con certificado de cumplimiento de las obligaciones expedido por el supervisor del contrato y la planilla de pagos de los aportes al sistema de seguridad social y parafiscales, si aplica, así como dar cumplimiento a las políticas y condiciones establecidas por SIIF NACIÓN, a través de la Circular Externa 016 “Proceso de Recepción de Facturas Electrónicas de Venta, Notas Débito y Notas Crédito” a efectos de realizar el pago oportuno por parte de la entidad, si aplica.

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 seis (6) meses siguientes a su terminación.

3.2.1.1.11. El contratista deberá publicar en la plataforma del SECOP II las facturas y demás documentos que se deriven del mismo contrato, las cuales deben ser revisadas previamente por el supervisor del contrato, además de realizar todas las actuaciones en forma oportuna, que exija la misma.

3.2.1.1.12. El contratista deberá presentar para el primer pago, el Registro Único Tributario (RUT) actualizado con alguna de las siguientes actividades económicas: 0090: Rentista de Capital, 6810: Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados y/o 6820: Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución por contra.

3.2.1.1.13. Entregar a paz y salvo al momento de su ocupación, el inmueble con los servicios públicos domiciliarios (agua, luz, alcantarillado, e internet, este último, en caso de que el inmueble a arrendar lo haya tenido).

3.2.1.1.14. Informar oportunamente a EL ARRENDATARIO cuando exista o sobrevenga alguna de las inhabilidades e incompatibilidades previstas en la constitución y la ley.

3.2.1.1.15. El contratista se obliga a realizar el mantenimiento locativo del inmueble y de cada una de las adecuaciones realizadas en el mismo, siendo de su cargo mantener operativo el espacio arrendado.

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

3.2.1.1.16. Las demás obligaciones que se derivan de la naturaleza del contrato

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

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

1. Diligenciar el contrato electrónico en el portal Secop II para la firma del contratista.
2. Revisar y aprobar las garantías presentadas por el contratista, según las condiciones requeridas en el contrato, y publicarlas en el portal electrónico SECOP II.
3. Elaborar, suscribir y publicar en SECOP II el acta de inicio, a través de la supervisión del contrato.
4. Estudiar las diferentes solicitudes de adición, prórroga, y/o modificación al contrato, que realice el contratista o la supervisión del contrato; donde se deberá realizar una revisión técnica, jurídica y económica de las mismas.
5. Revisar y aprobar el pago de las facturas presentadas por el contratista en el portal electrónico SECOP II y el sistema SIIF NACIÓN, una vez cumpla con la entrega de todos los documentos requeridos para el pago.
6. Cancelar oportunamente las facturas presentadas respecto al canon de arrendamiento.
7. Verificar los documentos para la legalización del contrato.
8. Efectuar la supervisión del presente contrato.
9. Elaborar y suscribir las actas de inicio, suspensiones, reinicios, y liquidación del contrato.
10. Expedir el certificado de cumplimiento de obligaciones del contrato.
11. Impartir al CONTRATISTA, a través del supervisor designado, las instrucciones necesarias para la ejecución del contrato.
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 requiera el CONTRATISTA, para el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.
14. Verificar y dejar constancia, a través de la Supervisión del contrato, del cumplimiento de las obligaciones del CONTRATISTA 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 el contratista haya allegado toda la documentación exigida para tal fin.
16. Aprobar o rechazar los bienes, si fuere necesario por intermedio del supervisor designado.
17. 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.
18. 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.
19. Solicitar al contratista, en cualquier tiempo, las informaciones que requiera en relación con el contrato y con el cumplimiento de las obligaciones de éste.
20. Elaborar el cronograma de trabajo con el contratista y autorizar las modificaciones a los mismos por intermedio

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

del supervisor designado por la Dirección de Administración Judicial.
21. Analizar y responder los requerimientos que formule el contratista.
22. Verificar el cumplimiento de la normatividad ambiental en concordancia con el SIGCMA implementado por la entidad.

Cumplir con las demás obligaciones que surjan de la naturaleza del contrato

23. Pagar al contratista el valor del contrato y realizar los descuentos de impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar de conformidad con la normatividad legal vigente.

3.2.3 Obligaciones del supervisor

Además de las contempladas en la Ley 1474 de 2011 y lo dispuesto en el Manual de Contratación de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, adoptado mediante Resolución 6424 de 2025 y en la Resolución 7049 de 2019 *"Por la cual se adoptan lineamientos para ejercer la supervisión e interventoría a los contratos celebrados por la DEAJ y sus seccionales",* así como la Resolución No. DESAJMER26-5890 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 el supervisor deberá:

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.

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

10. Proyectar el acta de liquidación, con el visto bueno del Coordinador del Área respectiva, en concordancia con el Sistema Integrado de Gestión de Calidad y, en especial, expresando con claridad los saldos no ejecutados y, por tanto, objeto de liberación por parte del Área Financiera. Así mismo dejar constancia de los aspectos que la dependencia debe controlar o efectuar seguimiento para verificar la calidad de los servicios
11. Revisar y tramitar las facturas electrónicas en la plataforma SIIF NACIÓN, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, una vez se cumpla con todos los requisitos para tal fin
12. Resolver toda consulta relacionada con la ejecución del contrato.
13. Informar al contratista las irregularidades que se presenten durante la ejecución del contrato.
14. Remitir al Grupo de Presupuesto del Área Financiera el plan de pagos del contrato y cargarlo en el Secop II.
15. Informar hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles o que puedan poner en riesgo el cumplimiento del objeto contractual.
16. Tramitar las correspondientes facturas, teniendo en cuenta que las facturas correspondan con el avance en la ejecución.
17. Verificar las facturas o cuentas de cobro presentadas por el contratista en el Sistema Electrónico de Contratación Pública “Secop II”, teniendo presente que la factura corresponda con el avance en la ejecución.
18. Verificar el cumplimiento y pago oportuno de la seguridad social y demás requisitos exigidos contractualmente para el pago, emitiendo el respectivo cumplido por el recibo a satisfacción de los servicios.
19. Remitir al Grupo de Contratación, al finalizar la etapa de ejecución, junto con el proyecto de acta de liquidación del contrato, debidamente organizada y foliada, la carpeta que contenga la documentación en original, y en general la información que se produzca con ocasión de la ejecución contractual, con el fin de ser incorporada al expediente contractual.
20. Remitir oportunamente los documentos soporte al Grupo de Ejecución Presupuestal del Área Financiera para el trámite del pago, observando los calendarios financieros establecidos, en especial los de fin de la vigencia
21. Si durante la ejecución del contrato se presentan situaciones que afecten alguno o algunos de los aspectos inicialmente pactados en el mismo, el supervisor deberá solicitar oportunamente la adición, prórroga, modificación o cesión, con un término mínimo de ocho (8) días hábiles a la fecha en que se pretende que se realice la modificación del contrato según el caso. Antes de hacer la solicitud, el supervisor debe tener en cuenta que la adición o modificación no puede cambiar sustancialmente el objeto inicial del contrato de forma tal que se termine convirtiendo en un nuevo contrato.
22. Dejar constancia escrita de las actuaciones ejecutadas en el cumplimiento de la función de vigilancia y custodiar adecuadamente el archivo documental que de ellas se genere realizando las publicaciones pertinentes en el Sistema Electrónico de Contratación Pública “Secop II”.
23. Realizar las actividades correspondientes tendientes a realizar la liquidación del contrato, dentro de los seis (6) 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.

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

27. Verificar que los bienes y servicios contratados cumplan con las especificaciones y características técnicas estipuladas en el contrato, dentro de los términos allí señalados, comprobando las cantidades, unidades, calidades, precios y descripción del bien o servicio.
28. 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.
29. 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 7049 de 2019 "Por la cual se adoptan lineamientos para ejercer la supervisión e interventoría a los contratos celebrados por la DEAJ y sus seccionales", así como la Resolución 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"* , mediante la cual deberá dar cumplimiento a las funciones relacionadas en los documentos mencionados.

3.3 MODALIDAD DE SELECCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS

3.3.1 Modalidad de selección

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

3.3.2 Justificación y fundamentos jurídicos de la modalidad de selección

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

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

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

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

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 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 **CIENTO VEINTISEIS MILLONES CUATROSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS M.L.C. ($126.466.665)** incluido el I.V.A y todos los impuestos, demás tasas y contribuciones de Ley que se generen con ocasión a la celebración del contrato.

3.4.1.1. Para la vigencia fiscal 2026 la suma de **SEIS MILLONES SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS M.L.C**. **($6.066.665)**, incluido IVA y demás impuestos de Ley.
3.4.1.2. Para la vigencia fiscal 2027 la suma de **TREINTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS ($33.600.000)** ML, incluido IVA y demás impuestos de Ley.

3.4.1.3. Para la vigencia fiscal 2028 la suma de **TREINTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS ($33.600.000) ML**, incluido IVA y demás impuestos de Ley.
3.4.1.4. Para la vigencia fiscal 2029 la suma **TREINTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS ($33.600.000) ML**, incluido IVA y demás impuestos de Ley.
3.4.1.5 Para la vigencia fiscal 2030 la suma **DIECINUEVE MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS ($19.600.000)** ML, incluido IVA y demás impuestos de Ley.

3.4.2 Certificado de disponibilidad presupuestal

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

Vigencia	Número	Fecha de expedición	Rubro	Recurso	Unidad Ejecutora	Valor CDP o Vigencia Futura	Valor para afectar 2026

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

2026	29926	02-09-2026	A-02-02-02-007-002 – SERVICIOS INMOBILIARIOS	10	27-01-01-802	$7.000.000	$6.066.665
2027	DEAJPLO 26-237	15-10-2026	A-02-02-02-007-002 – SERVICIOS INMOBILIARIOS	10	27-01-01-802	$50.487.722.118	$33.600.000
2028	DEAJPLO 26-237	15-10-2026	A-02-02-02-007-002 – SERVICIOS INMOBILIARIOS	10	27-01-01-802	$57.866.804.352	$33.600.000
2029	DEAJPLO 26-237	15-10-2026	A-02-02-02-007-002 – SERVICIOS INMOBILIARIOS	10	27-01-01-802	$60.187.375.247	$33.600.000
2030	DEAJPLO 26-237	15-10-2026	A-02-02-02-007-002 – SERVICIOS INMOBILIARIOS	10	27-01-01-802	$36.697.077.073	$19.600.000
	TOTAL						$126.466.665

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 Carolina del Principe.

De manera preliminar, es importante señalar que el mercado inmobiliario del municipio presenta características particulares que limitan significativamente la oferta de inmuebles aptos para el funcionamiento de despachos judiciales. Si bien existe disponibilidad de locales comerciales, viviendas y oficinas para diferentes actividades económicas, son escasos los inmuebles que cumplen simultáneamente con las condiciones técnicas, funcionales, locativas, de accesibilidad, seguridad, capacidad instalada y ubicación estratégica requeridas para la adecuada prestación del servicio público esencial de administración de justicia.

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

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

Adicionalmente, se observó que los cánones de arrendamiento en el sector objeto de estudio presentan variaciones asociadas a factores como ubicación, área construida, estado de conservación, disponibilidad inmediata,

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

adecuaciones existentes, accesibilidad, cercanía al centro administrativo del municipio y condiciones generales de infraestructura. Por tal razón, el análisis económico no puede limitarse exclusivamente al valor por metro cuadrado ofertado, sino que debe considerar el costo-beneficio integral que representa cada inmueble para la Entidad.

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

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

Ahora bien, es importante precisar que, durante la verificación del mercado inmobiliario del municipio de Carolina del Principe, se evidenció una oferta limitada de inmuebles que cumplieran simultáneamente con las condiciones mínimas requeridas para el funcionamiento de los despachos judiciales, tales como área suficiente para la ubicación de funcionarios y usuarios, accesibilidad, condiciones de seguridad, disponibilidad inmediata, infraestructura adecuada para la prestación del servicio de administración de justicia y ubicación estratégica dentro del casco urbano.

Esta circunstancia redujo significativamente el universo de inmuebles comparables, razón por la cual, con el fin de contar con una muestra de mercado más representativa y obtener un análisis económico objetivo, la Entidad consideró pertinente incorporar dentro del estudio la oferta correspondiente del inmueble actualmente ocupado por la Rama Judicial en el municipio, tomando como referencia el valor propuesto del canon de arrendamiento que sería reconocido por la Entidad, incluyendo el ajuste que solicita hacerle al canon para garantizar su permanencia dentro del inmueble.

La inclusión de esta referencia permitió ampliar la base de comparación económica y establecer un promedio más ajustado del valor por metro cuadrado en el municipio de Carolina del Principe, 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, otorgando como resultado las siguientes ofertas:

INMUEBLE ACTUALMENTE OCUPADO POR LA ENTIDAD	
DIRECCIÓN	CARRERA 50 Nº 49-59
METROS CUADRADOS	60 m²
PROPUESTA DE CANON MENSUAL DE ARRENDAMIENTO PARA GARANTIZAR LA PERMANENCIA	$ 2.500.000

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

FOTO DEL INMUEBLE	

OFERTA N°1	
DIRECCIÓN	Calle 50 # 49-14
METROS CUADRADOS	47.32 m²
VALOR CANON MENSUAL DE ARRENDAMIENTO	4.800.000
FOTO DEL INMUEBLE	

OFERTA ELEGIDA	
DIRECCIÓN	Calle 50 # 48-52
METROS CUADRADOS	166 m²
VALOR CANON MENSUAL DE ARRENDAMIENTO	2.800.000

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

FOTO DEL INMUEBLE	

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

OFERTA	ÁREA	CANON MENSUAL	VALOR m²
Inmueble ocupado	60 m²	$ 2.500.000	$ 41.667
Oferta N°1	47.32 m²	$ 4.800.000	$ 101.437
Oferta elegida	166 m²	$ 2.800.000	$16.867
VALOR PROMEDIO MENSUAL			**$** 53.324

Teniendo en cuenta lo anterior, se deduce que, el valor promedio por metro cuadrado del bien inmueble ofertado se encuentra en el rango del valor del mercado, no obstante, para el caso concreto y luego de plantear a la cualificación del espacio para adaptarlo a las necesidades de la entidad (luminaria led eficiente, adecuaciones de sala de audiencia, adecuaciones de los puntos eléctricos y cada uno de sus empleados) el valor del metro cuadrado del

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

inmueble objeto del presente estudio, asciende a $16.867 pesos, es decir, se encuentra por debajo del precio promedio establecido, teniendo en cuenta los beneficios que incluye la presente contratación.

En este punto es importante resaltar que, una ventaja adicional además del valor del metro cuadrado está por debajo del precio promedio establecido, el inmueble objeto del presente estudio tiene grandes ventajas para la entidad, entre estos beneficios se encuentra:

- Adaptación de oficinas según las necesidades de la entidad,
- Ubicación estratégica para el fácil reconocimiento del público.
- Proximidad al parque municipal

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

- **Arrendador:** ANGELA PIEDAD RUA RENDON
- **Cedula:** 21.632.678
- **Dirección del bien inmueble:** CALLE 50 Nº 48-52
- **Matrícula inmobiliaria:** 025-15882
- **Destinación:** FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL Y SALA DE AUDIENCIA, ARCHIVO Y/O AQUELLOS DESPACHOS O SEDES JUDICIALES Y/ O ADMINISTRATIVAS QUE DISPONGA LA DSAJM.

La dirección que registra en el Certificado de Tradición y Libertad de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Rosa de Osos es:

1) APARTAMENTO 1-PRIMER PISO=CARRERA 5 CALLES 11 Y 12
2) KR 5 # 11 - 67 71 APTO 101.

No obstante, para efectos de la presente contratación, el inmueble se identifica físicamente con la nomenclatura Calle 50 No. 48-52 del municipio de Carolina del Príncipe, Antioquia, conforme a la información catastral y a la oferta de arrendamiento presentada por la arrendadora ANGELA PIEDAD RUA RENDON.

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 **DOS MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS ($2.800.000) ML,** incluido IVA y demás impuestos de ley.

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

- La certificación de cumplido a satisfacción del contrato expedido por la supervisión del contrato.

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

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

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

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

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

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

En el evento de que las facturas no estén correctamente diligenciadas o no se acompañen de los documentos exigidos como requisito para el pago, el término para el mismo sólo empezará a contar a partir de la fecha en que se haya aportado el último de los documentos. Las demoras que se presenten por estos conceptos serán responsabilidad del ARRENDADOR y, las mismas, no generarán pago de intereses o compensación alguna por parte de la DSAJM.

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

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

Fecha probable a partir de la cual se aplicaría el incremento del IPC: **23/10/2027**, esto atendiendo a la continuidad del contrato conforme a la ocupación efectiva del inmueble.

Nota 1: Si las facturas no han sido correctamente elaboradas o no se acompañan los documentos requeridos para el pago, el término para el mismo empezará a contarse desde la fecha en que se presenten debidamente corregidas, o desde que se haya aportado el último de los documentos solicitados. Las demoras que se presenten por estos

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

conceptos serán responsabilidad del contratista y no tendrá por ello derecho al reconocimiento de intereses o compensación de ninguna naturaleza por parte de la Entidad.

para el pago sólo empezarán a contarse desde la fecha en que se radique la cuenta corregida.

Nota 2: Una vez iniciado el periodo de ejecución, con el fin de enterar a los proveedores en general de los pagos realizados, se informa que el link para consulta general de los mismos corresponde a: https://www.minhacienda.gov.co/siif/acceso-consulta-de-pagos

3.4.5 PLAN DE PAGOS

Discriminado para el arrendador se establece de la siguiente forma:

VIGENCIA 2026		
PAGO 1	26 de octubre al 31 de octubre de 2026	$ 466.665
PAGO 2	1 de noviembre al 30 de noviembre de 2026	$ 2.800.000
PAGO 3	1 de diciembre al 31 de diciembre de 2026	$2.800.000
TOTAL		**$ 6.066.665**

VIGENCIA 2027		
PAGO 1	1 de enero al 31 de enero de 2027	$ 2.800.000
PAGO 2	1 de febrero al 28 de febrero de 2027	$ 2.800.000
PAGO 3	1 de marzo al 31 de marzo de 2027	$ 2.800.000
PAGO 4	1 de abril al 30 de abril de 2027	$ 2.800.000
PAGO 5	1 de mayo al 31 de mayo de 2027	$ 2.800.000
PAGO 6	1 de junio al 30 de junio de 2027	$ 2.800.000
PAGO 7	1 de julio al 31 de julio de 2027	$ 2.800.000
PAGO 8	1 de agosto al 31 de agosto de 2027	$ 2.800.000
PAGO 9	1 de septiembre al 30 de septiembre de 2027	$ 2.800.000
PAGO 10	1 de octubre al 31 de octubre de 2027	$ 2.800.000
PAGO 11	1 de noviembre al 30 de noviembre de 2027	$ 2.800.000
PAGO 12	1 de diciembre al 31 de diciembre de 2027	$ 2.800.000
TOTAL		**$ 33.600.000**

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

VIGENCIA 2028		
PAGO 1	1 de enero al 31 de enero de 2028	$ 2.800.000
PAGO 2	1 de febrero al 29 de febrero de 2028	$ 2.800.000
PAGO 3	1 de marzo al 31 de marzo de 2028	$ 2.800.000
PAGO 4	1 de abril al 30 de abril de 2028	$ 2.800.000
PAGO 5	1 de mayo al 31 de mayo de 2028	$ 2.800.000
PAGO 6	1 de junio al 30 de junio de 2028	$ 2.800.000
PAGO 7	1 de julio al 31 de julio de 2028	$ 2.800.000
PAGO 8	1 de agosto al 31 de agosto de 2028	$ 2.800.000
PAGO 9	1 de septiembre al 30 de septiembre de 2028	$ 2.800.000
PAGO 10	1 de octubre al 31 de octubre de 2028	$ 2.800.000
PAGO 11	1 de noviembre al 30 de noviembre de 2028	$ 2.800.000
PAGO 12	1 de diciembre al 31 de diciembre de 2028	$ 2.800.000
TOTAL		**$ 33.600.000**

VIGENCIA 2029		
PAGO 1	1 de enero al 31 de enero de 2029	$ 2.800.000
PAGO 2	1 de febrero al 28 de febrero de 2029	$ 2.800.000
PAGO 3	1 de marzo al 31 de marzo de 2029	$ 2.800.000
PAGO 4	1 de abril al 30 de abril de 2029	$ 2.800.000
PAGO 5	1 de mayo al 31 de mayo de 2029	$ 2.800.000
PAGO 6	1 de junio al 30 de junio de 2029	$ 2.800.000
PAGO 7	1 de julio al 31 de julio de 2029	$ 2.800.000
PAGO 8	1 de agosto al 31 de agosto de 2029	$ 2.800.000
PAGO 9	1 de septiembre al 30 de septiembre de 2029	$ 2.800.000
PAGO 10	1 de octubre al 31 de octubre de 2029	$ 2.800.000
PAGO 11	1 de noviembre al 30 de noviembre de 2029	$ 2.800.000
PAGO 12	1 de diciembre al 31 de diciembre de 2029	$ 2.800.000
TOTAL		**$ 33.600.000**

VIGENCIA 2030		
PAGO 1	1 de enero al 31 de enero de 2030	$ 2.800.000

SC5780-4 CO-SA-CER551308

PAGO 2	1 de febrero al 28 de febrero de 2030	$ 2.800.000
PAGO 3	1 de marzo al 31 de marzo de 2030	$ 2.800.000
PAGO 4	1 de abril al 30 de abril de 2030	$ 2.800.000
PAGO 5	1 de mayo al 31 de mayo de 2030	$ 2.800.000
PAGO 6	1 de junio al 30 de junio de 2030	$ 2.800.000
PAGO 7	1 de julio al 31 de julio de 2030	$ 2.800.000
TOTAL		**$19.600.000**

4. ESTAMPILLAS E IMPUESTOS

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

- **ESTAMPILLA A FAVOR DEL POLITÉCNICO JAIME ISAZA CADAVID** suma equivalente al 0.4% del valor del presente contrato antes de IVA, el cual se deducirá con cargo a cada uno de los pagos realizados a toda clase de contratos, ampliación de los mismos, pedidos y facturas del valor a pagar de conformidad con la Ordenanza 16 del 1 de septiembre de 2009 expedida por la Asamblea Departamental de Antioquia, y la Ley 1320 del 13 de julio de 2009 y la Circular 263 del 2009.

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

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

- Las demás contribuciones de ley.

5. CRITERIOS DE SELECCIÓN

Conforme a la modalidad de selección establecida y en concordancia con lo señalado en el Estudio del Sector, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín determinó que la presente contratación se encuentra amparada en la causal de contratación directa para el arrendamiento de bienes inmuebles, prevista en el literal i) del

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

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 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.

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

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.

GARANTIAS

De conformidad con la naturaleza del contrato de arrendamiento, las obligaciones a cargo de las partes y el análisis de los riesgos asociados a la contratación, la Entidad evaluó la necesidad de exigir garantías destinadas a amparar los eventuales riesgos derivados de la celebración y ejecución del contrato.

Para el presente proceso se tuvo en consideración que el objeto contractual consiste en el arrendamiento de un inmueble destinado al funcionamiento de despachos judiciales, salas de audiencias, archivo y dependencias administrativas, cuya ocupación y condiciones físicas, funcionales y locativas han sido previamente verificadas por la Entidad. Asimismo, las obligaciones principales del arrendador están relacionadas con garantizar la entrega y disponibilidad del inmueble, mantenerlo en condiciones adecuadas para el uso convenido y efectuar las reparaciones y mantenimientos que le correspondan durante la ejecución contractual. Estas obligaciones serán objeto de seguimiento permanente por parte de la supervisión designada.

Adicionalmente, la Entidad efectuó la identificación, estimación, asignación y tratamiento de los riesgos previsibles asociados a la contratación, los cuales se encuentran desarrollados en la matriz de riesgos que hace parte integral de los estudios y documentos previos. A partir de dicho análisis y atendiendo las características particulares del negocio jurídico, la Entidad considera que no resulta necesaria la exigencia de garantías contractuales mediante póliza de seguro, garantía bancaria u otro mecanismo de cobertura, al no identificarse riesgos que, de acuerdo con su valoración y tratamiento, hagan necesaria su constitución.

Lo anterior no exonera al arrendador del cumplimiento integral de las obligaciones legales y contractuales asumidas, ni limita las facultades de seguimiento, control y supervisión de la Entidad durante la ejecución del contrato. El arrendador deberá mantener durante toda la vigencia contractual las condiciones necesarias para garantizar el uso y goce adecuado del inmueble y atender oportunamente las obligaciones de mantenimiento, conservación y reparación que contractualmente le correspondan.

En consecuencia, previo análisis de la naturaleza y alcance del contrato y de los riesgos previsibles asociados a su ejecución, la Entidad determina prescindir de la exigencia de garantías contractuales para el presente proceso de arrendamiento, sin perjuicio de la responsabilidad contractual del arrendador y de los demás mecanismos legales y contractuales con que cuenta la Entidad para exigir el debido cumplimiento de las obligaciones pactadas.

6. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN

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

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 del despacho judicial 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.

6 ANÁLISIS DE RIESGOS Y FORMA DE MITIGARLO

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

La matriz de Riesgos se incluye como documento anexo.

7. SUPERVISIÓN DEL CONTRATO

Nombre	JOSE DANIEL BASTIDAS MORA
Cargo	Coordinador Administrativo
Dependencia	Coordinación Área Administrativa
Nota:	En caso de novedades administrativas de la persona designada como supervisora (retiro de la entidad,

SC5780-4 CO-SA-CER551308

	vacaciones, licencias o similares) la función de supervisión la asumirá la persona encargada mediante acto administrativo de las funciones como Coordinador(a) del Área Administrativa
7.11 Necesidad de interventoría (cuando se requiera)	
No se requiere	
7.11.2 Apoyo supervisión del contrato	
El Coordinador Administrativo podrá designar, de acuerdo con las necesidades del servicio, a cualquiera de los asistentes administrativos que integran el equipo de la Coordinación Administrativa, para que ejerza funciones de apoyo a la supervisión del contrato. Dicha designación podrá efectuarse o modificarse durante el plazo de ejecución contractual, conforme a los requerimientos administrativos y operativos de la Entidad, sin que ello implique la transferencia de las responsabilidades propias del supervisor designado.	
7.12 PLAZO Y LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	
Plazo de ejecución	La duración del presente contrato será de la siguiente forma: - Días Calendario: Mil trescientos setenta y cinco (1.375) días - Días Contables: Mil trescientos cincuenta y cinco (1.355) días Contados a partir de la firma del acta de inicio, con una fecha probable desde el veintiséis (26) de octubre de dos mil veintiséis (2026) hasta el treinta y uno (31) de julio de dos mil treinta (2030).
Lugar de ejecución	Las partes contratantes declaran domicilio para todos los efectos judiciales y fiscales, la ciudad de Medellín, en la Carrera 52 No. 42 – 73. Palacio de Justicia de Medellín, Despachos Judiciales José Félix de Restrepo. Las actividades propias del contrato se ejecutarán en la Calle 50 # 48-52. Municipio de Carolina del Principe, Antioquia.
Liquidación del contrato	La liquidación se realizará conforme lo estipulado en el artículo 217 del Decreto 019 de 2012, modificatorio

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

	del artículo 60 de la Ley 80 de 1993 y 32 de la ley 1150 de 2007
7.13 CONSTANCIA DEL CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE ANÁLISIS DEL SECTOR POR PARTE DE LAS ENTIDADES ESTATALES	
El Consejo Superior de la Judicatura-Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín, de acuerdo con las disposiciones del artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y con base a la metodología descrita en la guía de la Agencia Nacional de la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, se procedió a elaborar estudios del sector relativo al objeto del proceso de contratación. Ver. Anexo Análisis del Sector.	
7.14 CIUDAD Y FECHA DE DILIGENCIAMIENTO FORMATO RESUMEN DE ESTUDIOS PREVIOS	
Ciudad de diligenciamiento	Medellín, Antioquia
Fecha de diligenciamiento	22 de octubre del 2026
8. ÁREA Y GRUPO BENEFICIARIA DE LA CONTRATACIÓN	
Nombre del área: Coordinación Administrativa	Grupo: N/A
8.1 Componente Técnico-Coordinador del Comité Estructurador y Evaluador	
Firma	
Nombre	GISELA MUÑOZ ACEVEDO
Cargo	Coordinadora Área Administrativa (A)
8.2 Componente Jurídico Control de Legalidad.	
Firma	
Nombre	MARIA CAMILA JARAMILLO RODRIGUEZ
Cargo	Profesional Universitario- Grupo de Contratación.
8.3. Componente Financiero.	
Firma	

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

Nombre	Mónica Jaqueline Durango castro
Cargo	Profesional universitario

SC5780-4 CO-SA-CER551308