RESOLUCION No. DESAJMER26-9319
26 de octubre de 2026

"Por medio de la cual se justifica la contratación directa para el arrendamiento de ocho (8) bienes inmuebles ubicados en los municipios de Apartadó, Betania, Carolina del Príncipe, Granada, El Retiro, La Ceja, San Rafael y Toledo departamento de Antioquia, destinados al funcionamiento de despachos judiciales, salas de audiencias, archivo judicial y demás sedes judiciales y/o administrativas que disponga la Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín."

LA DIRECTORA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL 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 la 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, reglas y principios aplicables a los contratos de las entidades estatales.

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

Que el artículo 2 de la Constitución Política 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.

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, locativas y de ubicación de los inmuebles requeridos.

Que, en cumplimiento de las disposiciones anteriormente citadas, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín elaboró los estudios y documentos previos, los análisis del sector y de los mercados inmobiliarios, así como las matrices de riesgos correspondientes, con el fin de determinar la conveniencia y oportunidad de contratar el arrendamiento de ocho (8) bienes inmuebles ubicados en los municipios de Apartadó, Betania, Granada, El Retiro, La Ceja, San Rafael y Toledo departamento de Antioquia.

Que resulta indispensable para la Entidad contar con espacios físicos adecuados para el

funcionamiento de despachos judiciales, salas de audiencias, dependencias administrativas y archivos judiciales, garantizando condiciones de accesibilidad, seguridad, funcionalidad, conservación documental y atención eficiente a los usuarios de la administración de justicia.

Que la Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín no cuenta en los municipios de Apartadó, Betania, Carolina del Príncipe, Granada, El Retiro, La Ceja, San Rafael y Toledo con inmuebles propios o recibidos en comodato que permitan satisfacer las necesidades locativas y documentales identificadas, ni dispone de los recursos presupuestales necesarios para su adquisición inmediata, razón por la cual resulta necesario acudir al mecanismo de arrendamiento previsto en la normativa vigente.

Que las necesidades institucionales que dieron origen a la ocupación de los inmuebles objeto de la presente contratación persisten y que los contratos de arrendamiento celebrados por las entidades estatales no se entienden prorrogados automáticamente por el simple vencimiento del plazo contractual, por lo cual se hace necesario adelantar nuevos procesos de contratación que garanticen la continuidad en la prestación del servicio de administración de justicia y la adecuada gestión documental institucional.

Que los análisis realizados evidenciaron una oferta limitada de inmuebles aptos para uso institucional en los respectivos municipios, concluyéndose que los inmuebles seleccionados reúnen las condiciones de ubicación, accesibilidad, área, infraestructura, funcionalidad, seguridad y conveniencia requeridas para atender las necesidades institucionales identificadas.

Que, es fundamental señalar que el análisis del sector y mercado realizado para la selección de los bienes inmuebles se desarrolló bajo los parámetros determinados por el Decreto 0618 de 2026, de austeridad del gasto, expedido por el Gobierno Nacional, así como las directrices e instrucciones impartidas por la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, en especial las relacionadas con la consulta de los administradores activos de bienes de la Nación y la elaboración del análisis del sector, documentos que hacen parte integral de los respectivos procesos contractuales.

Que la permanencia de la Rama Judicial en las sedes actualmente ocupadas constituye la alternativa más conveniente para la Entidad, toda vez que evita costos adicionales asociados a la consecución de nuevas sedes, adecuaciones locativas, instalación de redes eléctricas y de comunicaciones, traslado de mobiliario, equipos tecnológicos, expedientes y archivos, así como la implementación de medidas de seguridad y señalización institucional; adicionalmente, minimiza los riesgos operativos derivados de una eventual reubicación y garantiza la continuidad, eficiencia y oportunidad en la prestación del servicio público de administración de justicia.

Que, de conformidad con los análisis técnicos, jurídicos, económicos y de mercado efectuados por la Entidad, los inmuebles ofertados satisfacen plenamente las necesidades institucionales identificadas, conforme al siguiente cuadro:

Municipio	**Matrícula inmobiliaria**	**Arrendador**	**Periodo de ejecución**	**Valor contrato**	**Canon mensual**	**CDP**
Apartadó	008-55899	Gonzalo de Jesús Ruiz Muñoz	29 de octubre de 2026 al 31 de julio de 2030 (1.352 días contables; meses de 30 días)	$1.079.435.178	$23.951.964	30326 (2026) / VF 2027-2030: $1.029.934.452
Betania	004-48100	Ángela María Restrepo Castro	28 de octubre de 2026 al 31 de julio de 2030 (1.353 días contables; meses de 30 días)	$94.800.201	$2.102.000	30526 (2026) / VF 2027-2030: $90.386.000
Carolina del Príncipe	025-15882	Ángela Piedad Rúa Rendón	26 de octubre de 2026 al 31 de julio de 2030 (1.355 días contables; meses de 30 días)	$126.466.665	$2.800.000	29926 (2026) / VF 2027-2030: $120.400.000

Granada	018-84473	Asociación de Juntas de Acción Comunal y Vivienda Comunitaria del Municipio de Granada	28 de octubre de 2026 al 31 de julio de 2030 (1.353 días contables; meses de 30 días)	$73.470.156	$1.629.050	30926 (2026) / VF 2027-2030: $70.049.150
El Retiro	017-83781	Constructora Lorenzana S.A.S.	29 de octubre de 2026 al 31 de julio de 2030 (1.352 días contables; meses de 30 días)	$1**80.266.666**	$4.000.000	30726 (2026) / VF 2027-2030: $172.000.000
La Ceja	017-41170	Parroquia Nuestra Señora del Carmen	28 de octubre de 2026 al 31 de julio de 2030 (1.363 días contables; meses de 30 días)	$61.620.129	$1.366.300	30826 (2026) / VF 2027-2030: $58.750.900
San Rafael	018-128071	Héctor Julio Casas Ocampo	28 de octubre de 2026 al 30 de julio de 2030 (1.353 días contables; meses de 30 días)	$180.400.000	$4.000.000	30426 (2026) / VF 2027-2030: $172.000.000
Toledo	037-44443	Héctor Eduardo Escudero Betancur	30 de octubre de 2026 al 30 de julio de 2030 (1.351 días contables; meses de 30 días)	$70.995.050,	$1.576.500	30626 (2026) / VF 2027-2030: $67.789.500

Que la ejecución de los contratos de arrendamiento se proyecta desde la vigencia fiscal 2026 hasta el treinta y uno (31) de julio de 2030; por tanto, su financiación comprende recursos de la vigencia 2026 y vigencias futuras para las anualidades 2027, 2028, 2029 y 2030, de conformidad con la distribución particular prevista en cada estudio previo.

Que la autorización para comprometer presupuestos de las vigencias 2027, 2028, 2029 y 2030 fue comunicada mediante Oficio DEAJPLO26-237 del 15 de octubre de 2026, con fundamento en el Oficio No. 2-2026-071732 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público; en SIIF Nación figuran la Autorización No. 10026 y la Asignación No. 13026, en la cuenta A-02 Adquisición de bienes y servicios, rubro A-02-02-02-007-002 Servicios inmobiliarios. Los reajustes de canon se reconocerán conforme a las fechas y metodologías previstas en cada estudio previo, con base en el IPC certificado por el DANE, sin aplicación retroactiva y sin superar las apropiaciones ni el cupo autorizado.

Que la Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín cuenta con apropiación presupuestal suficiente para atender los pagos derivados de los contratos de arrendamiento.

Que el análisis del sector, los estudios previos y los demás documentos soporte permiten concluir que los inmuebles seleccionados satisfacen las necesidades institucionales de la Rama Judicial y garantizan la continuidad de la prestación del servicio de administración de justicia.

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 exigidas al contratista.

Que, en observancia de lo previsto en la Resolución No. DESAJMER26-5890 del 23 de febrero de 2026, la presente resolución fue socializada ante la Junta de Contratación, la cual recomendó continuar con el respectivo trámite contractual.

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, los contratos de arrendamiento de los siguientes inmuebles:

OBJETO	MUNICIPIO Y CONTRATISTA	MATRICULA INMOBILIARIA	PERIODO DE EJECUCION	VALOR CONTRATO	N° CDP
ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE APARTADÓ, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS JUZGADOS ADMINISTRATIVOS, SALAS DE AUDIENCIA Y/O AQUELLOS DESPACHOS O SEDES JUDICIALES Y/O ADMINISTRATIVAS QUE DISPONGA LA DSAJM.	GONZALO DE JESÚS RUIZ MUÑOZ Lugar de ejecución: Calle 103 No. 94-76, primer piso del Edificio Rafael Uribe Uribe, Apartadó, Antioquia.	008-55899	1.352 DÍAS CONTABLES, contados desde la suscripción del acta de inicio, con fecha probable del 29 de octubre de 2026 al treinta y uno (31) de julio de 2030. Para efectos del cómputo contable, cada mes se considera de treinta (30) días.	HASTA $1.079.435.178, incluidos los impuestos, tasas y contribuciones de ley. Canon mensual inicial: $23.951.964. El valor comprende recursos de 2026 y vigencias futuras 2027, 2028, 2029 y 2030; valor base de vigencias futuras: $1.029.934.452, sujeto a la distribución definitiva, a los reajustes por IPC previstos en el estudio previo y al cupo autorizado.	30326 (vigencia 2026) VF: Oficio DEAJPLO26-237 / SIIF 10026 y 13026
ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE BETANIA, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL, SALA DE AUDIENCIAS Y/O AQUELLOS DESPACHOS O SEDES JUDICIALES Y/O ADMINISTRATIVAS QUE DISPONGA LA DSAJM.	ÁNGELA MARÍA RESTREPO CASTRO Lugar de ejecución: Calle 19 No. 20-25, primer piso, Edificio Hermanos Castro Granada, Betania, Antioquia.	004-48100	1.353 DÍAS CONTABLES, contados desde la suscripción del acta de inicio, con fecha probable del 28 de octubre de 2026 al treinta y uno (31) de julio de 2030. Para efectos del cómputo contable, cada mes se considera de treinta (30) días.	HASTA $94.800.201, incluidos los impuestos, tasas y contribuciones de ley. Canon mensual inicial: $2.102.000. El valor comprende recursos de 2026 y vigencias futuras 2027, 2028, 2029 y 2030; valor base de vigencias futuras: $90.386.000, sujeto a la distribución definitiva, a los reajustes por IPC previstos en el estudio previo y al cupo autorizado.	30526 (vigencia 2026) VF: Oficio DEAJPLO26-237 / SIIF 10026 y 13026
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	ÁNGELA PIEDAD RÚA RENDÓN Lugar de ejecución: Calle 50 No. 48-52, Carolina del Príncipe, Antioquia.	025-15882	1.355 DÍAS CONTABLES, contados desde la suscripción del acta de inicio, con fecha probable del 26 de octubre de 2026 al treinta y uno (31) de julio de 2030. Para efectos del cómputo contable, cada mes se considera de treinta (30) días.	HASTA $126.466.665, incluidos los impuestos, tasas y contribuciones de ley. Canon mensual inicial: $2.800.000. El valor comprende recursos de 2026 y vigencias futuras 2027, 2028, 2029 y 2030; valor base de vigencias futuras: $120.400.000, sujeto a la distribución definitiva, a los reajustes por IPC previstos en el estudio previo y al cupo autorizado.	29926 (vigencia 2026) VF: Oficio DEAJPLO26-237 / SIIF 10026 y 13026

ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE GRANADA, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL, SALA DE AUDIENCIAS Y/O AQUELLOS DESPACHOS O SEDES JUDICIALES Y/O ADMINISTRATIVAS QUE DISPONGA DSAJM.	ASOCIACIÓN DE JUNTAS DE ACCIÓN COMUNAL Y VIVIENDA COMUNITARIA DEL MUNICIPIO DE GRANADA Lugar de ejecución: KR 22 No. 20-06 AP 201, Carrera Carabobo, piso 2, apartamento No. 1, Granada, Antioquia.	018-84473	1.353 DÍAS CONTABLES, contados desde la suscripción del acta de inicio, con fecha probable del 28 de octubre de 2026 al treinta y uno (31) de julio de 2030. Para efectos del cómputo contable, cada mes se considera de treinta (30) días.	HASTA $73.470.156, incluidos los impuestos, tasas y contribuciones de ley. Canon mensual inicial: $1.629.050. El valor comprende recursos de 2026 y vigencias futuras 2027, 2028, 2029 y 2030; valor base de vigencias futuras: $70.049.150, sujeto a la distribución definitiva, a los reajustes por IPC previstos en el estudio previo y al cupo autorizado.	30926 (vigencia 2026) VF: Oficio DEAJPLO26-237 / SIIF 10026 y 13026
ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE EL RETIRO, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL, SALA DE AUDIENCIAS Y/O AQUELLOS DESPACHOS O SEDES JUDICIALES Y/O ADMINISTRATIVAS QUE DISPONGA LA DSAJM.	CONSTRUCTORA LORENZANA S.A.S. Lugar de ejecución: Carrera 19 No. 19-58, primer piso, local comercial 101, El Retiro, Antioquia.	017-83781	1.352 DÍAS CONTABLES, contados desde la suscripción del acta de inicio, con fecha probable del 29 de octubre de 2026 al treinta y uno (31) de julio de 2030. Para efectos del cómputo contable, cada mes se considera de treinta (30) días.	HASTA $180.266.666, incluidos los impuestos, tasas y contribuciones de ley. Canon mensual inicial: $4.000.000. El valor comprende recursos de 2026 y vigencias futuras 2027, 2028, 2029 y 2030; valor base de vigencias futuras: $172.000.000, sujeto a la distribución definitiva, a los reajustes por IPC previstos en el estudio previo y al cupo autorizado.	30726 (vigencia 2026) VF: Oficio DEAJPLO26-237 / SIIF 10026 y 13026
ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE LA CEJA EN EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, PARA EL ALMACENAMIENTO DEL ARCHIVO DE LOS DESPACHOS JUDICIALES DEL CITADO MUNICIPIO Y/O AQUELLOS DESPACHOS O SEDES JUDICIALES Y/ O ADMINISTRATIVAS QUE DISPONGA LA DSAJM.	PARROQUIA NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN Lugar de ejecución: KR 22 No. 19-46, piso 4, La Ceja, Antioquia.	017-41170	1.353 DÍAS CONTABLES, contados desde la suscripción del acta de inicio, con fecha probable del 28 de octubre de 2026 al treinta y uno (31) de julio de 2030. Para efectos del cómputo contable, cada mes se considera de treinta (30) días.	HASTA $61.620.129, incluidos los impuestos, tasas y contribuciones de ley. Canon mensual inicial: $1.366.300. El valor comprende recursos de 2026 y vigencias futuras 2027, 2028, 2029 y 2030; valor base de vigencias futuras: $58.750.900, sujeto a la distribución definitiva, a los reajustes por IPC previstos en el estudio previo y al cupo autorizado.	30826 (vigencia 2026) VF: Oficio DEAJPLO26-237 / SIIF 10026 y 13026
ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SAN RAFAEL, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL, SALA DE AUDIENCIAS Y/O AQUELLOS DESPACHOS O SEDES JUDICIALES Y/O ADMINISTRATIVAS QUE DISPONGA LA DSAJM	HÉCTOR JULIO CASAS OCAMPO Lugar de ejecución: Calle 20 No. 19-55, locales 201, 202, 205 y 206, San Rafael, Antioquia.	018-128071	1.353 DÍAS CONTABLES, contados desde la suscripción del acta de inicio, con fecha probable del 28 de octubre de 2026 al treinta y uno (30) de julio de 2030. Para efectos del cómputo contable, cada mes se considera de treinta (30) días.	HASTA $180.400.000, incluidos los impuestos, tasas y contribuciones de ley. Canon mensual inicial: $4.000.000. El valor comprende recursos de 2026 y vigencias futuras 2027, 2028, 2029 y 2030; valor base de vigencias futuras: $172.000.000, sujeto a la distribución definitiva, a los reajustes por IPC previstos en el estudio previo y al cupo autorizado.	30426 (vigencia 2026) VF: Oficio DEAJPLO26-237 / SIIF 10026 y 13026

ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE TOLEDO DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL, SALA DE AUDIENCIAS Y/O AQUELLOS DESPACHOS O SEDES JUDICIALES Y/O ADMINISTRATIVAS QUE DISPONGA LA DSAJM.	HÉCTOR EDUARDO ESCUDERO BETANCUR Lugar de ejecución: Calle 10 No. 09-21, primer piso, Toledo, Antioquia.	037-44443	1.351 DÍAS CONTABLES, contados desde la suscripción del acta de inicio, con fecha probable del 30 de octubre de 2026 al treinta y uno (31) de julio de 2030. Para efectos del cómputo contable, cada mes se considera de treinta (30) días.	HASTA $70.995.050, incluidos los impuestos, tasas y contribuciones de ley. Canon mensual inicial: $1.576.500. El valor comprende recursos de 2026 y vigencias futuras 2027, 2028, 2029 y 2030; valor base de vigencias futuras: $67.789.500, sujeto a la distribución definitiva, a los reajustes por IPC previstos en el estudio previo y al cupo autorizado.	30626 (vigencia 2026) VF: Oficio DEAJPLO26-237 / SIIF 10026 y 13026

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.qov.co

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Medellín - Antioquia, a los veintiséis (26) días del mes de octubre de dos mil veintiséis (2026)

MAYRA LUCÍA VIEIRA CANO
Directora Seccional
LVCR