ESTUDIOS PREVIOS CD048-2026

ARRENDAMIENTO TOLEDO

1. DATOS GENERALES				
1.1 Tipo de presupuesto asignado	Inversión		**Funcionamiento**	X
1.2. Unidad de origen de la necesidad o su equivalente en las direcciones seccionales de administración judicial				
Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín- Coordinación Área Administrativa				
2. DATOS DE LA CONTRATACIÓN				
2.1 Acuerdo de aprobación plan operativo anual de inversión (Solo para presupuesto de inversión)				
2.1.1 Número	N/A	**2.1.2 Fecha**	N/A	
2.2 Descripción de la necesidad que incluyó en el plan anual de adquisiciones				
ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE 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.				

3. ANÁLISIS DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

3.1 ELEMENTOS DEL ESTUDIO (Artículo 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 2.2.1.1.2.1.1, 2.2.1.2.1.4.1 y 2.2.1.2.1.4.11 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 conformidad con el artículo 103 de la Ley 270 de 1996, modificado por el artículo 46 de la Ley 2430 de 2024, el Director Seccional de Administración Judicial de Medellín tiene entre sus funciones la de “Suscribir en nombre de la Nación-Consejo Superior de la Judicatura los actos y contratos que deban otorgarse o celebrarse, conforme a los actos de la delegación que expida el Director Ejecutivo de Administración Judicial” y la de actuar como 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 de 1996, modificado por el artículo 46 de la Ley 2430 de 2024, se establecieron como funciones al Director Seccional las siguientes:

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

> 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.

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

En estos casos, la Entidad Estatal debe elaborar los estudios y documentos previos, efectuar un análisis de las condiciones del mercado inmobiliario en la respectiva zona y verificar las condiciones técnicas, jurídicas, económicas, de ubicación y funcionalidad del inmueble requerido, con el fin de garantizar la satisfacción de la necesidad institucional y la observancia de los principios de planeación, economía, responsabilidad y selección objetiva.

Es de vital importancia para la Entidad contar con espacios físicos que permitan cumplir adecuadamente los fines constitucionales y legales encomendados a la Rama Judicial. Por tal razón, resulta necesario disponer de inmuebles ubicados en sectores estratégicos, de fácil acceso para la ciudadanía, con disponibilidad de servicios públicos, condiciones adecuadas de seguridad, accesibilidad y reconocimiento institucional, que

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

permitan garantizar la prestación continua, eficiente y oportuna del servicio público de administración de justicia.

Actualmente la DSAJM no cuenta con inmuebles propios o recibidos en comodato que, por su ubicación, capacidad instalada y condiciones técnicas, funcionales y locativas, permitan atender las necesidades de funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal y la Sala de Audiencias del municipio de Toledo. En consecuencia, resulta necesario acudir al arrendamiento de un inmueble de propiedad de terceros para garantizar la continuidad del servicio.

Es importante mencionar que la ocupación del inmueble se encuentra actualmente amparada por el Contrato de Arrendamiento N.º 2025-045, celebrado entre la Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín y el señor HÉCTOR EDUARDO ESCUDERO BETANCUR. No obstante, la necesidad institucional que dio origen a dicha contratación persiste, razón por la cual resulta indispensable garantizar la continuidad en la ocupación del inmueble ubicado en la Calle 10 N.º 09-21, primer piso, municipio de Toledo, departamento de Antioquia, identificado con matrícula inmobiliaria N.º 037-44443, con el fin de asegurar la prestación ininterrumpida del servicio de administración de justicia y evitar afectaciones en el funcionamiento de los despachos judiciales que actualmente operan en dicha sede.

Durante la ejecución contractual, la Entidad ha verificado que el inmueble reúne las condiciones técnicas, funcionales, locativas y operativas requeridas para el adecuado funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal y la Sala de Audiencias, permitiendo garantizar la adecuada atención a los usuarios y el desarrollo normal de las actividades judiciales y administrativas.

De igual forma, no se evidencian circunstancias técnicas, funcionales, administrativas, económicas o de infraestructura que justifiquen el traslado de la sede judicial a otro inmueble. Por el contrario, la permanencia en el inmueble permite evitar costos adicionales relacionados con adecuaciones locativas, traslado de mobiliario, expedientes, equipos tecnológicos, archivo judicial y demás actividades inherentes a un eventual proceso de reubicación.

Por su naturaleza, el arrendamiento del inmueble constituye un componente esencial para garantizar la continuidad en la prestación del servicio de administración de justicia, toda vez que su interrupción podría comprometer el normal funcionamiento de los despachos judiciales, la atención oportuna a los usuarios, la adecuada custodia y conservación de los expedientes judiciales, así como la operatividad de la infraestructura tecnológica instalada.

En este contexto, y con el propósito de asegurar la estabilidad de las condiciones físicas, técnicas y operativas requeridas para el funcionamiento de la sede judicial, la Entidad estructuró la contratación con un plazo de ejecución comprendido entre el 29 de octubre de 2026 y el 31 de julio de 2030, para lo cual adelantó las gestiones presupuestales correspondientes a la autorización de vigencias futuras de los años 2027, 2028, 2029 y 2030, garantizando así la planeación financiera y la continuidad del servicio durante el período contractual previsto.

Como resultado de dicha gestión, la autorización para comprometer recursos de vigencias futuras fue comunicada mediante el Oficio DEAJPLO26-237 del 15 de octubre de 2026, con fundamento en el Oficio n.° 2-2026-071732 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público. Esta autorización se encuentra registrada en el SIIF Nación, bajo la Autorización n.° 10026 y la Asignación n.° 13026, con cargo a la cuenta presupuestal A-02 Adquisición de bienes y servicios, rubro A-02-02-02-007-002 Servicios inmobiliarios.

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

De igual forma, durante la permanencia de la Entidad en el inmueble se ha podido verificar que este reúne las condiciones técnicas, funcionales y operativas requeridas para el adecuado desarrollo de las actividades judiciales y administrativas, contando con espacios suficientes para la distribución de los despachos, condiciones adecuadas de seguridad, accesibilidad, infraestructura física, disponibilidad de servicios públicos, conectividad tecnológica, facilidad de acceso para servidores judiciales, abogados, usuarios y ciudadanía en general, así como una ubicación estratégica que favorece el acceso efectivo al servicio de justicia.

En este contexto, resulta necesario precisar que los contratos de arrendamiento celebrados por las entidades estatales no se entienden prorrogados automáticamente por el vencimiento del plazo contractual. En consecuencia, se requiere adelantar un nuevo proceso contractual que permita garantizar la continuidad de la ocupación del inmueble a partir del treinta (30) de octubre de 2026 y, con ello, asegurar la continuidad en la prestación del servicio de administración de justicia en el municipio de Toledo.

Así las cosas, conforme al estudio del sector, la evaluación técnica de las necesidades institucionales y los recursos disponibles, se requiere garantizar la continuidad del arrendamiento del inmueble actualmente ocupado, al constituir la alternativa que mejor satisface las necesidades de la Entidad para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal y la Sala de Audiencias, permitiendo asegurar la adecuada prestación del servicio público de administración de justicia.

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

3.1.1.2 FORMA DE SATISFACER LA NECESIDAD

La Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín verificó que el inmueble actualmente ocupado continúa satisfaciendo las necesidades institucionales para el funcionamiento del despacho judicial, al conservar las condiciones técnicas, funcionales y locativas requeridas para la adecuada prestación del servicio de administración de justicia. El inmueble cuenta con una ubicación adecuada, disponibilidad de servicios públicos, condiciones de seguridad, accesibilidad y espacios suficientes para el desarrollo de las actividades judiciales y administrativas. En consecuencia, al no evidenciarse una necesidad técnica, administrativa o funcional que justifique el traslado de la sede judicial hacia otro inmueble, resulta procedente garantizar la permanencia de la Entidad en la sede actualmente ocupada, asegurando la continuidad de la prestación del servicio y la utilización eficiente de los recursos públicos, en armonía con los principios de planeación, economía, eficiencia y responsabilidad que orientan la contratación estatal.

La Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín, ante la necesidad de garantizar el cumplimiento de las funciones a su cargo asignadas por mandato constitucional y legal, requiere asegurar espacios adecuados para el funcionamiento de los despachos judiciales y dependencias administrativas en el municipio de Toledo.

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL

SC5780-4 CO-SA-CER551308

SALA DE AUDIENCIAS
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 utilización de espacios, la Dirección podrá determinar, dependiendo de los espacios disponibles y de las necesidades institucionales existentes, la posible ocupación del inmueble por otros despachos judiciales, sedes judiciales y/o dependencias administrativas que disponga la DSAJM.

Teniendo en cuenta lo anterior y la no disponibilidad de inmuebles propios que permitan satisfacer las necesidades institucionales en el municipio de Toledo, así como la inexistencia de alternativas viables bajo modalidades de comodato o tenencia, resulta necesario celebrar un contrato de arrendamiento que permita garantizar la continuidad en el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal, la Sala de Audiencias y demás dependencias judiciales y/o administrativas que disponga la DSAJM.

Los bienes y/o servicios a adquirir con la presente contratación son necesarios para garantizar la continuidad del funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal, la Sala de Audiencias y aquellas dependencias judiciales y/o administrativas que disponga la DSAJM en el inmueble actualmente ocupado en el municipio de Toledo. Una vez verificado que el inmueble satisface las necesidades institucionales requeridas para la adecuada prestación del servicio de administración de justicia, se procede a incluir la presente contratación en el Plan Anual de Adquisiciones de la vigencia fiscal correspondiente.

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

- Verificación de linderos y cabida.
- Verificación del título jurídico sobre el bien, que permite al arrendador entregarlo en arrendamiento.
- Verificación de las anotaciones, limitaciones, gravámenes y medidas registrales contenidas en el folio de matrícula inmobiliaria.
- Folio de matrícula inmobiliaria
- Último pago de impuesto Predial
- La valoración de los bienes y servicios complementarios a cargo del arrendador
- Facturas y documentos relacionados con los servicios públicos del inmueble.

Igualmente, el arrendador no se encuentra incurso en causal legal de inhabilidad, incompatibilidad o conflicto de intereses para suscribir el presente contrato, circunstancia que deberá manifestarse bajo la gravedad del juramento en el respectivo documento contractual.

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

3.1.2. Objeto contractual

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.

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 10 N.º 09-21, primer piso, municipio de Toledo, departamento de Antioquia, identificado con matrícula inmobiliaria N.º 037-44443 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yarumal, cuyos parámetros coinciden con la necesidad de la Entidad.

La Entidad tomará en arrendamiento el área ubicada en el primer (1) piso, la cual cuenta con un área aproximada de 181 m². Para ser más detallado el análisis, a continuación, se incluye una especificación del área objeto de arrendamiento:

PISO	ÁREA
Primer (1) piso	181 m²
Total, área (cabida de conformidad con matrícula inmobiliaria)	181 m²
Total, área por cobrar*	181 m²

El inmueble cuenta actualmente con:

- Nueve (9) puertas de madera.
- Una (1) puerta metálica.

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

- Tres (3) rejas de seguridad.
- Dos (2) persianas metálicas.
- Siete (7) ventanas de aluminio.
- Quince (15) vidrios sencillos.
- Dos (2) servicios sanitarios completos.
- Un (1) lavamanos.
- Una (1) ducha.
- Una (1) cocineta integral.
- Veintidós (22) tomacorrientes dobles.
- Ocho (8) lámparas.
- Un (1) lavaplatos.
- Una (1) poceta.
- Un (1) gabinete de cocina.

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

CALLE 10 N.º 09-21, MUNICIPIO DE TOLEDO, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA.

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

Matrícula Inmobiliaria N.º 037-44443.

1) CALLE 10 N.º 09-21, MUNICIPIO DE TOLEDO, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA.

Contratos de Servicios Públicos:

Servicio de energía: La factura de energía atribuido a este inmueble ya se encuentran incluidas dentro de la factura integrada que tiene la Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellin con las Empresas Públicas de Medellin.

Servicio de energía: 6837067 Empresas Públicas de Medellín.

Servicio de acueducto: 001-0000050320 Servicios Públicos Domiciliarios Toledo

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, la cabida y las demás especificaciones jurídicas del inmueble objeto del contrato se encuentran contenidas en el Certificado de Tradición y Libertad correspondiente a la Matrícula Inmobiliaria N.º 037-44443 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yarumal, documento que hace parte integral del presente estudio. De acuerdo con dicho certificado, el inmueble corresponde a una casa de habitación con su solar correspondiente, mejoras y anexidades, con un área aproximada de 181 m².

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

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

Nota 4: El inmueble fue objeto de verificación por parte de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín, con el propósito de determinar las condiciones de funcionalidad y adecuación requeridas para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal y la Sala de Audiencias. Como resultado de dicha verificación se concluyó que el inmueble reúne condiciones favorables para el desarrollo de las actividades judiciales y administrativas.

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 dar cumplimiento a la Política Integrada del Sistema Integrado de Gestión y Control de la Calidad y Medio Ambiente (SIGCMA) de la Rama Judicial, en lo relacionado con la Política Antisoborno y los requisitos del Sistema de Gestión Antisoborno (SGAS), el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST), así como el Plan de Gestión Ambiental y demás lineamientos que resulten aplicables a la ejecución contractual.

3.2 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA Y DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

3.2.1 Obligaciones del contratista

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

3.2.1.1. OBLIGACIONES GENERALES.

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

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

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

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

3.2.1.1.7. 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.

3.2.1.1.8. Acatar las instrucciones que durante el desarrollo del contrato le imparta la Dirección Seccional a través del supervisor del contrato.

3.2.1.1.9. Proceder con la liquidación del contrato dentro de los cuatro (04) meses siguientes a su terminación.

3.2.1.1.10. Publicar en la plataforma SECOP II las facturas y demás documentos que se deriven del contrato, realizando oportunamente las actuaciones requeridas por dicha plataforma.

3.2.1.1.11. 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 o por contrata.

3.2.1.1.12. Entregar a paz y salvo el inmueble al momento de la ocupación por parte de la Entidad.

3.2.1.1.13. Informar oportunamente al ARRENDATARIO cuando exista o sobrevenga alguna de las inhabilidades, incompatibilidades o conflictos de interés previstos en la Constitución y la Ley.

3.2.1.1.14. Realizar el mantenimiento locativo del inmueble, siendo de su cargo mantener operativas las áreas dadas en arrendamiento.

3.2.1.1.15. Realizar las reparaciones locativas que legalmente le correspondan como arrendador y que resulten necesarias para garantizar la adecuada prestación del servicio de administración de justicia.

3.2.1.1.16. Garantizar durante toda la ejecución contractual la disponibilidad material y jurídica del inmueble objeto del arrendamiento.

3.2.1.1.17. Mantener en adecuado estado de funcionamiento las áreas, espacios y elementos locativos que hacen parte del inmueble arrendado.

3.2.1.1.18. Garantizar las condiciones físicas, funcionales y de seguridad requeridas para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal, la Sala de Audiencias y/o aquellos despachos o sedes judiciales y/o administrativas que disponga la DSAJM.

3.2.1.1.19. Mantener durante toda la ejecución contractual las condiciones necesarias para la adecuada prestación de los servicios públicos y demás condiciones requeridas para el uso normal del inmueble.

3.2.1.1.20. Las demás obligaciones que se deriven de la naturaleza del contrato.

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

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

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

1. Diligenciar el contrato electrónico en el portal Secop II para la firma del contratista.
2. Elaborar, suscribir y publicar en SECOP II el acta de inicio, a través de la supervisión del contrato.
3. Estudiar las diferentes solicitudes de adición, prórroga, y/o modificación al contrato, que realice el contratista o la supervisión del contrato; donde se deberá realizar una revisión técnica, jurídica y económica de las mismas.
4. Revisar y aprobar el pago de las facturas presentadas por el contratista en el portal electrónico SECOP II y el sistema SIIF NACIÓN, una vez cumpla con la entrega de todos los documentos requeridos para el pago.
5. Cancelar oportunamente las facturas presentadas respecto al canon de arrendamiento.
6. Verificar los documentos para la legalización del contrato.
7. Efectuar la supervisión del presente contrato.
8. Elaborar y suscribir las actas de inicio, suspensiones, reinicios, y liquidación del contrato.
9. Expedir el certificado de cumplimiento de obligaciones del contrato.
10. Impartir al CONTRATISTA, a través del supervisor designado, las instrucciones necesarias para la ejecución del contrato.
11. Pagar al CONTRATISTA el valor del contrato y realizar los descuentos de impuestos y contribuciones a que haya lugar de conformidad con la normatividad legal vigente.
12. Impartir las instrucciones técnicas y administrativas, que sean necesarias para la debida ejecución del Contrato.
13. Suministrar oportunamente la información y el apoyo que requiera el CONTRATISTA, para el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.
14. 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.
15. 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.
16. Solicitar al contratista, en cualquier tiempo, las informaciones que requiera en relación con el contrato y con el cumplimiento de las obligaciones de éste.
17. Analizar y responder los requerimientos que formule el contratista.
18. Verificar el cumplimiento de la normatividad ambiental en concordancia con el SIGCMA implementado por la entidad.
19. Verificar, a través de la supervisión del contrato, el adecuado estado locativo, funcional y de conservación del inmueble ubicado en la Calle 10 N.º 09-21, primer piso, municipio de Toledo, departamento de Antioquia, identificado con matrícula inmobiliaria N.º 037-44443, así como requerir

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

oportunamente al arrendador la ejecución de las reparaciones que resulten necesarias para garantizar las condiciones adecuadas para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal, la Sala de Audiencias y/o aquellos despachos o sedes judiciales y/o administrativas que disponga la DSAJM.

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

3.2.3 Obligaciones del supervisor

Además de las contempladas en la Ley 1474 de 2011 y lo dispuesto en el Manual de Contratación de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, adoptado mediante Resolución 6424 de 2025 y en la Resolución 6331 del 19 de mayo de 2026, "Por la cual se adopta el Manual de Supervisión de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial", así como la Resolución 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, 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, 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

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

contrato.

26. Construir las herramientas e instrumentos necesarios para garantizar el control financiero y contable, con el apoyo de las dependencias afines en La Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín, en el evento de requerirse, a efecto de asegurar el control a los recursos públicos, y que los dineros entregados se correspondan con el avance de ejecución.
27. 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 Resolución 6331 del 19 de mayo de 2026, "Por la cual se adopta el Manual de Supervisión de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial" en la 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.
30. Realizar seguimiento periódico del estado locativo, funcional y de conservación del inmueble ubicado en la Calle 10 N.º 09-21, primer piso, municipio de Toledo, departamento de Antioquia, identificado con matrícula inmobiliaria N.º 037-44443, y requerir oportunamente al arrendador la ejecución de las reparaciones, mantenimientos o mejoras que resulten necesarias para garantizar las condiciones adecuadas para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal, la Sala de Audiencias y/o aquellos despachos o sedes judiciales y/o administrativas que disponga la DSAJM.

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 al contrato será el previsto en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

3.3.2 Justificación y fundamentos jurídicos de la modalidad de selección

Teniendo en cuenta el objeto a contratar, la naturaleza jurídica del negocio a celebrar y las disposiciones legales vigentes en materia de contratación estatal, se determinó en el Plan Anual de Adquisiciones – PAA

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

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.

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

Adicionalmente, se verificó que el inmueble ubicado en la Calle 10 N.º 09-21, primer piso, municipio de Toledo, departamento de Antioquia, identificado con matrícula inmobiliaria N.º 037-44443, cumple con las condiciones físicas, funcionales y locativas requeridas para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal, la Sala de Audiencias y/o aquellos despachos o sedes judiciales y/o administrativas que disponga la DSAJM, garantizando condiciones adecuadas para la prestación del servicio de administración de justicia y la atención de los usuarios

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

3.4.1 Valor estimado del contrato

El valor estimado base para la ejecución de la presente contratación es de **SETENTA MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CINCUENTA PESOS M.L.C. ($70.995.050)**, para el periodo comprendido entre el 30 de octubre de 2026 y el 31 de julio de 2030, sin incluir porcentajes de IPC aún no certificados.

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

3.4.2 Certificado de disponibilidad presupuestal

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

La contratación se financiará con recursos de la vigencia 2026 y con vigencias futuras para 2027, 2028, 2029 y 2030. Para 2026 se cuenta con el CDP N.º 30626 del 6 de octubre de 2026, rubro A-02-02-02-007-002 - Servicios inmobiliarios, recurso 10, unidad ejecutora 27-01-01-802. El valor estimado a afectar en 2026 es $3.258.100. Para las vigencias 2027 a 2030 se cuenta con la autorización comunicada mediante Oficio DEAJPLO26-237 del 15 de octubre de 2026, Autorización SIIF N.º 10026 y Asignación N.º 13026. El valor base proyectado a afectar con vigencias futuras es $67.789.500, sin perjuicio de la distribución definitiva que efectúe la Entidad, de los reajustes por IPC y del límite máximo del cupo autorizado.

Vigencia	Número	Fecha Expedición	Rubro	Recurso	Unidad Ejecutora	Valor Vigencia	Valor a afectar
2026	30626	2026-10-06	A-02-02-02-007-002 - Servicios inmobiliarios	**10**	27-01-01-802	$3.258.100	$ 3.205.550
					TOTAL	**$3.258.100**	**$3.205.550**

Vigencia	Número	Fecha Expedición	Rubro	Recurso	Unidad Ejecutora	Valor Vigencia Futura	Valor para afectar
2027	DEAJPLO 26-237	15-10-2026	A-02-02-02-007-002 - Servicios inmobiliarios	10	27-01-01-802	$48.000.000	**$18.918.000**
2028	DEAJPLO 26-237	15-10-2026	A-02-02-02-007-002 - Servicios inmobiliarios	10	27-01-01-802	$48.000.000	**$18.918.000**
2029	DEAJPLO 26-237	15-10-2026	A-02-02-02-007-002 - Servicios inmobiliarios	10	27-01-01-802	$48.000.000	**$18.918.000**
2030	DEAJPLO 26-237	15-10-2026	A-02-02-02-007-002 - Servicios inmobiliarios	10	27-01-01-802	$28.000.000	**$11.035.500**
					TOTAL	**$172.000.000**	**$67.789.500**

Los recursos correspondientes a las vigencias futuras 2027, 2028, 2029 y 2030 fueron autorizados mediante Oficio DEAJPLO26-237 del 15 de octubre de 2026, Autorización SIIF N.º 10026 y Asignación N.º 13026. Los valores anteriormente señalados corresponden a una proyección presupuestal a precios base calculada con

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

un canon mensual inicial de UN MILLÓN QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS PESOS M/L ($1.576.500), sin incluir los reajustes anuales derivados de la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC), los cuales se incorporarán durante la ejecución contractual de conformidad con las apropiaciones presupuestales disponibles y las autorizaciones otorgadas.

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 Toledo, departamento de Antioquia.

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

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

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

Como una variable fundamental dentro del análisis económico, la Entidad consideró el canon mensual ofrecido para el inmueble objeto del arrendamiento, correspondiente a la suma de UN MILLÓN QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS PESOS ($1.576.500), valor que constituye la referencia económica principal para la estructuración del presupuesto oficial del presente proceso.

Los valores proyectados para las vigencias 2027 a 2030 corresponden a precios base calculados con el canon mensual inicial de $1.576.500 y no incluyen porcentajes de IPC aún no certificados. Los reajustes se reconocerán desde las fechas de causación señaladas, dentro de las apropiaciones y vigencias futuras autorizadas. REAJUSTE DEL CANON E IPC. El canon mensual inicial es de UN MILLÓN QUINIENTOS

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

SETENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS PESOS M.L.C. ($1.576.500), incluidos los impuestos, tasas y contribuciones de ley. De acuerdo con la fecha de ocupación inicial del inmueble, el canon se reajustará cada doce (12) meses a partir del 30 de octubre de cada anualidad, con base en la variación anual del IPC certificada por el DANE para el año calendario inmediatamente anterior, sin aplicación retroactiva y sin exceder el cupo presupuestal autorizado. En consecuencia, los reajustes se causarán el 30 de octubre de 2026, el 30 de octubre de 2027, el 30 de octubre de 2028 y el 30 de octubre de 2029. No se causará un nuevo reajuste en 2030 porque el contrato finalizará el 31 de julio de 2030. METODOLOGÍA DE ACTUALIZACIÓN ANUAL. En cada vigencia se aplicará el canon vigente hasta el 29 de octubre y, **desde el 30 de octubre, el canon reajustado con el IPC correspondiente.** Para 2030 se aplicará, entre el 1 de enero y el 31 de julio, el canon vigente desde el 30 de octubre de 2029. Los valores definitivos se incorporarán al plan de pagos cuando el DANE certifique cada IPC y el área financiera valide el cupo disponible.

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

Bajo estas consideraciones, el presupuesto oficial fue establecido atendiendo criterios de razonabilidad económica, eficiencia administrativa, responsabilidad fiscal y adecuada planeación, procurando que el valor estimado corresponda a las condiciones actuales del mercado inmobiliario y garantice la continuidad del servicio público esencial de administración de justicia, sin generar erogaciones adicionales innecesarias para la Entidad.

Se concluye que el valor estimado para la presente contratación corresponde a las condiciones actuales del mercado inmobiliario del municipio de Toledo, considerando la limitada disponibilidad de inmuebles con características equivalentes, la destinación institucional 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.

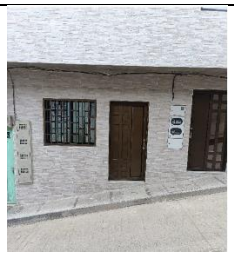
Ahora bien, la Entidad, para conocer los precios que rigen en el mercado respecto a los servicios a contratar y con el fin de establecer el presupuesto oficial del presente proceso, realizó la revisión de las condiciones del mercado inmobiliario del municipio de Toledo y verificó las características técnicas, funcionales y locativas del inmueble actualmente ocupado.

Teniendo en cuenta las condiciones identificadas en el mercado inmobiliario local y la necesidad de garantizar espacios adecuados para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal y la Sala de Audiencias, se verificó que el inmueble objeto de la presente contratación continúa satisfaciendo las necesidades institucionales de la Entidad en términos de ubicación, accesibilidad, distribución de espacios y funcionalidad para el desarrollo de las actividades judiciales y administrativas.

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

Como resultado del análisis realizado, se evidenció que el inmueble actualmente ocupado constituye una alternativa idónea para garantizar la continuidad en la prestación del servicio público de administración de justicia. En consecuencia, la oferta que se adapta a las necesidades para la correcta prestación del servicio se describe a continuación:

OFERTA #	
DIRECCIÓN	**Calle 10 BOLIVAR # 09 - 09**
METROS CUADRADOS	**128 m²**
VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO	**$919.005**
FOTO DE LA FACHADA	

OFERTA ACTUAL	
DIRECCIÓN	**Calle 10 # 09 - 21**
METROS CUADRADOS	**181 m²**
VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO	**$1.576.500**
FOTO DE LA FACHADA	

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

OFERTA	ÁREA	CANON MENSUAL	VALOR Mts2
OFERTA # 1	128 MT2	$ 919.005	$7.180

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

OFERTA ACTUAL	181 MT2	$ 1.576.500	$8.710
VALOR PROMEDIO MENSUAL			$7.945

Teniendo en cuenta lo anterior, se observa que el valor por metro cuadrado del inmueble objeto del presente estudio asciende aproximadamente a $8.710, cifra que se encuentra dentro de los parámetros identificados en el mercado inmobiliario local. No obstante, para el caso concreto, el análisis económico no puede limitarse exclusivamente al valor por metro cuadrado, toda vez que la Entidad valoró integralmente factores asociados a la ubicación del inmueble, la funcionalidad de los espacios, las condiciones locativas, la disponibilidad inmediata, la accesibilidad y las condiciones requeridas para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal y la Sala de Audiencias del municipio de Toledo.

Adicionalmente, el inmueble objeto de la presente contratación presenta ventajas que resultan favorables para la Entidad, entre las cuales se destacan su ubicación estratégica dentro del municipio de Toledo, la disponibilidad inmediata para la ocupación, su funcionalidad para el desarrollo de las actividades judiciales y administrativas, así como las adecuadas condiciones locativas requeridas para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal y la Sala de Audiencias.

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

- Ubicación estratégica dentro del municipio de Toledo.
- Facilidad de acceso para servidores judiciales, abogados, usuarios y ciudadanía en general.
- Disponibilidad inmediata del inmueble, evitando los costos y tiempos asociados a la búsqueda, adecuación y traslado hacia una nueva sede.
- Espacios adecuados para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal y la Sala de Audiencias.
- Distribución física adecuada en el primer piso, con un área ofertada aproximada de 181 m² destinada al funcionamiento de las dependencias judiciales.
- Condiciones físicas y locativas aptas para la operación judicial, incluyendo espacios para atención al público, archivo, servicios sanitarios y demás elementos necesarios para el funcionamiento de la sede.
- Disponibilidad de servicios públicos e infraestructura básica necesaria para el adecuado desarrollo de las actividades judiciales y administrativas.

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

Arrendador:

1) HÉCTOR EDUARDO ESCUDERO BETANCUR.
2) Cédula: 71.800.056.
3) Dirección del bien inmueble: Calle 10 N.º 09-21, primer piso, municipio de Toledo, departamento de Antioquia.

4) Matrícula inmobiliaria: 037-44443.
5) Destinación: FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL, SALA DE AUDIENCIAS Y/O AQUELLOS DESPACHOS O SEDES JUDICIALES Y/O ADMINISTRATIVAS QUE DISPONGA LA DSAJM.
6) La dirección que registra en el Certificado de Tradición y Libertad expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yarumal corresponde a:
7) Calle 10 N.º 09-21, municipio de Toledo, departamento de Antioquia.
8) Matrícula inmobiliaria: 037-44443.

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 UN MILLÓN QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS PESOS M/L ($1.576.500), incluidos impuestos, tasas y contribuciones de Ley.

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

REAJUSTE DEL CANON E IPC. El canon mensual inicial es de UN MILLÓN QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS PESOS M.L.C. ($1.576.500), incluidos los impuestos, tasas y contribuciones de ley. De acuerdo con la fecha de ocupación inicial del inmueble, el canon se reajustará cada doce (12) meses a partir del **30 de octubre de cada anualidad**, con base en la variación anual del IPC certificada por el DANE para el año calendario inmediatamente anterior, sin aplicación retroactiva y sin exceder el cupo presupuestal autorizado. En consecuencia, los reajustes se causarán el 30 de octubre de 2026, el 30 de octubre de 2027, el 30 de octubre de 2028 y el 30 de octubre de 2029. No se causará un nuevo reajuste en 2030 porque el contrato finalizará el 31 de julio de 2030.

Nota 1: El pago de los servicios públicos se efectuará de conformidad con las condiciones establecidas en la oferta económica presentada por el arrendador y las disposiciones que se pacten en el contrato.

Nota 2: Si las facturas no han sido correctamente elaboradas o no se acompañan de los documentos requeridos para el pago, el término para realizar el mismo empezará a contarse desde la fecha en que se presenten debidamente corregidas o desde que se haya aportado el último de los documentos solicitados. Las demoras que se presenten por estos conceptos serán responsabilidad del contratista y no darán lugar al reconocimiento de intereses o compensación alguna por parte de la Entidad.

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:

Los valores proyectados para las vigencias 2027 a 2030 corresponden a precios base calculados con el canon mensual inicial de $1.576.500 y no incluyen porcentajes de IPC aún no certificados. Los reajustes se reconocerán desde las fechas de causación señaladas, dentro de las apropiaciones y vigencias futuras autorizadas.

METODOLOGÍA DE ACTUALIZACIÓN ANUAL. En cada vigencia se aplicará el canon vigente hasta el 29 de octubre y, desde el 30 de octubre, el canon reajustado con el IPC correspondiente. Para 2030 se aplicará, entre el 1 de enero y el 31 de julio, el canon vigente desde el 30 de octubre de 2026.Los valores definitivos se incorporarán al plan de pagos cuando el DANE certifique cada IPC y el área financiera valide el cupo disponible.

VIGENCIA 2026

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

PAGO 1	30 al 31 de octubre de 2026	$52.550
PAGO 2	1 al 30 de noviembre de 2026	$1.576.500
PAGO 3	1 al 31 de diciembre de 2026	$1.576.500
TOTAL		$3.205.550

VIGENCIA 2027		
PAGO 1	1 al 31 de enero de 2027	$1.576.500
PAGO 2	1 al 28 de febrero de 2027	$1.576.500
PAGO 3	1 al 31 de marzo de 2027	$1.576.500
PAGO 4	1 al 30 de abril de 2027	$1.576.500
PAGO 5	1 al 31 de mayo de 2027	$1.576.500
PAGO 6	1 al 30 de junio de 2027	$1.576.500
PAGO 7	1 al 31 de julio de 2027	$1.576.500
PAGO 8	1 al 31 de agosto de 2027	$1.576.500
PAGO 9	1 al 30 de septiembre de 2027	$1.576.500
PAGO 10	1 al 31 de octubre de 2027	$1.576.500
PAGO 11	1 al 30 de noviembre de 2027	$1.576.500
PAGO 12	1 al 31 de diciembre de 2027	$1.576.500
TOTAL		$18.918.000

VIGENCIA 2028		
PAGO 1	1 al 31 de enero de 2028	$1.576.500
PAGO 2	1 al 29 de febrero de 2028	$1.576.500
PAGO 3	1 al 31 de marzo de 2028	$1.576.500
PAGO 4	1 al 30 de abril de 2028	$1.576.500
PAGO 5	1 al 31 de mayo de 2028	$1.576.500
PAGO 6	1 al 30 de junio de 2028	$1.576.500
PAGO 7	1 al 31 de julio de 2028	$1.576.500
PAGO 8	1 al 31 de agosto de 2028	$1.576.500
PAGO 9	1 al 30 de septiembre de 2028	$1.576.500
PAGO 10	1 al 31 de octubre de 2028	$1.576.500

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

PAGO 11	1 al 30 de noviembre de 2028	$1.576.500
PAGO 12	1 al 31 de diciembre de 2028	$1.576.500
TOTAL		$18.918.000

VIGENCIA 2029		
PAGO 1	1 al 31 de enero de 2029	$1.576.500
PAGO 2	1 al 28 de febrero de 2029	$1.576.500
PAGO 3	1 al 31 de marzo de 2029	$1.576.500
PAGO 4	1 al 30 de abril de 2029	$1.576.500
PAGO 5	1 al 31 de mayo de 2029	$1.576.500
PAGO 6	1 al 30 de junio de 2029	$1.576.500
PAGO 7	1 al 31 de julio de 2029	$1.576.500
PAGO 8	1 al 31 de agosto de 2029	$1.576.500
PAGO 9	1 al 30 de septiembre de 2029	$1.576.500
PAGO 10	1 al 31 de octubre de 2029	$1.576.500
PAGO 11	1 al 30 de noviembre de 2029	$1.576.500
PAGO 12	1 al 31 de diciembre de 2029	$1.576.500
TOTAL		$18.918.000

VIGENCIA 2030		
PAGO 1	1 al 31 de enero de 2030	$1.576.500
PAGO 2	1 al 28 de febrero de 2030	$1.576.500
PAGO 3	1 al 31 de marzo de 2030	$1.576.500
PAGO 4	1 al 30 de abril de 2030	$1.576.500
PAGO 5	1 al 31 de mayo de 2030	$1.576.500
PAGO 6	1 al 30 de junio de 2030	$1.576.500
PAGO 7	1 al 31 de julio de 2030	$1.576.500
TOTAL		$11.035.500

TOTAL, DEL CONTRATO

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

TOTAL	30 de octubre de 2026 al 31 de julio de 2030	$70.995.050

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 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.

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

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 y demás aspectos técnicos y funcionales necesarios para garantizar el adecuado funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal, la Sala de Audiencias y demás dependencias judiciales y/o administrativas que disponga la DSAJM.

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 condiciones adecuadas para la prestación del servicio de administración de justicia y el cumplimiento de los fines institucionales de la Rama Judicial.

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

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

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

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

Adicionalmente, se verificó que el inmueble ubicado en la Calle 10 N.º 09-21, primer piso, municipio de Toledo, departamento de Antioquia, identificado con matrícula inmobiliaria N.º 037-44443, cumple con las condiciones físicas, funcionales y locativas requeridas para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal, la Sala de Audiencias y/o aquellos despachos o sedes judiciales y/o administrativas que disponga la DSAJM, garantizando condiciones adecuadas para la prestación del servicio de administración de justicia y la atención de los usuarios.

JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN

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

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

Producto de la verificación realizada en el mercado inmobiliario del municipio de Toledo, 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 Juzgado Promiscuo Municipal, la Sala de Audiencias y demás dependencias judiciales y/o administrativas que disponga la DSAJM.

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,

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

encontrándose ajustadas a las condiciones del mercado local y a los principios de economía, planeación y selección objetiva que rigen la contratación estatal.

Adicionalmente, se constató que el inmueble ubicado en la Calle 10 N.º 09-21, primer piso, municipio de Toledo, departamento de Antioquia, identificado con matrícula inmobiliaria N.º 037-44443, conserva las condiciones físicas, funcionales y locativas requeridas para la adecuada prestación del servicio de administración de justicia, garantizando espacios suficientes para la atención al público, el desarrollo de audiencias y el funcionamiento del despacho judicial.

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	Gisela Muñoz
No. cédula	32.207.529
Cargo	Coordinador Administrativo (A)
Dependencia	Coordinación Área Administrativa
NOTA	En caso de novedades administrativas de la persona designada como supervisión (retiro de la entidad, 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)

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

No se requiere	
7.11.1 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 MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN (1.351) DÍAS CALENDARIO, contados a partir de la firma del acta de inicio, con una fecha probable desde el treinta (30) de octubre de dos mil veintiséis (2026) hasta el treinta (30) de julio de dos mil treinta (2030). Para efectos jurídicos y contractuales, el plazo corresponde a mil trescientos cincuenta y un (1.351) días calendario, contabilizando la totalidad de los días efectivamente existentes en cada mes, incluidos los meses de treinta y un (31) días. Para efectos financieros, presupuestales, de elaboración del plan de pagos y distribución de vigencias futuras, el período equivale a mil trescientos cincuenta y un (1.351) días contables, calculados con mensualidades de treinta (30) días.
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 10 N.º 09-21, primer piso, municipio de Toledo, departamento de Antioquia, inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N.º 037-44443.

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

Liquidación del contrato	La liquidación se realizará conforme lo estipulado en el artículo 217 del Decreto 019 de 2012, modificatorio del artículo 60 de la Ley 80 de 1993 y 32 de la ley 1150 de 2007

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	21 de octubre de 2026

8. ÁREA Y GRUPO BENEFICIARIA DE LA CONTRATACIÓN

Nombre del área: Coordinación Administrativa	Grupo: N/A

8.1 Componente Técnico-Coordinador del Comité Estructurador y Evaluador

Firma	
Nombre	GISELA MUÑOZ
Cargo	Coordinador Área Administrativa (A)

8.2 Componente Jurídico

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

Firma	
Nombre	María Camila Jaramillo Rodríguez
Cargo	Profesional Universitario- Grupo de Contratación.
8.3. Componente Financiero.	
Firma	
Nombre	Mónica Jaqueline Durango castro
Cargo	Profesional universitario

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