ANÁLISIS DEL SECTOR

1. DATOS GENERALES	
OBJETO	*"Contratar en nombre de la Nación – Consejo Superior de la Judicatura - Dirección Seccional de Administración Judicial de Valledupar, el arrendamiento de las oficinas 202 y 204 del piso segundo y las oficinas de los pisos tercero, cuarto y quinto, del Edificio Torre Premium, ubicado en la Calle 14 N° 14-09 de la ciudad de Valledupar, para el funcionamiento de los Juzgados Administrativos del Circuito de Valledupar, y sus respectivas salas de audiencias."*
MODALIDAD DE SELECCIÓN	De conformidad con lo establecido en el artículo 2, numeral 4, literal i) de la Ley 1150 de 2007, en armonía con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, el proceso de contratación se realizará por la modalidad de contratación directa.
FECHA DE ELABORACIÓN	29 de julio de 2020
NOMBRE DEL FUNCIONARIO QUE DILIGENCIA	Edwin Antonio Figueroa Colmenares
UNIDAD DE ORIGEN	Área Administrativa y Financiera

2. ELEMENTOS DEL ANÁLISIS DEL SECTOR (Artículo 2.2.1.1.1.6.1. Decreto 1082 de 2015)

2.1 INTRODUCCIÓN

La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, en virtud del Artículo 103 de la Ley 270 de 1996, tiene entre sus funciones la de "*administrar los bienes y recursos destinados para el funcionamiento de la Rama Judicial y responder por su correcta aplicación o utilización* ", así como *suscribir en nombre de la Nación- Consejo Superior de la Judicatura los actos y contratos que deban otorgarse o celebrarse,* (…) "; para ello, requiere poner en marcha toda la logística necesaria tendiente a que su misión principal se lleve a cabo de manera eficaz y oportuna.

Se realiza el presente análisis del sector, de acuerdo a lo contemplado por el Decreto 1082 de 2015, que establece el deber de las entidades estatales de analizar el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo.

Las entidades estatales deben entender claramente cuál es su necesidad y cómo pueden satisfacerla, por lo cual, deben conocer cómo y con quién pueden establecer la relación que permite satisfacer la necesidad identificada. Para el efecto, es necesario que las entidades estatales conozcan el contexto en el cual los posibles proveedores desarrollan su actividad.

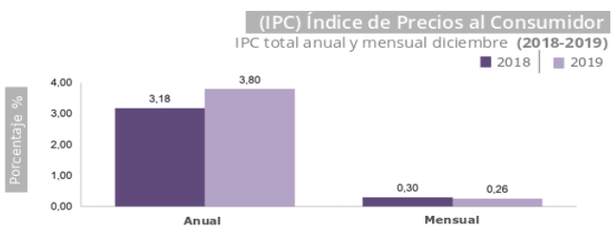
A continuación, se presenta un estudio del sector, con el objeto de identificar los aspectos generales del mercado, la importancia del sector en el contexto Nacional y Local, datos históricos del desempeño del sector, los diferentes aportes e indicadores nacionales, y al mismo tiempo se buscará obtener una mayor perspectiva en el área legal, comercial, técnica y de análisis de riesgo dentro del sector.

Así mismo la presente contratación se encuentra prevista en el Plan Anual de Adquisiciones de la entidad publicado en el SECOP II.

2.2 ASPECTOS GENERALES:

Análisis económico general

La inflación para Colombia, según el Departamento Nacional de Estadística DANE, para el año 2019, llegó a una cifra del (3.80%), muy superior a la establecida por el Banco de la Republica para el mismo año, la cual se estableció en (3.00%) y superior a la presentada en el año 2018 (3.18%).



Fuente: DANE

	En el último año, las divisiones de alimentos y bebidas no alcohólicas (5,80%), educación (5,75%), bebidas alcohólicas y tabaco (5,48%) y, por último, restaurantes y hoteles (4,23%) se ubicaron por encima del promedio nacional (3,80%). Entre tanto, las divisiones recreación y cultura (3,70%), alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (3,46%), transporte (3,41%), bienes y servicios diversos (2,95%), salud (2,82%), información y comunicación (2,73%), muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (2,54%) y por último, prendas de vestir y calzado (0.69%), se ubicaron por debajo. https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica El crecimiento del sector inmobiliario se ha mostrado estable alrededor de una tasa de crecimiento promedio anual de 3,2% desde el año 2006, con una leve desaceleración en el año 2018, cuando se registró un crecimiento de 2,0% anual. Sin embargo, las actividades inmobiliarias en el primer semestre del año 2019 presentaron una aceleración al registrar un crecimiento de 3,1%, cerrando el final de año con un crecimiento del 2,9%. La coyuntura generada por la pandemia del COVID-19 ha afectado las actividades y **trámites del sector inmobiliario**, por lo que existen dudas e incertidumbre sobre el panorama a futuro. Desde que se decretó el Aislamiento Preventivo Obligatorio Nacional, casi todas las actividades del sector tuvieron que ser detenidas, entre ellas, el uso de inmuebles comerciales, la comercialización de los inmuebles disponibles, la búsqueda de propiedades para cambiar de vivienda, los trasteos, y hasta las obras y proyectos de construcción fueron detenidos. La emergencia por el coronavirus ha impactado fuertemente la economía del país en lo cual tiene una parte importante el sector inmobiliario que, según el DANE y FEDESARROLLO, representa el 8.5 del PIB Nacional. En el presente año, el sector inmobiliario comenzó con un buen comportamiento y con perspectivas positivas, por lo que se esperaba un buen movimiento en las ventas de vivienda usada, y en los arrendamientos en estratos medios y altos en las principales ciudades del país, sin embargo, desde que la situación se agravó a nivel mundial y llegó a Colombia se comenzaron a evidenciar fuertes cambios, entre ellos, las dificultades de pago en cánones mensuales de arrendamiento tanto en vivienda como en propiedades comerciales, morosidad por parte de trabajadores independientes e informales, devolución de locales comerciales y oficinas. Por otro lado, en cuanto a la compra-venta, ya se ha comenzado a paralizar la venta de vivienda nueva y usada, debido al cierre de las salas de ventas y la imposibilidad de mostrar los inmuebles. Por esto, muchos de los servicios de finca raíz, como asesoría, venta de las propiedades y avalúos inmobiliarios, se están comenzando a implementar de forma online. Con los cambios que ya se han visto y con las previsiones sobre la economía del país, se vislumbra un panorama que ralentiza el sector, entre las dificultades que se deben afrontar están: • Los seguros de arriendo y fianzas no podrán responder por los cánones de arrendamiento. • Un impacto en los fondos inmobiliarios y las inversiones en grandes proyectos. • Nuevos contratos frenados. • Parálisis en la venta de inmuebles usados durante todo el año. • Los inmuebles comerciales estarán afectados hasta parte del 2021. • Las ventas de oficinas frenadas A pesar del panorama, se espera que, aunque la venta de vivienda de estratos medio altos y altos se afecte, en la VIS no habrá reducción mientras los subsidios continúen. Así la vivienda de interés social seguirá siendo demandada y jalonará el sector.
2.3	**ASPECTOS TÉCNICOS** La descripción técnica y características del servicio y/o bienes necesarios para dar cumplimiento con el objeto contractual del presente proceso de contratación serán las siguientes: La edificación a ocupar debe contar con espacio suficiente para ubicar aproximadamente a 48 servidores judiciales y administrativos, que laboran en los diferentes despachos, y oficinas de los Juzgados Administrativos del Circuito de Valledupar, así mismo debe contar con: áreas para archivo, baños para los usuarios de la justicia y/o visitantes, zona de parqueadero, espacio para mínimo 5 salas de audiencias, batería de baños por oficina para hombres y mujeres, área de circulación, pasillos de conexión, mínimo un ascensor y rampa de acceso para

personas con movilidad reducida, escaleras según norma, para una necesidad mínima de 780 mt2, según cálculo realizado para despachos y salas tipo.

2.3.1. Clasificación UNSPSC.

En concordancia con lo establecido por el Decreto 1082 de 2015, la compra pública objeto del presente Proceso de Contratación está codificada en el Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC), como se indica a continuación:

Segmento	Familia	Clase	Producto	Descripción
80000000	80130000	80131500	80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

2.4 ASPECTOS LEGALES

Para el presente proceso son aplicables los principios consagrados en la Constitución Política, el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública (Ley 80 de 1993) y sus Decretos Reglamentarios en especial la Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Ley 816 de 2003, Decreto 791 de 2014, Decreto 019 de 2012, Decreto 1082 de 2015 y demás decretos reglamentarios y normas aplicables que regulen la materia, al igual que el Manual de Contratación de la entidad.

El inciso 2 del artículo 209 de la Constitución Política Colombiana establece que las autoridades administrativas deben coordinar sus acciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado.

El presente proceso, por mandato legal, especialmente las normas aplicables al proceso de contratación, se adelantará bajo la modalidad de Contratación Directa, y podrán participar todas las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, en forma individual o conjunta, que cumplan con los requisitos legales y especialmente los previstos en los estudios previos. Con relación a las personas que pueden participar, el régimen legal aplicable al proceso impone el deber de las entidades estatales de verificar la capacidad jurídica. En ese sentido, en el artículo 6 de la Ley 80 de 1993 se establece que podrán "(...) celebrar contratos con las entidades estatales las personas consideradas legalmente capaces en las disposiciones vigentes."

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar realiza el siguiente análisis del sector económico, técnico y regulatorio, entre otros, y se establecen los indicadores y riesgos que aplican para la entidad, de acuerdo con el proceso de contratación, desde la perspectiva legal, comercial y organizacional.

Para tales efectos se tendrá en cuenta, además, la siguiente normativa:

- Ley 99 de 1993, como Norma del Marco de la Legislación Ambiental Colombiana, en la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA, y se dictan otras disposiciones.
- Acuerdo PSAA14-10160 del 12 de Junio de 2014, "*Por el cual se adopta el Plan de Gestión Ambiental de la Rama Judicial*".
- Ley 1150 de 2007, por la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan disposiciones generales sobre la contratación con recursos públicos.
- Decreto 1082 de 2015, por el cual se reglamenta el sistema de compras y contratación pública.
- Ley 734 de 2002. - Por la cual se expide el Código Disciplinario Único.
- Ley 1474 del 12 de julio de 2011, Medidas administrativas anticorrupción.
- Acuerdo No. PCSJA19-11339 proferido por el Consejo Superior de la Judicatura.
- Resolución No. 4132 de 2014, proferida por la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.

Por su parte, el Decreto 1082 de 2015 en su artículo 2.2.1.2.1.24.11 establece lo siguiente: "(…)
Arrendamiento de bienes inmuebles: Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1. *Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble.*
2. *Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública (…)".*

2.5 ANALISIS DE PRECIOS DEL MERCADO

En la ciudad de Valledupar no es fácil encontrar inmuebles para arrendar, con las especificaciones exigidas por la entidad para el funcionamiento de los despachos judiciales y demás dependencias de la Rama Judicial. Existe demanda de inmuebles para uso comercial y de oficinas, pero la oferta es escasa, por ende, conseguir inmuebles en arriendo en el sector del centro de la ciudad es difícil; lo que se presta para la especulación de precios de los arriendos.

Se realizó invitación para cotizar el valor del metro cuadrado a diferentes inmobiliarias en la ciudad de Valledupar. La solicitud de cotización se realizó mediante oficios DESAJVAO20-921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932 y 933 de fecha 17 de junio de 2020 a las inmobiliarias: Arrendaventas LTDA, GPH Solución Inmobiliaria, AVC inmobiliaria, Lonja Cesar, Inmobiliaria Marbal S.A.S, Inmobiliaria Murgas Arzuaga, Inmobiliaria Valledupar, Inmobiliaria Donde Vivir, Arazi Gestión Inmobiliaria, Inmobiliaria Diamon, Apolo Group Inmobiliaria, Construvid S.A.S e Inversiones del Guatapurí JW S.A.S.

Se recibió respuesta a la solicitud de cotización, por parte de Arrendaventas LTDA, Inversiones del Guatapurí JW S.A.S y Construvid S.A.S, aclarando esta última que el objeto social de la misma es el diseño, construcción y comercialización de vivienda VIS nueva, razón por la que no pueden brindar la información solicitada. Por tanto, y al resultar suficientes las demás cotizaciones recibidas para la realización de un estudio de mercado en cuanto al valor del metro cuadrado, se observa lo siguiente:

INMOBILIARIA QUE PRESENTA LA OFERTA	**UND DE MEDIDA**	**VALOR MT2**	**MT2 OFRECIDOS**	**DESCRIPCIÓN INMUEBLE**
ARRENDAVENTAS LTDA	MT2	-Local 1, $50.000 aproximado, (sin IVA ni administración). -Local 2, Aproximado $50.000 aproximado, (sin IVA ni administración). -Local 3, Esquina $60.000 Aproximado (sin IVA ni administración). -2do Piso $30.000 aproximado (sin IVA ni administración). -3er Piso $30.000 aproximado (sin IVA ni administración). -Cubierta Arquitectónica $5.000 aproximado, (sin IVA ni administración). Precio Mts2 promedio $51.911 aprox. Total arriendo propuesto incluido IVA y Administración $ 40.425.716	80.32 m2 79.60 m2 68.69 m^2 275.07 m2 275.07 m2 275 m2 Total Mts 2 construidos 778.75	El inmueble (edificio) está ubicado en la Cra 6 Nº 12-11, y está diseñado con tres pisos de altura, distribuidos de la siguiente manera: **PRIMER PISO:** -Depósito 3 locales, con área total 228.61 Mt2 - Espacio libre cocineta - un baño - Recepción para los demás niveles. **SEGUNDO PISO:** - 3 locales, cada uno con un área total de 252.37 Mts2. - Espacios libres (Sala de espera) - Cocineta - 1 baño **TERCER PISO:** - 3 locales, cada uno con un área total de 252.37 Mts2. - Espacios libres - Cocineta - 1 baño El inmueble, cuenta con un área de cubierta arquitectónica, ascensor, rampa de acceso y parqueaderos (7 espacios para estacionamiento interno y 5 espacios para estacionamiento externos en bahía).
INVERSIONES DEL GUATAPURÍ JW S.A.S	MT2	Precio Mt2 $35.354 (Incluido Iva y Administración)	780	Pisos 3º, 4º y 5º y Oficinas 203 y 204 del edificio TORRE PREMIUM, ubicado en la carrera

		Total arriendo propuesto incluido IVA y Administración $36.079.227		14 Nº 14-09 del Municipio de Valledupar, cuenta con: -Batería de baños para hombre y mujeres en cada piso. -Dos vías principales de acceso vehicular: calle 14 y carrera 14. -Ascensor - Parqueadero privado en el sótano - Bahías de parqueadero en el exterior - Planta eléctrica para suministro de energía en áreas comunes y ascensor. - Servicio de portería. - Cámaras de seguridad y alarmas internas. -Aires Acondicionado para todas las oficinas. Además, el representante legal de este inmueble ofrece el servicio de aires acondicionados para todas las oficinas donde funcionan los Juzgados Administrativos y así mismo es el encargado de realizar el mantenimiento preventivo y correctivo de los aires cuando lo amerite.
VALOR PROMEDIO METRO CUADRADO ANALISIS		**$49.083,22**		

De acuerdo con lo anterior, el valor del metro cuadrado promedio en inmuebles en la zona céntrica o institucional en la ciudad de Valledupar, se calcula en un valor de cuarenta y nueve mil ochenta y tres pesos con veintidós centavos. ($49.083,22).

Así las cosas, sobre el inmueble ofrecido por la inmobiliaria ARRENDAVENTAS LTDA además de significar un mayor valor por metro cuadrado, requeriría de adecuaciones en los espacios tanto para los Juzgados como para las salas de audiencia, de acuerdo con las especificaciones técnicas de la entidad; lo que implicaría un aumento en los costos.

Adicionalmente se debe expresar que se ha acudido al arrendamiento de este inmueble, dado que cumple con las especificaciones técnicas requeridas para el funcionamiento de los Juzgados Administrativos y sus salas de audiencias, el propietario ha adecuado la infraestructura según a las necesidades planteadas, se encuentra ubicado en un sector céntrico de la ciudad y posee características favorables para el funcionamiento de los Juzgados Administrativos que allí se ubican, entre las que se cuentan aires acondicionados instalados, puntos de datos, sistema eléctrico regulado que cumple con la normatividad vigente, circuito cerrado de televisión y servicio de portería, así como un área total de 780 metros cuadrados, distribuidos en las oficinas de los pisos tercero, cuarto y quinto, y las oficinas 202 y 204 del piso segundo; así mismo, dos espacios (bodegas) ubicados uno al lado de las escaleras del segundo piso y otro en el sótano del parqueadero.

La necesidad que la entidad busca satisfacer se enmarca dentro del cumplimiento del Plan Sectorial de Desarrollo de la Rama Judicial y responde a políticas de eficiencia y eficacia de la entidad, garantizando el ejercicio eficaz, oportuno y accesible a la administración de justicia, en condiciones de seguridad para los servidores judiciales y usuarios. La presente contratación se encuentra prevista en el Plan Anual de Adquisiciones de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, SECOP II.

En la actualidad, las oficinas de los pisos tercero, cuarto y quinto, así como las oficinas 203 y 204 del piso segundo del Edificio Torre Premium, ubicado en la calle 14 N° 14-09, de la ciudad de Valledupar, se encuentran ocupadas por los Juzgados Administrativos, las cuales cuentan con el acondicionamiento que se requiere para el funcionamiento de los mismos, para el desarrollo de la actividad judicial de 48 servidores judiciales vinculados a la rama judicial del Departamento del Cesar.

El gerente suplente de Inversiones del Guatapurí JW S.A.S, en respuesta a la solicitud de cotización, envió el valor del canon mensual, el cual contiene el servicio de administración del edificio, y además provee a todas las oficinas, aires acondicionados con sus respectivos mantenimientos mensuales y reparaciones cuando lo amerite.

2.6 ANALISIS DE LA DEMANDA

Con el propósito de adelantar el proceso contractual, se procedió a hacer un análisis de la demanda de otros procesos de contratación similares llevados a cabo por la misma entidad y por otras entidades estatales. En ese sentido, la entidad ha celebrado los siguientes contratos, previo proceso de selección:

Histórico de contratos de la entidad relacionados con el objeto contractual		
No. Contrato	**Objeto**	**Valor inicial**
CD-VA-22-2019	Contratar en nombre de la Nación – Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar: “el arrendamiento de las oficinas de los pisos tercero, cuarto y quinto, las oficinas 203 y 204 del piso segundo del Edificio Torre Premium, ubicado en la calle 14 N° 14 – 09 de la ciudad de Valledupar, para el funcionamiento de los Juzgados (primero, segundo, tercero, cuarto, quinto, sexto, séptimo y octavo) Administrativos del Circuito de Valledupar y sus respectivas salas de audiencias (cinco salas).	$286.532.114,00
SECOP I-022 DE 2019	El arrendamiento de inmueble que consta de 2 bodegas contiguas, ubicado en el lote 48 Parque Industrial Coral, vía principal aeropuerto del municipio de Valledupar, para el funcionamiento del Archivo Central de la Rama Judicial y almacenamiento de mobiliarios, enseres y equipos de oficina devueltos al área de almacén, por los despachos judiciales adscritos a la seccional Valledupar	$332.100.000
CO1.PCCNTR.1605772	Contratar en nombre de la Nación – Consejo Superior de la Judicatura - Dirección Seccional de Administración Judicial de Valledupar el arrendamiento del inmueble ubicado en la calle 8 N° 12- 86, Edificio “Caracolí” en la Ciudad de Riohacha D.T.C., Departamento de La Guajira.	$167.268.475
SECOP I021 DE 2019	Contratar el Arrendamiento del Segundo Piso del Inmueble Ubicado en la Calle 16 B N.º 9-83 de la Nomenclatura Urbana del Municipio de Valledupar, Cesar para el funcionamiento de los Juzgados Civiles del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Valledupar.	$125.326.528

Igualmente se revisaron otros procesos de contratación similares al del presente estudio publicado en el SECOP, de Diferentes entidades algunos de los cuales se relacionan a continuación, cuyas condiciones particulares fueron analizadas:

Referencia	**Objeto**	**Valor Inicial**	**Entidad**
CONTRATACIÓN DIRECTA No. GJR-0030-2020	CONTRATAR EL ARRIENDO DE UN BIEN INMUEBLE DESTINADO A AMBIENTES DE FORMACIÓN EN LAS ÁREAS DE COCINA, MESA Y BAR, Y MANIPULACIÓN DE ALIMENTOS, DEL CENTRO INDUSTRIAL Y DE ENERGÍAS ALTERNATIVAS DEL SENA, REGIONAL GUAJIRA, UBICADO EN LA CALLE 12 B NO. 21 – 65, EN EL DISTRITO ESPECIAL, TURÍSTICO Y CULTURAL DE RIOHACHA, EN EL DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA.	$84.405.000,00	SENA REGIONAL GUAJIRA Grupo Mixto de Apoyo Administrativo
CD-884-2020	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DE LA SECRETARIA DE		

	CONTROL FÍSICO DEL MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO	$66.000.000	ALCALDIA MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO
CONTRATACIÓN DIRECTA No. CD-0020-2020_4	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE, POR UN TERMINO TRES (03) MESES, UBICADO EN LA CALLE 16 N° 9-30 CUARTO PISO EDIFICIO CAJA AGRARIA, DISTINGUIDO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA NO 190-5311, DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARIA LOCAL DE SALUD.	$43.388.526,00	ALCALDÍA MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

2.7 RIESGOS

En la ejecución del contrato pueden llegarse a presentar causas previsibles que afectan la carga económica o financiera de las partes. Para tal efecto, la Dirección Seccional ha diseñado una matriz de riesgos, a través de la cual, a partir de la experiencia de la entidad en la ejecución de contratos similares o relacionados anteriores, ha dispuesto una tipificación, asignación y calificación del riesgo. La elaboración de la matriz sigue los lineamientos de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, normas legalmente aplicables a la presente contratación, según se indicó con anterioridad.

De conformidad con lo establecido en el Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación (Versión1), donde se establecen los parámetros y los elementos a tener en cuenta a la hora de hacer el análisis del Riesgo, en cumplimiento de lo normado en el artículo 2.2.1.2.3.1.1 del Decreto 1082 del 2015, que cita "*Evaluación del Riesgo. La Entidad Estatal debe evaluar el Riesgo que el Proceso de Contratación representa para el cumplimiento de sus metas y objetos, de acuerdo con los manuales y guías que para el efecto expida Colombia Compra Eficiente*" y se hizo un análisis, con base en la matriz de evaluación del riesgo.

2.8 CONCLUSIÓN

La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar analizó desde diferentes ópticas, el comportamiento del sector donde se desenvuelve económicamente potenciales proveedores de los bienes que requiere la entidad. Este análisis incluyó aspectos técnicos, regulatorios, comerciales, jurídicos, económicos, así como las contrataciones desarrolladas por la Rama Judicial con similar objeto al del presente proceso.

Se determinó que no existe un número oferta económica más favorable de inmuebles en la ciudad, con las características de espacio y especificaciones técnicas requeridas para reunir los Juzgados Administrativos, que la que actualmente se tiene en arriendo.

En ese orden de ideas, el resultado de los diferentes componentes abarcados por este estudio, servirán de insumo para la elaboración del documento de estudios previos, de que trata el artículo 2.2.1.1.2.1.1 de Decreto 1082 de 2015, teniendo en cuenta la inclusión en tales cuerpos documentales de los requisitos habilitantes contenidos en el artículo 5 de la Ley 1150 y desarrollados en el artículo 2.2.1.1.1.5.3 del Decreto 1082 de 2015, con el propósito que exista coherencia, proporcionalidad y razonabilidad en la exigencia de los mismos, facilitando a la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar-Cesar seleccionar la oferta más favorable, para la escogencia del proveedor.

Elaboró	EDWIN ANTONIO FIGUEROA COLMENARES Área Administrativa y Financiera	