FORMATO DE ESTUDIOS PREVIOS

VERSIÓN 2025

1. DATOS GENERALES		
Plan Anual de Adquisiciones	Versión y fecha	Secop II
Tipo de Presupuesto Asignado	Funcionamiento	
Nombre de Proyecto o de la Necesidad que se incluyó en el Anual de Adquisiciones	80131500 – Arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento del despacho Judicial de Hatonuevo Departamento de La Guajira del 1 de febrero de 2026 al 31 de julio de 2026.	
Código BPIN No.	N/A	
2. DATOS DE LA CONTRATACIÓN		
Fecha de elaboración del estudio previo	Enero - 2026	
Nombre del funcionario que diligencia el estudio previo	Hermes Dario Celedón López	
Unidad de Origen	Dirección Seccional de Administración Judicial de Riohacha	
Marco Lógico	N/A	
Acuerdo de aprobación plan de inversiones No y fecha	N/A	

3. ELEMENTOS DEL ESTUDIO (De conformidad con lo dispuesto en los numerales 7 y 12 del Artículo 25 de la Ley 80 de 1993, este último modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011 y el Artículo 2.2.1.1.2.1.1. del Decreto 1082 de 2015)	
3.1. Descripción de la necesidad que se pretende satisfacer con el proceso de contratación.	La administración de justicia es la parte de la función pública que cumple el Estado encargada por la Constitución Política y la Ley de hacer efectivos los derechos, obligaciones, garantías y libertades consagrados en ellas, con el fin de materializar la convivencia social y lograr y mantener la concordia nacional; en ese contexto, la Dirección de Administración Judicial de Riohacha las encargadas de administrar los bienes y recursos destinados para el funcionamiento de la Rama Judicial y responder por su correcta aplicación o utilización, en virtud de lo establecido en el artículo 103 de la Ley 270 de 1996. Por la naturaleza de sus funciones y su misión constitucional, la Rama Judicial oferta servicios que potencialmente afecta al 100% de la ciudadanía, luego sus instalaciones no solo deben brindar condiciones que permitan a sus empleados y funcionarios el buen ejercicio de las funciones encomendadas, sino que requiere condiciones que permitan mejorar el acceso al servicio de administración de justicia a la mayor cantidad de usuarios y propender siempre por el cumplimiento de su misión, visión, valores, principios y objetivos planteados en sus Planes Sectoriales de Desarrollo, en especial lo correspondiente a 2023 – 2026 “Hacia una justicia confiable digital e incluyente.” La Dirección Seccional de Administración Judicial de Riohacha, es el ente que debe coadyuvar el buen desempeño de las funciones propias de las diferentes Corporaciones, Despachos Judiciales y demás oficinas de la Rama Judicial del departamento de La Guajira. Que la Nación – Consejo Superior de la Judicatura - Dirección Seccional de Administración Judicial de Riohacha, no cuenta con espacio físico disponible o edificaciones de su propiedad que permitan garantizar el funcionamiento de todos los despachos judiciales de La Guajira; por lo que la Dirección Seccional de Administración Judicial de Riohacha mediante proceso de contratación directa, suscribió contrato de arrendamiento de inmueble CO1.PCCNTR.8719609 PROCESO CD-DR-21-2025, para el funcionamiento del Juzgado del Municipio de Hatonuevo - La Guajira ubicado en la calle 15 # 12ª – 04 de este Municipio, el cual vence el día 31 de enero de la presente anualidad. La edificación a ocupar debe contar con espacio suficiente para ubicar a los servidores judiciales que laboran en el despacho del Municipio de Hatonuevo. Para una necesidad mínima calculada con base en el inmueble que se ocupa actualmente que es de 259.85 mt2, lo que garantiza a la entidad los espacios necesarios para el desarrollo de la labor de sus servidores. Es poca la oferta de inmuebles para arrendar en el Municipio de Hatonuevo en La Guajira inmuebles. Existe una gran demanda de inmuebles para uso comercial y para oficinas en el sector local y la oferta es escaza, luego la competencia es alta para conseguir inmuebles en arriendo en el sector del centro del Municipio; lo que se presta para la especulación con los precios de los arriendos. La construcción de nuevos in Municipio muebles es poca por la falta de espacios dentro del perímetro urbano y en la zona céntrica. En la actualidad ocupamos en arriendo un inmueble ubicado en la calle 15 # 12ª – 04 del Municipio de Hatonuevo en La Guajira y este satisface las necesidades básicas de espacio y acondicionamiento que requiere la Dirección Seccional de Administración Judicial de Riohacha, específicamente para la

	ubicación del despacho judicial del Municipio con su correspondiente sala de audiencia y demás espacios útiles, para el desarrollo de la actividad judicial de los servidores judiciales que allí laboran, se encuentra dentro de un precio justificado; igualmente, el propietario ha realizado algunos ajustes al inmueble según los requerimientos que le ha realizado la entidad, lo que hace que sea la mejor opción y oferta para arrendar en estos momentos. Que la Junta de Contratación y el Comité Estructurador y Evaluador de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Riohacha, en sesión ordinaria del día 05 de enero de 2026, según acta 002, recomendó a la Directora Seccional de Administración Judicial dar trámite a la contratación. La Dirección Seccional de Administración Judicial tiene a su cargo garantizar las condiciones físicas, administrativas y logísticas necesarias para el adecuado funcionamiento de los despachos judiciales, en cumplimiento de los principios de eficiencia, continuidad y acceso efectivo a la administración de justicia. Para el funcionamiento del Despacho Judicial del Municipio de Hatonuevo – La Guajira, se requiere contar con un inmueble que reúna las condiciones mínimas de ubicación, seguridad, accesibilidad y adecuación para la prestación del servicio público esencial de administración de justicia. En atención a lo anterior, se tenía prevista la suscripción de un contrato de arrendamiento con inicio el 1 de noviembre, con el propietario del inmueble que venía siendo utilizado para el funcionamiento del despacho judicial. No obstante, durante la presente anualidad, el propietario del inmueble falleció (Q. E. P. D.), situación sobreviniente que impidió la suscripción del contrato en la fecha inicialmente programada El contrato a suscribirse comprenderá el período del 1 de febrero del 2026 al 31 de julio de 2026, atendiendo directriz de la Directora en cuanto a la contratación de arriendos es así ,por lo anterior la profesional encargada de presupuesto de la Dirección Seccional de Riohacha expide el respectivo Certificado de disponibilidad presupuestal, por concepto de arrendamiento de inmuebles para el funcionamiento de los Despachos Judiciales de La Guajira para la vigencia 2026, 226 de fecha 2026-01-05 por la Sub Unidad 813, por valor de $115.582.032,00, el cual se afecta con la presente contratación en $8.136.976. La propuesta económica realizada por ANDRÉS ANTONIO MENDOZA PARODI, propietario del inmueble arroja como valor del metro cuadrado con concepto de canon de arrendamiento de la vigencia de 2026 $5.219 valor este que se encuentra por debajo del promedio de valor de metros cuadrados arrojado por el estudio de mercado realizado para este proceso. La necesidad que la entidad pretende satisfacer se enmarca en 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 Seccional de Administración Judicial de Riohacha, Secop II. Esta Dirección Seccional de Riohacha, en aras de dar cumplimiento a la circular DEAJC17-60 del 4 de agosto de 2017, en cuanto a la exigencia de la certificación de paz y salvo de impuestos, como requisito para la nueva contratación; requirió al contratista para que junto con la oferta aportara éste y demás requisitos. En atención a este requerimiento el contratista aporta paz y salvo emitido por la Alcaldía de Hatonuevo con fecha del 16 de diciembre de 2025; Igualmente aportó póliza del inmueble N.º 023775385 / 0 de Allianz. En razón de lo anterior, y teniendo en cuenta que existe la necesidad de arrendar un inmueble para el funcionamiento del Juzgado del Municipio de Hatonuevo en La Guajira, con su sala de audiencias, y que el mismo cumple con los requisitos mínimos exigidos para la nueva contratación, es menester suscribir un nuevo contrato por el término de seis (6) mes.
3.2. Objeto contractual.	*“CONTRATAR EN NOMBRE DE LA NACIÓN – CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE RIOHACHA EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 15 # 12ª – 04, EN EL MUNICIPIO DE HATONUEVO DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA.*

3.2.1. Clasificación UNSPSC.

La clasificación de los bienes y servicios, objeto del proceso de contratación, es la siguiente:

Clasificación UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto	Descripción
80131500	80	13	15	00	Arrendamiento bienes inmuebles

3.2.2. Especificaciones del Objeto Contractual.

Se requiere contratar el arrendamiento del bien inmueble ubicado en el Municipio de Hatonuevo en el Departamento de La Guajira, de conformidad al siguiente cuadro:

DESCRIPCION	Área aprox m2 Largo	Área aprox m2 ancho	Total, m2 promedio Oficina	Promedio por personas	
Oficina 4 personas	7,82	5,42	42,3844	10,5961	
Total, Promedio x personas				**10,5961**	
Personal aproximado Hatonuevo				**4**	42,3844
Sala de audiencia tipo C X 1			17,5		17,5
					0
Área de archivo			5		5
Total, área mínima sin áreas sociales o compartidas					**64,8844**
Área sin contar con pasillos de circulación, área de ascensor (OPCIONAL), área de escaleras, baños por piso, cocinetas, área de servicio de aseo, recepción, atención al público, Área parqueaderos					40
GRAN TOTAL					104,8844

Durante la ejecución del contrato, el contratista deberá tener en cuenta lo siguiente:

1. En caso de que la Nación- Consejo Superior de la judicatura- Dirección seccional de Administración Judicial de Riohacha, no requiera continuar con el arrendamiento del inmueble antes del término establecido en el contrato de arrendamiento, podrá dar por terminado el mismo, caso en el cual le informará al arrendador con un mes de anticipación.
2. 2. En caso de que la Nación - Consejo Superior de la Judicatura- Dirección Seccional de Administración Judicial de Riohacha, requiera realizar adecuaciones adicionales al inmueble, la entidad podrá ejecutarlas, previa aprobación por parte del arrendador, y las mismas podrán ser retiradas por la Entidad a la finalización del contrato.

3.3. Obligaciones del Contratista.

El arrendador se obliga a:

1. Mantener en el inmueble los bienes y usos conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar, durante todo el término del contrato, el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de la Nación- Consejo Superior de la Judicatura.

2. Librar a la Nación- Consejo Superior de la Judicatura de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.

3. Otorgarle a la Nación - Consejo Superior de la Judicatura un plazo de quince (15) días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el contrato.

4. Presentar oportunamente la factura del mes vencido correspondiente, junto con el certificado de pago al Sistema General de Seguridad Social del propietario.

5. Efectuar el pago de las cuotas extraordinarias de administración, impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble, cuando haya lugar.

6. Entregar el inmueble con los servicios públicos, impuestos y demás cargos o pagos al día.

7. Realizar las reparaciones necesarias que surjan durante la ejecución del contrato de arrendamiento, por el desgaste natural del mismo, o las adecuaciones que sean prioritarias para el funcionamiento de las dependencias que se ubiquen en el inmueble, debidamente coordinadas con el supervisor del contrato, teniendo en cuenta procedimientos y horarios que apruebe la Nación- Consejo Superior de la Judicatura.

8. Mantener el inmueble amparado con póliza de seguros durante toda la vigencia del contrato.

<table>
<tr><td></td><td>9. Las demás obligaciones relacionadas con la naturaleza del contrato.

NOTA 1: El personal que el arrendador ocupe en la ejecución del contrato no tendrá ninguna vinculación laboral, civil ni comercial con la Nación- Consejo Superior de la Judicatura. La responsabilidad derivada de estas vinculaciones correrá a cargo exclusivo del arrendador.
NOTA 2. COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN- Con la suscripción del contrato el CONTRATISTA se obliga a prestar apoyo a la acción del Estado Colombiano, para fortalecer la transparencia y la responsabilidad de rendir cuentas y en este contexto asume explícitamente entre otros, los siguientes compromisos, sin perjuicio de la obligación de cumplir la Ley Colombiana, especialmente la Ley 1474 de 2011:

1. No ofrecer ni dar dádivas o sobornos, y ninguna otra forma de halago o dádiva a ningún funcionario público en relación con su contrato.
2. No celebrar acuerdos o realizar actos o conductas que tengan por objeto la colusión en el presente proceso contractual.</td></tr>
<tr><td>3.3.1. Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo</td><td>El Consejo Superior de la Judicatura a través del Acuerdo PSAA16-10560 del 11 de agosto de 2016, adoptó la Política para el Sistema de Seguridad y Salud en el Trabajo para la Rama Judicial, a cuya implementación se debe comprometer el futuro contratista.</td></tr>
<tr><td>3.3.2. Obligaciones en materia ambiental</td><td>De conformidad con el Sistema Integrado Gestión y Control de la Calidad y del Medio Ambiente – SIGCMA, se deberán cumplir con las siguientes obligaciones ambientales:

1) En el desarrollo de actividades en las instalaciones de la Rama Judicial, deberán realizar la adopción e implementación del Plan de Gestión Ambiental de la Rama Judicial adoptado por el acuerdo PSAA14-10160 de junio de 2014.

De forma especial, todas las actuaciones del contratista deberán adecuarse a lo estipulado en la matriz de requisitos ambientales para adquisiciones y servicios de la Rama Judicial, en especial de las actividades de Alquiler y arrendamiento de inmuebles:

<table>
<tr><th>Actividad</th><th>Bienes y/o Servicios</th><th>Aspectos Ambientales</th><th>Requisitos</th></tr>
<tr><td>Alquiler y arrendamiento</td><td>Inmuebles</td><td>Consumo de agua
Consumo de energía
Generación de residuos aprovechables y no aprovechables
Generación de residuos peligrosos</td><td>1. Garantizar que los muros internos y techos de los predios sean de colores claros preferiblemente blancos aprovechando así la luz natural.
2. Garantizar que los puntos hidráulicos como: lavamanos, lavaplatos, sanitarios, entre otros, cuenten con sistemas ahorradores de agua, con el fin de disminuir los altos consumos del recurso
3. Garantizar que, en las redes de distribución de agua, las válvulas de cierre (registros) sean independientes en cada área donde existan puntos hidráulicos, con el fin de facilitar la suspensión del servicio en puntos específicos debido a la posible presencia de fugas.
4. Garantizar que los sistemas de iluminación sean ahorradores (de alta eficiencia) “Bombillas o lámparas ahorradoras” dando cumplimiento al Decreto 2331 de 2007, Decreto 895 de 2008 y a la Resolución 180606 del 28 de abril de 2008 emitida por el Ministerio de Minas y Energía.
5. Garantizar que los circuitos de iluminación sean independientes y sectorizados con el fin que los funcionarios, contratistas y participantes utilicen la iluminación requerida en los puestos de trabajo o actividades dentro de la unidad operativa
6. Garantizar que el cuarto de almacenamiento de residuos sólidos de cumplimiento a los parámetros establecidos para los sistemas de recolección de conformidad al decreto 2981 de 2013, teniendo así un espacio de uso independiente para la Entidad en el cual se pueda controlar la entrada y salida del personal de aseo y/o recuperador de oficio de la secretaria Distrital de Integración Social.
7. Garantizar la implementación de ciclo parqueaderos dando cumplimiento al Acuerdo Distrital 236 de 2006 "Por el cual se adecuan ciclo parqueos en las instituciones públicas que prestan atención al público en el Distrito Capital”, conforme al cual “Las entidades públicas del Distrito Capital deberán acondicionar un espacio en sus parqueaderos que ofrezca seguridad para parquear bicicletas, de acuerdo a los recursos disponibles y a la capacidad instalada”.
8. Garantizar el uso de las áreas comunes para el desarrollo de actividades relacionadas con la(s) actividad(es) ambiental(es) establecida(s) por la Rama Judicial</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>3.4. Obligaciones del Consejo Superior de la Judicatura- Dirección Seccional de Administración Judicial de Riohacha.</td><td>Además de los derechos y obligaciones que se derivan de la naturaleza del contrato, la Nación - Consejo Superior de la Judicatura se obliga a:

1. Destinar el inmueble que se recibe en arriendo, para el funcionamiento del despacho, archivo y/o salas de audiencias relacionadas con el objeto del contrato.

2. Pagar al arrendador el valor monetario del contrato a celebrar de conformidad con lo estipulado en el mismo.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td>3. Velar por la conservación del inmueble y cuidar del mismo.

4. Realizar por su cuenta las adecuaciones útiles sin detrimento del inmueble.

5. Restituir el inmueble a la terminación del contrato en las mismas condiciones que declare haber recibido, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimo del mismo, sobre lo cual se podrá dejar constancia en acta que suscriban las partes.

6. Cancelar mensualmente los servicios públicos a que haya lugar por uso del inmueble durante la ejecución del contrato (Energía eléctrica, acueducto y alcantarillado).

7. Todas las demás que surjan de la naturaleza del contrato.</td></tr>
<tr><td>3.5 Modalidad de selección, justificación y fundamentos jurídicos.</td><td>El contrato que se pretende celebrar es un contrato de arrendamiento de inmueble. 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; igualmente se aplicarán las normas pertinentes y concernientes al acuerdo de voluntades entre las partes establecidas tanto en el Código Civil como en el Código de Comercio que llegaren a ser aplicables y, tomando como única consideración las condiciones del mercado.</td></tr>
<tr><td>3.6. Valor estimado del contrato.</td><td>El valor estimado del contrato es la suma de OCHO MILLONES CIENTO TREINTA SEIS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y DOS PESOS M/L $8.136.976 a razón de mensualidades de $1.356.162 para la vigencia 2026 incluidos los impuestos que se generen con ocasión de la celebración, ejecución y liquidación del contrato.

La suma anterior es la propuesta final del arrendador.</td></tr>
<tr><td>3.7. Certificado de disponibilidad Presupuestal.</td><td>La contratación está respaldada presupuestalmente con el CDP expedido por el empleado con funciones de presupuesto de la Dirección Seccional de Riohacha,

<table>
<tr><th colspan="6">VIGENCIA 2026</th></tr>
<tr><th>SUB UNIDAD</th><th>No.</th><th>FECHA</th><th>RUBRO</th><th>VALOR POR DEL CDP</th><th>VALOR A AFECTAR</th></tr>
<tr><td>Unidad 813 Tribunales y Juzgados.</td><td>226</td><td>05/01/2025</td><td>A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS</td><td>$115.582.032,00</td><td>$8.136.976</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>3.8. Variables consideradas para calcular el presupuesto oficial</td><td>VARIABLES CONSIDERADAS PARA CALCULAR EL PRESUPUESTO OFICIAL

Para realizar estudio de mercado se invitó a inmobiliarias a cotizar el valor del mt2 en el departamento de La Guajira se realizó solicitud de cotización a través de los oficios relacionados a continuación:

<table>
<tr><th>OFICIO</th><th>DESTINATARIO</th><th>FECHA</th><th>MUNICIPIO</th></tr>
<tr><td>DESAJRIO25-1705</td><td>RAFAEL ANTONIO GIL PINTO</td><td>25/06/2025</td><td>Albania</td></tr>
<tr><td>DESAJRIO25-1703</td><td>OLIMPO RAFAEL PELAEZ RAMOS</td><td>25/06/2025</td><td>Barrancas</td></tr>
<tr><td>DESAJRIO24-1866</td><td>YANELIS MARIA GUERRA CHNCHIA</td><td>25/06/2025</td><td>Distraccion</td></tr>
<tr><td>DESAJRIO24-1863</td><td>CONSUELO MARIA PARODI JIMENEZ</td><td>25/06/2025</td><td>Hatonuevo</td></tr>
<tr><td>DESAJRIO25-1701</td><td>PAULINA MARIA GRANADILLO AYALA</td><td>25/06/2025</td><td>Fonseca</td></tr>
<tr><td>DESAJRIO25-1702</td><td>AVITAR SOLUCIONES INMOBILIARIAS S.A.S</td><td>25/06/2025</td><td>Fonseca</td></tr>
<tr><td>DESAJRIO25-796</td><td>EDITA GAMEZ PEREZ</td><td>25/06/2025</td><td>Manaure</td></tr>
<tr><td>DESAJRIO25-1705</td><td>CECILIA CRISTINA DAZA ZABALETA</td><td>25/06/2025</td><td>El Molino</td></tr>
<tr><td>DESAJRIO25-793</td><td>MARIA JULIA MAESTRE LIÑAN</td><td>25/06/2025</td><td>Urumita</td></tr>
<tr><td>DESAJRIO25-791</td><td>DANICA ALEXNADRA BARROS WEEBE</td><td>25/06/2025</td><td>Villanueva</td></tr>
<tr><td>DESAJRIO25-792</td><td>LIBIA ELVIRA PEREZ GUERRA</td><td>25/06/2025</td><td>Villanueva</td></tr>
<tr><td>DESAJRIO25-894</td><td>ORLANDO GNECCO</td><td>25/06/2025</td><td>Riohacha DTC</td></tr>
<tr><td>DESAJRIO25-794</td><td>ALEXIS TRINIDAD CASTRO DAZA</td><td>25/06/2025</td><td>Riohacha DTC</td></tr>
<tr><td>DESAJRIO25-895</td><td>MARTHA PACHECO</td><td>25/06/2025</td><td>Riohacha DTC</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

DESAJRIO25-795	CESAR DAVID BARROS FORERO	25/06/2025	Riohacha DTC
DESAJRIO24-1861	TAISIR MOHAMAD AMINE IBRAHIM	25/06/2025	Maicao
DESAJRIM25-7	AMAYA MEJIA MARGARITA FERNANDA	03/07/2025	Riohacha DTC
DESAJRIO25-1784	ARIZA E HIJOS S. EN C.	03/07/2025	Maicao
DESAJRIO25-1785	AVILA DESARROLLOS INMOBILIARIOS SAS	03/07/2025	Riohacha DTC
DESAJRIO25-1786	AVILA INMOBILIARIA SAS	03/07/2025	Riohacha DTC
DESAJRIO25-1787	BAYONA CANO MARIO DE JESUS	03/07/2025	Riohacha DTC
DESAJRIO25-1788	BORJAR GESTION Y FINANZAS E.U.	03/07/2025	Riohacha DTC
DESAJRIO25-1789	BOSCAN GUEVARA S.A.S	03/07/2025	Maicao
DESAJRIO25-1791	BROCHERO BARROS JAIR ALFONSO	03/07/2025	Riohacha DTC
DESAJRIO25-1792	CENTRO INMOBLIARIO GUAJIRA	03/07/2025	Riohacha DTC
DESAJRIO25-1793	CEPEDA MARTINEZ DANNY DANNY	03/07/2025	Riohacha DTC
DESAJRIO25-1794	CONSTRUCTORA TAYLOR S.A.S.	03/07/2025	Riohacha DTC
DESAJRIO25-1795	DELUQUE ASOCIADOS S. EN C.	03/07/2025	Riohacha DTC
DESAJRIO25-1796	DU PIC ZOMAC S.A.S.	03/07/2025	Riohacha DTC
DESAJRIO25-1799	EL JEAID HAMADE Y CIA S.C. S	03/07/2025	Maicao – La Guajira
DESAJRIO25-1806	GARCIA SALGADO ANDRES MAURICIO	04/07/2025	Riohacha DTC
DESAJRIO25-1805	GARIZAO SUAREZ MECEDES MARIA	04/07/2025	Riohacha DTC
DESAJRIO25-1804	GOMEZ DE COTES SEGUNDA ANTONIA	04/07/2025	Riohacha DTC
DESAJRIO25-1803	GOMEZ REDONDO PASCUAL PACIFICO	04/07/2025	Riohacha DTC
DESAJRIO25-1802	I & G POTABILIZACION Y CONSTRUCCIONES S.A.S	04/07/2025	Riohacha DTC
DESAJRIO25-1801	INMOBILIARIA & CONSTRUCTORA LA FRONTERA S.A.S	04/07/2025	Maicao
DESAJRIO25-1800	INMOBILIARIA ESCUDERO S.A.S.	04/07/2025	Riohacha DTC
DESAJRIO25-1807	INMOBILIARIA GOMEZ V. & CIA LTDA	04/07/2025	Riohacha DTC
DESAJRIO25-1808	INMOBILIARIA KASHI SAS	04/07/2025	Riohacha DTC
DESAJRIM25-8	INMOBILIARIA LANDMARK S.A.S	04/07/2025	Riohacha DTC
DESAJRIO25-1810	INMOBILIARIA LOPMAR	04/07/2025	Riohacha DTC
DESAJRIO25-1809	INMOBILIARIA REVEROL Y ASOCIADOS S A S	04/07/2025	Riohacha DTC
DESAJRIO25-1811	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA DAHERCOM SAS	04/07/2025	Riohacha DTC
DESAJRIO25-1812	INVERSIONES E INMOBILIARIA A & A S.A.S ZOMAC BIC	04/07/2025	Fonseca
DESAJRIO25-1831	MUHIEDDINE EL HAGE BADIH	07/07/2025	Maicao
DESAJRIO25-1832	RODOLFO DE JESUS PINZON BRUGES	07/07/2025	Barrancas
DESAJRIO25-1949	SHEKINÁ ASESORÍAS E INMOBILIARIA SAS.	21/07/2025	Riohacha

No se recibió para el Municipio de Hatonuevo, cotización diferente a la oferta presentada por el propietario del inmueble actualmente arrendado, siendo esta insuficiente para la realización de un estudio de mercado en cuanto al valor del metro cuadrado.

No obstante, se realizó estudio de mercado generalizado para aquellos Municipios en los que no se recibieron por lo menos dos cotizaciones, o no se encontraron inmuebles que cumplieran con las

descripciones mínimas para el funcionamiento de despachos judiciales, a pesar de haber indagado en los Municipios sobre inmuebles de estas características para arriendo inmediato; es así, que se utilizaron los precios de los metros cuadrados de los inmuebles arrendados a la fecha en todo el Departamento de La Guajira para el funcionamiento de Despachos Judiciales. Por tanto, el precio del mercado local de arrendamiento de inmueble de uso comercial y/o institucional, arroja el siguiente resultado:

DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACION JUDICIAL DE RIOHACHA

Rama Judicial de Colombia
Dirección Seccional de Administración Judicial de Riohacha

ESTUDIO DE MERCADO LA GUAJIRA 2026

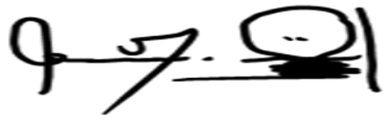
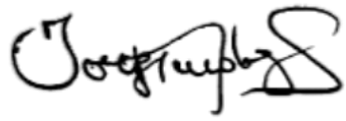
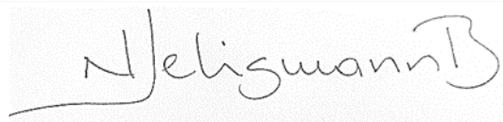
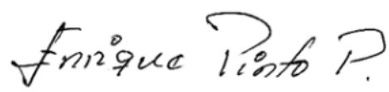
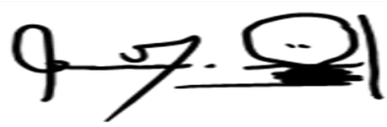
INMOBILIARIA QUE PRESENTA LA OFERTA	UND DE MEDIDA	VALOR MT2 2026	MT2 OFRECIDOS	DESCRIPCIÓN INMUEBLE
Olimpo Rafael Pelaez Ramos- **BARRANCAS**	MT2	$ 4,569.00	353	Se trata de un inmueble de 1 planta que cuenta con 1 sala de audiencias, 3 espacios para oficinas(habitaciones), en cuyo interior se divide secretaría y oficina para juez, 1 área de labores y cafetería, entrada de recepción y 2 baños El Canon de arriendo sera de $1.612.836
Rafael Gil - **ALBANIA**	MT2	$ 6,955.00	312	sala, 5 habitaciones, 3 baños, 1 garaje, patio .El Canon de arriendo sera de $2.169.860
MAR CARIBE - **INMOBILIARIA SAS**	MT2	$ 31,425.00	613,81	El inmueble ofertado cuenta con un área de lote de 29,5 mt x 17,05 mt = 503 m2 Área construida: Primer piso: 368,8 m2 y segundo piso: 245,01 m2. Área total construida: 613,81 m2.El inmueble se entrega con aires acondicionados en completo funcionamiento, para lo cual, el arrendador se compromete a realizar los mantenimientos periódicos para garantizar su buen funcionamiento,El inmueble cuenta con los servicios de energía eléctrica y acueducto y alcantarillado los cuales deberán ser pagados por el arrendatario Precio: $19,288,800,00
Consuelo Parodi- **HATONUEVO**	MT2	$ 5,219.00	259.85	area construida 259,85 1 piso, terraza de acceso , sala, cocina, comedor, 5 espacios(habitaciones), 4 baños 1 garaje y patio El Canon de arriendo sera :$1.356.162
María Mercedes Daza- EL **MOLINO**	MT2	$ 5,915.00	183.42	1 planta, 3 baños (inmueble ocupado actualmente) El Canon de arriendo sera :$1.084.930
Inmobiliaria Pinedo Castro-**MAICAO**	MT2	$ 24,938.00	814.3	Se trata del Área de un inmueble construida/techada: Cuatro () oficinas Acabados terminados en piso de cerámica y puerta de acceso en vidrio templado, tiene dos (2) baños, puntos para aires acondicionados, iluminación de acuerdo con las normas de retilap, rampa acceso discapacitado, tiene cuatro puntos de red, tendrá un espacio para sala de audiencias. el metraje es de 72 metros cuadrados Aproximadamente Dirección: calle 15# 10 esquina local 103,201,202,203cada oficna contara con dos aire condicionado para un total de 8 aires (4 de 18,000 btu. y 4 de 12,000 btu).El Canon de arriendo sera de :$20.307.249
TAISIR MOHAMAD AMINE IBRAHIM- **MAICAO**	MT2	$ 21,442.00	783.60	Se trata de un inmueble de 2 pisos que cuenta con 4 salas de audiencias, 6 espacios adecuados para Juzgado, en cuyo interior se divide secretaría y oficina para juez, área de labores, area comun e información en ambos pisos y 4 baños.El Canon de arriendo sera :$ 16.786.002
Yanelis Guerra- **DISTRACCIÓN**	MT2	$ 2,723.00	564.26	1 planta, 3 baños (inmueble ocupado actualmente)El Canon de arriendo sera :$ 1.536.531
Aleman Vergara - **AVITAR**	MT2	$ 9,650.00	155.44	Dos oficinas, dos salones, cocina sala de star, 2 depositos, Zona de Labores, Patio, sala de audiencia (inmueble ocupado actualmente) valor del canon $1,500.000
Paulina Granadillo- **FONSECA**	MT2	$ 6,246.00	437.16	Casa de 437,16 metros cuadrados, 5 cuartos, 6 baños, patio, garaje El Canon de arriendo sera :$2.730.377
Orlando Gnneco- **RIOHACHA**	MT2	$ 28,659.00	577.7	Se trata de un inmueble para estrenar , de dos plantas con una extension total de 557,70 mt2 bien ubicado; con vías de acceso pavimentadas,cuenta con 11 habitaciones , 14 baños ,zona comunes,1 oficna , 1 sala ,1 recibidor , 2 salones. Zonas de labore:1 cocina habilitada con mesones de acero inoxidable, 1 estufa,1 asador,1 campana industrial,1 baño de servicio,1 bodega .ventaneria en alumino natural vidrio traslucido,puerta principal en vidrio templado10mm.puertas interiores Rh laminado, luminarias led , cielo razo drywall.aires acondicionados 13 unidades de 12.000 btu y 2 unidades de 24.000 btu nuevos.transformador: 45kva el inmuble cuenta con los siguientes ervicios gas natural,alumbrado publico. **P**RECIO : QUINCE MILLONES DE PESOS M/L $16.556.220
Inmobiliaria Pinedo Castro- **RIOHACHA**	MT2	$ 20,386.00	2,097.74	Se trata de un inmueble, (edificio); bien ubicado; con vías de acceso pavimentadas, parqueo sobre la vía con portón con motor eléctrico; el edificio tiene 8 pisos, ascensor, escalera, puerta de acceso principal de vidrio, cada piso está dividido en oficinas, ventanales de vidrio; Cielo raso. Piso de cerámica en buen estado; Instalaciones eléctricas y sanitarias en buen estado (Revisables) El Canon de arriendo sera :$42.764.302
Danica Alexandra Barros Webber- **VILLANUENA**	MT2	$ 9,321.00	374	Se trata de un inmueble de 2 pisos que cuenta con 5 salas de audiencias, 5 espacios para Juzgado, en cuyo interior se divide secretaría y oficina para juez, 1 área de labores y cafetería, entrada de recepción y 10 baños. Valor del canon: $3.486078
Libia Perez- **VILLANUEVA**	MT2	$ 10,377.00	182	1 planta, 2 baños, area construida 120 m2 El Canon de arriendo sera :$1.888.537
Maria Julia Maestre- **URUMITA**	MT2	$ 9,497.00	139	1 planta, 2 baños (inmueble ocupado actualmente)El Canon de arriendo sera :$1.320.023
EDITA ELINA GAMEZ PEREZ - **MANAURE**	MT2	$ 4,923.00	275	Por medio del presente le estoy ofertando una casa de mi propiedad para arrendar en la localidad de Manaure, La Guajira, ubicada en el Barrio El Centro, Calle 3 # 5 – 52, consta de terraza, dos habitaciones, sala, comedor, cocina, baño, patio y alberca para recolectar agua, tiene servicio de gas de energía y alcantarillado. valor del canon $1,353.817
VALOR PROMEDIO METROS CUADRADOS		**12,640.31**		

	Así las cosas, La propuesta económica realizada el señor ANDRÉS ANTONIO MENDOZA PARODI, arroja como valor del metro cuadrado con concepto de canon de arrendamiento de la vigencia 2025 de $5.219 valor que se encuentra por debajo del promedio de valor de metros cuadrados del estudio de mercado realizado para este proceso. En la actualidad ocupamos en arriendo un inmueble ubicado en la calle 15 # 12ª – 04, en el Municipio de Hatonuevo Departamento de La Guajira, y este satisface las necesidades básicas de espacio y acondicionamiento que requiere la Dirección Seccional de Administración Judicial de Riohacha, específicamente para la ubicación del Juzgado Promiscuo Municipal de Hatonuevo con su correspondiente sala de audiencias y demás espacios útiles, para el desarrollo de la actividad judicial de los servidores judiciales que allí laboran, se encuentra dentro de un precio justificado; igualmente, el propietario ha realizado algunos ajustes al inmueble según los requerimientos que le ha realizado la entidad, lo que hace que sea mejor opción y oferta para arrendar en estos momentos. El inmueble está arrendado desde el año 2017, y durante este tiempo la Dirección Seccional de Administración Judicial de Riohacha, realizó las adecuaciones pertinentes, en cuanto puntos eléctricos, instalación de internet, instalación de salas de audiencias, entre otros, adicionalmente el inmueble está ubicado en un sector céntrico del Municipio que garantiza el acceso a los usuarios y servidores judiciales, la oferta económica es más favorable ajustándose así a lo proyectado para esta vigencia por concepto de arriendo. Debido a que ordinariamente la entidad ha fijado los contratos con corte a 31 de octubre, para garantizar el inicio de los nuevos contratos a partir del 1 de noviembre para ejecución por el término de seis (06) meses, contando comprendidos entre el 1 de febrero de 2026 hasta el 31 de julio de 2026 teniendo en cuenta las restricciones por la finalización del actual periodo presidencial y lo establecido en el artículo 38 de la ley 996 de 2005.
3.9. Forma de Pago del Contrato	La Dirección Seccional de Administración Judicial de Riohacha cancelará al arrendador el valor del contrato por mensualidades vencidas, previa presentación de la factura o cuenta de cobro, certificado o soporte de pago al Sistema General de Seguridad Social cuando el valor del canon de arrendamiento sea igual o superior a un salario mínimo mensual legal vigente y el cumplido expedido por el supervisor del contrato. En todo caso los pagos estipulados en el presente punto se sujetarán a los recursos que la Dirección General de crédito Público y del Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público sitúe a la Entidad.
3.10. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE	
3.10.1. REQUISITOS HABILITANTES.	
3.10.1.1. Capacidad Jurídica	El oferente deberá aportar la siguiente documentación, para efectos de suscribir el contrato: • Carta de presentación de la propuesta suscrita por el proponente o representante legal del proponente. • Copia de cédula de ciudadanía del proponente, si es persona natural, y certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio, si es persona jurídica. • Certificado de tradición y libertad del inmueble objeto del arrendamiento, con vigencia no mayor a tres (3) meses. • Certificado reciente de entidad Bancaria donde conste el nombre de la cuenta habiente, número de identidad, número de cuenta y estado actual de cuenta (activa SI o NO). • Formato de Beneficiario Cuenta debidamente diligenciado. • Paz y Salvo Impuestos y valorización. • Certificado o póliza que demuestre que el inmueble se encuentra asegurado. La Nación – Consejo Superior de la Judicatura consultará en las páginas web de la Contraloría General de la República, la Procuraduría General de la Nación, la Policía Nacional los antecedentes fiscales, disciplinarios y el certificado de antecedentes judiciales de la persona que presente la propuesta o del representante legal de la persona jurídica que la presente. Se verificará que la documentación presentada por el oferente se ajuste a lo exigido en la solicitud de oferta.
3.10.1.2. Interventoría o Supervisión	La Dirección Seccional de Administración Judicial de Riohacha designará a un supervisor, para que por su conducto se ejerza la supervisión del contrato y se vele por el adecuado cumplimiento y ejecución de las obligaciones contractuales.

	El supervisor ejercerá de conformidad con el procedimiento establecido en el Sistema Integrado de Gestión de Calidad y Medio Ambiente para la Rama Judicial. El supervisor tendrá entre otras las siguientes atribuciones: a) Desarrollar las labores de vigilancia y control respecto a la ejecución del objeto contractual exigiendo el cumplimiento de términos y plazos establecidos. b) Informar a la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial respecto del incumplimiento parcial o total por parte del contratista. c) Suscribir la respectiva certificación de recibo a satisfacción del servicio objeto de este contrato. d) Realizar el seguimiento sobre el vencimiento de los términos del Contrato. e) Proyectar la correspondencia que resulte conveniente habida consideración a los requerimientos durante la ejecución del contrato. f) Proyectar para la firma del ordenador del gasto el Acta de Liquidación del contrato. g) Las demás inherentes a las funciones de supervisión.
3.11. Criterios de seguimiento al objeto contractual, indicadores de medición y satisfacción	En virtud de la clase de contratación el director Seccional asignará un supervisor, quien debe cumplir con lo dispuesto en los Artículos 82 al 85 de la Ley 1474 de 2011 “Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública” y el Decreto 1082 de 2015 “Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector administrativo de planeación nacional” y demás normas que complementen, amplíen o modifiquen la materia. También se sujetará el seguimiento a la ejecución del contrato, a los lineamientos para el ejercicio de la supervisión e interventoría establecidos por la entidad mediante Resolución 7049 del 31 de diciembre de 2019. Los seguimientos al objetivo contractual se harán a través de visitas periódicas aleatorias a las diferentes sedes, con el fin de verificar que las instalaciones mantengan los requerimientos mínimos de la entidad, se hayan realizado las adecuaciones que se hubiesen solicitado dentro del marco de las obligaciones contractuales, y en general, que permita la buena prestación del servicio en estricto cumplimiento de requisitos ambientales, entre otros. Estas visitas deberán realizarse con una periodicidad mínima trimestral. Los resultados de las encuestas y las visitas serán remitidos al contratista, para que adopte las medidas pertinentes, si así se requiriera, e igualmente se publicarán en el SECOP II para que hagan parte del expediente electrónico. Estos resultados servirán de base para la calificación final del contratista y se dejará consignado en la ficha técnica de evaluación y revaluación de contratista y el acta de terminación del contrato, en el marco del Sistema Integrado de Gestión de la Calidad y el Medio Ambiente.
3.12 Plazo y lugar de Ejecución del Contrato	El lugar de ejecución es el Municipio de Hatonuevo - La Guajira el plazo del contrato será a partir del 01-22-2025 y hasta el 31-07-2026, previa expedición del registro presupuestal e inicio transaccional en el Secop ll.
3.13. Liquidación del Contrato	Para todos los efectos, la liquidación de contrato se realizará de conformidad con lo establecido en el Artículo 60 de la Ley 80 de 1993 y el artículo 11 Ley 1150 de 2007. El contrato resultante de este proceso será objeto de liquidación por acuerdo de las partes contratantes dentro de un término máximo de cuatro (4) meses contados desde la fecha de terminación del plazo de ejecución de este, o de la fecha de expedición del acto administrativo que ordene la terminación, o de la fecha del acuerdo que la disponga.
3.15. Constancia del cumplimiento del deber de análisis del sector por parte de las entidades estatales.	La entidad, de acuerdo con las disposiciones del artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, procedió verificar las condiciones del mercado inmobiliario, analizó y comparó las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento. (Ver anexo Estudio del Sector inmobiliario).

4. JUNTA DE CONTRATACIÓN Y COMITÉ ESTRUCTURADOR DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN (Resolución DESAJRIR 25-955 “Por medio de la cual se recompone y conforman la Junta de Contratación y Comité Estructurador y Evaluador Seccional”) - Manual de Contratación Dirección Ejecutiva de Administración Judicial/ del 29 de septiembre de 2025.

Elaboró	**HERMES DARIO CELEDÓN LÓPEZ** Asistente Administrativo Dirección Seccional de Administración Judicial de Riohacha	

Revisó	**VÍCTOR JOSÉ VANEGAS SERRANO** Profesional Universitario G 12 Área Administrativa	
Comité Estructurador y Evaluador	**MARIA TERESA TORREGROSA ROSALES** Profesional Universitario Grado 13 Oficina Judicial	**SE ENCUENTRA DE VACACIONES**
	JORGE A. MENDOZA SUAREZ Profesional Universitario Grado 09 Área Financiera – Central de Cuentas	
	MARELIS DAZA OBREDOR Profesional Universitario Grado 09 Área Administrativa – Almacén e Inventarios	
	YINETH KATHERINE VALERA QUINTERO Profesional Universitario G 11 Área Talento Humano SG-SST	
	NATHAN JACOB SELIGMANN BRITO Profesional Universitario G-12 Área Legal	
	JOSE ALBERTO ARIZA CATAÑO Profesional Universitario G-12 Área Financiera	
	ENRIQUE DAVID PINTO PERALTA Profesional Universitario G-12 Trasformación digital	
	VÍCTOR JOSÉ VANEGAS SERRANO Profesional Universitario G 12 Área Administrativa	

ALGUNOS ESPACIOS MINIMOS PROMEDIO YA ESTIPULADOS POR LA ENTIDAD

SALA DE AUDIENCIA TIPO A (MAGISTRADOS[1]



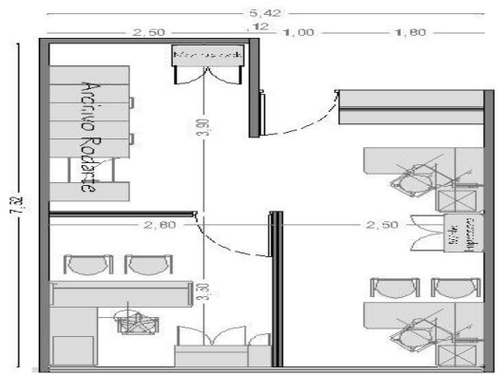
SALA DE AUDIENCIA TIPO B (JUECES)[2]



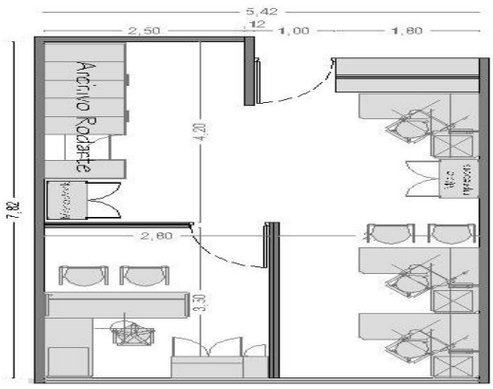
[1] Presentación tipos de Salas de Audiencia UIF Dirección Ejecutiva 26/06/2013, ACUERDO No. PSAA13-9950 (Julio 9 de 2013)
[2] Ibidem.

AREAS PROMEDIOS DESPACHOS JUDICIALES

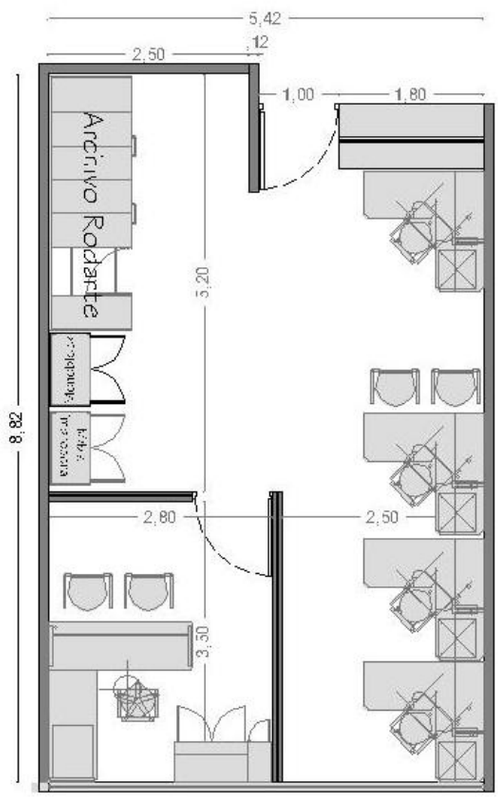
Despacho
3 Personas



Despacho
4 Personas



Despacho
5 Personas



Despacho
7 Personas

