ANÁLISIS DEL SECTOR

1. DATOS GENERALES	
OBJETO	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.
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	Enero de 2025
NOMBRE DEL FUNCIONARIO QUE DILIGENCIA	Hermes Dario Celedón López
UNIDAD DE ORIGEN	Dirección Seccional de Administración Judicial de Riohacha

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

2.1 INTRODUCCIÓN

La Dirección Seccional de Administración de Riohacha, 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 publicada en el SECOP II.

2.2 ASPECTOS GENERALES:

El sector inmobiliario tiene relevancia en las cuentas nacionales en el nivel de los agregados macroeconómicos pues su valor es de gran importancia dentro del total de la producción nacional.

De esto da fe la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas, en su revisión 4 adaptada para Colombia (CIIU Rev. 4 A.C.), la cual fue adoptada por el Departamento Administrativo de Estadística (en adelante DANE).

En efecto, dentro de la CIIU, se encuentra la Sección L denominada "Actividades inmobiliarias", desagregado en tres secciones de la siguiente manera: La sección L, «Actividades inmobiliarias», que se dedica exclusivamente al tema inmobiliario, pasó de ser una división a ser una sección; pero conservando la misma estructura de la versión anterior, en el sentido de componerse, de dos grupos y en cada uno de una clase cerrada, definiéndose como grupo 681, «*Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados*», y grupo 682, «*Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata*».

Lo anterior es importante, pues al analizar el presente análisis del sector inmobiliario, debe tenerse en cuenta que el mismo se encuentra enmarcado dentro de esta sección (L) «Actividades inmobiliarias», de las cuentas nacionales.

A continuación, se presentará un análisis del comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC), pues en su cálculo el DANE incluye al menos 2 divisiones de gasto que se relacionan directa o indirectamente a las actividades inmobiliarias, a saber: 04. Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y 05. Muebles, artículos para el hogar y conservación ordinaria de la vivienda.

Adicionalmente veremos el comportamiento del producto interno bruto (PIB) en su versión global y desagregada. Por último, veremos algunas cifras y análisis relativos al sector inmobiliario.

2.2.1. Índice de precios al consumidor – IPC (Inflación).

En noviembre de 2025 la variación mensual del IPC fue 0,07%, la variación año corrido fue 4,82% y la anual 5,30%. 2025 4,82 Variación Anual 2024 5,20 2025 5,30.

En noviembre de 2025 la variación anual del IPC fue 5,30%, es decir, 0,10 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 5,20%.

En noviembre de 2025 la variación mensual del IPC fue 0,07%

Variación mensual, año corrido y anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC)
Total, nacional
2024 - 2025 (noviembre)

IPC	Noviembre					
	Variación Mensual		Variación Año corrido		Variación Anual	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025
IPC total	0,27	**0,07**	4,72	**4,82**	5,20	**5,30**

Fuente: DANE, IPC.

El comportamiento mensual del IPC total en noviembre de 2025 (0,07%) se explicó principalmente por la variación mensual de las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Restaurantes y hoteles. Las mayores variaciones se presentaron en las divisiones Salud (0,71%) y Bebidas alcohólicas y tabaco (0,44%).

2.2.1.1 Variación año corrido 2025.

Entre enero y noviembre de 2025 la variación del IPC Total fue 4,82%. Esta variación fue mayor en 0,10 que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 4,72%.

El comportamiento año corrido del IPC total en noviembre de 2025 (4,82%) se explicó principalmente por la variación año corrido de las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Alimentos y bebidas no alcohólicas.

La división Educación registró una variación año corrido de 7,36%, siendo esta la mayor variación año corrido. En noviembre de 2025 los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: educación secundaria (8,76%), educación preescolar y básica primaria (8,68%) y cursos de educación no formal (6,46%). Los menores incrementos de precio se reportaron en las subclases: diplomados, educación continuada, preicfes, preuniversitarios (1,75%), inscripciones y matrículas en postgrados (4,73%) e inscripciones y matrículas en carreras técnicas, tecnológicas y universitarias (4,96%).

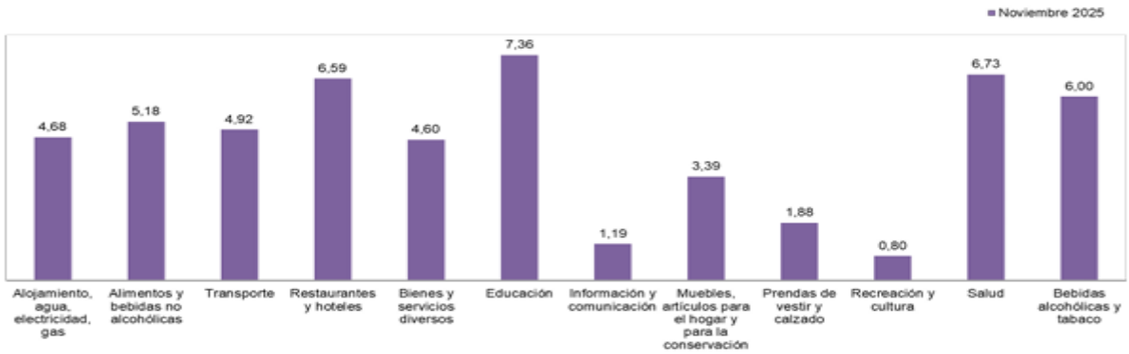
La división Salud registró una variación año corrido de 6,73%, siendo esta la segunda mayor variación año corrido. En noviembre de 2025 los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: consulta

médica general con médico particular (8,44%), consulta médica con médico especialista particular (7,05%) y productos farmacéuticos y dermatológicos (7,04%). Los menores incrementos de precio se reportaron en las subclases: elementos implementos médicos (1,37%), artefactos y equipo terapéutico y su reparación (4,57%) y servicios para particulares en centros de rayos x (4,99%).

La división Recreación y cultura registró una variación año corrido de 0,80%, siendo esta la menor variación año corrido. En noviembre de 2025 los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: compra de periódicos (10,04%), servicios de veterinaria y de otro tipo para animales domésticos (7,99%) y libros de texto: textos guías para clase (incluye libros de literatura, poesía, etc., requeridos en clase) (6,96%). Las mayores disminuciones de precio se reportaron en las subclases: aparatos de procesamiento de información y hardware (-20,03%), material impreso diverso (-7,71%) y equipo para la grabación, recepción y reproducción de imagen y sonido (-7,41%).

2.2.1.2 Variación anual 2025

Variación año corrido del Índice de Precios al Consumidor (IPC)
Por divisiones de gasto
2025 (noviembre)



Fuente: DANE, IPC
Nota: el orden de los grupos responde a su ponderación dentro de la canasta del IPC (izq – der).

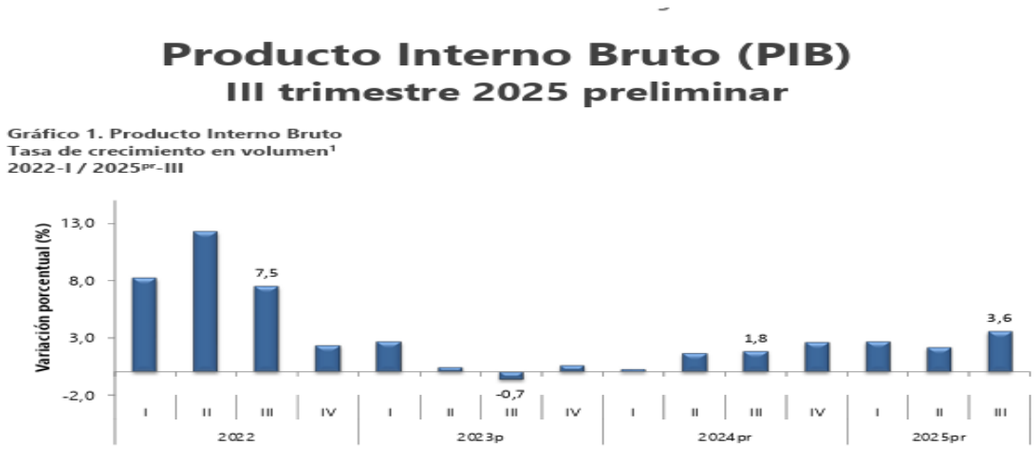
En noviembre de 2025 la variación anual del IPC fue 5,30%. El comportamiento anual del IPC total en noviembre de 2025 (5,30%) se explicó principalmente por la variación anual de las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Alimentos y bebidas no alcohólicas.

La división Restaurantes y hoteles registró una variación anual de 7,65%, siendo esta la mayor variación anual. En noviembre de 2025 los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: bebidas calientes: tinto, café con leche, chocolate, té, bebida achocolatada caliente, leche, agua de panela, agua aromática, avena caliente y similares para consumo inmediato (12,05%), pago por alimentación en comedores (8,64%) y comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio con (7,76%). Los menores incrementos de precio se reportaron en las subclases: servicios de alojamiento en hoteles, pensiones, posadas, hostales y moteles (4,78%), gastos en discotecas, bares, griles, tabernas, fondas y tiendas dentro y al aire libre (4,80%) y comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato (7,49%).

La división Educación registró una variación anual de 7,36%, siendo esta la segunda mayor variación anual. En noviembre de 2025 los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: educación secundaria (8,76%), educación preescolar y básica primaria (8,68%) y cursos de educación no formal (6,46%). Los menores incrementos de precio se reportaron en las subclases: diplomados, educación continuada, preicfes, preuniversitarios (1,75%), inscripciones y matrículas en postgrados (4,72%) e inscripciones y matrículas en carreras técnicas, tecnológicas y universitarias (4,96%).

La división Recreación y cultura registró una variación anual de 0,57%, siendo esta la menor variación anual. En noviembre de 2025 los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: compra de periódicos (10,04%), servicios de veterinaria y de otro tipo para animales domésticos (8,45%) y libros de texto: textos guías para clase (incluye libros de literatura, poesía, etc., requeridos en clase) (6,96%). Las mayores disminuciones de precio se reportaron en las subclases: aparatos de procesamiento de información y hardware (-19,80%), equipo para la recepción, grabación y reproducción de sonido únicamente (-8,33%) y material impreso diverso (-7,66%).

2.2.2. Producto Interno Bruto (PIB)



Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 8,0% (contribuye 1,3 puntos porcentuales a la variación anual).
- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 5,6% (contribuye 1,2 puntos porcentuales a la variación anual).
- Industrias manufactureras crece 4,1% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).

En lo corrido del año 2025pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 2,8%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 5,1% (contribuye 1,0 puntos porcentuales a la variación anual).
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,4% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).
- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 4,1% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 1,2%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 3,4%.
- Actividades financieras y de seguros crece 2,3%.
- Industrias manufactureras crece 1,5%.

2.2.2.1. Sector Actividades Inmobiliarias

En el tercer trimestre de 2025pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,1% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,5%, respecto al trimestre inmediatamente anterior (ver tabla 10).

Comportamiento actividades inmobiliarias Segundo trimestre 2025.

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Tercer trimestre 2025pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025pr-III / 2024pr-III	2025pr / 2024pr	2025pr-III / 2025pr-II
Actividades inmobiliarias	**2,1**	**2,0**	**0,5**

Fuente: DANE, PIB_T
pr preliminar
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

2.2.2. El Sector Actividades.

En el tercer trimestre de 2025pr, el valor agregado de la construcción decrece 1,5% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos (ver tabla 6):

Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales decrece 8,3%.

Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil crece 13,1%.

Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) decrece 3,4%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de la construcción crece en 1,1%, cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales decrece 0,5%.

Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil crece 3,5%.

Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) crece 0,2%.

Tabla 6. Construcción
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Tercer trimestre 2025pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025pr-III / 2024pr-III	2025pr / 2024pr	2025pr-III / 2025pr-II
Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales	-8,3	-8,1	-0,5
Construcción de carreteras y vías de ferrocarril[2]	13,1	9,0	3,5
Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil[3]	-3,4	-3,5	0,2
Construcción	**-1,5**	**-2,7**	**1,1**

Fuente: DANE, PIB_T
pr preliminar
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.
[2]Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil.
[3]Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (Alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores).

2.2.3.1. Consulta Modelo de Abastecimiento Estratégico MAE

Al consultar el Modelo de Abastecimiento Estratégico -MAE-, de la Tienda Virtual Colombia Compra Eficiente, se encuentra que el mercado cuenta con pluralidad de oferentes de reconocida trayectoria, pero la oferta se concentra en el Municipio de Hatonuevo.

A continuación, se muestran los resultados de la consulta en el Modelo de Abastecimiento Estratégico de la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente:





Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2025			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8013 - Servicios inmobiliarios	21	$2,254,200,318	100.00%	21	$2,254,200,318	100.00%
Total	21	$2,254,200,318	100.00%	21	$2,254,200,318	100.00%

En las gráficas anteriores se puede observar que, en el sector donde actúan las empresas requeridas para el servicio de alquiler y arrendamiento de inmuebles, se encuentra un número importante de oferentes que han realizado contratación a través del portal único de contratación Secop II; sin embargo, no puede pensarse que estos están en condiciones de participar en el presente proceso, debido a las condiciones particulares del Municipio y a que el grueso de la oferta inmobiliaria para funcionamiento de oficinas se concentra en la ciudad de Riohacha, siendo escasa o nula en los demás Municipios del departamento de La Guajira.

2.3 ASPECTOS TECNICOS

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:

El inmueble a ocupar debe contar con espacio suficiente para ubicar aproximadamente a 4 servidores judiciales, que laboran en el despacho de la Rama Judicial en el Municipio de Hatonuevo, teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

1. **Ubicación:**
   - Debe tener una excelente ubicación preferiblemente estar ubicado en el sector céntrico del Municipio, cerca a la alcaldía municipal.

2. **Distribución:**
   - Debe contar con un área mínima de 100 mt2, con su respectiva sala de audiencia.
   - Área de archivo
   - Debe contar con baterías de baños (mínimo 2) para uso de servidores judiciales y usuarios
   - Sala de lactancia.
   - Rampa de acceso para personas con movilidad reducida.
   - Cocinetas, área de labores, área de circulación, pasillos de conexión.

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:

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

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 el los estudios previos y la invitación pública.

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 Seccional de Administración Judicial de Riohacha 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. 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

La oferta inmobiliaria en el Municipio de Hatonuevo es escasa. Existe demanda para uso comercial, para oficinas en el sector local 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 inmuebles es poca por la falta de espacios dentro del perímetro urbano.

En el marco del Plan de Austeridad del Gasto, para la elección del inmueble a arrendar tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- Decreto 199 del 20 de febrero de 2024, Por el cual se establece el Plan de Austeridad del Gasto 2024 para los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación, Artículo 5, literal c:

"El cambio de sede únicamente procederá en uno de los siguientes eventos: i) cuando no genere impacto al presupuesto asignado en la vigencia; ii) cuando la necesidad haga inaplazable la construcción o adquisición de la sede o, iii) cuando el edificio donde funciona la entidad ponga en riesgo la seguridad del personal o no brinde las condiciones laborales adecuadas de conformidad con las normas establecidas en el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en Trabajo (SGSST)."

De igual forma, lo contenido en el Memorando DEAJIFM21-453, para tener en cuenta al momento de realizar procesos de contratación para el arrendamiento de inmuebles al servicio de la Rama Judicial:

1. Los inmuebles que hayan de arrendarse ya deben poseer infraestructura de red de datos (puntos de datos, centro de datos y cableados) suficiente para la interconexión de los equipos tecnológicos. De manera preferente, deben contar también con infraestructura y equipos de red inalámbrica.

2. De manera preferente, estos inmuebles deben contar con red regulada de energía eléctrica para evitar daños ante variaciones de la corriente eléctrica.

3. De igual manera, se debe preferir edificaciones que ya cuenten con infraestructura de continuidad de energía eléctrica (Planta eléctrica, UPS); de lo contrario no puede haber funcionamiento de la infraestructura tecnológica en caso de interrupciones de energía.

Se realizó invitación para cotizar el valor del metro cuadrado para la vigencia 2025-2026 a las diferentes inmobiliarias del Departamento de La Guajira con información de base de datos suministrada por la Cámara de comercio de la ciudad la solicitud de cotización se hizo mediante los oficios relacionados a continuación:

OFICIO	DESTINATARIO	FECHA	MUNICIPIO
DESAJRIO26-10	ANDRES ANTONIO MENDOZA PARODI	05/01/2026	Hatonuevo
DESAJRIO25-3826	MARTHA PACHECO	30/12/2025	Riohacha
DESAJRIO25-3828	ORLANDO GNECCO	30/12/2025	Riohacha
DESAJRIO25-1705	RAFAEL ANTONIO GIL PINTO	25/06/2025	Albania
DESAJRIO25-1703	OLIMPO RAFAEL PELAEZ RAMOS	25/06/2025	Barrancas
DESAJRIO24-1866	YANELIS MARIA GUERRA CHNCHIA	25/06/2025	Distraccion

DESAJRIO24-1863	CONSUELO MARIA PARODI JIMENEZ	25/06/2025	Hatonuevo
DESAJRIO25-1701	PAULINA MARIA GRANADILLO AYALA	25/06/2025	Fonseca
DESAJRIO25-1702	AVITAR SOLUCIONES INMOBILIARIAS S.A.S	25/06/2025	Fonseca
DESAJRIO25-796	EDITA GAMEZ PEREZ	25/06/2025	Manaure
DESAJRIO25-1705	CECILIA CRISTINA DAZA ZABALETA	25/06/2025	El Molino
DESAJRIO25-793	MARIA JULIA MAESTRE LIÑAN	25/06/2025	Urumita
DESAJRIO25-791	DANICA ALEXNADRA BARROS WEEBE	25/06/2025	Villanueva
DESAJRIO25-792	LIBIA ELVIRA PEREZ GUERRA	25/06/2025	Villanueva
DESAJRIO25-894	ORLANDO GNECCO	25/06/2025	Riohacha DTC
DESAJRIO25-794	ALEXIS TRINIDAD CASTRO DAZA	25/06/2025	Riohacha DTC
DESAJRIO25-895	MARTHA PACHECO	25/06/2025	Riohacha DTC
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:

ESTUDIO DE MERCADO LA GUAJIRA 2025				
INMOBILIARIA QUE PRESENTA LA OFERTA	**UND DE MEDIDA**	**VALOR MT2 2025**	**MT2 OFRECIDOS**	**DESCRIPCIÓN INMUEBLE**
Olimpo Rafael Peláez Ramos-**BARRANCA**S	MT2	4,340.00	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 será de $1.531.949
Rafael Gil - **ALBANIA**	MT2	6,606.00	312	sala, 5 habitaciones, 3 baños, 1 garaje, patio. El Canon de arriendo será de $2.061.037
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	4,626.00	259.85	área construida 259,85 1 piso, terraza de acceso, sala, cocina, comedor, 5 espacios(habitaciones), 4 baños 1 garaje y patio El Canon de arriendo será: $1.288.148
María Mercedes Daza- EL **MOLINO**	MT2	5,618.00	183.42	1 planta, 3 baños (inmueble ocupado actualmente) El Canon de arriendo será: $1.030.519.
Inmobiliaria Pinedo Castro-**MAICAO**	MT2	$ 23,688	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 oficina contara con dos aires acondicionados para un total de 8 aires (4 de 18,000 btu. y 4 de 12,000 btu). El Canon de arriendo será de: $19,288,800.
TAISIR MOHAMAD AMINE IBRAHIM- **MAICAO**	MT2	20,347.00	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, área común e información en ambos pisos y 4 baños. El Canon de arriendo será: $ 15.944.151
Yanelis Guerra- **DISTRACCIÓN**	MT2	2,587.00	564.26	1 planta, 3 baños (inmueble ocupado actualmente) El Canon de arriendo será: $ 1.459.471
Alemán Vergara - **AVITAR**	MT2	9,650.00	155.44	Dos oficinas, dos salones, cocina sala de star, 2 depósitos, Zona de Labores, Patio, sala de audiencia (inmueble ocupado actualmente) valor del canon $1,500.000
Paulina Granadillo- **FONSECA**	MT2	5,932.00	437.16	Casa de 437,16 metros cuadrados, 5 cuartos, 6 baños, patio, garaje El Canon de arriendo será: $2.593.443.
Orlando Gnecco- **RIOHACHA**	MT2	28,659.00	577.7	Se trata de un inmueble para estrenar, de dos plantas con una extensión total de 557,70 mt2 bien ubicado; con vías de acceso pavimentadas, cuenta con 11 habitaciones, 14 baños, zonas comunes,1 oficina, 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. ventanera en aluminio 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 inmueble cuenta con los siguientes servicios gas natural, alumbrado público. **P**RECIO: QUINCE MILLONES DE PESOS M/L $16.556.220

Inmobiliaria Pinedo Castro- **RIOHACHA**	MT2	19,363.00	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 será: $40.619.588
Danica Alexandra Barros Webber- **VILLANUENA**	MT2	8,854.00	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: $3.311.244
Libia Pérez- **VILLANUEVA**	MT2	9,856.00	182	1 planta, 2 baños, área construida 120 m2 El Canon de arriendo será: $1.793.823
María Julia Maestre- **URUMITA**	MT2	9,020.00	139	1 planta, 2 baños (inmueble ocupado actualmente) El Canon de arriendo será: $1.253.821
EDITA ELINA GAMEZ PEREZ - **MANAUR**E	MT2	4,676.00	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 $1,285.920
VALOR PROMEDIO METROS CUADRADOS		**12,202.94**		

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 $4.626 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.

2.6 ANALISIS DE LA DEMANDA

A continuación, se realiza el análisis de la demanda del producto requerido mediante el código UNSPCS 801315 Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones, mediante el Modelo de Abastecimiento Estratégico de la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente.

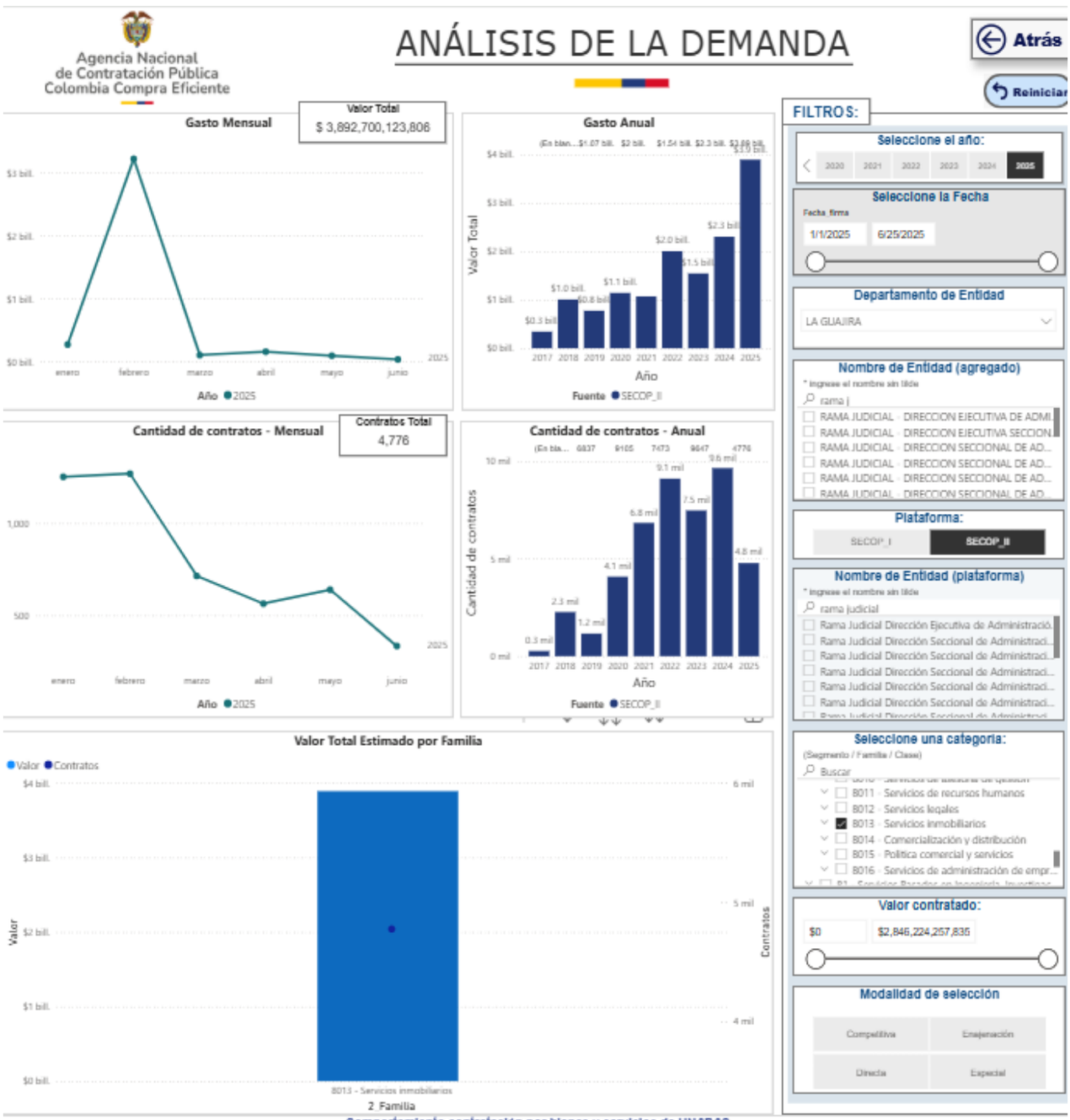
Mediante estas graficas se puede apreciar toda la contratación en valor estimado y número de contratos a nivel nacional, que se han realizado en la plataforma electrónica para contratación pública del Consejo Superior de la Judicatura y Rama Judicial, mediante la plataforma Secop II.

Colombia Compra Eficiente

ANÁLISIS DE DEMANDA

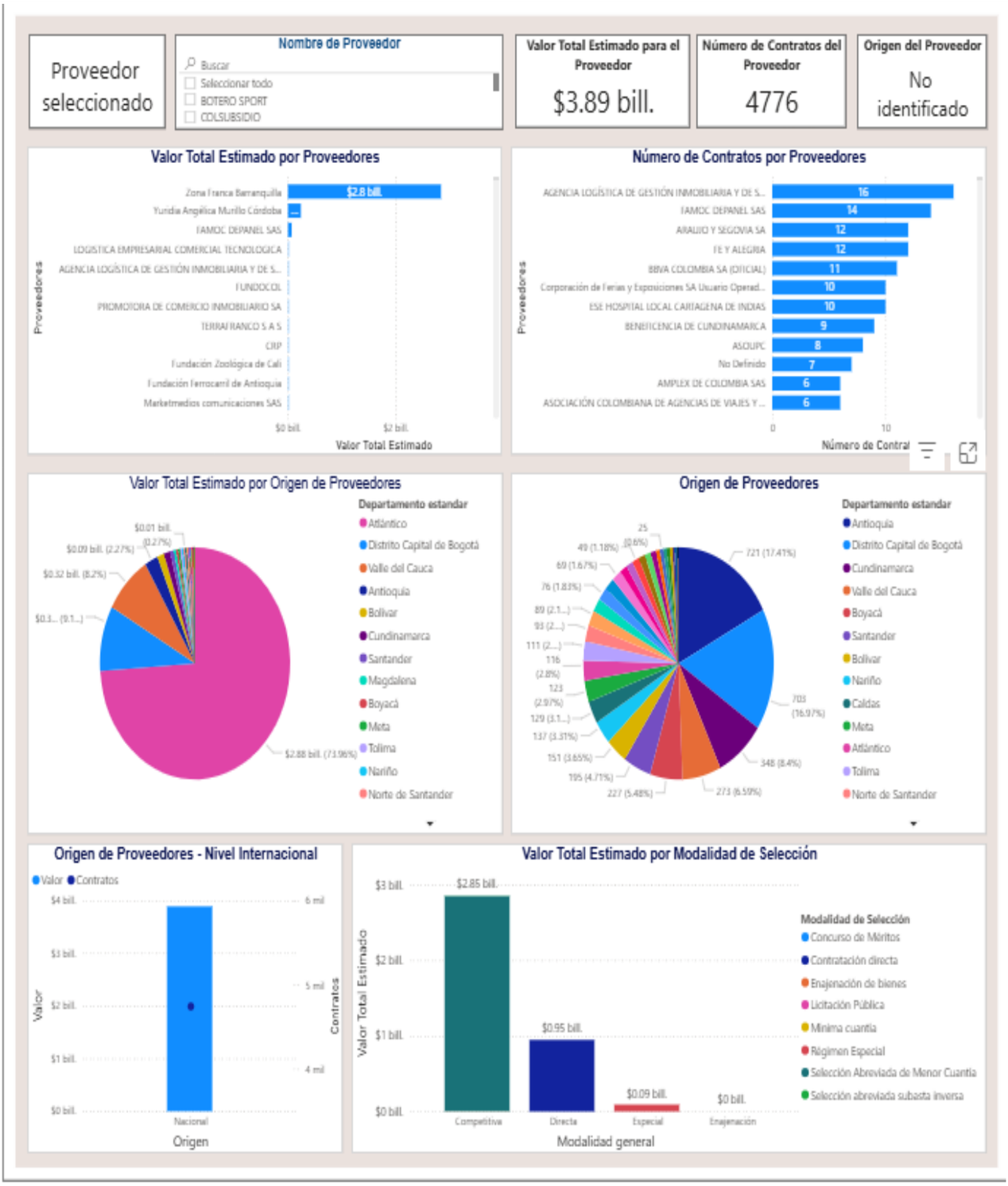
En primer término, se presentan los resultados de la selección “CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA”, en el periodo del 01/01/2025 al 25/06/2025.

Al seleccionar como entidad “RAMA JUDICIAL”, arroja los siguientes resultados:



Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2025			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8013 - Servicios inmobiliarios	4776	$3,892,700,123,806	100.00%	4776	$3,892,700,123,806	100.00%
Total	4776	$3,892,700,123,806	100.00%	4776	$3,892,700,123,806	100.00%



De acuerdo con el artículo 3 de la Ley 1712 de 2014, sobre el principio de calidad de la información, las Entidades Estatales son responsables de la oportunidad, objetividad y veracidad de la información que publican.

La Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente no es responsable por la información publicada en el SECOP. Si requiere información o Documentos del Proceso debe solicitarlos a la Entidad Estatal que adelantó el Proceso de Contratación respectivo.

De acuerdo a la información arrojada, se pueden extraer las siguientes conclusiones:

- Para el periodo del 01/01/2025 al 25/06/2025 se suscribieron 4776
- contratos por un monto estimado de $3.892.700.123.
- De lo corrido del año 2025 el mes de febrero es donde se ha presentado el mayor valor de contratación.
- En lo corrido del año 2025 el 100% se ha adelantado por contratación directa.

Con el propósito de avanzar en 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 2024		
No. Contrato	**Objeto**	**Valor inicial**
CO1.PCCNTR.7090683	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 10 N.º 14-67, en el Municipio de Distracción Departamento de La Guajira.	$15.718.334
CO1.PCCNTR.7090703	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 2 No 4ª -26, en el Municipio de Albania Departamento de La Guajira.	$22.197.117
CO1.PCCNTR.7090753	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 11ª No 17- 48, en el Municipio de Fonseca Departamento de La Guajira.	$13.963.269
CO1.PCCNTR.7090771	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 11 y 12 carrera 7, en el municipio de Hatonuevo departamento de La Guajira	$13.873.194
CO1.PCCNTR.7090920	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 10 No 5- 140, en el municipio de Barrancas Departamento de La Guajira.	$16.498.898
CO1.PCCNTR.7091023	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 carrera 11 N.º 13 - 46, en el Municipio de Urumita Departamento de La Guajira	$13.503.501
CO1.PCCNTR.7091237	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 14 # 17-90, en el Municipio de Fonseca Departamento de La Guajira	27.931.067
CO1.PCCNTR.7091342	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 11 No 4 y 5, en el Municipio de Villanueva Departamento de La Guajira	$35.661.690
CO1.PCCNTR.7091402	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 12a No 8- 05, en el Municipio de Villanueva Departamento de La Guajira	$19.319.265
CO1.PCCNTR.7093599	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 10 No 12 esquina en la ciudad de Riohacha D.T.C. - La Guajira Departamento De La Guajira	$130.828.540
CO1.PCCNTR.7099739	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 3a No 5 52, en el Municipio de Manaure Departamento de La Guajira	$14.019.200
CO1.PCCNTR.7117013	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 8 N°2-06, En El Municipio De El Molino Departamento De La Guajira	$11.202.760

CO1.PCCNTR.7118972	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 8 No 12- 86, Edificio "Caracolí" en la Ciudad de Riohacha D.T.C., Departamento de La Guajira	$436.520.321
CO1.PCCNTR.7119249	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 # 09-61, En El Municipio De Maicao Departamento De La Guajira	$207.288.000
CO1.PCCNTR.7119269	Contratar en nombre de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura - Dirección Seccional de Administración Judicial Riohacha, El arrendamiento de una bodega ubicada en la carrera 14A # 28 - 51 de Riohacha D.T.C La Guajira, para el funcionamiento del archivo Central y al almacenamiento de mobiliarios, enseres y equipos de oficina devueltos al área de Almacén de la Rama Judicial	$159.592.653
CO1.PCCNTR.7119709	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 14 # 11- 68, en el Municipio de Maicao Departamento de La Guajira.	$171.344.582
CO1.PCCNTR.7125232	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 carrera 10 N 14 - 77, en la Ciudad de Riohacha D.T.C., Departamento de La Guajira.	$222.762.000

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

Referencia	Objeto	Valor Inicial	Entidad
CO1.PCCNTR.6279920	"ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARÍA DE TURISMO Y DESARROLLO ECONOMICO DEL DISTRITO DE RIOHACHA"	$ 26.000.000	ALCALDIA DE RIOHACHA
CO1.PCCNTR.4721396	"ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA CASA DE ATENCION TRIBUTARIA "CDAT" DEL DISTRITO DE RIOHACHA	$ 49.480.245	ALCALDIA DE RIOHACHA
CO1.PCCNTR.5132786	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE PASAPORTE DE LA GUAJIRA, SUSCRITO ENTRE LA GOBERNACIÓN DE LA GUAJIRA Y SERRANO Y VERGARA INMOBILIARIA LTDA	$ 44.441.916	GOBERNACION DE LA GUAJIRA

2.7 RIESGOS

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, y teniendo en cuenta el análisis de riesgos realizado (ver anexo), la entidad no exigirá ninguna garantía a cargo del arrendador:

No obstante, el arrendador para efectos de la suscripción del contrato, deberá aportar certificado o póliza que acredite que el inmueble objeto del contrato se encuentra debidamente asegurado.

2.8 CONCLUSIÓN

La Dirección Seccional de Administración Judicial de Riohacha 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, del sector inmobiliario, en concordancia con lo reglado en el Decreto 1082 de 2015, especialmente del artículo 2.2.1.2.1.4.11, así como de las contrataciones desarrolladas por la Rama Judicial con similar objeto al de la convocatoria ahora pretendida.

	Teniendo en cuenta la oferta inmobiliaria del municipio, el Plan de Austeridad del Gasto 2024, así como las limitaciones presupuestales para desplazamientos, claramente señaladas en presente análisis del sector, se determinó que no existe una oferta económica más favorable de inmuebles en el Municipio con las características de espacio y especificaciones técnicas requeridas para el funcionamiento del JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE Hatonuevo, 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 Seccional de Administración Judicial de Riohacha, seleccionar la oferta más favorable, en términos de selección objetiva, para la escogencia del proveedor.

Aprobó		
Proyectó	Hermes Dario Celedón López. Asistente Administrativo. Dirección Seccional De Administración Judicial De Riohacha.	