ESTUDIO DE MERCADO

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, *"La Entidad Estatal debe hacer durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso."*

Por tanto, en atención al deber indicado en el Decreto 1082 de 2015 y atendiendo al principio de planeación, se presenta a continuación, el respectivo análisis.

1. Objeto de estudio

Arrendamiento de un bien inmueble para la dirección Territorial de Arauca, ubicado en la calle 21 no. 19-14 en el municipio de Arauca, departamento de Arauca, con destino al funcionamiento de la oficina del ministerio de trabajo dirección territorial de Arauca.

1.1 alcance del objeto:

El alcance del presente contrato comprende la entrega, a título de arrendamiento, del uso y goce legítimo del bien inmueble urbano ubicado en la **Calle 21 No. 19-14** en el municipio de Arauca, departamento de Arauca, a favor del **MINISTERIO DEL TRABAJO - DIRECCIÓN TERRITORIAL ARAUCA**.
2
El inmueble deberá estar destinado exclusivamente para el funcionamiento de las oficinas y dependencias administrativas de la Dirección Territorial, garantizando las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad y funcionalidad necesarias para la prestación del servicio público y la atención a la ciudadanía durante el plazo de ejecución pactado.

2. Análisis Económico del Sector

2.1. Aspectos Generales del mercado.

Procede la Entidad Estatal a revisar los aspectos generales del mercado del bien o servicio que son relevantes en el Proceso de Contratación como es el sector de inmobiliario y de la construcción en un contexto local, toda vez que la prestación del servicio debe estar dirigida a una población ubicada en un municipio específico del departamento Arauca, Municipio Arauca.
Las actividades económicas están agrupadas por sectores económicos. Cada sector se refiere a una parte de la actividad económica cuyos elementos tienen características comunes. Su división se realiza de acuerdo con los procesos de producción que ocurren al interior de cada uno de ellos. La economía clásica dividide las actividades económicas en tres sectores, a saber[1]:

> ***Sector primario o agropecuario:*** *Es el sector que obtiene el producto de sus actividades directamente de la naturaleza, sin ningún proceso de transformación.*

[1] Banco de la Republica: Disponible en: https://enciclopedia.banrepcultural.org/index.php/Sectores_econ%C3%B3micos

Dentro de este sector se encuentran la agricultura, la ganadería, la silvicultura, la caza y la pesca. No se incluyen dentro de este sector a la minería y a la extracción de petróleo, las cuales se consideran parte del sector industrial.

Sector secundario o industrial: *Comprende todas las actividades económicas de un país relacionadas con la transformación industrial de los alimentos y otros tipos de bienes o mercancías, los cuales se utilizan como base para la fabricación de nuevos productos.*

Se divide en dos sub-sectores: industrial extractivo e industrial de transformación:

Industrial extractivo: *extracción minera y de petróleo.*
Industrial de transformación: *envasado de legumbres y frutas, embotellado de refrescos, fabricación de abonos y fertilizantes, vehículos, cementos, aparatos electrodomésticos, etc.*

Sector terciario o de servicios: *Incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía. Como ejemplos de ello tenemos el comercio, los restaurantes, los hoteles, el transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, los servicios profesionales, el Gobierno, etc. Es indispensable aclarar que los dos primeros sectores producen bienes tangibles, por lo cual son considerados como sectores productivos. El tercer sector se considera no productivo, puesto que no produce bienes tangibles; pero, sin embargo, contribuye a la formación del ingreso nacional y del producto nacional.*

Una vez analizada la división según la economía clásica, se puede inferir que el servicio producto del presente análisis del sector, se encuentra enmarcado en el sector terciario. A continuación, se realiza el análisis de la clasificación del servicio tomando de referencia tanto la clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU) y la Codificación del clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC). La presente clasificación permitirá realizar tanto el análisis de las variables económicas como los análisis de demanda y de oferta.

A continuación, se muestran los sectores que identifican el presente proceso con la actual necesidad de acuerdo, al "Sistema de Clasificación Industrial Internacional Uniforme" -CIIU

		Clasificación CIIU Rev. 4 A.C
SECCIÓN	**L**	**ACTIVIDADES INMOBILIARIAS**
División	**68**	**ACTIVIDADES INMOBILIARIAS**
Grupo	681	ACTIVIDADES INMOBILIAERIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS
Clase	6810	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS RELIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS

ESTA CLASE INCLUYE:		▪ La compra, la venta, la administración, el alquiler y/o el arrendamiento de bienes inmuebles propios o arrendados, tales como: inmuebles residenciales e inmuebles no residenciales e incluso salas de exposiciones, salas cinematográficas, instalaciones para almacenamiento, centros comerciales y terrenos. ▪ El alquiler y/o el arrendamiento de casas y apartamentos amoblados o sin amoblar por períodos superiores a treinta días. ▪ La promoción y la comercialización de proyectos inmobiliarios. ▪ La subdivisión de terrenos en lotes, sin mejora de los mismos. ▪ El suministro de espacio solo para albergue de animales.
ESTA CLASE EXCLUYE:		▪ El desarrollo de proyectos relacionados con la construcción de edificaciones para uso residencial. Se incluye en la clase 4111 «Construcción de edificios residenciales». ▪ El desarrollo de proyectos relacionados con la construcción de edificaciones para uso no residencial. ▪ Se incluye en la clase 4112 «Construcción de edificios no residenciales». ▪ La subdivisión de terrenos con mejora. Se incluye en la clase 4290 «Construcción de otras obras de ingeniería civil». ▪ El servicio de alojamiento en hoteles. Se incluye en la clase 5511 «Alojamiento en hoteles».
Clasificación CIIU Rev. 4 A.C		
▪ El servicio de alojamiento en apartahoteles. Se incluye en la clase 5512 «Alojamiento en apartahoteles». ▪ El servicio de alojamiento en centros vacacionales. Se incluye en la clase 5513 «Alojamiento en centros vacacionales». ▪ El servicio de alojamiento en campamentos corrientes, campamentos para remolques, casas rodantes y alojamientos similares. Se incluye en la clase 5520 «Actividades de zonas de camping y parques para vehículos recreacionales». ▪ El servicio de alojamiento temporal en albergues para trabajadores y alojamientos similares. Se incluye en la clase 5590, «Otros tipos de alojamiento N.C.P.». ▪ La adquisición del derecho en la modalidad de tiempo compartido, especificando su modalidad. Se incluye en la clase 551, «Alojamiento en hoteles y en la 5512, «Alojamiento en apartahoteles».		

Teniendo como base la Guía para la Codificación de Bienes y Servicios de acuerdo con el código estándar de productos y servicios de Naciones Unidas, se logra identificar los servicios a adquirir y su correspondiente número de producto, clase, familia, segmento y el nombre del grupo como se muestra a continuación:

GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	NOMBRE
F – SERVICIOS	8000000 – SERVICIOS DE GESTIÓN, SERVICIO PROFESIONALES DE EMPRESA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	80130000 SERVICIOS INMOBILIARIOS	80131500 – ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES O EDIFICACIONES	**80131501 ARRENDAMIENTO RESIDENCIAS**

2.1.1. Contexto Económico:

Los arriendos son el componente más importante del IPC de los hogares en Colombia, al representar aproximadamente una cuarta parte de la canasta familiar del índice. Los aumentos de precios de este rubro se caracterizan por presentar un elevado grado de inercia, producto de su indexación a la inflación total del año inmediatamente anterior. Esto introduce mayor persistencia a los fenómenos inflacionarios, ralentiza la convergencia de la

inflación a la meta y, por tanto, podría significar mayores costos de las acciones de política monetaria en términos de actividad económica. En el periodo reciente, el IPC de arriendos ha presentado ajustes anuales altos, seguido de un proceso lento de desaceleración de estos precios. En septiembre de 2024 su variación fue del 7,9%.

Lo anterior ha sucedido en el entorno de una indexación a una inflación total elevada, muy superior al 3%, de reversión de algunas de las medidas tomadas durante la pandemia, y de un mercado de vivienda nueva y usada, todo lo cual que recientemente estaría generando presiones al alza en arriendos, además de otros factores. En consecuencia, los arriendos han restringido la reducción de los crecimientos anuales de los precios de la canasta de servicios y han contribuido a mantener la inflación total y básica en niveles superiores a la meta. La Ley 820 de 2003 regula los contratos de arrendamiento en el territorio nacional y establece sus formalidades, las obligaciones de las partes y otros aspectos relevantes. Con respecto al valor del canon de arrendamiento, la normatividad estipula que este no puede superar el 1% del avalúo comercial del inmueble, que su renovación debe realizarse de manera anual, y que su reajuste no debe superar la inflación total observada al final del año anterior.

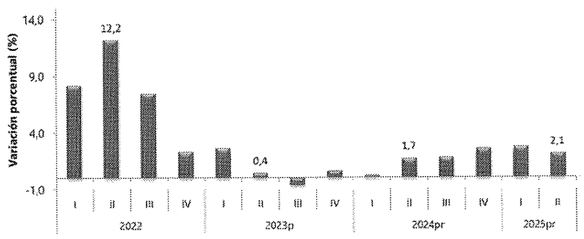
De este modo, este marco legal establece que los ajustes de los precios en el mercado de arriendos en Colombia tienden a estar indexados a la inflación total del cierre del año inmediatamente anterior, con mayor probabilidad en los casos en los que se suscriben contratos formales. Para el Banco de la Republica en el mercado de vivienda usada, el indicador de unidades disponibles representa otra fuente de oferta para el mercado residencial colombiano. Este indicador, calculado como la proporción de viviendas en venta o arriendo sobre el total de hogares por estrato, muestra que, a febrero de 2025, la disponibilidad de unidades ha disminuido en las tres principales ciudades del país (Gráfico 15). Lo anterior sugiere que la oferta de vivienda nueva y registran una senda de desaceleración y ambos mercados se encuentran alineados.

Producto Interno Bruto.

Según el DANE el Producto Interno Bruto (PIB) se define como el valor total de los bienes y servicio producidos en un país durante un cierto periodo de tiempo (generalmente un trimestre o un año) y es Insumo para la toma de decisiones en materia económica del país en el corto plazo. A continuación, se muestra la gráfica de comportamiento del PIB desde 2022 hasta el segundo trimestre de 2025, en del cual se puede evidenciar que el PIB creció en un 2,1% en el último trimestre.

Producto Interno Bruto (PIB)
II trimestre 2025 preliminar

Gráfico 1. Producto Interno Bruto
Tasa de crecimiento en volumen[1]
2022-I / 2025[pr]-II



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

Fuente: Cifras provenientes del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).

Según el DANE, las actividades que más contribuyeron al crecimiento son:

> *En el segundo trimestre de 2025pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,1% respecto al mismo periodo de 2024pr (ver tabla 1). 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 5,6% (contribuye 1,1 puntos porcentuales a la variación anual). • Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 3,8% (contribuye 0,4 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 1,8% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual). Durante el primer semestre de 2025pr , respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 2,4%. 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 4,8% (contribuye 1,0 puntos porcentuales a la variación anual). • Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 5,3% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).*

A continuación, se muestra las variaciones por cada una de las actividades económicas:

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Segundo trimestre 2025pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025pr-II / 2024pr-II	2025pr / 2024pr	2025pr-II / 2025pr-I
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3,8	5,3	1,5
Explotación de minas y canteras	-10,2	-7,6	-5,1
Industrias manufactureras	0,9	1,1	1,0
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[3]	0,0	-0,3	1,0
Construcción	-3,5	-3,3	-0,1
Comercio al por mayor y al por menor[3]	5,6	4,8	0,03
Información y comunicaciones	3,0	1,8	2,3
Actividades financieras y de seguros	2,8	3,0	0,8
Actividades inmobiliarias	2,0	2,0	0,6
Actividades profesionales, científicas y técnicas[3]	1,5	1,3	0,7
Administración pública, defensa, educación y salud[3]	1,6	2,7	-0,04
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[3]	7,5	11,4	-2,4
Valor agregado bruto	**2,1**	**2,4**	**0,3**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	2,4	2,3	0,3
Producto Interno Bruto	**2,1**	**2,4**	**0,5**

Fuente: DANE, PIB_T
pPreliminar
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015
[3]Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas

Fuente: Cifras provenientes del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).

3. Producto Interno Bruto (PIB) a precios corrientes 2.1 PIB desde el enfoque de la producción En el segundo trimestre de 2025pr, el Producto Interno Bruto crece 7,6% a precios corrientes respecto al mismo periodo de 2024pr (ver tabla 19). 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 12,2% (contribuye 2,4 puntos porcentuales a la variación anual). • Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 13,4% (contribuye 1,3 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 6,3% (contribuye 1,1 puntos porcentuales a la variación anual). Durante el primer semestre de 2025pr , respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 9,0%. 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 11,2% (contribuye 2,3 puntos porcentuales a la variación anual). • Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 21,2%.

4. Revisión de las cifras del primer trimestre de 2025 pr Este apartado presenta la revisión del primer trimestre de 2025 pr, asociada con la actualización de indicadores básicos. Es importante mencionar que, en el Producto Interno Bruto Trimestral (PIB_T), se consideran tres secuencias de incorporación de datos fuente, las cuales generarán revisiones de las series previamente publicadas. Como se ha especificado, en un primer ciclo trimestral (el más frecuente) se clasifican las revisiones generadas por la estadística básica, las cuales pueden ser por actualizaciones, correcciones y/o revisiones de datos de la serie y/o a la incorporación de un nuevo dato observado. Los cambios generalmente se presentan porque se trata de datos preliminares sujetos a modificaciones. Existe un segundo ciclo de carácter anual (regular), el cual está determinado por la incorporación de nuevos datos o estimaciones de las Cuentas Nacionales Anuales (CNA) en las series trimestrales. Esta combinación de datos de baja y alta frecuencia mediante técnicas de evaluación comparativa genera revisiones en los datos trimestrales a lo largo de la serie para evitar la introducción de quiebres o escalonamiento. Los últimos resultados de las CNA son generados con rezago de un año y cuarenta y cinco días. Así, cada año, es incorporada una estimación de las CNA a la serie trimestral, lo cual robustece la medición y genera revisión de las composiciones trimestrales estimadas previamente. Finalmente, un ciclo de revisión mayor (no regular) derivado de la incorporación de revisiones metodológicas, recomendaciones internacionales, cambios de base y otros cambios que por su naturaleza no se pueden incorporar de forma regular. Dado este escenario, la Dirección de Síntesis y Cuentas Nacionales (DSCN) sigue la línea recomendada por el manual de Cuentas Nacionales Trimestrales 2017 del Fondo Monetario Internacional (FMI), el cual sugiere aplicar una estrategia de actualización para el proceso de ajuste estacional. En esta línea, la estrategia adoptada es el ajuste concurrente o “concurrent adjustment”.

Si bien el sector construcción opera de acuerdo con la oferta y demanda de bienes, el sector inmobiliario se encuentra regulado y solo encuentra una variación anual, ligada estrechamente al crecimiento La ley 820 de 2003 es la norma que regula el arrendamiento urbano. En el artículo 20 estableció la fórmula del reajuste en los cánones de arrendamiento. Al tenor literal del artículo se fijó que “cada 12 meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior”.

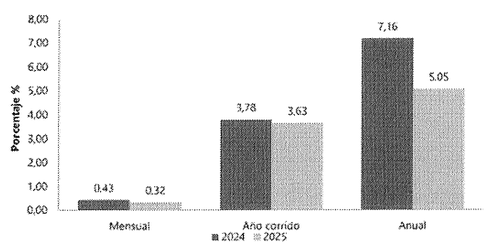
En este campo es importante resaltar tres puntos fundamentales: El primero es que el aumento aplica cuando se cumplen 12 meses del contrato. Los contratos que lleven menos de este tiempo no podrán realizar el aumento hasta que cumplan el término legalmente definido por la ley. El aumento es potestativo. Si el arrendador así lo desea puede estipular el aumento, pero debe comunicarlo previamente a su arrendatario.

- **Índice de precios al consumidor (IPC)**

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Mayo 2025

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional
Mayo 2024 - 2025



En el mes de diciembre de 2025, el IPC registró una variación de 0,32% en comparación con abril de 2025, seis divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,32%): Alimentos y bebidas no alcohólicas (0,60%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,48%), Prendas de vestir y calzado (0,39%), Salud (0,39%), Bebidas alcohólicas y tabaco (0,39%) y, por último, Restaurantes y hoteles (0,36%). Por debajo se ubicaron: Bienes y servicios diversos (0,28%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,18%), Educación (0,00%), Transporte (-0,08%), Información y comunicación (-0,15%) y, por último, Recreación y cultura (-0,52%).

En diciembre de 2025 en comparación con abril de 2025, la variación de las subclases que más aportaron al índice total fueron: arriendo imputado (0,59%), arriendo efectivo (0,59%), tomate (12,28%), suministro de agua (1,29%), comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (0,25%), café y productos a base de café (5,47%), carne de res y derivados (0,70%), comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato (0,58%), cebolla (5,66%) y servicios relacionados con la copropiedad (0,69%). Las subclases con aportes negativos a la variación fueron: electricidad (-0,94%), transporte de pasajeros y equipaje en avión (-10,17%), papas (-3,68%), carne de aves (-0,79%) y frutas frescas (-0,81%).3

2.1.2. Contexto Técnico:

Las condiciones técnicas del proceso contractual que se lleva a cabo satisfacen la necesidad de la entidad pública a través de una contratación directa, toda vez que el mercado no brinda la posibilidad de amplia oferta con las características de espacio, ubicación y condiciones técnicas de edificación, de manera que la dinámica del servicio y naturaleza de este no encuentra una pluralidad de oferentes.

Respecto de condiciones de innovación, las mismas hacen más onerosa la adquisición del servicio de arrendamiento de la propiedad, toda vez que las condiciones de mercado indican a que mayor inversión por parte del propietario del inmueble en valores agregados para mejor las situaciones de confort térmico y estacional en el sitio, las mismas son incluidas en el precio comercial de la misma, circunstancia que eleva el precio comercial y por ende el canon de arrendamiento de este.

El inmueble objeto del presente contrato, deberá contar con unas especificaciones técnicas mínimas que permitan el desarrollo, ejecución y adecuado cumplimiento del objeto contractual, lo que es permitir la prestación del servicio a los usuarios externos, así como brindar a sus funcionarios las mejores condiciones para su desempeño laboral y que estos cuenten con un espacio amplio, confortable, cómodo y seguro para que sus labores sean realizadas con prontitud, eficiencia y eficacia. Es por ello, que se requiere de un inmueble en donde los funcionarios adscritos a la Territorial puedan seguir laborando con todos los equipos y muebles como: escritorios, sillas, computadores, archivadores, archivo central, salas de recibo de usuarios y demás como parte del bienestar social de los mismos; además de seguir contando con un espacio para la atención al público que a diario requiere de sus servicios.

De acuerdo con las necesidades del servicio que presta la Dirección Territorial del Arauca, se determina que es fundamental seguir contando con instalaciones físicas, con los servicios públicos necesarios, acceso sanitario para usuarios y funcionarios, además condiciones mínimas para el desempeño de las funciones de la planta de personal.

Por ello se requiere la suscripción de un contrato de arrendamiento de un inmueble que reúna las condiciones necesarias como son: capacidad, iluminación, ubicación, acceso, seguridad para el óptimo desarrollo de las funciones, servicios públicos de acueducto y alcantarillado, energía, teléfono, condiciones que ostenta el actual inmueble donde la Dirección Territorial Arauca, presta sus servicios.

El Ministerio del Trabajo – Dirección Territorial Arauca en cumplimiento de sus funciones, para atender las necesidades de la Dirección Territorial en el Departamento de Arauca y que no cuenta con las instalaciones propias para prestar el servicio a los ciudadanos, por tal motivo se hace necesario iniciar el proceso de contratación para la adquisición de arrendamiento de un bien inmueble que se acondicione a la necesidad requerida para la atención al público las cuales deben contar luminosidad, ventilación y accesibilidad, así mismo ese bien inmueble debe contar con un espacio apto para llevar a cabo las diligencias de conciliación, y realizar las diferentes reuniones de acuerdo a las funciones propias de la Dirección Territorial de Arauca, por lo que se hace necesario contratar con un arrendador, además del deber de garantizar la continuidad de la prestación del servicio al personal en el inmueble ubicado en la Calle 21 No. 19-14 en el Municipio de Arauca, Departamento de Arauca.

2.1.3. Contexto Regulatorio:

Las leyes y demás normas aplicables al presente proceso son los siguientes: El sector construcción se encuentra regulado por normatividad para la expedición y tramite de Licencias y obligaciones ambientales, Licencias urbanísticas y cumplimiento de los planes de ordenamiento territorial, Normas de protección del patrimonio histórico y cultural, Asuntos relativos al desarrollo territorial, expropiación y manejo de temas prediales, Asuntos

tributarios, Movilidad Servicios públicos domiciliarios y Manejo de comunidades, por posible afectación de entorno. El sector inmobiliario encuentra su nicho regulatorio en el derecho privado, toda vez que los contratos de arrendamiento pueden ser desarrollados de manera verbal o escrita entre articulares, no obstante, por tratarse de entidad del orden público, la constitución de negocio jurídico por medio de la cual se constituyen obligaciones a una entidad pública requiere formalidades sujetas a normatividad de orden administrativo y presupuestal.

Teniendo en cuenta que con la contratación pública se busca el cumplimiento de los fines estatales, es imperioso que las entidades públicas cuenten con instrumentos que les faculten lograr la selección adecuada de los contratistas que les permitirán la consecución de estos, por ello, el propio Estado ha expedido diferentes normas buscando dotar a las entidades con herramientas que permitan dicha selección idónea. Con la Ley 80 de 1993 se dotó a las entidades de la estructura general y los principios de la contratación estatal. Ahora, con la modificación a la Ley 80 de 1993, a través de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1510 de 2013, se pretende la reducción de costos del proceso contractual y con ello el procedimiento de selección elaborado sobre la base de los principios que rigen la contratación pública, en búsqueda del cumplimiento de los fines estatales. El artículo 83 del Decreto 1510 de 2013, prevé: "Artículo 83. 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." Se definió por la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1510 de 2013, los estudios previos como aquellos encaminados a establecer la conveniencia y oportunidad de la contratación, determinar las especificaciones técnicas y el valor del bien o servicio, y analizar los riesgos en los que incurrirá la entidad al contratar.

En el mismo sentido, el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015 dispone que las entidades estatales pueden arrendar inmuebles mediante contratación directa. [...] El artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015 introdujo unas reglas que deben tenerse en cuenta para el arrendamiento de inmuebles mediante la modalidad de contratación directa, se trata de aspectos que no se relacionan ni interfieren con el análisis propuesto por el parte demandante relativo únicamente a la inclusión dentro de esta modalidad de selección del arrendamiento de bienes muebles. La Corte Constitucional señaló que el legislador definió los aspectos básicos y generales de la modalidad de contratación directa y, por tanto, no se podía predicar la existencia de un vacío legal o material respecto de esta forma o manera de celebrar el contrato estatal.

Que el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 establece que, 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 que la Entidad 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 compra y contratación pública".*

En este sentido, expuso lo siguiente: "*No obstante esa facultad de contratar directamente no es discrecional del jefe de la entidad, pues la ley identificó y definió los casos en que esa forma o manera de contratar por excepción era procedente. Determinó entonces el legislador, en trece literales los contratos en los cuales el Estado podrá contratar directamente; adicionalmente, consagró las reglas básicas de imperativo cumplimiento para dar plena aplicación al principio de la transparencia. Por otra parte, en el parágrafo 1° del artículo 24, dispuso que en los casos de contratación directa los servidores públicos que en ella intervengan se encuentran sujetos al principio de legalidad. Resulta claro entonces, que tratándose de la contratación directa como una forma excepcional de celebrar los contratos del Estado, el legislador definió los aspectos básicos y generales, sin que se pueda predicar como lo hace el actor, la existencia de un vacío legal o material respecto de esta forma o manera de celebrar el contrato estatal*" En este sentido, no le es dable al Gobierno Nacional en ejercicio de la facultad reglamentaria o a las autoridades administrativas crear causales de contratación directa o incorporar elementos extraños a los procesos de selección determinados por el legislador, porque estos procedimientos administrativos de selección de contratistas en el derecho colombiano devienen de la ley y deben en consecuencia respetarse y aplicarse en los estrictos términos en ella establecidos.

Las normas que consagran estos procedimientos de selección son de carácter imperativo y de orden público, no disponibles y, por tanto, de obligatorio cumplimiento, lo que implica que no pueden ser dispuestas por sus destinatarios de manera diferente a la establecida por el legislador y sus efectos no pueden evitarse o modificarse, porque solo opera en el contexto de su descripción legal.

3. Estudio de la demanda

3.1. Análisis histórico de la Entidad.

El Ministerio del Trabajo en el último año, ha realizado 3 procesos de contratación, los cuales han sido adjudicados de la siguiente forma:

Vigencia	2023
Número proceso	CAM 012 2023
Modalidad de Selección	CONTRTACION DIRECTA
Objeto	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LAS OFICINAS DEL MINISTERIO DE TRABAJO DE LA INSPECCION MUNICIPAL DE BOSCONIA DIRECCION TERRITORIAL CESAR
Presupuesto oficial (P.O.)	23.464.563
Número del contrato	CO1.PCCNTR.5612244
Contratista	DIONICIA JUDITH GARCIA AVENDAÑO
Valor total del contrato	23.464.563
Plazo de ejecución	2 AÑOS

Fuente:
https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.5259299&isFromPublicA rea=True&isModal=true&asPopupView=true

Vigencia	2023

Número proceso	Contrato de Arrendamiento 02 de 2023
Modalidad de Selección	CONTRATACIÓN DIRECTA
Objeto	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA DIRECCION CALLE 8 NO 2B-22 - PISO 5 OFI 502 EDIFICIO PUERTO VERDE BARRIO EL CENTRO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE DE LA OFICINA ESPECIAL DE BUENAVENTURA DEL MINISTERIO DEL TRABAJO
Presupuesto oficial (P.O.)	414.565.909
Número del contrato	CO1.PCCNTR.5617178
Contratista	PORTAFOLIO JM2 SAS
Valor total del contrato	414.565.909
Plazo de ejecución	32 MESES

Fuente:
https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.5265552&isFromPublicA rea=True&isModal=true&asPopupView=true

Vigencia	2023
Número proceso	CAM 014 2023
Modalidad de Selección	CONTRATACIÓN DIRECTA
Objeto	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LAS OFICINAS DEL MINISTERIO DE TRABAJO DE LA INSPECCION MUNICIPAL DE CURUMANI DIRECCIÓN TERRITORIAL CESAR
Presupuesto oficial (P.O.)	25.657.608
Número del contrato	CO1.PCCNTR.5613112
Contratista	ERNESTO RAFAEL ROYERO ALVAREZ
Valor total del contrato	25.657.608
Plazo de ejecución	2 AÑOS

Fuente:
https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.5260313&isFromPublicA rea=True&isModal=true&asPopupView=true

Vigencia	2024
Número proceso	**004-12-2023**
Modalidad de Selección	CONTRATACIÓN DIRECTA
Objeto	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LAS OFICINAS DEL MINISTERIO DE TRABAJO DE LA DIRECCIÓN TERRITORIAL ARAUC inmueble ubicado en la calle 21 No. 19 14 en Municipio de Arauca Arauca con destino al funcionamiento de las oficinas del Ministerio de Trabajo de la Dirección Territorial Arauca
Presupuesto oficial (P.O.)	95.045.796
Número del contrato	**004-12-2023**

Contratista	DIOCESIS DE ARAUCA
Valor total del contrato	95.045.796
Plazo de ejecución	12 Meses

Fuente:

https://www.secop.gov.co/CO1ContractsManagement/Tendering/ProcurementContractEdit/View?docUniqueIdentifier=CO1.PCCNTR.5608051&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1ContractsManagement%2fTendering%2fProcurementContractManagement%2fIndex&prevCtxLbl=Contratos+

Vigencia	2025
Número proceso	**CD -DT-005-2024**
Modalidad de Selección	CONTRATACIÓN DIRECTA
Objeto	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 21 No. 19-14 EN EL MUNICIPIO DE ARAUCA, DEPARTAMENTO DE ARAUCA, MATRICULA INMOBILIARIA 410-14138 EXPEDIDO POR LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARAUCA, CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DEL MINISTERIO DE TRABAJO DIRECCIÓN TERRITORIAL DE ARAUCA.
Presupuesto oficial (P.O.)	$ 94.484.575
Número del contrato	**CD -DT-005-2024**
Contratista	DIOCESIS DE ARAUCA
Valor total del contrato	$ 94.484.575
Plazo de ejecución	Doce (12) meses y quince (15) días

Fuente:

https://www.secop.gov.co/CO1ContractsManagement/Tendering/ProcurementContractEdit/View?docUniqueIdentifier=CO1.PCCNTR.7170695&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1ContractsManagement%2fTendering%2fProcurementContractManagement%2fIndex&prevCtxLbl=Contratos+

3.2. Procesos de otras entidades

Consultado el portal de datos abiertos en el cual se pueden consultar la base de datos de SECOP II - Procesos de Contratación se realizó la búsqueda de procesos de selección similares los cuales tuvieran como código principal de naciones unidas **80131501** se obtuvo el siguiente listado de procesos que su estado se encontraban adjudicados:

Entidad	INSTITUTO COLOMBIANO AGROPECUARIO – SECCIONAL CUNDINAMARCA
Número proceso	CUN-CD-06-2024
Modalidad de Selección	CONTRATACIÓN DIRECTA
Objeto	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA LOCAL DE LA MESA - CUNDINAMARCA.

Presupuesto oficial (P.O.)	44.667.000
Número del contrato	CO1.PCCNTR.6976403
Contratista	DORY NANCY MONTILLA
Valor total del contrato	44.667.000
Plazo de ejecución	21 MESES

Fuente:
https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.6982202&isFromPublicA rea=True&isModal=true&asPopupView=true

Entidad	INSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR – REGIONAL MAGDALENA
Número proceso	ICBF-ARRIENDO-213957-2024-MAG
Modalidad de Selección	CONTRATACIÓN DIRECTA
Objeto	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO ZONAL SANTA MARTA 2, UBICADA EN LA CARRERA 12 NO. 17-60 DE SANTA MARTA CON NÚMERO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 080-19893 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SANTA MARTA.
Presupuesto oficial (P.O.)	10.931.514
Número del contrato	CO1.PCCNTR.6887511
Contratista	IRMA JOSE MARTA DEL CARMEN ZUÑIGA SOLANO
Valor total del contrato	10.931.514
Plazo de ejecución	60 DIAS

Fuente:
https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.6873823&isFromPublicA rea=True&isModal=true&asPopupView=true

Entidad	RAMA JUDICIAL – DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE BARRANQUILLA
Número proceso	CD-NO. 052-2024
Modalidad de Selección	CONTRATACIÓN DIRECTA
Objeto	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 6 # 6-59 JUAN DE ACOSTA PARA FUNCIONAMIENTO DE EL/LA/LOS JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE JUAN DE ACOSTA.
Presupuesto oficial (P.O.)	1.513.846
Número del contrato	CO1.PCCNTR.6991557
Contratista	JOSE MANUEL XIQUES LUJAN
Valor total del contrato	1.513.846

Plazo de ejecución	26 DIAS

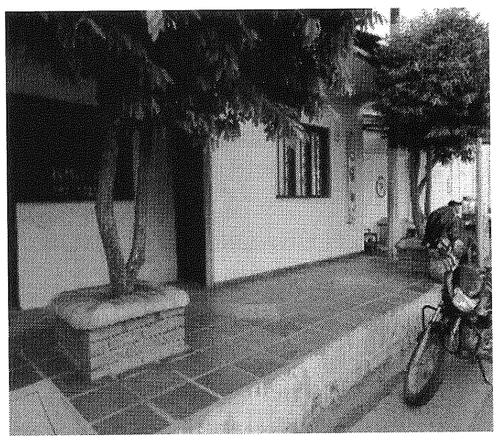
Fuente:
https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7001741&isFromPublicA rea=True&isModal=true&asPopupView=true

4. Estudio de la oferta.

De acuerdo con las especificaciones técnicas dispuesta en el presente documento, los factores de selección que permitirán identificar la oferta más favorable corresponden al cumplimiento de los requisitos técnicos, los cuales serán congruentes con el presupuesto previsto para la presente contratación.

Ahora bien, considerando que, de acuerdo con el objeto del servicio a contratar, no se hace necesario realizar una búsqueda de posibles proveedores dentro del municipio de Arauca, toda vez que el inmueble en el cual funciona la Dirección Territorial de Arauca **CUMPLE** con las necesidades que a la fecha requiere para su funcionamiento como contar luminosidad, ventilación y accesibilidad, así mismo ese bien inmueble debe contar con un espacio apto para llevar a cabo las diligencias de conciliación, y realizar las diferentes reuniones de acuerdo a las funciones propias de la Dirección Territorial.

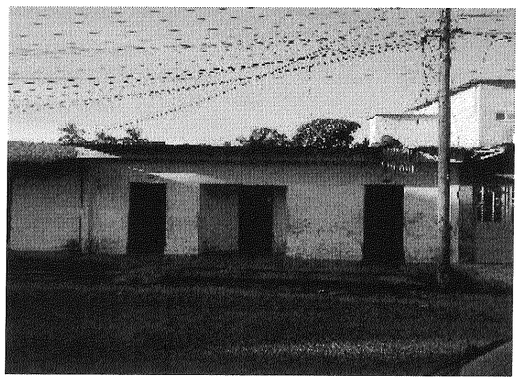
No obstante, lo anterior, se tenía proyectado la revisión de los inmuebles SAE, no obstante sus condiciones no se ajustan ni cumple con las necesidades de la dirección territorial de Arauca y de sus funcionarios.

Inmueble No. 1	
	
Matrícula inmobiliaria:	FMI 410-32793
Dirección:	Departamento: Arauca - Municipio: Arauca Barrio: Cristo Rey - Dir. CR 16 No. 16- 37
Descripción:	Constatando la dirección enviada, no corresponde al inmueble encontrado en esa dirección real. Podemos ver que son unos locales comerciales, los cuales no cumplirían con las mínimas garantías como sede de la dirección territorial pues no sobrepasarían los 170 m2.
Resultados de la Inspección:	**CUMPLE**

		SI	**NO**
1.	Ubicación del inmueble: considerar si se encuentra en un área de uso comercial o institucional, con fácil acceso, movilidad y seguridad.		***X***
2.	Confirmar si el área aquí manifestada está dentro del rango de necesidad de la territorial.		***X***
3.	Dar las generalidades de su fachada. Anexar máximo cuatro fotos.		***X***
4.	La visita es una inspección externa y con consideraciones generales.		***X***
Conclusión:		El inmueble visitado, no cumple con las cuatro (4) directrices solicitadas.	

Inmueble No. 2





Matrícula inmobiliaria:	FMI 410-16281
Dirección:	Departamento: Arauca - Municipio: Arauca Barrio: San Luis - Dir. CLL 28 No. 16- 20
Descripción:	Este es un inmueble tipo casa de uso residencial, en un barrio periférico de la ciudad, no cuenta con las mínimas garantías de seguridad, amplitud y comodidad para oficinas, tiene aproximadamente 160 M2, además se puede apreciar que es una edificación muy antigua y obsoleta.

Resultados de la Inspección:		**CUMPLE**	
		SI	**NO**
1.	Ubicación del inmueble: considerar si se encuentra en un área de uso comercial o institucional, con fácil acceso, movilidad y seguridad.		***X***
2.	Confirmar si el área aquí manifestada está dentro del rango de necesidad de la territorial.		***X***
3.	Dar las generalidades de su fachada. Anexar máximo cuatro fotos.		***X***
4.	La visita es una inspección externa y con consideraciones generales.		***X***
Conclusión:		El inmueble visitado, no cumple con las cuatro (4) directrices solicitadas.	

1. Inmueble No. 3

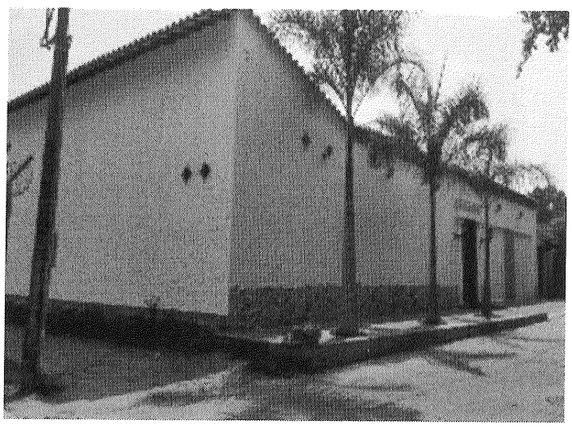




Matrícula inmobiliaria:	FMI 410-10327
Dirección:	Departamento: Arauca - Municipio: Arauca Barrio: Américas - Dir. CLL 18 No. 14- 21
Descripción:	Este es un inmueble tipo casa de uso residencial, en un barrio céntrico de la ciudad, no cuenta con las mínimas garantías de seguridad, amplitud y comodidad para oficinas, tiene aproximadamente 421 M2, además se puede apreciar que es una edificación muy antigua y obsoleta.

Resultados de la Inspección:	**CUMPLE**	
	SI	**NO**
1. Ubicación del inmueble: considerar si se encuentra en un área de uso comercial o institucional, con fácil acceso, movilidad y seguridad.		***X***
2. Confirmar si el área aquí manifestada está dentro del rango de necesidad de la territorial.		***X***
3. Dar las generalidades de su fachada. Anexar máximo cuatro fotos.		***X***
4. La visita es una inspección externa y con consideraciones generales.		***X***
Conclusión:	El inmueble visitado, no cumple con las cuatro (4) directrices solicitadas.	

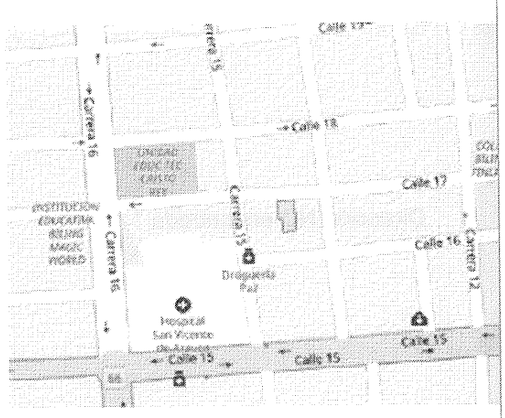
Inmueble No. 4

	Dirección NO encontrada

Matrícula inmobiliaria:	FMI 410-75573
Dirección:	Departamento: Arauca - Municipio: Arauca Barrio: Flor de Mi llano - Dir. CLL 18 No. 14- 21
Descripción:	Este es un inmueble tipo casa de uso residencial, en un barrio periférico muy a las afueras de la ciudad, no cuenta con las mínimas garantías de seguridad, amplitud y comodidad para oficinas, tiene aproximadamente 470 M2, no fue posible llegar a la dirección, por lo retirado y malos accesos de las vías de comunicación sin pavimentar y en pésimo estado.

Resultados de la Inspección:	**CUMPLE**	
	SI	**NO**
1. Ubicación del inmueble: considerar si se encuentra en un área de uso comercial o institucional, con fácil acceso, movilidad y seguridad.		***X***
2. Confirmar si el área aquí manifestada está dentro del rango de necesidad de la territorial.		***X***
3. Dar las generalidades de su fachada. Anexar máximo cuatro fotos.		***X***
4. La visita es una inspección externa y con consideraciones generales.		***X***
Conclusión:	El inmueble visitado, no cumple con las cuatro (4) directrices solicitadas.	

Inmueble No. 5





Matrícula inmobiliaria:	410-9986
Dirección:	Municipio: Arauca - Barrio: Américas Dir. CLL 17 No. 14- 39
Descripción:	Este es un inmueble tipo casa de uso residencial, en un barrio céntrico de la ciudad, no cuenta con las mínimas garantías de seguridad, amplitud y comodidad para oficinas, tiene aproximadamente 312 M2, su fachada e infraestructura no garantiza el funcionamiento de oficinas para la dirección Territorial.

Resultados de la Inspección:	**CUMPLE**	
	SI	**NO**
1. Ubicación del inmueble: considerar si se encuentra en un área de uso comercial o institucional, con fácil acceso, movilidad y seguridad.		***X***
2. Confirmar si el área aquí manifestada está dentro del rango de necesidad de la territorial.		***X***
3. Dar las generalidades de su fachada. Anexar máximo cuatro fotos.		***X***
4. La visita es una inspección externa y con consideraciones generales.		***X***
Conclusión:	El inmueble visitado, no cumple con las cuatro (4) directrices solicitadas.	

Finalmente, y de acuerdo con lo expuesto en el presente escrito, y donde la suscrita realizó acompañamiento a la inspección, **se evidencia que ninguno de los inmuebles relacionados, cumple con las necesidades de la DT, como de los funcionarios que hacen parte de la Dirección Territorial** de Arauca del Ministerio del Trabajo.

5. ANALISIS PRESUPUESTAL DE LA CONTRATACIÓN

Conforme a lo anterior, se logra establecer el valor total del contrato a suscribir para satisfacer la necesidad, el cual se puede determinar de la siguiente manera:

OBJETO: Un bien inmueble para tomarlo en arriendo para el funcionamiento de la inspección de trabajo de Acacias

Ítem	**Proponentes**	**MTS CUADRADOS**	**VALOR MENSUAL DEL CANON DE ARRENDAMIENTO (IVA INCLUIDO)**	**PLAZO (MES - DÍAS) APROXIMADOS DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO**	**VALOR TOTAL (IVA INCLUIDO)**
1	LA DIOCESIS DE ARAUCA – WILLIAM ALBERTO HERNANDEZ RESTREPO, REPRESENTANTE LEGAL	917.32 Mts2	**($ 7.785.528,98).**	ONCE (11) MESES Y QUINCE (15) DÍAS	**$ 89.533,583,27**
VALOR TOTAL CONTRATO					**$ 89.533,583,27**

Así las cosas, no se tiene un promedio de cotización, toda vez que el Inmueble donde a la fecha funciona la Dirección Territorial Arauca se ajusta y garantiza todas las necesidades que se requieren para su funcionamiento que en un valor de **OCHENTA Y NUEVE MILLONES QUINIETOS TREINTA Y TRES MIL QUINIETOS OCHENTA Y TRES PESOS CON VEINTISIETE M/CTE ($ 89.533,583,27), MCTE,** incluidos todos los costos directos e indirectos y los impuestos, tasas y contribuciones que conlleve la celebración y ejecución total del contrato, razón por la cual, la selección de la oferta más favorable deberá ser aquella que se ajuste o sea menor a dicho valor. En el caso de la investigación de mercado la cotización de menor valor y única, es la de DIOSESIS DE ARAUCA identificado con Nit. No. 860031210-3 representada legalmente por **NIXÓN ALBEIRO NOVOA AGUILAR**, identificado con Cedula de Ciudadanía No. 1.116.857.858 de Tame-Arauca, según Decreto de nombramiento No. 104 del 12/12/2025 emitido por la cancillería Diócesis de Arauca, la cual resulta ser la propuesta más favorable para el Ministerio, toda vez que no existe otro inmueble que se ajuste a las necesidades y presupuesto.

5.1. Justificación de la realización de un contrato directo.

Que la Dirección Territorial Arauca, está facultada para adelantar la presente contratación de acuerdo con lo establecido en la Resolución No. 5281 del 3 de noviembre de 2011 artículo 4 "*Delegar en las Direcciones Territoriales y Oficinas Especiales del MINISTERIO DEL TRABAJO de Trabajo la competencia para la constitución de cajas menores y la ordenación del gasto de los recursos que le sean asignadas por el Nivel Central, en asuntos contractuales sin consideración a la naturaleza u objeto del bien o servicio , hasta por la cuantía de mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes* " .

Que teniendo en cuenta que la planta de personal que posee la Dirección Territorial del Ministerio de Trabajo Arauca, que garanticen a los funcionarios el espacio necesario para realizar las labores con las mínimas especificaciones requeridas y dar así cumplimiento de las funciones administrativas que requiera la Dirección Territorial para su funcionamiento, desarrollar y aplicar mecanismos que faciliten el acceso y la debida atención y prestación del servicio al usuario, bajo estándares adecuados y dentro del marco de las políticas del Ministerio.

Que acatando las directrices impartidas en la circular 0053 del 28 de septiembre de 2022 relacionadas con el plan de austeridad del gasto, no se realizarán cambios de instalaciones de las sedes de trabajo, puesto que se incurriría en gastos adicionales de transporte y demás erogaciones para el traslado y acondicionamiento de otra sede para la Dirección Territorial del Ministerio de Trabajo Arauca. Por lo anterior y teniendo en cuenta que el actual

arrendador tiene la disponibilidad de un inmueble para la Dirección Territorial del Ministerio de Trabajo Arauca, para suplir la necesidad y su oferta está dentro de los precios del mercado, se hace necesario contratar el arrendamiento de la oficina para continuar con el cumplimiento de las funciones.

Que de conformidad con el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 la modalidad de selección de contratación directa procede para la celebración de contratos de arrendamiento o adquisición de inmuebles.
Que el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, establece que las "(...) Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

- *Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en que la Entidad requiere el inmueble.*
- *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 compra y contratación pública.*

5.2. Condiciones de idoneidad del futuro contratista, incluyendo la experiencia.

Teniendo en cuenta las necesidades de atención a población del departamento del Arauca y su área de influencia, se requiere un inmueble en el municipio de Arauca-Arauca, cuyas instalaciones a contratar cumplan con requisitos de para permitir el acceso a la población sin lugar a diferenciación por su condición física de desplazamiento, para la cual se ha determinado necesidad respecto a la ubicación y condiciones técnicas mínimas de la edificación que se deba contratar.

Algunos elementos clave a considerar, especialmente en términos de experiencia, incluyen:

- Experiencia relevante: Evaluar la experiencia previa y específica del proveedor en la ejecución de contratos similares o relacionados con el objeto de la contratación actual. Se busca demostrar que la entidad tiene experiencia y conocimientos en la prestación del bien o servicio requerido.
- Capacidad técnica: Analizar la capacidad técnica y operativa del proveedor para cumplir con los requisitos del contrato. Se evalúa si cuenta con el personal, la infraestructura, los equipos y los recursos necesarios para llevar a cabo la ejecución del contrato de manera efectiva y eficiente.
- Referencias y trayectoria: Revisar referencias y antecedentes del proveedor, incluyendo casos de éxito, certificaciones, reconocimientos o cualquier otro respaldo que demuestre su idoneidad y fiabilidad en contrataciones anteriores.
- Conocimiento normativo y legal: Verificar que el proveedor conozca y cumpla con las regulaciones, leyes y normativas pertinentes al sector y al tipo de contratación que se va a realizar.

CONCLUSIÓN

Teniendo en cuenta las ofertas presentadas y el análisis realizado, el inmueble que ofrece una mejor relación costo/beneficio, corresponde al ofertado por de DIOSESIS DE ARAUCA identificado con Nit. No. 860031210-3 representada legalmente por **NIXÓN ALBEIRO**

NOVOA AGUILAR, identificado con Cedula de Ciudadanía No. 1.116.857.858 de Tame-Arauca, según Decreto de nombramiento No. 104 del 12/12/2025 emitido por la cancillería Diócesis de Arauca, el cual se ubica en la Calle 21 No. 19 – 14, para el funcionamiento de la Dirección Territorial Arauca (Arauca), no solo porque cumple con las especificaciones técnicas requeridas para la ejecución del presente contrato.

En ese orden de ideas, y considerando que la oferta más favorable es la DIOSESIS DE ARAUCA identificado con Nit. No. 860031210-3 representada legalmente por **NIXÓN ALBEIRO NOVOA AGUILAR**, identificado con Cedula de Ciudadanía No. 1.116.857.858 de Tame-Arauca, según Decreto de nombramiento No. 104 del 12/12/2025 emitido por la cancillería Diócesis de Arauca, se tiene que le presupuesto oficial estimado para el presente proceso de selección es la suma de **OCHENTA Y NUEVE MILLONES QUINIETOS TREINTA Y TRES MIL QUINIETOS OCHENTA Y TRES PESOS CON VEINTISIETE M/CTE ($ 89.533,583,27), MCTE,** incluidos todos los costos directos e indirectos y los impuestos, tasas y contribuciones que conlleve la celebración y ejecución total del contrato. Para el efecto, el valor del canon de arrendamiento incluido el IVA es por la suma de: **SIETE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO PESOS CON NOVENTA Y OCHO CENTAVOS ($ 7.785.528,98).**

DIRECTORA TERRITORIAL ARAUCA **MINISTERIO DEL TRABAJO**	FIRMA: **VICKY MARCELA ZAMBRANO NUÑEZ** **Cargo: directora territorial**

Elaboró: Javier Leal
Revisó y Aprobó: Vicky Marcela Zambrano Núñez.