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 10 NO 5- 140, EN EL MUNICIPIO DE BARRANCAS 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	Octubre - 2026
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 con 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 agosto de 2026 la variación mensual del IPC fue 0,39%, la variación año corrido fue 5,35% y la anual 6,24%.

En agosto de 2026 la variación anual del IPC fue 6,24%, es decir, 1,14 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 5,10%.

En agosto de 2026 la variación mensual del IPC fue 0,39%

Variación mensual, año corrido y anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC)
Total, nacional
2025 - 2026 (agosto)

IPC	Agosto					
	Variación Mensual		Variación Año corrido		Variación Anual	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026
IPC total	0,19	**0,39**	4,22	**5,35**	5,10	**6,24**

Fuente: DANE, IPC.

El comportamiento mensual del IPC total en agosto de 2026 (0,39%) se explicó principalmente por la variación mensual de las divisiones Alimentos y bebidas no alcohólicas y Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles. Las mayores variaciones se presentaron en las divisiones Recreación y cultura (0,89%) e Información y comunicación (0,81%).

2.2.1.1 Variación año corrido (enero - agosto de 2026).

Entre enero y agosto de 2026 la variación del IPC Total fue 5,35%. Esta variación fue mayor en 1,13 que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 4,22%.

El comportamiento año corrido del IPC total en agosto de 2026 (5,35%) se explicó principalmente por la variación año corrido de las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Alimentos y bebidas no alcohólicas.

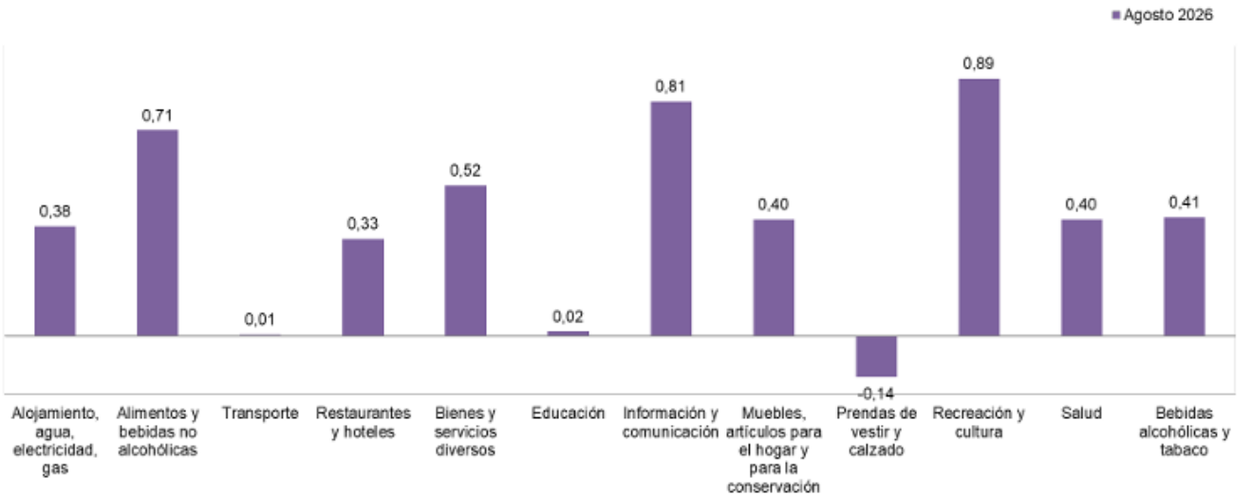
La división Alimentos y bebidas no alcohólicas registró una variación año corrido de 7,16%, siendo esta la mayor variación año corrido. En agosto de 2026 los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: papas (56,31%), tomate de árbol (52,76%) y arracacha, ñame y otros tubérculos (47,48%). Las mayores disminuciones de precio se reportaron en las subclases: dulces, confites, caramelos, bombones, chocolatinas (-18,14%), plátanos (-14,46%) y legumbres secas (-8,12%). La división Restaurantes y hoteles registró una variación año corrido de 7,10%, siendo esta la segunda mayor variación año corrido. En agosto de 2026 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 (9,40%), gastos en discotecas, bares, griles, tabernas, fondas y tiendas dentro y al aire libre (7,72%) y comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (7,35%). Los menores incrementos de precio se reportaron en las subclases: servicios de alojamiento en hoteles, pensiones, posadas, hostales y moteles (0,96%), pago por alimentación en comedores (4,69%) y gaseosa y otros refrescos en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (6,52%).

La división Prendas de vestir y calzado registró una variación año corrido de 2,56%, siendo esta la menor variación año corrido. En agosto de 2026 los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: lavado y planchado de ropa (7,62%), uniformes (4,92%) y prendas de vestir para niña y niño (2,49%). Los menores incrementos de precio se reportaron en las subclases: calzado para niño y niña (1,17%), prendas de vestir para bebés (1,34%) y prendas de vestir para mujer (1,72%).

2.2.1.2 Variación anual (agosto de 2025 a agosto de 2026)

Variación mensual del Índice de Precios al Consumidor (IPC)
Por Divisiones
2026 (agosto)



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

En agosto de 2026 la variación anual del IPC fue 6,24%. El comportamiento anual del IPC total en agosto de 2026 (6,24%) 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 9,36%, siendo esta la mayor variación anual. En agosto de 2026 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 (12,07%), gastos en discotecas, bares, griles, tabernas, fondas y tiendas dentro y al aire libre (9,57%) y comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (9,43%). Los menores incrementos de precio se reportaron en las subclases: servicios de alojamiento en hoteles, pensiones, posadas, hostales y moteles (5,78%), pago por alimentación en comedores (7,76%) y gaseosa y otros refrescos en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (8,58%).

La división Salud registró una variación anual de 8,30%, siendo esta la segunda mayor variación anual. En agosto de 2026 los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: consulta médica general con médico particular (10,41%), servicios odontológicos con odontólogos particulares (10,31%) y consulta médica con médico especialista particular (10,06%). Los menores incrementos de precio se reportaron en las subclases: servicios médicos menores (4,91%), elementos implementos médicos (5,99%) y artefactos y equipo terapéutico y su reparación (6,46%).

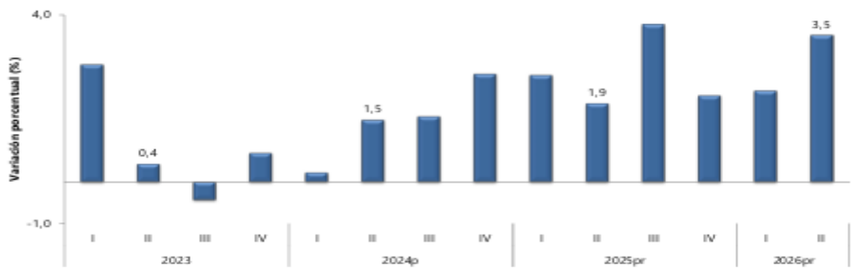
La división Prendas de vestir y calzado registró una variación anual de 3,26%, siendo esta la menor variación anual. En agosto de 2026 los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: lavado y planchado de ropa (9,36%), uniformes (6,04%) y prendas de vestir para hombre (3,35%). Los menores incrementos de precio se reportaron en las subclases: prendas de vestir para bebés (2,03%), prendas de vestir

para mujer (2,13%) y otros artículos y accesorios de vestir para hombre y mujer, incluyendo artículos de vestir para adulto y bebé y materiales (2,37%).

2.2.2. Producto Interno Bruto (PIB)

En el segundo trimestre de 2026Pr el Producto Interno Bruto de Colombia crece 3,5%[1]

Gráfico 1. Producto Interno Bruto (PIB)
Tasa de crecimiento anual en volumen[1]
2023-I / 2026Pr-II



Fuente: DANE, PIB_T
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015
Pprovisional
Prpreliminar

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 10,0% (contribuye 1,7 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 2,2% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).

- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 9,5% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

Durante el primer semestre de 2026pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 2,9%. 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 7,9% (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 2,6% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).

- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 6,3% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).

2.2.2.1. Sector Actividades Inmobiliarias.

En el segundo trimestre de 2026pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,1% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2025pr. 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 2026.

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Segundo trimestre 2026[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2026[pr]-II / 2025[pr]-II	2026[pr]/ 2025[pr]	2026[pr]-II / 2026[pr]-I
Actividades inmobiliarias	**2,1**	**2,1**	**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 segundo trimestre de 2026pr, el valor agregado de la construcción crece 2,2% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2025pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos (ver tabla 6):

- Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales decrece 3,2%.
- Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil crece 17,1%.
- Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) decrece 2,2%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de la construcción crece en 6,4%, cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales crece 2,5%.
- Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil crece 19,6%.
- Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) crece 3,2%.
-

Tabla 6. Construcción
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Segundo trimestre 2026[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2026[pr]-II / 2025[pr]-II	2026[pr]/ 2025[pr]	2026[pr]-II / 2026[pr]-I
Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales	-3,2	-5,6	2,5
Construcción de carreteras y vías de ferrocarril[2]	17,1	9,2	19,6
Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil[3]	-2,2	-3,9	3,2
Construcción	**2,2**	**-1,5**	**6,4**

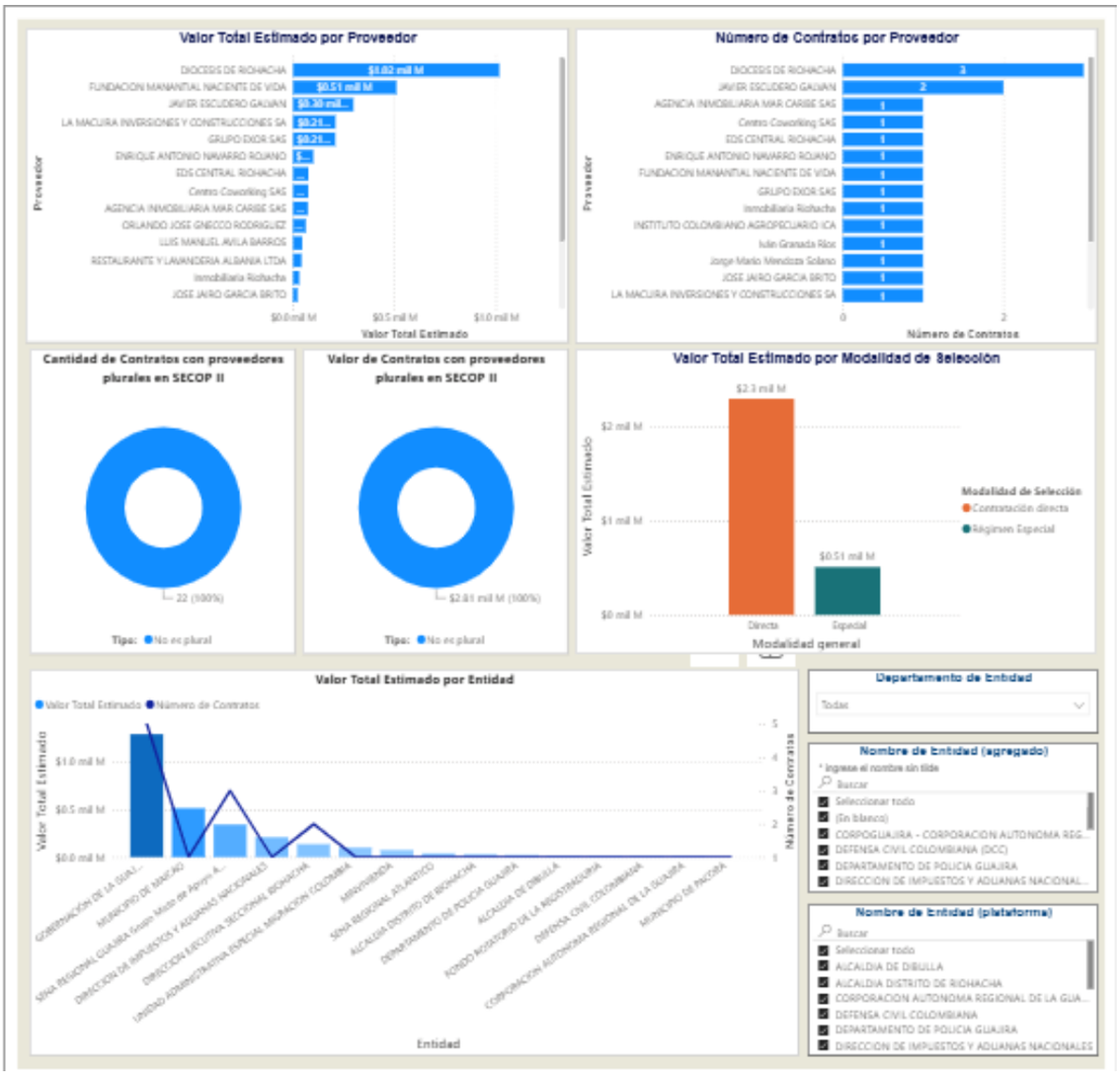
Fuente: DANE, PIB_T
[pr]preliminar
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.
[2]Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil.
[3]Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería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

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:





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 para ocupar debe contar con espacio suficiente para ubicar aproximadamente a 5 servidores judiciales, que laboran en el despacho de la Rama Judicial en el Municipio de Barrancas, 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 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 2.2.1.2.1.2.4.11 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 Barrancas es escasa. Existe demanda para uso comercial, para oficinas en el sector local la oferta es escasa, 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:

- Para la vigencia actual, el Gobierno Nacional expidió el Decreto 0618 del 17 de junio de 2026,"Por el cual se establece el Plan de Austeridad del Gasto 2026 para los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación", en cumplimiento del artículo 19 de la Ley 2155 de 2021, que ordena la expedición anual del plan de austeridad:

“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 -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
DESAJRIO26-3061	Rafael Antonio Gil Pinto	16/09/2026	Albania
DESAJRIO26-3060	Olimpo Rafael Pelaez Ramos	16/09/2026	Barrancas
DESAJRIO26-3059	Yanelis María Guerra Chnchia	16/09/2026	Distracción
DESAJRIO26-3062	Avitar Soluciones Inmobiliarias S.A.S. ZOMAC	16/09/2026	Fonseca
DESAJRIO26-3063	Paulina María Granadillo Ayala	16/09/2026	Fonseca
DESAJRIO26-3056	Andrés Antonio Mendoza Parodi	16/09/2026	Hatonuevo
DESAJRIO26-3022	Armando Iguarán Pérez	15/09/2026	Maicao
DESAJRIO26-3055	Taisir Mohamad Amine Ibrahim	16/09/2026	Maicao
DESAJRIO26-3054	Edita Gamez Pérez	16/09/2026	Manaure
DESAJRIO26-2960	Cesar David Barros Forero	10/09/2026	Riohacha
DESAJRIO26-3053	Shekiná Asesorías e Inmobiliaria S.A.S.	16/09/2026	Riohacha
DESAJRIO26-3052	María Julia Maestre Liñán	16/09/2026	Urumita

DESAJRIO26-3051	Libia Elvira Pérez Guerra	16/09/2026	Villanueva
DESAJRIO26-3050	Danica Alexnadra Barros Weebe	16/09/2026	Villanueva
DESAJRIO26-3049	Cecilia Cristina Daza Zabaleta	16/09/2026	El Molino
DESAJRIO26-3120	Amaya Mejía Margarita Fernanda	23/09/2026	Riohacha
DESAJRIO26-3121	Ariza e Hijos S. en C.	23/09/2026	Maicao
DESAJRIO26-3122	Avila Desarrollos Inmobiliarios S.A.S.	23/09/2026	Riohacha
DESAJRIO26-3123	Avila Inmobiliaria S.A.S.	23/09/2026	Riohacha
DESAJRIO26-3124	Mario de Jesús Bayona Cano	23/09/2026	Riohacha
DESAJRIO26-3128	Borjar Gestión y Finanzas E.U.	23/09/2026	Riohacha
DESAJRIO26-3125	Boscan Guevara S.A.S.	23/09/2026	Maicao
DESAJRIO26-3127	Luis Guillermo Brito Tobón	23/09/2026	Hatonuevo
DESAJRIO26-3126	Jairo Alfonso Brochero Barros	23/09/2026	Riohacha
DESAJRIO26-3129	Centro Inmobiliario Guajira	23/09/2026	Riohacha
DESAJRIO26-3130	Danny Danny Cepeda Martínez	23/09/2026	Riohacha
DESAJRIO26-3131	Constructora Taylor S.A.S.	23/09/2026	Riohacha
DESAJRIO26-3132	Deluque Asociados S. en C.	23/09/2026	Riohacha
DESAJRIO26-3133	Dupic Zomac S.A.S.	23/09/2026	Riohacha
DESAJRIO26-3134	El Jeaid Hamade y Cía S.C.S.	23/09/2026	Maicao
DESAJRIO26-3135	Andrés Mauricio García Salgado	23/09/2026	Riohacha
DESAJRIO26-3136	Mercedes María Garizao Suárez	23/09/2026	Riohacha
DESAJRIO26-3137	Segunda Antonia Gómez de Cotes	23/09/2026	Riohacha
DESAJRIO26-3138	Pascual Pacífico Gómez Redondo	23/09/2026	Riohacha
DESAJRIO26-3139	I & G Potabilización y Construcciones S.A.S.	23/09/2026	Riohacha
DESAJRIO26-3140	Inmobiliaria & Constructora La Frontera S.A.S.	23/09/2026	Maicao
DESAJRIO26-3141	Inmobiliaria Escudero S.A.S.	23/09/2026	Riohacha
DESAJRIO26-3144	Inmobiliaria Gómez V. & Cía. Ltda.	23/09/2026	Riohacha
DESAJRIO26-3145	Inmobiliaria Kashi S.A.S.	23/09/2026	Riohacha
DESAJRIO26-3146	Inmobiliaria Landmark S.A.S.	23/09/2026	Riohacha
DESAJRIO26-3148	Inmobiliaria Lopmar	23/09/2026	Riohacha
DESAJRIO26-3149	Inmobiliaria Reverol y Asociados S.A.S.	23/09/2026	Riohacha
DESAJRIO26-3156	Jean Carlos Jiménez Fuentes	23/09/2026	Riohacha

DESAJRIO26-3155	José Domingo Pájaro Buelvas	23/09/2026	Riohacha
DESAJRIO26-3158	Inmobiliaria y Constructora Dahercom S.A.S.	23/09/2026	Riohacha
DESAJRIO26-3159	McDaniel Associates S.A.S.	23/09/2026	Riohacha
DESAJRIO26-3160	Inmobiliaria & Constructora La Frontera S.A.S.	23/09/2026	Maicao
DESAJRIO26-3161	Banner Rafael Mendoza Pinto	23/09/2026	Riohacha
DESAJRIO26-3162	Darío José Molina Romero	23/09/2026	Riohacha
DESAJRIO26-3163	Muhieddine El Hage Badih	23/09/2026	Maicao
DESAJRIO26-3164	Promotora de Inversiones y Gestiones Jurídicas Integrales S.A.S.	23/09/2026	Riohacha
DESAJRIO26-3165	Promotora Inmobiliaria Amelia S.A.S.	23/09/2026	Riohacha
DESAJRIO26-3166	Ever Darío Quintana Redondo	23/09/2026	Riohacha
DESAJRIO26-3167	Rodolfo de Jesús Pinzón Bruges	23/09/2026	Barrancas
DESAJRIO26-3168	Sawan & Gebran e Hijos S. en C.	23/09/2026	Maicao
DESAJRIO26-3169	Sociedad Inversiones A.K.L. & Cía. S. en C.A.	23/09/2026	Maicao
DESAJRIO26-3170	Solindecol S.A.S.	23/09/2026	Riohacha
DESAJRIO26-3171	Luis Eduardo Villero Vega	23/09/2026	Riohacha

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

No obstante, se realizó estudio de mercado generalizado para aquellos Municipios en los que no se recibieron por lo menos dos cotizaciones, o no se encontraron inmuebles que cumplieran con las descripciones mínimas para el funcionamiento de despachos judiciales, a pesar de haber indagado en los Municipios sobre inmuebles de estas características para arriendo inmediato; es así, que se utilizaron los precios de los metros cuadrados de los inmuebles arrendados a la fecha en todo el Departamento de La Guajira para el funcionamiento de Despachos Judiciales. Por tanto, el precio del mercado local de arrendamiento de inmueble de uso comercial y/o institucional, arroja el siguiente resultado:

DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACION JUDICIAL DE RIOHACHA				
Rama Judicial de Colombia Dirección Seccional de Administración Judicial de Riohacha			**ESTUDIO DE MERCADO LA GUAJIRA 2026**	
INMOBILIARIA QUE PRESENTA LA OFERTA	**UND DE MEDIDA**	**VALOR MT2 2026**	**MT2 OFRECIDOS**	**DESCRIPCIÓN INMUEBLE**
Olimpo Rafael Pelaez Ramos-**BARRANCA**S	MT2	4,569	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 $1.612.836.

Rafael Gil - **ALBANIA**	MT2	6,955	312	Sala, 5 habitaciones, 3 baños, 1 garaje, patio. el canon de arriendo será de $2.169.860.
Consuelo Parodi- **HATONUEVO**	MT2	5,219	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: $1.356.162.
María Mercedes Daza- EL **MOLINO**	MT2	5,915	183.42	1 planta, 3 baños (inmueble ocupado actualmente) el canon de arriendo será: $1.084.930.
Armando Iguaran Pérez. -**MAICAO**	MT2	24,938	814.3	Se trata del área de un inmueble construida/techada: cuatro () oficinas acabadas 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: $20.307249.
TAISIR MOHAMAD AMINE IBRAHIM- **MAICAO**	MT2	21,422	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: $16.786.002.
Yanelis Guerra- **DISTRACCIÓN**	MT2	2,723	564.26	1 planta, 3 baños (inmueble ocupado actualmente) el canon de arriendo será: $ 1.536.531.
Alemán Vergara - **AVITAR**	MT2	10,160	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 $1,579.200.
Paulina Granadillo- **FONSECA**	MT2	6,246	437.16	Casa de 437,16 metros cuadrados, 5 cuartos, 6 baños, patio, garaje el canon de arriendo será: $2.593.443.
Shekina Asesorías E Inmobiliarias S.A.S **RIOHACHA**	MT2	20,386	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: $42.764.302.
Danica Alexandra Barros Webber- **VILLANUENA**	MT2	9,321	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: $3.486.078.
Libia Perez- **VILLANUEVA**	MT2	10,377	182	1 planta, 2 baños, área construida 120 m2 el canon de arriendo será: $1.888.537.
Maria Julia Maestre- **URUMITA**	MT2	9,497	139	1 planta, 2 baños (inmueble ocupado actualmente) el canon de arriendo será: $1.320.023.
EDITA ELINA GAMEZ PEREZ - **MANAUR**E	MT2	4,923	275	Por medio del presente le estoy ofertando una casa de mi propiedad para $1.353.817.
VALOR PROMEDIO METROS CUADRADOS		**10.189**		

Así las cosas, La propuesta económica realizada de OLIMPO RAFAEL PELAEZ RAMOS, arroja como valor del metro cuadrado con concepto de canon de arrendamiento de la vigencia 2026 de 4,569 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 10 No 5-140, en el Municipio de Barrancas 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 001

Promiscuo Municipal de Barrancas 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 2013, 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 diez (10) meses, contando comprendidos entre el 1 de octubre de 2026 hasta el 31 de agosto de 2027.

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.

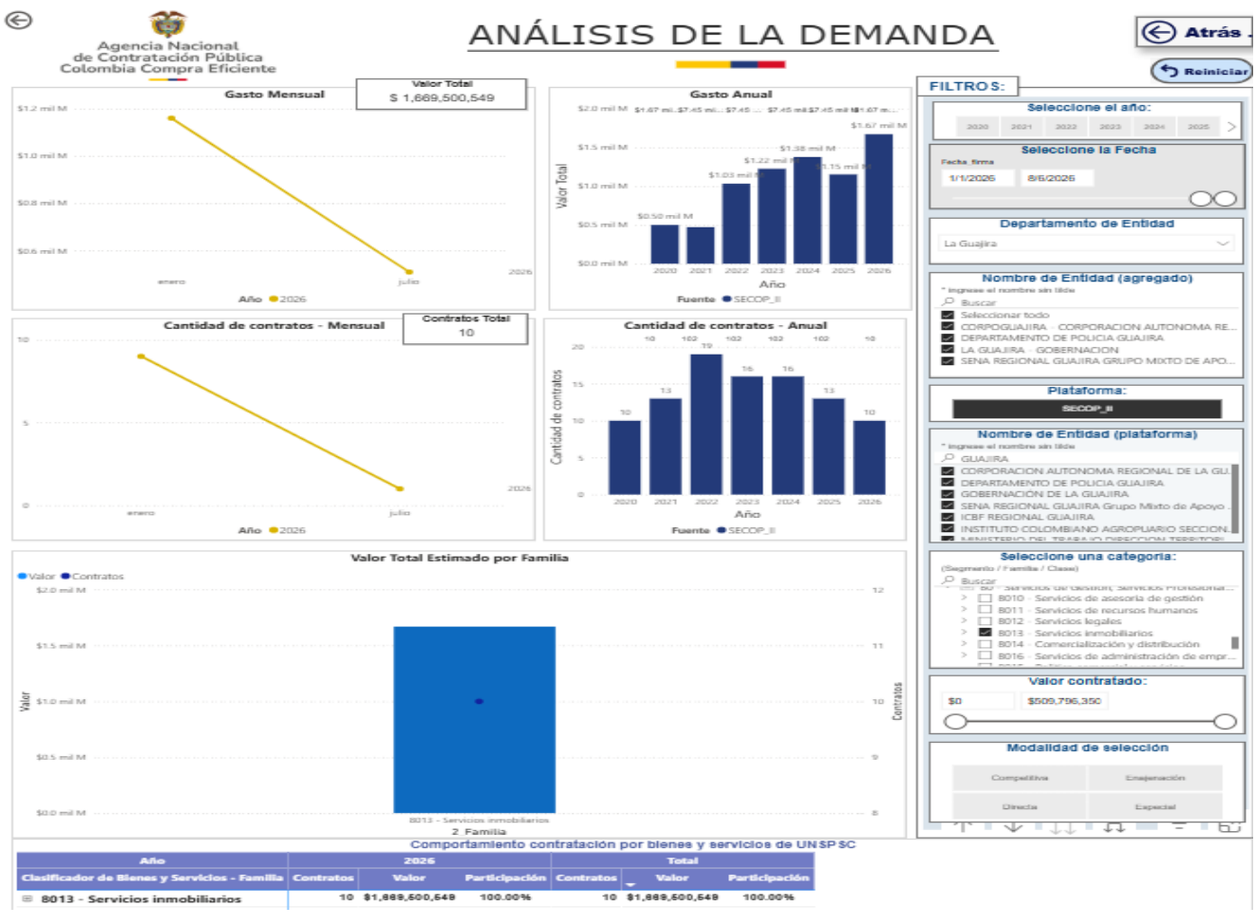
Mediante estas graficas se puede apreciar toda la contratación en valor estimado y número de contratos a nivel nacional, que se han realizado en la plataforma electrónica para contratación pública del Consejo Superior de la Judicatura y Rama Judicial, mediante la plataforma Secop II.

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 01/01/2026 al 06/08/2026.

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





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

- Para el periodo del 01/01/2026 al 06/08/2026 se suscribieron 102
- Contratos por un monto estimado de $1.669.500.549
- De lo corrido del año 2026 el mes de enero es donde se ha presentado el mayor valor de contratación.
- En lo corrido del año 2026 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		
No. Contrato	**Objeto**	**Valor inicial**
CO1.PCCNTR. 8340560	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	$19.192.258
CO1.PCCNTR.8378558	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	$18.284.264

CO1.PCCNTR. 8378661	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	$12.910.338.
CO1.PCCNTR.8528261	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	$16.042.884
CO1.PCCNTR.8330984	“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”	$199.748.334
CO1.PCCNTR.8361204	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	$241.650.090
CO1.PCCNTR.8430172	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	$16.110.010
CO1.PCCNTR.8330961	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	$508.882.196
CO1.PCCNTR.8330973	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.	$25.820.674
CO1.PCCNTR.8333322	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	$15.707.872
CO1.PCCNTR. 8335265	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	$22.473.028
CO1.PCCNTR. 8335172	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	$41.483.268
CO1.PCCNTR.8331231	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.	$186.048.296
CO1.PCCNTR.8333417	CONTRATAR EN NOMBRE DE LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN	$32.490.656

	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	
CD-DR-03-2026	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	$12.205.462
CO1.PCCNTR. 8340560	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	$19.192.258
CO1.PCCNTR.8378558	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	$18.284.264

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 garantías a cargo del arrendador, por cuanto: (i) la obligación principal del arrendador, que es entregar el inmueble y garantizar su uso y goce, se cumple de forma inmediata y verificable, pues el inmueble ya está ocupado por los despachos judiciales en virtud del contrato CO1.PCCNTR.8340560 y cuenta con las adecuaciones que requiere la entidad; (ii) no se pactan anticipos ni pagos anticipados, ya que el canon se paga por mensualidades vencidas, previo cumplido del supervisor; y (iii) ante un eventual incumplimiento, la entidad puede abstenerse de pagar, descontar las multas y la cláusula penal pactadas de los saldos a favor del arrendador o dar por terminado el contrato. En consecuencia, los riesgos son bajos y el costo de una garantía, que el arrendador trasladaría al canon, no se justifica frente al beneficio que reportaría.

No obstante, en atención a la Circular DEAJC17-60 del 4 de agosto de 2017, el inmueble deberá permanecer asegurado durante todo el plazo de ejecución. Para ello, el arrendador aportó la póliza del inmueble N.º 1000277 de AXA COLPATRIA SEGUROS S.A, que deberá renovar antes de su vencimiento (15 de diciembre del 2026) y mantener vigente hasta la terminación del contrato, lo cual será verificado por el supervisor.

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 2026, 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 de algunos despachos judiciales en el Municipio de Barranca, 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.	