FORMATO DE ESTUDIOS PREVIOS

VERSIÓN 2026

Dirección **1. DATOS GENERALES**		
Plan Anual de Adquisiciones	Versión y fecha	Secop II
Tipo de Presupuesto Asignado	Funcionamiento	
Nombre de Proyecto o de la Necesidad que se incluyó en el Anual de Adquisiciones	80131500 – Arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento del despacho Judicial de Barrancas Departamento de La Guajira del 1 de noviembre de 2026 al 31 de agosto de 2027.	
Código BPIN No.	N/A	
2. DATOS DE LA CONTRATACIÓN		
Fecha de elaboración del estudio previo	Octubre - 2026	
Nombre del funcionario que diligencia el estudio previo	Hermes Dario Celedón López	
Unidad de Origen	Dirección Seccional de Administración Judicial de Riohacha	
Marco Lógico	N/A	
Acuerdo de aprobación plan de inversiones No y fecha	N/A	

3. ELEMENTOS DEL ESTUDIO (De conformidad con lo dispuesto en los numerales 7 y 12 del Artículo 25 de la Ley 80 de 1993, este último modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011 y el Artículo 2.2.1.1.2.1.1. del Decreto 1082 de 2015)	
3.1. Descripción de la necesidad que se pretende satisfacer con el proceso de contratación.	La administración de justicia es la parte de la función pública que cumple el Estado encargada por la Constitución Política y la Ley de hacer efectivos los derechos, obligaciones, garantías y libertades consagrados en ellas, con el fin de materializar la convivencia social y lograr y mantener la concordia nacional; en ese contexto, la Dirección de Administración Judicial de Riohacha las encargadas de administrar los bienes y recursos destinados para el funcionamiento de la Rama Judicial y responder por su correcta aplicación o utilización, en virtud de lo establecido en el artículo 103 de la Ley 270 de 1996. Por la naturaleza de sus funciones y su misión constitucional, la Rama Judicial oferta servicios que potencialmente afecta al 100% de la ciudadanía, luego sus instalaciones no solo deben brindar condiciones que permitan a sus empleados y funcionarios el buen ejercicio de las funciones encomendadas, sino que requiere condiciones que permitan mejorar el acceso al servicio de administración de justicia a la mayor cantidad de usuarios y propender siempre por el cumplimiento de su misión, visión, valores, principios y objetivos planteados en sus Planes Sectoriales de Desarrollo, en especial lo correspondiente a 2023 – 2026 “Hacia una justicia confiable digital e incluyente.” La Dirección Seccional de Administración Judicial de Riohacha, es el ente que debe coadyuvar el buen desempeño de las funciones propias de las diferentes Corporaciones, Despachos Judiciales y demás oficinas de la Rama Judicial del departamento de La Guajira. Que la Nación – Consejo Superior de la Judicatura - Dirección Seccional de Administración Judicial de Riohacha, no cuenta con espacio físico disponible o edificaciones de su propiedad que permitan garantizar el funcionamiento de todos los despachos judiciales de La Guajira; por lo que la Dirección Seccional de Administración Judicial de Riohacha mediante proceso de contratación directa, suscribió contrato de arrendamiento de inmueble CO1.PCCNTR.8340560 PROCESO CD-DR-13-2025, para el funcionamiento de algunos Despachos Judiciales en el Municipio de Barrancas - La Guajira ubicado en la Calle 10 No 5-140 de este Municipio, el cual vence el día 31 de octubre de la presente anualidad. La edificación para ocupar debe contar con espacio suficiente para ubicar a los servidores judiciales que laboran en el despacho del Municipio de Barrancas. Para una necesidad mínima calculada con base en el inmueble que se ocupa actualmente que es de 353 mt2, lo que garantiza a la entidad los espacios necesarios para el desarrollo de la labor de sus servidores. Es poca la oferta de inmuebles para arrendar en el Municipio de Barrancas en La Guajira inmuebles. Existe una gran demanda de inmuebles para uso comercial y para oficinas en el sector local y 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 en el Municipio de Barrancas es poca por la falta de espacios dentro del perímetro urbano y en la zona céntrica. En la actualidad ocupamos en arriendo un inmueble ubicado en la Calle 10 No 5- 140 del Municipio de Barrancas en La Guajira y este satisface las necesidades básicas de espacio y acondicionamiento que

	requiere la Dirección Seccional de Administración Judicial de Riohacha, específicamente para la ubicación del despacho judicial del Municipio con su correspondiente sala de audiencia y demás espacios útiles, para el desarrollo de la actividad judicial de los servidores judiciales que allí laboran, se encuentra dentro de un precio justificado; igualmente, el propietario ha realizado algunos ajustes al inmueble según los requerimientos que le ha realizado la entidad, lo que hace que sea la mejor opción y oferta para arrendar en estos momentos. El contrato a suscribirse comprenderá el período del 1 de noviembre del 2026 al 31 de octubre de 2027, atendiendo directriz de la Directora Seccional en cuanto a la contratación de arriendos es así ,por lo anterior la profesional encargada de presupuesto de la Dirección Seccional de Riohacha expide el respectivo Certificado de disponibilidad presupuestal, por concepto de arrendamiento de inmuebles - despachos judiciales de La Guajira para la vigencia 2026, 5426 de fecha 2026-05-29 por la Sub Unidad 813, por valor de $231.062.834, el cual se afecta con la presente contratación en $3.225.672. El aumento del canon de arrendamiento para la vigencia 2026 se realiza conforme a la solicitud de vigencias futuras y lo instruido por la Unidad de Planeación de la DEAJ y la Circular DEAJPLO26-238 del 15 de octubre de 2026 expedida por la Directora Ejecutiva de Administración Judicial, es decir, que los arriendo para la vigencia 2027 tendrán un incremento de 4,80% respecto de la vigencia actual. La propuesta económica realizada por la inmobiliaria AVITAR SOLUCIONES INMOBILIARIAS S.A.S ZOMAC, propietario del inmueble arroja como valor del metro cuadrado con concepto de canon de arrendamiento de la vigencia 2026 la suma de 4,569, y para la vigencia de 2027 valor $4.788 valor de metros cuadrados arrojado por el estudio de mercado realizado para este proceso. La necesidad que la entidad pretende satisfacer se enmarca en cumplimiento del Plan Sectorial de Desarrollo de la Rama Judicial y responde a políticas de eficiencia y eficacia de la entidad garantizando el ejercicio eficaz, oportuno y accesible a la administración de justicia, en condiciones de seguridad para los servidores judiciales y usuarios. La presente contratación se encuentra prevista en el Plan Anual de Adquisiciones de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Riohacha, Secop II. Esta Dirección Seccional de Riohacha, en aras de dar cumplimiento a la circular DEAJC17-60 del 4 de agosto de 2017, en cuanto a la exigencia de la certificación de paz y salvo de impuestos, como requisito para la nueva contratación; requirió al contratista para que junto con la oferta aportara éste y demás requisitos. En atención a este requerimiento el contratista aporta paz y salvo emitido por la Alcaldía de Barrancas, No 369 con fecha del 27 de mayo de 2026, Igualmente aportó póliza del inmueble N.º 1000277 de AXA COLPATRIA SEGUROS S.A. Debido a lo anterior, y teniendo en cuenta que existe la necesidad de arrendar un inmueble para el funcionamiento de los Juzgado 001 Promiscuo Municipal de Barrancas, y que el mismo cumple con los requisitos mínimos exigidos para la nueva contratación, es menester suscribir un nuevo contrato por el término de diez (10) meses.
3.2. Objeto contractual.	*"CONTRATAR EN NOMBRE DE LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE RIOHACHA EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 10 NO 5- 140, EN EL MUNICIPIO DE BARRANCAS DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA."*
3.2.1. Clasificación UNSPSC.	La clasificación de los bienes y servicios, objeto del proceso de contratación, es la siguiente: **Clasificación UNSPSC** | **Segmento** | **Familia** | **Clase** | **Producto** | **Descripción** 80131500 | 80 | 13 | 15 | 00 | Arrendamiento bienes inmuebles
3.2.2. Especificaciones del Objeto Contractual.	Se requiere contratar el arrendamiento del bien inmueble ubicado en el Municipio de Barrancas en el Departamento de La Guajira, de conformidad al siguiente cuadro: **DESCRIPCION** | **Área aprox m2 Largo** | **Área aprox m2 ancho** | **Total, m2 promedio Oficina** | **Promedio por personas** | Oficina 4 personas | 7,82 | 5,42 | 42,3844 | 10,5961 | **Total, Promedio x personas** | | | | **10,5961** |

	Personal aproximado Barrancas				**4**	42,3844
	Sala de audiencia tipo C X 1			17,5		17,5
						0
	Área de archivo			5		5
	Total, área mínima sin áreas sociales o compartidas					**64,8844**
	Área sin contar con pasillos de circulación, área de ascensor (OPCIONAL), área de escaleras, baños por piso, cocinetas, área de servicio de aseo, recepción, atención al público, Área parqueaderos					40
	GRAN TOTAL					104,8844

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

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

3.3. Obligaciones del Contratista.

El arrendador se obliga a:

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

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

3. Otorgarle a la Nación - Consejo Superior de la Judicatura un plazo de veinte (20) días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el contrato.

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

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

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

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

1. Mantener el inmueble amparado con póliza de seguros durante toda la vigencia del contrato.
2. Las demás obligaciones relacionadas con la naturaleza del contrato.

NOTA 1: El personal que el arrendador ocupe en la ejecución del contrato no tendrá ninguna vinculación laboral, civil ni comercial con la Nación- Consejo Superior de la Judicatura. La responsabilidad derivada de estas vinculaciones correrá a cargo exclusivo del arrendador.

NOTA 2. COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN**-** Con la suscripción del contrato el CONTRATISTA se obliga a prestar apoyo a la acción del Estado Colombiano, para fortalecer la transparencia y la responsabilidad de rendir cuentas y en este contexto asume explícitamente entre otros, los siguientes compromisos, sin perjuicio de la obligación de cumplir la Ley Colombiana, especialmente la Ley 1474 de 2011:

1. No ofrecer ni dar dádivas o sobornos, y ninguna otra forma de halago o dádiva a ningún funcionario público en relación con su contrato.
2. No celebrar acuerdos o realizar actos o conductas que tengan por objeto la colusión en el presente proceso contractual.

<table>
<tr><td>3.3.1. Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo</td><td>El Consejo Superior de la Judicatura a través del Acuerdo PSAA16-10560 del 11 de agosto de 2016, adoptó la Política para el Sistema de Seguridad y Salud en el Trabajo para la Rama Judicial, a cuya implementación se debe comprometer el futuro contratista.</td></tr>
<tr><td>3.3.2. Obligaciones en materia ambiental</td><td>De conformidad con el Sistema Integrado Gestión y Control de la Calidad y del Medio Ambiente – SIGCMA, se deberán cumplir con las siguientes obligaciones ambientales:

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

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

<table>
<tr><th>Actividad</th><th>Bienes y/o Servicios</th><th>Aspectos Ambientales</th><th>Requisitos</th></tr>
<tr><td>Alquiler y arrendamiento</td><td>Inmuebles</td><td>Consumo de agua
Consumo de energía
Generación de residuos aprovechables y no aprovechables
Generación de residuos peligrosos</td><td>1. Garantizar que los muros internos y techos de los predios sean de colores claros preferiblemente blancos aprovechando así la luz natural.
2. Garantizar que los puntos hidráulicos como: lavamanos, lavaplatos, sanitarios, entre otros, cuenten con sistemas ahorradores de agua, con el fin de disminuir los altos consumos del recurso
3. Garantizar que, en las redes de distribución de agua, las válvulas de cierre (registros) sean independientes en cada área donde existan puntos hidráulicos, con el fin de facilitar la suspensión del servicio en puntos específicos debido a la posible presencia de fugas.
4. Garantizar que los sistemas de iluminación sean ahorradores (de alta eficiencia) “Bombillas o lámparas ahorradoras” dando cumplimiento al Decreto 2331 de 2007, Decreto 895 de 2008 y a la Resolución 180606 del 28 de abril de 2008 emitida por el Ministerio de Minas y Energía.
5. Garantizar que los circuitos de iluminación sean independientes y sectorizados con el fin que los funcionarios, contratistas y participantes utilicen la iluminación requerida en los puestos de trabajo o actividades dentro de la unidad operativa.
6. Garantizar que el cuarto de almacenamiento de residuos sólidos de cumplimiento a los parámetros establecidos para los sistemas de recolección de conformidad al decreto 2981 de 2013.
7. Garantizar el uso de las áreas comunes para el desarrollo de actividades relacionadas con la(s) actividad(es) ambiental(es) establecida(s) por la Rama Judicial.</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>3.4. Obligaciones del Consejo Superior de la Judicatura- Dirección Seccional de Administración Judicial de Riohacha.</td><td>Además de los derechos y obligaciones que se derivan de la naturaleza del contrato, la Nación - Consejo Superior de la Judicatura se obliga a:

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

2. Pagar al arrendador el valor monetario del contrato a celebrar de conformidad con lo estipulado en el mismo.
3. Velar por la conservación del inmueble y cuidar del mismo.

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

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

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

7.Todas las demás que surjan de la naturaleza del contrato.</td></tr>
<tr><td>3.5 Modalidad de selección, justificación y fundamentos jurídicos.</td><td>El contrato que se pretende celebrar es un contrato de arrendamiento de inmueble. De conformidad con lo establecido en el artículo 2, numeral 4, literal i) de la ley 1150 de 2007, en armonía con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, el proceso de contratación se realizará por la modalidad de CONTRATACIÓN DIRECTA; igualmente se aplicarán las normas pertinentes y concernientes al acuerdo de voluntades entre las partes establecidas tanto en el Código Civil como en el Código de Comercio que llegaren a ser aplicables y, tomando como única consideración las condiciones del mercado.</td></tr>
</table>

3.6. Valor estimado del contrato.

El valor estimado del contrato es la suma de **DIECISÉIS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS M/CTE ($16.747.688)** a razón de mensualidades de **($1.612.836)** para la vigencia 2026 y mensualidades con un incremento del **4.80%** por un valor de **($1.690.250)** para la vigencia 2027 incluidos los impuestos que se generen con ocasión de la celebración, ejecución y liquidación del contrato.

La suma anterior es la propuesta final del arrendador.

3.7. Certificado de disponibilidad Presupuestal.

La contratación está respaldada presupuestalmente con el CDP expedido por el empleado con funciones de presupuesto de la Dirección Seccional de Riohacha,

VIGENCIA 2026					
SUB-UNIDAD	**No.**	**FECHA**	**RUBRO**	**VALOR POR DEL CDP**	**VALOR POR AFECTAR**
Unidad 813 Tribunales y Juzgados.	5426	2026-05-29	A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS	$231.312.834	$3.225.672

VIGENCIA 2027					
SUB-UNIDAD	**No. Autorización**	**FECHA**	**RUBRO**	**VALOR ASIGNACIÒN DE VF**	**VALOR POR AFECTAR**
Unidad 813 Tribunales y Juzgados.	10026	15/10/2026	A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS	$834.164.436	$13.522.016

3.8. Variables consideradas para calcular el presupuesto oficial

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.
Inmobiliaria Pinedo Castro-**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.
Aleman 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.
Inmobiliaria Pinedo Castro- **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.

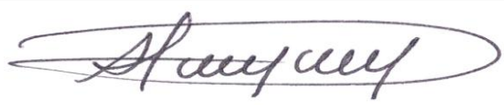
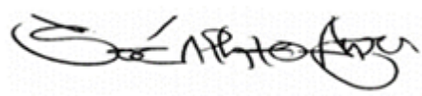
Debido a que ordinariamente la entidad ha fijado los contratos con corte a 31 de octubre, para garantizar el inicio de los nuevos contratos a partir del 1 de noviembre para ejecución por el término de diez (10) meses, comprendidos entre el 1 de noviembre de 2026 y el 31 de agosto de 2027

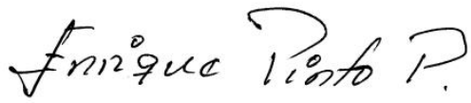
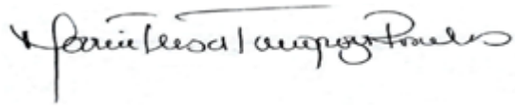
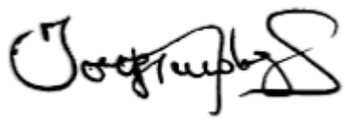
3.9. Forma de Pago del Contrato	La Dirección Seccional de Administración Judicial de Riohacha cancelará al arrendador el valor del contrato por mensualidades vencidas, previa presentación de la factura o cuenta de cobro, certificado o soporte de pago al Sistema General de Seguridad Social cuando el valor del canon de arrendamiento sea igual o superior a un salario mínimo mensual legal vigente y el cumplido expedido por el supervisor del contrato.

	En todo caso los pagos estipulados en el presente punto se sujetarán a los recursos que la Dirección General de crédito Público y del Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público sitúe a la Entidad.
3.10. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE	
3.10.1. REQUISITOS HABILITANTES.	
3.10.1.1. Capacidad Jurídica	El oferente deberá aportar la siguiente documentación, para efectos de suscribir el contrato: • Carta de presentación de la propuesta suscrita por el proponente o representante legal del proponente. • Copia de cédula de ciudadanía del proponente, si es persona natural, y certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio, si es persona jurídica. • Certificado de tradición y libertad del inmueble objeto del arrendamiento, con vigencia no mayor a tres (3) meses. • Certificado reciente de entidad Bancaria donde conste el nombre de la cuenta habiente, número de identidad, número de cuenta y estado actual de cuenta (activa SI o NO). • Formato de Beneficiario Cuenta debidamente diligenciado. • Paz y Salvo Impuestos y valorización. • Certificado o póliza que demuestre que el inmueble se encuentra asegurado. La Nación – Consejo Superior de la Judicatura consultará en las páginas web de la Contraloría General de la República, la Procuraduría General de la Nación, la Policía Nacional los antecedentes fiscales, disciplinarios y el certificado de antecedentes judiciales de la persona que presente la propuesta o del representante legal de la persona jurídica que la presente. Se verificará que la documentación presentada por el oferente se ajuste a lo exigido en la solicitud de oferta.
3.10.1.2. Interventoría o Supervisión	La Dirección Seccional de Administración Judicial de Riohacha designará a un supervisor, para que por su conducto se ejerza la supervisión del contrato y se vele por el adecuado cumplimiento y ejecución de las obligaciones contractuales. El supervisor ejercerá de conformidad con el procedimiento establecido en el Sistema Integrado de Gestión de Calidad y Medio Ambiente para la Rama Judicial. El supervisor tendrá entre otras las siguientes atribuciones: a) Desarrollar las labores de vigilancia y control respecto a la ejecución del objeto contractual exigiendo el cumplimiento de términos y plazos establecidos. b) Informar a la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial respecto del incumplimiento parcial o total por parte del contratista. c) Suscribir la respectiva certificación de recibo a satisfacción del servicio objeto de este contrato. d) Realizar el seguimiento sobre el vencimiento de los términos del Contrato. e) Proyectar la correspondencia que resulte conveniente habida consideración a los requerimientos durante la ejecución del contrato. f) Proyectar para la firma del ordenador del gasto el Acta de Liquidación del contrato. g) Las demás inherentes a las funciones de supervisión.
3.11. Criterios de seguimiento al objeto contractual, indicadores de medición y satisfacción	En virtud de la clase de contratación el director Seccional asignará un supervisor, quien debe cumplir con lo dispuesto en los Artículos 82 al 85 de la Ley 1474 de 2011 “Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública” y el Decreto 1082 de 2015 “Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector administrativo de planeación nacional” y demás normas que complementen, amplíen o modifiquen la materia. También se sujetará el seguimiento a la ejecución del contrato, a los lineamientos para el ejercicio de la supervisión e interventoría establecidos por la entidad mediante Resolución 7049 del 31 de diciembre de 2019. Los seguimientos al objetivo contractual se harán a través de visitas periódicas aleatorias a las diferentes sedes, con el fin de verificar que las instalaciones mantengan los requerimientos mínimos de la entidad, se hayan realizado las adecuaciones que se hubiesen solicitado dentro del marco de las obligaciones contractuales, y en general, que permita la buena prestación del servicio en estricto cumplimiento de requisitos ambientales, entre otros. Estas visitas deberán realizarse con una periodicidad mínima trimestral. Los resultados de las encuestas y las visitas serán remitidos al contratista, para que adopte las medidas pertinentes, si así se requiriera, e igualmente se publicarán en el SECOP II para que hagan parte del expediente electrónico.

	Estos resultados servirán de base para la calificación final del contratista y se dejará consignado en la ficha técnica de evaluación y revaluación de contratista y el acta de terminación del contrato, en el marco del Sistema Integrado de Gestión de la Calidad y el Medio Ambiente.
3.12 Plazo y lugar de Ejecución del Contrato	El lugar de ejecución es el Municipio de Barrancas - La Guajira el plazo del contrato será a partir del 01-11-2026 y hasta el 31-08-2027, previa expedición del registro presupuestal e inicio transaccional en el Secop II.
3.13. Liquidación del Contrato	Para todos los efectos, la liquidación de contrato se realizará de conformidad con lo establecido en el Artículo 60 de la Ley 80 de 1993 y el artículo 11 Ley 1150 de 2007. El contrato resultante de este proceso será objeto de liquidación por acuerdo de las partes contratantes dentro de un término máximo de cuatro (4) meses contados desde la fecha de terminación del plazo de ejecución de este, o de la fecha de expedición del acto administrativo que ordene la terminación, o de la fecha del acuerdo que la disponga.
3.14. Constancia del cumplimiento del deber de análisis del sector por parte de las entidades estatales.	La entidad, de acuerdo con las disposiciones del artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, procedió verificar las condiciones del mercado inmobiliario, analizó y comparó las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento. (Ver anexo Estudio del Sector inmobiliario).
3.15. Constancia del cumplimiento del deber de análisis del sector por parte de las entidades estatales.	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.

4. RESPONSABLES DE ESTUDIO.

Elaboró	**HERMES DARIO CELEDÓN LÓPEZ** Asistente Administrativo	
Revisó	**NATHAN JACOB SELIGMANN BRITO** Área Asistencia Legal	
Aprueba: Comité Estructurador y Evaluador y Junta Seccional de Contratación	**VICTOR VANEGAS SERRANO** Área administrativa	
	JOSE ALBERTO ARIZA CATAÑO Área Financiera	

	XIOMARA ASUNCIÓN ALMAZO VANEGAS Área Talento Humano	
	ENRIQUE DAVID PINTO PERALTA Profesional Universitario Grado 12 de Transformación Digital.	
	MARIA TERESA TORREGROZA ROSALES Oficina de Apoyo	
	JORGE A. MENDOZA SUAREZ Profesional Universitario Grado 09 del Área Financiera – Central de Cuentas	
	YINETH K. VALERA QUINTERO Profesional Universitario Grado 11 del Área de Talento Humano – Asuntos Laborales y SST	
Elaboró	**Hermes Dario Celedón López.** Asistente Administrativo. La Dirección Seccional de Administración Judicial de Riohacha.	

ALGUNOS ESPACIOS MINIMOS PROMEDIO YA ESTIPULADOS POR LA ENTIDAD

SALA DE AUDIENCIA TIPO A (MAGISTRADOS[1]



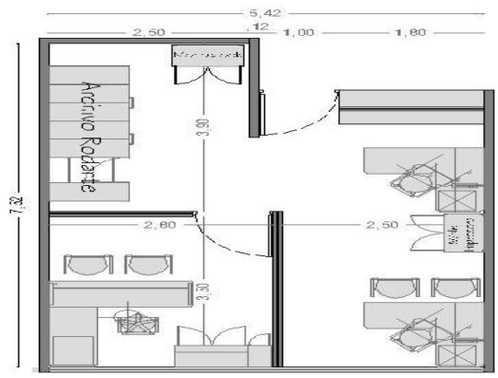
SALA DE AUDIENCIA TIPO B (JUECES)[2]



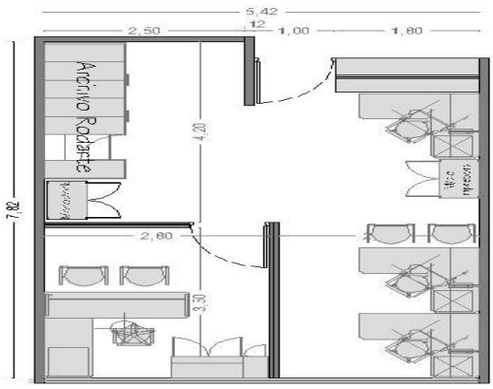
[1] Presentación tipos de Salas de Audiencia UIF Dirección Ejecutiva 26/06/2013, ACUERDO No. PSAA13-9950 (Julio 9 de 2013)
[2] Ibidem.

AREAS PROMEDIOS DESPACHOS JUDICIALES

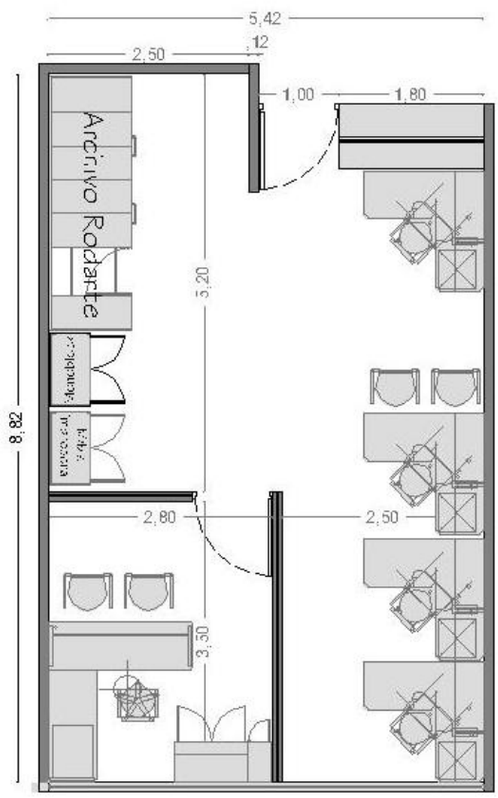
Despacho
3 Personas



Despacho
4 Personas



Despacho
5 Personas



Despacho
7 Personas

