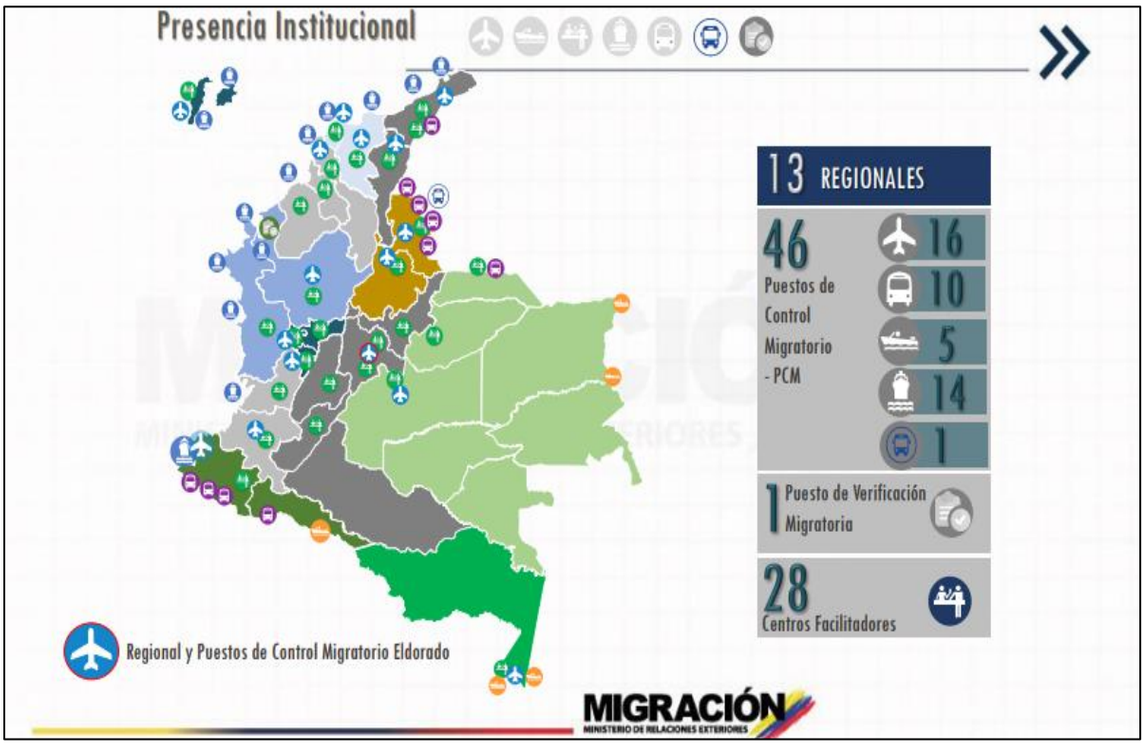
En cumplimiento a lo dispuesto por el Estatuto General de la Contratación Pública, especialmente lo establecido en el literal i) del numeral 4 del artículo 2º de la Ley 1150 de 2007, artículos 2.2.1.1.2.1.1 y 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, se presenta el estudio previo para adelantar un proceso de Contratación Directa, tendiente a la suscripción de un Contrato de Arrendamiento.

1. ANALISIS SOBRE LA CONVENIENCIA DE REALIZAR LA CONTRATACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER.

El Gobierno Nacional a través del Decreto 4062 de 2011, creó la Unidad Administrativa Especial Migración Colombia como un organismo civil de seguridad, con personería jurídica, autonomía administrativa, financiera y patrimonio independiente, con jurisdicción en todo el territorio, adscrita al Ministerio de Relaciones Exteriores e integrada por trece (13) Regionales que cumplen una doble función de administración y servicio al ciudadano, en las que funcionan cuarenta y seis (46) Puestos de Control Migratorio que realizan actividades de inspección y registro del proceso migratorio del país, veintiocho (28) Centros Facilitadores de Servicios Migratorios y un (1) puesto de verificación migratoria, áreas disponibles para la atención al ciudadano, donde las personas pueden acceder, de manera presencial, a los servicios que presta la entidad o a realizar sus trámites migratorios.



La proyección institucional de la Entidad, en cuanto a su fortalecimiento y consolidación como Autoridad Migratoria, le abre espacios en la gestión pública a través de su labor efectiva, integradora y de contribución, evidenciada en los estándares de calidad de sus procesos misionales, estudios de la gestión migratoria – dinámicas, fenómenos y estadísticas, actualización de instrumentos normativos, jurídicos y administrativos, e integración de los sistemas de información, contribuyendo en escenarios de participación nacional, regional, subregional e internacional; así como, en el desarrollo e impulso de Políticas Públicas Sectoriales; (Derechos Humanos, Acuerdos Comerciales -TLC, Integración Fronteriza, Transporte Aéreo, Proyecciones turísticas y hotelera, entre otros), consolidando su rol activo como organismo rector de la migración en Colombia y ser reconocido internacionalmente por su calidad y eficiencia.

El objetivo de Migración Colombia es ejercer las funciones de autoridad de vigilancia, control migratorio y de extranjería del Estado Colombiano, dentro del marco de la soberanía Nacional y de conformidad con las leyes y la política que en la materia defina el Gobierno Nacional. De esta manera Migración Colombia se establece como autoridad migratoria, encargándose de realizar el proceso de control de entrada y salida del país de ciudadanos nacionales y extranjeros, así como llevar el registro de identificación de extranjeros y efectuar en el territorio nacional la verificación migratoria de los mismos.

En concordancia con lo anterior y conforme a lo previsto en el artículo 21 del Decreto 4062 de 2011, le corresponde a la Subdirección Administrativa y Financiera, entre otras, las siguientes funciones:

- *"Dirigir, administrar y controlar las actividades relacionadas con la administración de los recursos físicos y logísticos que requiera la entidad.*
- *Ejecutar los procesos de contratación de bienes y servicios de la entidad, así como de los contratos interadministrativos que se celebren. (…)*
- *Actualizar los inventarios de los bienes y garantizar el aseguramiento de los mismos…"*

- **SITUACIÓN ACTUAL:**

El Centro Facilitador de Servicios Migratorios - CFSM de Riohacha perteneciente a la Regional Guajira se encuentra ubicado en la calle 5 # 4-48 cuyas instalaciones no cuentan con espacios destinados para el parqueo y resguardo de su parque automotor, compuesto por seis (6) patrullas migratorias, una (1) Buseta Migratoria y una (1) cuatrimoto que le permiten llevar a cabo labores propias de su actividad migratoria.

Así las cosas, se hace necesario contratar de forma permanente el servicio de parqueadero para los ocho vehículos institucionales, buscando siempre la oferta que de la mejor relación costo beneficio.

De acuerdo con lo anterior, el señor **ALBERTO JOSE DURAN RODRIGUEZ,** identificado con Cédula de Ciudadanía No. 72.311.579 propietario del establecimiento de comercio Estación de Servicio Los Remedios, ofrece el servicio de parqueadero para ocho (8) vehículos, por valor mensual de $1.220.000, discriminado de la siguiente manera:

CONCEPTO	VALOR UNITARIO	CANTIDAD CUPOS	VALOR TOTAL
VEHÍCULO CAMIONETA	$ 150.000	6	$ 900.000
CUATRIMOTO	$ 120.000	1	$ 120.000
MICROBUS	$ 200.000	1	$ 200.000
TOTAL		**8**	**$1.220.000**

El mencionado establecimiento cuenta con servicio de 24 horas, parqueadero cubierto, a seis cuadras de distancia de las instalaciones del CFSM y cumple con toda la documentación requerida por la Entidad para llevar a cabo este tipo de contratación.

En análisis de lo antes expuesto, se debe adelantar la contratación bajo la modalidad contemplada en el presente estudio previo, con el señor **ALBERTO JOSE DURAN RODRIGUEZ** , identificado con Cédula de Ciudadanía No. 72.311.579, propietario del establecimiento de comercio **ESTACION DE SERVICIO LOS REMEDIOS**, ubicado en la calle 21 # 12c-71, en la ciudad de Riohacha - Departamento del Guajira, ya que es la que daría la mejor relación costo beneficio y cumple con la documentación legal exigida por Migración Colombia. Así mismo, cuenta con un espacio bajo techo metálico para los vehículos, para parquear los vehículos asignados por Migración Colombia al Centro Facilitador de Servicios Migratorios - CFSM de Riohacha, lo que sin lugar a dudas contribuye a su cuidado y protección: Dicha propuesta es más económica que la que actualmente utiliza la entidad.

- **VENTAJAS DE LA CONTRATACIÓN:**

Dentro de las ventajas derivadas del arrendamiento del inmueble se pueden señalar:

- ✓ Evita la invasión del espacio público y posibles infracciones de tránsito.
- ✓ Evita Incomodidades de espacio a los usuarios de Migración Colombia.
- ✓ Garantiza la seguridad de los vehículos de la entidad.
- ✓ Garantiza el resguardo de los vehículos institucionales**.**

Lo anterior en cumplimiento del principio del interés general como fin primordial de la Contratación Estatal, teniendo en cuenta que garantizar la seguridad y conservación de los vehículos que hacen parte del parque automotor de Migración Colombia, permitirá a la Unidad asegurar la continuidad de las operaciones y la prestación eficiente de los servicios que requieren los usuarios del CFSM de la ciudad de Riohacha - Guajira.

En ese sentido, con la presente contratación **MIGRACIÓN COLOMBIA** busca dar cumplimiento a sus objetivos y funciones, así como al proyecto de funcionamiento a saber:

Plan Anual de Adquisiciones.	**No Plan de Adquisiciones.**	PAABS- 2022 V32.
	Consecutivo.	269.
Tipo de presupuesto asignado.	Gasto de Funcionamiento.	
Nombre del proyecto o de la necesidad que se incluyó en el Plan Anual de Adquisiciones.	Contratar el arrendamiento de cupos de parqueadero para el parque automotor del Centro Facilitador de Servicios Migratorios en la Ciudad de Riohacha.	
Código BPIN No.	N/A.	

Igualmente, con la contratación que se solicita**, la Subdirección Administrativa y Financiera de Migración Colombia** busca dar cumplimiento a su plan de acción a saber:

Denominación.	Plan de acción Gestión administrativa.
Meta.	Apoyo administrativo y logístico para el cumplimiento de Políticas, objetivos estratégicos y estrategias.
Actividad principal.	Fortalecimiento Institucional.
Actividad desagregada.	Consolidar institucionalmente a Migración Colombia para el cumplimiento de su misión y visión.

2. OBJETO A CONTRATAR CON SUS ESPECIFICACIONES, LAS AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN, Y CUANDO EL CONTRATO INCLUYE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO.

2.1. Objeto.	Contratar el arrendamiento de cupos de parqueadero para el parque automotor del Centro Facilitador de Servicios Migratorios en la Ciudad de Riohacha
2.2 Clasificación UNSPSC.	**CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS EN EL SISTEMA DE CODIFICACIÓN DE LAS NACIONES UNIDAS** La clasificación de los bienes y servicios objeto del proceso de contratación, son los siguientes:

Segmento		Familia		Clase		Productos	
Código	Nombre	Código	Nombre	Código	Nombre	Código	Nombre
80	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	13	Servicios inmobiliarios	15	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones.	02	Arrendamiento de Instalaciones comerciales o Industriales

2.3. Autorizaciones, permisos y licencias requeridos para la ejecución del objeto contractual.	**Social:** No aplica de conformidad al tipo de contratación.
	Económico: No aplica de conformidad al tipo de contratación.
	Ambiental: No aplica de conformidad al tipo de contratación.

		Salud: No aplica de conformidad al tipo de contratación.
2.4. Especificaciones y condiciones del objeto contractual.		Se debe cubrir las siguientes necesidades con respecto al espacio físico: **1.** Cantidad requerida: Ocho (8) cupos de parqueadero ubicado calle 21 # 12c-71, en la ciudad de Riohacha - Departamento de la Guajira. **2.** El parqueadero debe estar en un lugar cerrado que brinde todas las condiciones de seguridad. **3.** El parqueadero deberá contar con servicio 24 horas (365 días al año). **4.** Se deberá garantizar siempre el espacio físico de parqueo para los vehículos. **5.** Suscribir el acta de entrega y recibo del parqueadero. **6.** La adecuación física del inmueble o parqueadero deberá contener como mínimo piso en consistencia dura y estable, puerta de acceso amplia y segura. **7.** El inmueble o parqueadero deberá cumplir con todas las disposiciones de ley **8.** En cuanto a la seguridad del inmueble es importante tener en cuenta las condiciones del entorno. **9.** Los servicios públicos que se causen están a cargo del Arrendador.
2.5. Obligaciones del contratista.	**2.5.1. Generales.**	El contratista deberá cumplir con las siguientes obligaciones: **1.** Cumplir el contrato a cabalidad, teniendo en cuenta lo señalado en los estudios previos, la propuesta y el contrato. **2.** Garantizar el servicio de conformidad con lo establecido en el contrato. **3.** Presentar los informes de conformidad con lo establecido en el contrato. **4.** Cumplir con las obligaciones frente al Sistema General de Seguridad Social en Salud, Pensión, Riesgos Laborales, así como el pago de aporte a Parafiscales (Cajas de compensación, ICBF y SENA), cuando haya lugar a ello, y presentar los documentos respectivos que así lo acrediten, conforme lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, en la Ley 828 de 2003, la Ley 1562 de 2012, el decreto 723 de 2013 y demás normas que regulen la materia. **5.** Cumplir con los requisitos contemplados en el Decreto 1072 de 2015, que trata de la Política en Salud y Seguridad en el trabajo. **6.** Reportar al supervisor de manera inmediata, cualquier novedad o anomalía que pueda afectar la ejecución del contrato. **7.** Guardar total reserva de la información que por razón de sus obligaciones y desarrollo de sus actividades obtenga. Esta es de propiedad de MIGRACIÓN COLOMBIA y solo salvo expreso requerimiento de autoridad competente podrá ser divulgada. **8.** Presentar previo a la firma del acta de inicio, los documentos necesarios para su ejecución. **9.** Suscribir conjuntamente con el supervisor del contrato las actas de inicio, terminación, liquidación y demás que se requieran. **10.** Responder por los documentos físicos o magnéticos elaborados o entregados con ocasión de la ejecución del contrato, así como responder por la seguridad y el debido manejo de los documentos y registros propios de la Entidad, para que reposen en la dependencia correspondiente. **11.** Suministrar al supervisor del contrato toda la información que le sea solicitada para verificar el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones que contrae, de acuerdo con los artículos 4º y 5º de la Ley 80 de 1993. **12.** Cumplir a cabalidad con cada una de las solicitudes requeridas por Migración Colombia, de acuerdo a las especificaciones técnicas del presente contrato. **13.** Acatar y aplicar de manera diligente las observaciones y recomendaciones, que se encuentren enmarcadas dentro del objeto del contrato, impartidas por el supervisor del contrato. **14.** Responder en los plazos que la Unidad Administrativa Especial Migración Colombia establezca en cada caso, los requerimientos de aclaración o de información que le formule. **15.** Pagar a la UAEMC todas las sumas y costos que la misma deba asumir, por razón de la acción que contra ella inicien terceros que hayan sufrido daños por causa del contratista, durante la ejecución del contrato. **16.** En el evento de que exista inconsistencia y/o diferencia entre los estudios previos y pliegos de condiciones frente a la propuesta del CONTRATISTA, prevalecerá lo establecido en los estudios previos, pliegos de condiciones y demás documentos contentivos de la etapa precontractual. **17.** Presentar oportunamente las facturas o documento equivalente, los soportes correspondientes y demás documentos necesarios para el pago. **18.** Obrar con lealtad y buena fe durante la ejecución del contrato, evitando dilaciones y trabas. **19.** Supervisar el correcto desempeño de sus empleados o personas destinadas para la prestación del servicio. **20.** Aportar para efectos de la firma del contrato, certificación bancaria expedida por entidad bancaria con una vigencia no mayor a **noventa (90) días** de expedición, en la que conste: Número de cuenta del proponente - cuenta-habiente, su identificación, el tipo de cuenta y si a la fecha está activa, de conformidad con el Decreto 2674 del 21 de diciembre de 2012. **21.** Aportar para efectos de la firma del contrato, formulario diligenciado de creación de terceros en el **SIIF**. **22.** El Contratista debe conocer y cumplir las normas de seguridad y salud en el trabajo establecidas por Migración Colombia en la sede donde se encuentre, dando cumplimiento a la Guía de Requerimientos Mínimos en Seguridad y Salud en el Trabajo SST- para adquisiciones y compras de Bienes y Servicios, así como los lineamientos establecidos en el Decreto 1072 de 2015 en especial en los artículos 2.2.4.6.27 y 2.2.4.6.28. **23.** El Contratista deberá contar con un procedimiento para el reporte e investigación de incidentes y accidentes laborales de acuerdo con la legislación vigente, informando al supervisor del contrato la ocurrencia de los mismos mediante el envío del Formato Único de Reporte de Accidente de Trabajo. **24.** Las demás que contribuyan a garantizar el cumplimiento del contrato y las que por su naturaleza le sean atribuibles conforme al objeto y alcance del mismo.

	2.5.2. Específicas.	El contratista se Obliga con Migración Colombia a: **1.** Presentar oportunamente las facturas, los soportes correspondientes y demás documentos necesarios para el pago. **2.** Entregar a la Entidad el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos; previa elaboración del acta firmada por el supervisor del Contrato. **3.** Garantizar a Migración Colombia, el uso y goce del bien inmueble. **4.** Mantener en el inmueble 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 Migración Colombia. **5.** Asumir a su cargo los costos de las mejoras necesarias a que hubiere lugar durante la ejecución del contrato de arrendamiento (Código Civil, Art. 1985). **6.** Librar a Migración Colombia de toda perturbación en el uso y goce del inmueble. **7.** Suministrar al supervisor del contrato toda la información que le sea solicitada para verificar el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones que contrae, de acuerdo con los artículos 4º y 5º de la Ley 80 de 1993. **8.** Entregar el inmueble con los impuestos y demás cargos o pagos al día. **9.** Efectuar el pago o causar que se efectúe el pago de impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble. **10.** Cumplir con las Especificaciones y condiciones del objeto contractual del numeral 2.4 de los presentes estudios previos. **11.** En general las que se desprendan de la naturaleza del contrato y de su objeto.
2.6. Obligaciones de MIGRACION COLOMBIA.		**1.** Hacer cumplir la ejecución del contrato a cabalidad de manera idónea y oportuna teniendo en cuenta lo señalado en los estudios previos, la propuesta y el contrato. **2.** la información y documentos necesarios que requiera el contratista para el cabal cumplimiento del objeto del contrato. **3.** Realizar los pagos correspondientes al canon de arrendamiento previa certificación de cumplimiento suscrita por el Supervisor del Contrato en las condiciones pactadas. **4.** Ejercer la supervisión del contrato para verificar el cumplimiento de las obligaciones del contratista. **5.** Exigir al CONTRATISTA la información que considere necesaria sobre el desarrollo del mismo, en forma directa o a través del supervisor del contrato. **6.** Intervenir en cualquier etapa del contrato a través del Supervisor. **7.** Adelantar las gestiones pertinentes para el reconocimiento y cobro de las sanciones pecuniarias a que hubiere lugar. **8.** Verificar a través del supervisor, que la ejecución del presente contrato se realice en forma eficaz y oportuna. **9.** Colaborar con el CONTRATISTA en lo que sea necesario para el cabal cumplimiento de sus obligaciones. **10.** Restituir el inmueble al Arrendador a la terminación del contrato, en el mismo estado en que le fue otorgado, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos. **11.** Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal que sufra éste por el uso que de él se haga. **12.** Las demás inherentes a este tipo de contrato.
2.7. Informes y/o productos.		No aplica.
2.8. Documentos técnicos para el desarrollo del proyecto.		No aplica.

3. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN - FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA CONTRATACIÓN DIRECTA.

Régimen Jurídico:

El contrato a suscribir estará sometido a la legislación y jurisdicción colombiana y se rige por las normas de la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011, el Decreto Ley 019 de 2012, el Decreto 1082 de 2015 y demás normas que las complementen, modifiquen o reglamenten y por las normas civiles y comerciales que regulen el objeto del contrato.

Modalidad de Selección:

En cumplimiento a lo dispuesto por el Estatuto General de la Contratación Pública, especialmente lo establecido en el literal i) del numeral 4 del artículo 2º de la Ley 1150 de 2007, artículos 2.2.1.1.2.1.1 y 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, se presenta el estudio previo para la suscripción de un Contrato de Arrendamiento.

Lo anterior por tratarse de un bien o servicio que por sus características, la cuantía y la destinación del mismo, corresponde a aquellos que requiere el alquiler o arrendamiento de bienes inmuebles para el cumplimiento de las funciones misionales señaladas en la Constitución y la Ley. Adicionalmente, es necesario precisar que, tal y como lo señala la Ley 1150 de 2007 en su artículo 2°, numeral 4°, literal i), cuando la entidad desee celebrar un contrato de arrendamiento, el proceso contractual deberá llevarse a cabo bajo la modalidad de selección denominada **contratación directa**, donde es posible adelantar un proceso simplificado que garantice la eficiencia de la gestión contractual.

4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO.

4.1. Valor del contrato.	El valor del contrato es por la suma de **TRES MILLONES SEISCIENTOS SESENTA MIL PESOS ($3.660.000) M/CTE.,** incluido IVA y demás impuestos a que haya lugar. El valor del contrato será distribuido así: **VALOR CANON MENSUAL** — **$1.220.000** El valor final del contrato corresponderá a la prestación efectiva y real del servicio. En caso de terminación anticipada, cesión o suspensión del contrato, sólo habrá lugar al pago proporcional del servicio de arrendamiento de parqueadero efectivamente prestado. En caso de terminación anticipada, cesión o suspensión del contrato, sólo habrá lugar al pago proporcional de los servicios recibidos por la entidad.
4.2 Justificación.	La entidad dio cumplimiento a lo establecido en el Decreto 1082 de 2015 el cual dispone: "Artículo 2.2.1.2.1.4.11. 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.". De acuerdo con el análisis realizado, se tiene que el inmueble que más se ajusta a las necesidades de la Entidad es el inmueble de propiedad del señor **ALBERTO JOSE DURAN RODRIGUEZ,** identificado con Cédula de Ciudadanía No. 72.311.579, en el que funciona el establecimiento de comercio **ESTACION DE SERVICIO LOS REMEDIOS**, ubicado en la calle21 #12c-71, de la ciudad de Riohacha, en razón a su oferta con el canon ofrecido y el inmueble es apto para el funcionamiento de los parqueaderos requeridos por la entidad. Conforme a lo anterior, el presupuesto es de **TRES MILLONES SEISCIENTOS SESENTA MIL PESOS ($3.660.000.00),** destinados para la celebración del contrato de arrendamiento del inmueble que se utilizará como parqueadero para la ciudad de Riohacha, resulta de la suma de los tres cánones a pagar durante la vigencia del contrato, teniendo en cuenta que el valor mensual del canon para la vigencia 2022 será de **UN MILLON DOSCIENTOS VEINTE MIL PESOS M/CTE ($1.220.000.00).**
4.3. Variables utilizadas para calcular el valor del contrato.	Las variables utilizadas por las partes para calcular el valor del contrato son: **a)** Histórico del contrato de arrendamiento del parqueadero para el PCM Riohacha Regional Guajira de Migración Colombia. **b)** Propuesta presentada por señor **ALBERTO JOSE DURAN RODRIGUEZ,** propietario del establecimiento de comercio **ESTACION DE SERVICIO LOS REMEDIOS** ***CONCEPTO*** — ***VALOR*** Valor canon mensual 2022 — $1.220.000.00 Valor total 2022 (3 meses) — $ 3.660.000.00 Se analizó la cotización presentada por el oferente del establecimiento de comercio, cercano a la sede del CFSM de Riohacha, encontrando lo siguiente: **Opción 1:** Corresponde a la cotización presentada por **ALBETO JOSE DURAN RODRIGUEZ**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 72.311.579, propietario del establecimiento de comercio **ESTACION DE SERVICIO LOS REMEDIOS**, por valor mensual de $1.220.000, es decir, el valor de las patrullas migratorias $150.000, la cuatrimoto a $120.000 y del microbús $200.000, ofreciendo servicio de 24 horas, parqueadero cubierto, a seis cuadras de distancia de las instalaciones del CFSM y cumple con toda la documentación requerida por la Entidad para llevar a cabo este tipo de contratación, otorgando además, la mejor relación costo beneficio y cumple con la documentación legal exigida por Migración Colombia, así mismo cuenta con un espacio bajo techo metálico para los vehículos, el cual será destinado para parquear los diferentes vehículos asignados por Migración Colombia, para el Centro Facilitador de Servicios Migratorios - CFSM de Riohacha, lo que sin lugar a dudas contribuye a su cuidado y alarga la vida útil de los mismos.
4.4 Análisis del sector.	Con el propósito de observar lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, cumplir con la Guía para la elaboración de Estudios de Sector, publicada por Colombia Compra Eficiente, y materializar los principios de planeación, responsabilidad, y transparencia, esta entidad identificó que el sector relativo al objeto del presente proceso de contratación está integrado por personas naturales y jurídicas que arriendan parqueaderos. **PERSPECTIVA LEGAL:** El marco jurídico del sector objeto análisis se encuentra establecido en las siguientes normas:

NORMA	CONTENIDO DE LA NORMA
Ley 57 de 1887	Código Civil
Decreto ley 410 de 1971	Código de Comercio Articulo 518 a 524 regulan el arrendamiento de Inmuebles destinados a cumplir actividades comerciales, naturalmente lícitas.
Ley 675 de 2001	"Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal".
Ley 1618 de 2013	"Por medio de la cual se establecen las disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad"
Ley 1801 de 2016	"Por la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia" Capítulo II Estacionamientos o parqueaderos

Es oportuno traer a colación la definición de CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, establecida en el artículo 1973 del Código Civil, el cual señala:

> "*Es un contrato en las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado."*

El concepto de nuestro Código Civil, es coincidente con aquél dado por el Diccionario de la lengua española, que define la voz arrendar como: "*Ceder o adquirir por precio el goce o aprovechamiento temporal de cosas, obras o servicios"*.

Así las cosas, el contrato de arrendamiento constituye un título de mera tenencia a diferencia del contrato de compraventa, el cual constituye un título traslaticio de dominio.

También la regulación normativa para este sector se realiza con apego a la Ley 820 de 2003, la Ley 1150 de 2007 y la Ley 1882 de 2018.

Teniendo en cuenta que el presente objeto de contratación obedece al arrendamiento de cupos de parqueadero, a continuación, se indicará lo establecido por el código Nacional de Policía y Convivencia, respecto a los requisitos *para el funcionamiento y administración de los estacionamientos o parqueaderos abiertos al público:*

1. Constitución de póliza de responsabilidad civil extracontractual, para la protección de los bienes depositados y las personas. En el recibo de depósito del vehículo se informará el número de la póliza, compañía aseguradora y el procedimiento de reclamación.

2. Expedir recibo de depósito del vehículo al momento del ingreso, en el que se consigne el número de placa del vehículo y la hora de ingreso.

3. Ofrecer al conductor del vehículo la opción de relacionar bienes adicionales al que deja en depósito.

4. Cumplir con las tarifas establecidas por la autoridad distrital o municipal.

5. Cumplir los requisitos de carácter sanitario, ambiental y de tránsito.

6. Contar con seguridad permanente, y de acuerdo con la clasificación del estacionamiento o parqueadero, con acomodadores uniformados con licencia de conducción y con credenciales que faciliten su identificación por parte de los usuarios.

7. Señalizar debidamente la entrada y la salida de vehículos y demarcar el espacio que ocupa cada vehículo y los corredores de giro y movilidad.

8. Cumplir las exigencias para el desarrollo de actividades económicas.

PERSPECTIVA FINANCIERA:

Considerando que se hace necesario garantizar los espacios de parqueadero para los vehículos institucionales asignados al CFSM de RIOHACHA, la entidad contará para las vigencias 2022, dentro de su presupuesto con el rubro y la disponibilidad financiera para cubrir esta necesidad para los vehículos asignados como parque automotor en esta sede.

En relación con las tarifas de parqueaderos se ha de tener en cuenta que el municipio de RIOHACHA no ha generado los actos administrativos correspondientes para regular o unificar las tarifas del servicio de parqueadero.

PERSPECTIVA TÉCNICA:

Para la consecución de este inmueble se deben tener en cuenta aspectos determinantes de orden técnico y económico, entre los cuales se encuentran los relacionados con la ubicación de los inmuebles, las características y normas urbanísticas de las zonas donde se encuentran ubicados, las características físicas y constructivas de los mismos y el comportamiento del mercado en relación con los costos de los arriendos de este tipo de inmuebles habilitados para parqueaderos.

Para el caso específico del municipio de RIOHACHA se incluye la obligatoriedad de situar en cada parqueadero una valla (1.50m por 1 m), donde se indique la clasificación y las tarifas como también la importancia de la reglamentación del estacionamiento de maquinaria pesada y el ajuste de los parqueaderos a las personas con discapacidad.

ANÁLISIS DE RIESGO:

La dependencia solicitante analizó los posibles riegos que puedan afectar el presente proceso contractual, tales como: la expedición de normas que impongan nuevos tributos, ruptura en el acuerdo de voluntades, retardos en la entrega de documentación para conformar la propuesta, consignados en el numeral 6. Análisis de riesgo y forma de mitigarlo del presente documento.

ANÁLISIS DEL MERCADO:

Que el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 establece que las Entidades Públicas podrán arrendar inmuebles, a través de la modalidad de selección de 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."

En ese sentido, Migración Colombia verificó los siguientes aspectos:

1. **Condiciones del mercado inmobiliario.**

   Según el Departamento de Estabilidad Financiera del Banco de la República, en su "*ANÁLISIS DE LA CARTERA Y DEL MERCADO INMOBILIARIO DE COLOMBIA"* señaló que desde agosto de 2020 el mercado inmobiliario, específicamente hablando de arriendo de vivienda usada aumentó, representando un 10% de aumento desde el inicio de la pandemia en todo el territorio nacional.

   Lo anterior indica que, en materia del sector inmobiliario, las condiciones de mercado son positivas y no representarían ningún riesgo para Migración Colombia.

2. **Condiciones de bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas.**

   Para el arrendamiento del inmueble se identificaron las ventajas relacionadas en el acápite "VENTAJAS DE LA CONTRATACIÓN", en el que se menciona: 1) Las ventajas de tener las instalaciones ofrecidas por el inmueble ubicado en la carrera CALLE 21 #12C-71., y, 2) las características del inmueble, que cumplen con las necesidades y requerimientos de la Entidad para prestar el servicio migratorio pertinente.

¿CÓMO HA ADQUIRIDO LA ENTIDAD EN EL PASADO ESTE BIEN/SERVICIO? (HISTORICO):

Migración Colombia ejecutó contratos en las vigencias 2017, 2018 y 2019, los cuales han tenido relación con el objeto del presente proceso relacionados a continuación:

CONTRATANTE	CONTRATISTA	No. CONTRATO	VALOR	PLAZO
MIGRACION COLOMBIA VIGENCIA *2019 AL 2022*	**GESTION Y SOLUCIONES DEL CARIBE NIT. 9005689891**	*141 DEL 2019*	$20.688.344	*DEL 1 DE DICIEMBRE DEL 2019 AL 31 DE JULIO DEL 2022*
MIGRACION COLOMBIA VIGENCIA 2017 Y 2018	**ALEXANDER RAFAEL PEÑARANDA CARREÑO NIT.84.078.729 ESTACION DE SERVICIO JOHANA SAS.**	128 DE 2018	$7.610.000.00	27 DE NOVIEMBRE DEL 2018 AL 30 DE NOVIEMBRE DEL 2019
MIGRACION COLOMBIA VIGENCIA 2017	**ALEXANDER RAFAEL PEÑARANDA CARREÑO NIT.84.078.729 ESTACION DE SERVICIO JOHANA SAS.**	151 DE 2017	$4.660.000.00	8 DE DICIEMBRE DE 2017 AL 31 DE JULIO DEL 20218

4.5. Certificado de Disponibilidad Presupuestal.

La contratación, cuenta con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal:

Número:	**39322 del 22 de julio de 2022**

El CDP mencionado afecta el Rubro Presupuestal: **A-02-02-02-007-002 - SERVICIOS INMOBILIARIOS.** Fuente: propios, Recurso: 20; Situación: CSF, expedido por el Grupo Financiero de la UAEMC.

4.6. Forma de pago.	La Unidad Administrativa Especial Migración Colombia pagará, al **CONTRATISTA**, el valor del contrato así: • **TRES (3) PAGOS** por concepto de canon de arrendamiento mes anticipado, correspondientes a los meses del 1 de octubre al 31de diciembre de 2022, cada uno por la suma de: **UN MILLON DOSCIENTOS VEINTE MIL PESOS MCTE ($1.220.000)** incluidos los impuestos a que haya lugar. **NOTA 1:** Los pagos se realizarán, dentro de los **QUINCE (15) días calendario** siguientes a la fecha de presentación de la factura o documento equivalente correspondiente, acompañados de los informes de actividades, de la certificación de cumplimiento a satisfacción expedida por el supervisor del contrato y la certificación del pago de sus obligaciones al Sistema General de Seguridad Social en Salud, Pensión, Riesgos Laborales, así como el pago de los aportes Parafiscales a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar ICBF y Servicio Nacional de Aprendizaje SENA, expedida por el Representante Legal o por el Revisor Fiscal, según sea el caso. (Persona jurídica) o certificado de afiliación o pago de aportes al Sistema de Seguridad Social en Salud y Pensión. (Persona natural) **NOTA 2:** Si las facturas o documento equivalente no han sido correctamente elaboradas o no se acompañan los documentos requeridos para el pago, el término para éste sólo efecto empezará a contarse desde la fecha en que se haya aportado el último de los documentos. **NOTA 3:** Se entienden incluidos como parte del precio todos los impuestos, derechos, tasas, gastos directos o indirectos y contribuciones que se generen con ocasión o como efecto del presente contrato, los cuales corren a cargo del ARRENDADOR. **NOTA 4:** Los pagos quedan sujetos igualmente al cumplimiento de los trámites administrativos a que haya lugar, a la expedición de la obligación y orden de pago SIIF, y a la aprobación del Programa Anual mensualizado de Caja – PAC, por parte de la Dirección del Tesoro Nacional. Los documentos soportes para el pago deberán ser avalados por el Supervisor del Contrato. **NOTA 5:**Para los pagos cuyo vencimiento vayan hasta el 31 de diciembre mes vencido, de conformidad con la Circular Externa de Cierre de vigencia expedida por el SIIF Nación II del Ministerio de Hacienda para la vigencia y en concordancia con lo establecido en el artículo 89 del Decreto 111 de 1996 – Estatuto Orgánico de Presupuesto, la entidad adelantará antes de finalizar la vigencia el trámite administrativo respectivo para la constitución de las Cuentas por Pagar de acuerdo con las directrices y fechas establecidas por el SIIF.
4.7. Requisitos para el pago.	Para el pago se requiere de la presentación de los siguientes documentos y radicación en el Sistema de Gestión Documental ORFEO de la Entidad: **a.** Certificación de cumplimiento o recibo a satisfacción de los servicios de arrendamiento pactados, suscrito por el supervisor del contrato. **b.** Copia del recibo o constancia de pago de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral en Salud, Pensión, Riesgos laborales y Parafiscales, la cual deberá corresponder a lo legalmente exigido. **c.** Factura o documento equivalente respectiva. **d.** Informe final expedido por el supervisor expedido por el supervisor del contrato (aplica solo para el último pago). Sin perjuicio de lo anterior, queda entendido que la forma de pago supone la prestación del servicio de arriendo real y efectivo y del cumplimiento de las obligaciones generales y específicas.
4.8. Plazo.	El término de ejecución del presente contrato será **hasta el 31 de diciembre de 2022**, contado a partir de la suscripción del acta de inicio, previo el cumplimiento de los requisitos legales de ejecución, es decir, la expedición del registro presupuestal.

5. CRITERIOS PARA SELECCIONAR EL ARRENDADOR.

5.1 Ofrecimiento más favorable.	Considerando que el presente proceso de contratación se enmarca dentro de las causales de contratación directa por Contratación de Arrendamiento y por lo tanto no hay lugar a la aplicación de factores de selección que permitan identificar la oferta más favorable. La verificación de cumplimiento de la capacidad jurídica, técnica y financiera, las condiciones de experiencia del oferente para la ejecución del objeto y de las obligaciones contractuales no dará derecho a la asignación de puntaje, sólo conducirá a determinar si la propuesta es hábil para ser evaluada. Por tratarse de una contratación directa, no se aplicarán factores de evaluación ni de ponderación, siendo en este caso, la verificación y comprobación, del cumplimiento de los requisitos jurídicos, financieros y técnicos, la base para la aprobación de la oferta presentada.
5.2 Documentación.	**5.2.1 DOCUMENTOS PARA ACREDITAR CAPACIDAD JURÍDICA:** **a)** **Carta de presentación de la propuesta:** Siguiendo el modelo que para tal efecto se suministra en documento anexo, debidamente firmada por el Representante legal o por la persona que se encuentre debidamente facultada o autorizada para ello.

b) **Certificado de Existencia y Representación Legal (o su equivalente) (Personas Jurídicas) (Si es del caso):** En caso de contar con Certificado de Existencia y Representación Legal, este debe tener fecha de expedición inferior a 30 días con relación a la fecha de la invitación.

Cuando el Representante Legal de la firma proponente, de conformidad con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio, tenga limitada su capacidad para licitar o contratar, deberá acompañar la correspondiente autorización del órgano directivo de la sociedad, "autorizándolo para estos fines".

Cuando se actúe en calidad de apoderado, deberá acreditarse tal condición mediante documento legalmente otorgado ante autoridad competente.

c) **Certificación Aportes Parafiscales y a los Sistemas de Seguridad Social (Personas Jurídicas) (Si es del caso)**. El proponente deberá acreditar el pago de los aportes de sus empleados a los sistemas de salud, riesgos laborales, pensiones y aportes a cajas de compensación familiar, ICBF y SENA, si a ello hubiere lugar, durante los seis (6) meses anteriores a la presentación de las propuestas. Igual obligación deberá cumplir y acreditar durante la ejecución del contrato si el proponente fuere favorecido, conforme al artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007.

Las personas jurídicas lo harán mediante certificación expedida por el Revisor Fiscal, si la sociedad cuenta con éste o, por el representante legal. Las personas naturales deberán acreditar el pago correspondiente.

Cuando se trate de consorcios o uniones temporales, cada uno de los integrantes deberá aportar, según corresponda, la certificación o la declaración.

En caso de que el proponente no esté obligado a efectuar el pago, deberá indicar esta circunstancia.

La Entidad se reserva el derecho de verificar con las respectivas EPS y demás entidades, la información suministrada. Si se advierten discrepancias entre la información suministrada y lo establecido por la entidad, la propuesta será rechazada.

NOTA1: A **l**as personas naturales extranjeras sin domicilio en Colombia no se les exigirá esta certificación**.**

NOTA2: En caso que la certificación de pago de aportes a Parafiscales y al Sistemas General de Seguridad Social se encuentre suscrita por el Revisor Fiscal o Contador, deberá allegar junto con dicho documento la respectiva copia de tarjeta profesional y certificado de antecedentes disciplinarios vigente expedido por la Junta Central de Contadores. Lo anterior con el fin de verificar la idoneidad, desempeño ético y profesional del profesional (Contador Público) que suscribe la certificación"

d) **Acreditación de afiliación y pago al Sistema General de Seguridad Social en Salud, Pensiones y Riesgos Profesionales Social (Personas Naturales).** El proponente persona natural deberá acreditar cumplir con este requisito mediante una declaración juramentada, en donde conste el nombre de la entidad a la cual se encuentra afiliado, fecha de afiliación, condición o calidad en la que se encuentra afiliado y en donde señale que ha efectuado el pago de los aportes exigibles a la fecha de presentación de la propuesta para el presente proceso de selección, conforme al parágrafo 3 del artículo 50 de la Ley 789 de 2002, modificado por el artículo 9 de la Ley 828 de 2003 **(Según Anexo)**. La afiliación a la ARL debe hacerse posterior al perfeccionamiento del contrato.

e) **Certificación de Antecedentes Disciplinarios (Persona Natural y/o Representante Legal).** Expedido por la Procuraduría General de la Nación. Con fecha de expedición inferior a quince (15) días contados a partir de la fecha establecida para la presentación de la propuesta.

f) **Certificación de Antecedentes en el Boletín de Responsables Fiscales (Persona Natural y/o Representante Legal)**. Expedido por la Contraloría General de la República. Con fecha de expedición inferior a quince (15) días contados a partir de la fecha establecida para la presentación de la propuesta.

g) **Certificación de Antecedentes Judiciales y Penales (Persona Natural y/o Representante Legal).** Expedido por la Policía Nacional. Con fecha de expedición inferior a quince (15) días contados a partir de la fecha establecida para la presentación de la propuesta.

h) **Constancia expedida por la Policía Nacional (Persona Natural y/o Representante Legal):** Expedida por el Portal de Atención al ciudadano – Consulta de Medidas Correctivas, donde se indique que la persona no se encuentra vinculado en el sistema Registro Nacional de Medidas Correctivas (RNMC) de la Policía Nacional de Colombia, como infractor de la Ley 1801 de 2016 Código Nacional de Policía y Convivencia, vigente y con fecha de expedición inferior a quince (15) días contados a partir de la fecha establecida para la presentación de la propuesta.

i) **Fotocopia legible de la Cédula de Ciudadanía o cédula de extranjería del Propietario y, si fuera el caso, del Representante Legal o quien administre el bien.**

j) **Documento que acredite la propiedad del inmueble:** De acuerdo con los requerimientos de Ley, debe aportar el Certificado de libertad y tradición del inmueble, con fecha de expedición no superior a 30 días calendario.

k) **Documento que acredite la administración del inmueble (Si aplica**). En el evento que el arrendador no sea el propietario o el titular de los derechos de dominio del inmueble, se debe aportar el documento idóneo que soporte que tiene la facultad para disponer del mismo.

5.2.2 **DOCUMENTOS PARA ACREDITAR CAPACIDAD FINANCIERA:**

a) **Registro Único Tributario (RUT):** Anexar fotocopia del Registro Único Tributario, expedido por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales debidamente actualizado

NOTA: Para el caso de los Consorcios o Uniones Temporales, sólo será necesario adjuntarlos una vez sea adjudicado el proceso y sea tramitado el RUT del Consorcio o Unión Temporal.

b) <u>Oferta Económica</u>.

El proponente deberá presentar su oferta en pesos colombianos, indicando el valor del canon mensual, sin centavos, incluido impuestos según corresponda y teniendo en cuenta las exenciones que aplique.

El valor ofertado por parte del proponente, debe incluir todos los gastos, costos, derechos, impuestos, tasas, transporte y demás contribuciones que se causen con ocasión de la presentación de la oferta, de la suscripción y ejecución del contrato, de acuerdo con las normas legales vigentes, ya que los mismos se entienden por cuenta del contratista.

Estarán a cargo del proponente todos los costos asociados a la preparación, elaboración y presentación de la oferta. Por lo tanto, la Unidad Administrativa de Migración Colombia, no reconocerá ningún rembolso por este concepto.

La tarifa del IVA y el valor correspondiente a dicha tarifa deben sujetarse a lo dispuesto en el Estatuto Tributario; en caso de no ser así, la Entidad verificará el cálculo del valor correspondiente a la tarifa del IVA y efectuará la corrección necesaria y el valor corregido será el tenido en cuenta para la elaboración del contrato que se genere como resultado del presente proceso.

De conformidad a lo dispuesto en la Ley 31 de 1992, la unidad monetaria y de cuenta del país es el peso colombiano, en tanto que las fracciones denominadas centavos no volvieron a ser acuñadas por dicha autoridad y por lo mismo no hacen parte de la unidad monetaria ni de cuenta en Colombia. En este sentido se llama la atención a que no deben presentarse ofertas con centavos, sino que deberá hacerse siempre aproximaciones de la siguiente manera:

CENTAVOS	APROXIMACIONES
0.01 centavos a 0.49 centavos	Al peso colombiano inmediatamente anterior
0.50 centavos a 0.99 centavos	Al peso colombiano inmediatamente siguiente

Todos los valores de la propuesta económica, tales como costo básico, IVA y costo total de la propuesta deben ajustarse al peso, bien sea por exceso o por defecto.

Si llegare a presentarse una oferta con los decimales expresados, la Unidad la asumirá como error aritmético y le aplicará los ajustes de acuerdo al criterio anterior.

5.2.3 **DOCUMENTOS PARA ACREDITAR CAPACIDAD TÉCNICA:**

El proponente debe presentar su oferta técnica atendiendo la totalidad de las especificaciones técnicas y condiciones generales del bien/servicio y demás requerimientos establecidos en las obligaciones específicas del numeral 2.5.2., de los presentes estudios previos Puede consolidarse con la oferta económica, en un solo documento.

6. ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO:

La Unidad Administrativa Especial Migración Colombia, en cumplimiento de lo señalado en el artículo 4º de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con lo establecido en el inciso 21º del artículo 2.2.1.1.1.3.1.y artículos 2.2.1.1.1.6.1., 2.2.1.1.1.6.3. y el numeral 2º del artículo 2.2.1.2.5.2. del Decreto 1082 de 2015, así como lo señalado en la Metodología para identificar y clasificar los riesgos (Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación, elaborado y publicado por Colombia Compra Eficiente en su página web www.colombiacompra.gov.co,procedió a tipificar, estimar y asignar aquellas circunstancias que siendo potenciales alteraciones del equilibrio económico, puedan preverse por su acaecimiento en contratos similares; por la probabilidad de su ocurrencia en relación con el objeto contractual o por otras circunstancias que permitan su previsión. Dicha previsibilidad genera la posibilidad de establecer responsabilidades y tratamientos específicos de asignación y mitigación.

CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	PROBABILIDAD	VALORACION PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN IMPACTO
General	Interno	Planeación	Económicos	Raro (Puede ocurrir excepcionalmente)	1	Insignificante	1
Específico	Externo	Selección	Sociales o Políticos	Improbable (Puede ocurrir excepcionalmente)	2	Menor	2
		Contratación	Operacionales	Posible (Puede ocurrir en cualquier momento futuro)	3	Moderado	3
		Ejecución	Financieros	Probable (Probablemente va a ocurrir)	4	Mayor	4
			Regulatorios	Casi Cierto (Ocurre en la mayoría de circunstancias	5	Catastrófico	5
			De la Naturaleza				
			Ambientales				
			Tecnológicos				

Categoría	Valoración	Insignificante	Menor	Moderado	Mayor	Catastrófico
		1	2	3	4	5
Raro (Puede ocurrir excepcionalmente)	1	2	3	4	5	6
Improbable (Puede ocurrir excepcionalmente)	2	3	4	5	6	7
Posible (Puede ocurrir en cualquier momento futuro)	3	4	5	6	7	8
Probable (Probablemente va a ocurrir)	4	5	6	7	8	9
Casi Cierto (Ocurre en la mayoría de circunstancias	5	6	7	8	9	10

Categoría	Valoración	Insignificante	Menor	Moderado	Mayor	Catastrófico
		1	2	3	4	5
Raro (Puede ocurrir excepcionalmente)	1	Riesgo Bajo	Riesgo Bajo	Riesgo Bajo	Riesgo Medio	Riesgo Alto
Improbable (Puede ocurrir excepcionalmente)	2	Riesgo Bajo	Riesgo Bajo	Riesgo Medio	Riesgo Alto	Riesgo Alto
Posible (Puede ocurrir en cualquier momento futuro)	3	Riesgo Bajo	Riesgo Medio	Riesgo Alto	Riesgo Alto	Riesgo Extremo
Probable (Probablemente va a ocurrir)	4	Riesgo Medio	Riesgo Alto	Riesgo Alto	Riesgo Extremo	Riesgo Extremo
Casi Cierto (Ocurre en la mayoría de circunstancias	5	Riesgo Alto	Riesgo Alto	Riesgo Extremo	Riesgo Extremo	Riesgo Extremo

Posteriormente, se identifican y describen los riesgos, según el tipo y la etapa del proceso de contratación en la que ocurre. Luego, se evalúan los riegos teniendo en cuenta su impacto y su probabilidad de ocurrencia y finalmente, se establece un orden de prioridad teniendo en cuenta los controles existentes y el contexto de los mismos.

MECANISMOS DE COBERTURA:

De acuerdo con el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007, antes de efectuar la contratación la dependencia debe realizar una valoración de los riesgos que esta implica.

DEFINICIONES:

Para los efectos del presente proceso de selección, se entenderán las siguientes categorías de riesgo:

Riesgo Previsible: Son los posibles hechos o circunstancias que por la naturaleza del contrato y de la actividad a ejecutar es factible su ocurrencia.

Riesgo Imprevisible: Son aquellos hechos o circunstancias donde no es factible su previsión, es decir el acontecimiento de su ocurrencia, tales como desastres naturales, actos terroristas, guerra o eventos que alteren el orden público.

Tipificación del Riesgo: Es la enunciación que se hace de aquellos hechos previsibles constitutivos de riesgo que, en criterio de la Unidad Administrativa Especial Migración Colombia, pueden presentarse durante y con ocasión de la ejecución del contrato.

Asignación del Riesgo: Es el señalamiento que hace la Unidad Administrativa Especial Migración Colombia, de la parte contractual que deberá soportar total o parcialmente la ocurrencia de la circunstancia tipificada, asumiendo su costo.

Es importante señalar que los riesgos previsibles son aquellos que no están cubiertos por las garantías que amparan el cumplimiento, la calidad y cuando haya lugar la responsabilidad extracontractual de los contratos, por lo tanto, NO SON RIESGOS PREVISIBLES, el incumplimiento, la responsabilidad extracontractual, la teoría de la imprevisión, las inhabilidades e incompatibilidades y los aspectos administrativos internos.

Migración Colombia, identificó para el presente proceso de contratación los riesgos que se relacionan en la siguiente tabla:

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	DESCRIPCIÓN (Qué puede pasar y cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Calificación Total	Prioridad
1	General	Externa	Ejecución	Regulatorio	Se presenta por la expedición de normas que impongan nuevos tributos, impuestos o cargas parafiscales, que pueden afectar el equilibrio económico del contrato.	Genera una carga adicional a las previstas, que puede afectar a cualquiera o a las dos partes del contrato.	Improbable	Menor	Bajo	Baja
2	especifico	Internos	Precontractual	Operacional	Ruptura en el acuerdo de voluntades por la no conformidad con las condiciones contractuales que pueden girar sobre aspectos jurídicos, técnicos y económicos.	Genera ocupación temporal de hecho del inmueble por parte de la entidad.	Raro	Mayor	Medio	Media

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	DESCRIPCIÓN (Qué puede pasar y cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Calificación Total	Prioridad
3	especifico	Internos	Precontractual	Operacional	Retardos en la entrega de documentación para conformar la propuesta, en un término que sobrepasa el plazo de ejecución del contrato que se renueva.	Genera ocupación temporal de hecho del inmueble por parte de la entidad.	Raro	Mayor	Medio	Media

Forma de Mitigarlo:

No.	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento			¿Afecta el equilibrio económico del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Monitoreo y revisión	
			Probabilidad	Impacto	Calificación Total			¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
1	UAE MIGRACION COLOMBIA – ARRENDADOR	Aplicación inmediata de las disposiciones legales y ajuste de los procesos internos de la entidad.	Raro	Insignificante	Baja	No	UAEMC y ARRENDADOR	Permanente consulta y actualización normativa.	Permanente
2	ARRENDADOR	Verificación de las condiciones contractuales definidas en los estudios previos y comunicación de las observaciones a la entidad con el fin de propender por un adecuado acuerdo de voluntades.	Raro	Menor	Baja	No	UAEMC y ARRENDADOR	Comunicación adecuada y asertiva entre las partes contractuales, sobre las condiciones técnicas, jurídicas y económicas en que se realizará la adición o nueva contratación.	Cada vez que se realiza una adición o contratación.
3	UAE MIGRACION COLOMBIA – ARRENDADOR	Establecimiento por parte de la entidad, de fecha exacta para la entrega de documentación y entrega oportuna de la misma por parte del contratista.	Raro	Menor	Baja	No	UAEMC y ARRENDADOR	Comunicación adecuada y asertiva entre las partes contractuales, sobre las condiciones técnicas, jurídicas y económicas en que se realizará la adición o nueva contratación.	Cada vez que se realiza una adición o contratación.

7. GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

7.1. Exigibilidad.	***Sí*** _____ ***No*** ***X***
7.2. Justificación.	De acuerdo con lo establecido en el artículo 7º de la Ley 1150 de 2007, el numeral 7º del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, por tratarse de un arrendamiento de parqueadero, es pertinente no solicitar garantía única de cumplimiento por el costo que esto implica para el arrendador, más si se tiene en cuenta que no existen hechos que pongan en riesgo los recursos públicos que esta relación contractual compromete. Que esta determinación se adopta en cumplimiento de lo establecido en el artículo 7º de la Ley 1150 de 2007, norma que establece que las garantías no serán obligatorias en los contratos cuyo valor sea inferior al 10% de la menor cuantía, como es el caso que nos ocupa. Adicionalmente téngase en cuenta lo señalado en el Decreto 1082 de 2015 Artículo 2.2.1.2.1.4. 5º el cual reza: *"…Artículo 2.2.1.2.1.4.5º. No obligatoriedad de garantías. En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en La Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1º al 2.2.1.2.3.5.1º del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos …"* **NOTA:** La Unidad Administrativa Especial Migración Colombia no aceptará reclamaciones relacionadas con circunstancias o hechos previsibles por el contratista, que afecten el equilibrio económico, y que no hayan sido manifestadas por el mismo, en la propuesta respectiva.

8. INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL.

8.1 Sometimiento a un acuerdo comercial vigente.	***Sí*** _____ ***No*** ***X***
8.2 Acuerdos comerciales vigentes.	No aplican acuerdos comerciales toda vez que se trata de una contratación directa, esto teniendo en cuenta que es una de las exclusiones de las contrataciones no previstas, de acuerdo con las pautas establecidas para determinar si la entidad pública está cubierta por un acuerdo comercial vigente, expedidas por el Ministerio de Comercio exterior. Por otra parte, y pese a que Migración Colombia es una entidad del estado que aplica Acuerdos Comerciales, en el literal C del manual establece: (…) ***"Las Entidades Estatales no deben hacer este análisis para los Procesos de Contratación adelantados por las modalidades de selección de contratación directa y de mínima cuantía" (…).*** Lo anterior de acuerdo a los parámetros establecidos en la guía que para el efecto publicó la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente en el link: http://www.colombiacompra.gov.co/sites/default/files/manuales/cce_manual_acuerdos_comerciales_web.pdf Por lo tanto, para la presente contratación, no se establece este análisis.

9. OTROS ASPECTOS DEL CONTRATO.

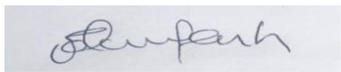
9.1Lugar de ejecución.	El parqueadero se encuentra ubicado en la calle 21 # 12c-71, en la ciudad de Riohacha - Departamento del Guajira.
9.2 Seguimiento.	La supervisión y control de la ejecución del contrato estará a cargo de: **Cargo**: Coordinador Grupo Procesos de Apoyo **Dependencia**: Regional Guajira. Deberá en el ejercicio de sus funciones observar lo dispuesto en el artículo 4 y el numeral 1° del artículo 26 de la Ley 80 de 1993 y los artículos 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011, y el manual de contratación de la entidad. El supervisor no podrá adoptar decisiones que impliquen la modificación de los términos y condiciones previstas en el contrato, las cuales únicamente podrán ser adoptadas por el ordenador del gasto y el contratista, mediante la suscripción de las correspondientes modificaciones al contrato. La supervisión consiste en el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable y jurídico, sobre el cumplimiento del objeto del contrato. En ese sentido quien ejerza la supervisión se encuentra facultado para solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual y es responsable por mantener a la entidad informada de los hechos y circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados en conductas punibles, o que puedan poner en riesgo el cumplimiento del contrato. El supervisor entre otras funciones tendrá las siguientes: **1.** Verificar antes de iniciar la ejecución del contrato y suscribir acta de inicio si a ello hubiere lugar si el contrato cuenta con la constitución de las pólizas, y el acta de aprobación de la misma. **2.** Velar por los intereses del MIGRACION COLOMBIA y tendrá las funciones que por la índole y naturaleza del contrato le sean propias. **3.** Verificar que EL ARRENDADOR cumpla con la ejecución del contrato de conformidad con lo establecido por MIGRACION COLOMBIA. **4.** Verificar antes de expedir la certificación del recibo a satisfacción de las obligaciones recibidas por parte del ARRENDADOR. **5.** De existir adiciones y/o prorrogas al contrato, verificar la constitución del modificatorio y su acta de aprobación, así como la existencia del registro presupuestal si a ello hubiere lugar. **6.** Decidir sobre los cambios y modificaciones en las especificaciones que no afecten sustancialmente el servicio contratado. **7.** Aprobar o rechazar los elementos o materiales a utilizar, previo el examen o análisis que fueren del caso a fin de que se empleen los pactados en el contrato y se cumplan las condiciones de calidad, seguridad, economía y estabilidad adecuada. **8.** Vigilar el cumplimiento del objeto del presente contrato de conformidad con lo establecido por MIGRACION COLOMBIA y expedir las certificaciones de cumplimiento a satisfacción del mismo para efectos del pago correspondiente. **9.** Informar a la Secretaría General los aspectos relacionados con la ejecución del contrato, sin perjuicio de los que deban rendirse de manera extraordinaria cuando las circunstancias lo ameriten. **10.** Ejercer la supervisión, técnica, financiera, administrativa, contable y jurídica del contrato, indicando si ésta se ajusta al plan de trabajo o en caso contrario analizar las causas y problemas surgidos para que se tomen las medidas pertinentes, señalando las recomendaciones especiales y comentarios que crea convenientes (artículo 83 de la Ley 1474 de 2011). **11.** Constatar que el objeto del contrato reúna las condiciones mínimas requeridas por MIGRACION COLOMBIA y ofrecidas en la propuesta del CONTRATISTA. **12.** El supervisor no podrá exonerar a EL ARRENDADOR de ninguna de las obligaciones o deberes contractuales; tampoco podrá sin autorización escrita, ordenar cambio alguno que traiga consigo variaciones en el plazo o en el valor del contrato, ni efectuar ninguna modificación en la concepción del servicio contratado. **13.** Elaborar conjuntamente con EL ARRENDADOR las actas de iniciación del contrato. **14.** Proyectar el acta de liquidación del contrato y Suscribirla conjuntamente con el ARRENDADOR y posterior firma del competente contractual.

	15. Velar por que EL ARRENDADOR cumpla con cada una de las obligaciones establecidas en presente documento. **16.** Responder disciplinaria, civil y penalmente por sus acciones y omisiones en la actuación contractual en los términos de la Constitución y la Ley. **17.** Informar el incumplimiento o mora de las obligaciones adquiridas por EL ARRENDADOR para que se adopten las medidas legales pertinentes. **18.** Requerir a EL ARRENDADOR el cumplimiento de las obligaciones de acreditar el pago aportes de salud y pensión y Riesgos laborales. Este requisito es indispensable para el pago que se debe efectuar a EL ARRENDADOR. **19.** Comunicar al Grupo de Contratos con la debida sustentación técnica, la elaboración de prórrogas, adiciones, otrosí y/o cualquier cambio en el desarrollo del contrato. **20.** Avalar los documentos soporte para los pagos. **21.** Mantener actualizado el expediente virtual en el sistema documental ORFEO documentos tales como: Actas de Inicio, Actas de Liquidación, Órdenes de pago, Certificaciones de Cumplimiento, Facturas, informe de actividades sobre la ejecución del contrato y demás que surjan como consecuencia de la ejecución del presente contrato. **22.** En el evento en que se produzca un remplazo, el supervisor saliente deberá entregar un informe de ejecución del contrato al Coordinador del Grupo de Contratos para incluir en la carpeta contractual. **23.** Vigilar la correcta ejecución de las asignaciones presupuestales comprometidas. Para ello, se debe verificar que se expidan los respectivos Registros Presupuestales para las adiciones y modificaciones. Para los casos de contratos que se ejecutan en más de una vigencia, se debe verificar que el primer día hábil de cada vigencia se expida el respectivo Registro Presupuestal para garantizar que el contrato no se encuentre desamparado. **24.** Las demás inherentes a su calidad de supervisor, que surjan durante el contrato y que tengan como justificación la ejecución del mismo. **NOTA**: El supervisor que falte a su responsabilidad e incumpla las obligaciones de vigilancia y control permanente a la correcta ejecución contractual, responderá disciplinaria, civil y penalmente por sus acciones y omisiones en desarrollo de la supervisión que le fue asignada, según lo establecido en la Constitución, la Ley 1474 de 2011 - Estatuto Anticorrupción, Arts. 83 y 84 y demás normas concordantes vigentes, así como lo establecido en el Manual de Contratación de Migración Colombia y la Guía Correspondiente.
9.3 Identificación del contrato.	Contrato de Arrendamiento.

10. COMITÉ ESTRUCTURADOR.

Parte Técnica:

AREA RESPONSABLE: Coordinación Administrativa
FUNCIONARIO RESPONSABLE: Eliana Cristina Camargo.
CARGO: Profesional Especializado – Coordinación Administrativa.



FIRMA_____

Parte Financiera:

AREA RESPONSABLE: Subdirección Administrativa y Financiera.
FUNCIONARIO RESPONSABLE: Claudia Patricia Aponte Beleño.
CARGO: Profesional Universitario – Grupo Soporte a la Gestión Regional.



FIRMA: _____

Parte Jurídica:

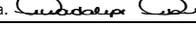
AREA RESPONSABLE: Oficina Asesora Jurídica.
FUNCIONARIO RESPONSABLE: Sandra Liliana Rangel Suárez.
CARGO: Profesional Universitario.



FIRMA: _____



Revisó: Jorge Rodríguez Alarcón – Coordinador Grupo de Apoyo Contractual - Oficina Asesora Jurídica.
Vo.Bo.: Guadalupe Arbeláez Izquierdo – Jefe Oficina Asesora Jurídica.



LA NECESIDAD, CONVENIENCIA Y MODALIDAD DE CONTRATACION FUE APROBADA EN COMITÉ DE COMPRAS REALIZADO EL 9 DE SEPTIEMBRE DE 2022.

LOS PRESENTES ESTUDIOS PREVIOS SE FIRMAN A LOS 22 DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE 2022.