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.

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 denominada Migración Colombia, 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 ocho (48) Puestos de Control Migratorio que realizan actividades de inspección y registro del proceso migratorio del país, dos (2) Puestos de Verificación Migratoria y veintisiete (27) Centros Facilitadores de Servicios Migratorios, áreas disponibles para la atención al ciudadano, donde las personas pueden acceder, de manera presencial, a los servicios que presta entidad o a realizar sus trámites migratorios.

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, para lo cual cuenta con la siguiente cobertura a nivel nacional:



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 Armenia perteneciente a la Regional Eje Cafetero, se encuentra ubicado en la carrera 12 No. 19-00. Local 18 del Centro Comercial Alta Vista, cuyas instalaciones se encuentran en calidad de arrendamiento, ya que la entidad no posee de propiedad bien inmueble en esta ciudad, siendo necesario la tenencia de un lugar donde se ejerza la misionalidad del Control Migratorio para el Departamento del Quindío, teniendo en cuenta además que este Centro Facilitador tiene a su cargo el Puesto Control Migratorio Aéreo del Aeropuerto Internacional El Edén.

Expuesto lo anterior, la U.A.E. Migración Colombia actualmente tiene contratado el arrendamiento de un local comercial, con la señora **LILIANA RODRIGUEZ OROZCO**, representante Legal de la **INMOBILIARIA ARD ASESORAR.** NIT. 41.889.835-8, ubicada en la calle 19 No. 12-41 oficina 5 Mezanine del Centro Comercial Alta Vista de la ciudad de Armenia. El mencionado contrato de arrendamiento vence el 10 de mayo del año 2025.

En tal virtud y teniendo en cuenta que persiste la necesidad de contar con un espacio para el funcionamiento de las oficinas del Centro Facilitador de Servicios Migratorios de Armenia de la Regional Eje Cafetero, se considera indispensable contratar el arrendamiento del local comercial con la señora **LILIANA RODRIGUEZ OROZCO**, representante Legal de la **INMOBILIARIA ARD ASESORAR**. en la medida que su establecimiento de comercio cumple con las condiciones técnicas requeridas por la Entidad, aunada la seguridad que brinda.

Es de anotar, que esta contratación se viene realizando desde el año 2012 cumpliendo 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 la señora **LILIANA RODRIGUEZ OROZCO,** representante Legal de la **INMOBILIARIA ARD ASESORAR**. NIT. 41.889.835-8, inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 280-180362 ubicado en el Centro Comercial Alta Vista, carrera 19 No. 19-00 Local 18 de la ciudad de Armenia Quindío, ya que daría la mejor relación costo beneficio y cumple con la documentación legal exigida por Migración Colombia. Igualmente, se ofrece un espacio techado destinado al estacionamiento de los vehículos oficiales de Migración Colombia adscritos al Centro Facilitador de Servicios Migratorios - CFSM de Armenia, asegurando así su resguardo y conservación. La presente propuesta implica una optimización de costos en comparación con la alternativa vigente.

- **VENTAJAS DE LA CONTRATACIÓN:**

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

- ✓ La señora **LILIANA RODRIGUEZ OROZCO**, representante Legal de la **INMOBILIARIA ARD ASESORAR**, es la opción más viable para ubicar las oficinas del CFSM de Armenia, cumpliendo con todos los requisitos de orden técnico que permiten adelantar el respectivo contrato.
- ✓ El área del local comercial 18 del Centro Comercial Alta Vista, es suficientemente amplia y cumple con las condiciones necesarias para la protección de los bienes y funcionamiento en general de las oficinas del CFSM de Armenia, además brinda seguridad ya que cuenta con vigilancia y con un sistema de circuito cerrado de televisión que permite el control de sus áreas circundantes.
- ✓ La experiencia con la ejecución de los diferentes contratos que se han realizado desde el año 2012 hasta la fecha, sin haberse presentado novedad especial, donde cuyo contratista ha cumplido a cabalidad con el objeto del contrato, genera confianza ante el desarrollo de un nuevo proceso contractual.
- ✓ Durante el desarrollo del contrato de arrendamiento, no se ha tenido ningún impedimento o contratiempo con el control, la protección ni la seguridad de los bienes a cargo de la entidad y funcionamiento normal de las oficinas del CFSM de Armenia.

Lo anterior, en cumplimiento del principio del interés general como fin primordial de la contratación estatal, teniendo en cuenta que, el poder garantizar la seguridad y conservación de los bienes que hacen parte del CFSM de Armenia de Migración Colombia, permitirá a la Unidad garantizar la continuidad de las operaciones y la prestación eficiente de los servicios que requieren los usuarios de la Regional del Eje Cafetero.

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- 2025 V14
	Consecutivo.	213
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 UN LOCAL COMERCIAL EN LA CIUDAD DE ARMENIA EN EL DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO CON DESTINO A LAS OFICINAS DEL CENTRO FACILITADOR DE SERVICIOS MIGRATORIOS DE ARMENIA.
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.

<table>
<tr><td colspan="2">2.1. Objeto.</td><td>Contratar el arrendamiento de un local comercial en la ciudad de Armenia en el Departamento del Quindío, con destino a las oficinas del Centro Facilitador de Servicios Migratorios de Armenia.</td></tr>
<tr><td colspan="2">2.2 Clasificación UNSPSC.</td><td><u>CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS EN EL SISTEMA DE CODIFICACIÓN DE LAS NACIONES UNIDAS</u>

La clasificación de los bienes y servicios objeto del proceso de contratación, son los siguientes:

<table>
<tr><th colspan="2">Segmento</th><th colspan="2">Familia</th><th colspan="2">Clase</th><th colspan="2">Productos</th></tr>
<tr><th>Código</th><th>Nombre</th><th>Código</th><th>Nombre</th><th>Código</th><th>Nombre</th><th>Código</th><th>Nombre</th></tr>
<tr><td>80</td><td>Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos</td><td>13</td><td>Servicios inmobiliarios</td><td>15</td><td>Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones.</td><td>02</td><td>Arrendamiento de Instalaciones comerciales o Industriales</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td colspan="2">2.3. Autorizaciones, permisos y licencias requeridos para la ejecución del objeto contractual.</td><td>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.</td></tr>
<tr><td colspan="2">2.4. Especificaciones y condiciones del objeto contractual.</td><td>Se debe cubrir las siguientes necesidades con respecto al espacio físico:

1. Área: mínima de 180 mt2
2. Rampa para discapacitados.
3. Batería de baño
4. Servicios públicos de agua y energía, con contador independiente.
5. Servicio de parqueadero con destino a dos vehículos de la entidad
6. Servicio de vigilancia perimetral.</td></tr>
<tr><td>2.5. Obligaciones del contratista.</td><td>2.5.1. Generales.</td><td>El contratista deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

1. Cumplir el contrato a cabalidad, teniendo en cuenta lo señalado en los estudios previos, el pliego de condiciones, la propuesta y el contrato.
2. Garantizar el bien o 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</td></tr>
</table>

		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.** Permitir el uso y goce del local comercial de conformidad con las especificaciones y condiciones técnicas exigidas por Migración Colombia. **2.** Mantener el local contratado en buen estado de servicio, seguridad y sanidad. **3.** 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). **4.** Librar a Migración Colombia de toda perturbación legal o de hecho en el uso y goce del inmueble, incluyendo, pero no limitándose a, reclamaciones de terceros sobre la propiedad o posesión del inmueble, embargos, o cualquier acción que impida el uso normal. **5.** Suministrar al supervisor del contrato y a cualquier funcionario designado por Migración Colombia toda la información que le sea solicitada de manera oportuna y veraz, 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. Esta información puede incluir, entre otros, registros de mantenimiento, informes de seguridad, y comprobantes de pago de servicios e impuestos. **6.** Entregar el inmueble con impuestos y demás cargos o pagos al día, relacionados al inmueble, su tenencia, y/o administración, y mantener esta condición durante toda la vigencia del contrato, presentando a Migración Colombia los comprobantes de pago correspondientes cuando se le soliciten. **7.** 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, su tenencia, y/o administración. **8.** Presentar oportunamente las facturas, los soportes correspondientes y demás documentos necesarios para el pago, cumpliendo con todos los requisitos legales y fiscales, y con las indicaciones específicas que establezca Migración Colombia. **9.** Cumplir con las Especificaciones y condiciones del objeto contractual del numeral 2.4 de los presentes estudios previos, y con cualquier otra especificación técnica o de seguridad que Migración Colombia comunique por escrito al contratista durante la ejecución del contrato, siempre y cuando estas especificaciones adicionales sean razonables y no impliquen una modificación sustancial del objeto contractual. **10.** Garantizar la confidencialidad de la información a la que tenga acceso en virtud del contrato. **11.** En general las que se desprendan de la naturaleza del contrato y de su objeto, y las que se establezcan en la normatividad aplicable a los contratos de arrendamiento y a la contratación estatal.
2.6. Obligaciones de MIGRACION COLOMBIA.		**1.** Exigir al arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato. **2.** Suministrar 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 y los servicios públicos, previa certificación de cumplimiento suscrita por el Supervisor del Contrato en las condiciones pactadas. **4.** Exigir al arrendador la información que considere necesaria sobre el desarrollo del mismo, en forma directa o a través del supervisor del contrato. **5.** Intervenir en cualquier etapa del contrato a través del Supervisor. **6.** Adelantar las gestiones pertinentes para el reconocimiento y cobro de las sanciones pecuniarias a que hubiere lugar. **7.** Verificar a través del supervisor, que la ejecución del presente contrato se realice en forma eficaz y oportuna. **8.** Colaborar con el arrendador en lo que sea necesario para el cabal cumplimiento de sus obligaciones. **9.** 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. **10.** Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal que sufra éste por el uso que de él se haga. **11.** Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el arrendador.
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 total del contrato es por la suma de **SETENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS DOCE PESOS M/L ($74.194.412),** incluido IVA y demás impuestos a que haya lugar. El valor del canon mensual corresponde a la suma de **NUEVE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS PESOS M/L ($9.677.532)**, desagregado de la siguiente manera: ➢ **UN (1) PRIMER PAGO**, correspondientes al período del 11 al 31 de mayo de 2025, por un valor de **SEIS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS M/L ($6.451.688)** incluido IVA y demás impuestos a que haya lugar. ➢ **SIETE (7) MESES**, del 1 de junio al 31 de diciembre de 2025, cada uno por un valor de: **NUEVE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS PESOS M/L ($9.677.532)** incluido IVA y demás impuestos a que haya lugar. 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 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, que, para el presente caso correspondió a los siguientes criterios:* *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."* Debido a la necesidad que tiene la Unidad Administrativa Especial Migración Colombia, en la consecución del bien inmueble que le permita garantizar la continuidad de las operaciones en el CFSM perteneciente a la Regional Eje Cafetero, se justifica la contratación directa en la modalidad de contrato de arrendamiento. De acuerdo con el análisis realizado, el servicio de arrendamiento ofrecido por la señora **LILIANA RODRIGUEZ OROZCO**, representante Legal de la **INMOBILIARIA ARD ASESORAR.** NIT. 41.889.835-8, inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 280-180362 ubicado en el Centro Comercial Alta Vista, carrera 19 No. 19-00 Local 18 de la ciudad de Armenia Quindío, se adecúa a las condiciones del mercado, a las necesidades de la entidad, y al presupuesto asignado para la presente contratación, y que corresponde a la suma de **SETENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS DOCE PESOS M/L ($74.194.412).** Es de anotar, que desde el año 2012 se cuenta con contrato de arrendamiento con la señora **LILIANA RODRIGUEZ OROZCO**, gerente de la **Inmobiliaria ARD Asesorar**, incurriendo la entidad en su momento en las adecuaciones y logística de rigor tanto de distribución, como de cableado estructural, instalación de aires acondicionados para la creación de las oficinas hoy denominadas Centro Facilitador de Servicios Migratorios de Armenia, y ante la necesidad de contar con un lugar debidamente adecuado para cumplir con el Control Migratorio en la ciudad de Armenia, la entidad han adelantado diversos contratos de arrendamiento con esta Inmobiliaria, en aprovechamiento de la inversión importante que hizo la entidad en su momento para su adecuación
4.3. Variables utilizadas para calcular el valor del contrato.	Las variables utilizadas por las partes para calcular el valor del contrato son: **a)** Propuesta presentada por la señora **LILIANA RODRIGUEZ OROZCO**, representante Legal de la **INMOBILIARIA ARD ASESORAR**. NIT. 41.889.835-8. **OFERTA ECONÓMICA 2025** **CANON ARRENDAMIENTO** — **VALOR** VALOR CANON MENSUAL — $9.677.532

De lo anterior se ajusta la duración del contrato teniendo en cuenta el valor del canon mensual presentado por el oferente de la siguiente manera:

PRESUPUESTO OFICIAL		
DURACIÓN	**VALOR MENSUAL**	**VALOR TOTAL**
DEL 11 AL 31 DE MAYO DE 2025 (20 DÍAS)	$6.451.688	$6.451.688
DEL 01 DE JUNIO AL 31 DE DICIEMBRE (7 MESES)	$9.677.532	$67.742.724

b) Migración Colombia viene funcionando en el mismo inmueble desde hace varios años, lo cual el predio se encuentra adecuadas con las distribuciones, áreas, muebles y cuenta con la infraestructura y capacidad locativa, por tanto, se requiere dar continuidad al arrendamiento para el desarrollo de las funciones de las diferentes dependencias. Así mismo en la actualidad no se cuenta con el presupuesto para la adquisición de una nueva sede propia para el funcionamiento del CFSM de Cúcuta, igualmente no es posible efectuar el cambio de dichas oficinas en una nueva ubicación, debido a que esto implicaría a la entidad incurrir en costos asociados a traslado, mejoramiento, adecuación y mantenimiento de locaciones y puestos de trabajos nuevos, así como el traslado y adecuación tecnológica del Data center que se ubica en la actual sede.

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 empresas dedicadas al arrendamiento de cupos de parqueadero y/o que prestan servicios de parqueadero a las entidades y organismos del Estado.

1. ANALISIS DEL MERCADO:

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.

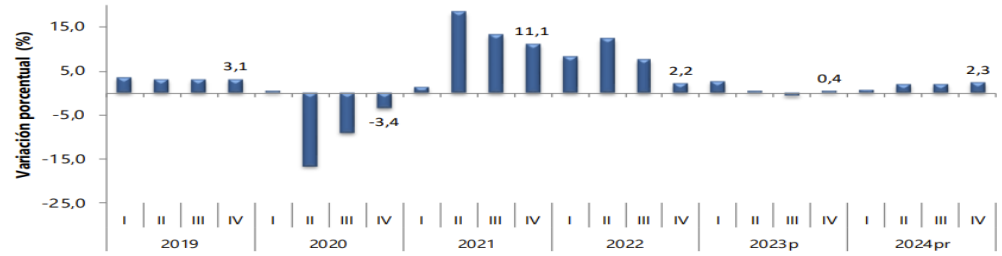
PERSPECTIVA FINANCIERA:

Considerando que se hace necesario garantizar la prestación de los servicios institucionales a través de las oficinas del CFSM de Armenia Quindío, la entidad contará para la vigencia 2025 dentro de su presupuesto con el rubro y la disponibilidad financiera para cubrir el pago del arrendamiento del local comercial requerido en la ciudad de Armenia.

Al respecto y para poner en contexto se presenta la información desde el punto de vista económico relevante para este proceso:

PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)

Gráfico 1. Producto Interno Bruto
Tasa de crecimiento en volumen[1]
2019-I / 2024[Pr]-IV



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

El Producto Interno Bruto crece 1,7% en el año 2024pr respecto al año 2023p (ver tabla 1); Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:
• Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 8,1% (contribuye 0,8 puntos porcentuales a la variación anual).
• Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,2% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).
• Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 8,1% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).

En el cuarto trimestre de 2024pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,3% respecto al mismo periodo de 2023p las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:
• Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 4,4% (contribuye 1,0 puntos porcentuales a la variación anual).
• Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,0% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).
• Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 6,5% (contribuye 0,6 puntos porcentuales a la variación anual).

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Cuarto trimestre 2024pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Año total	Anual	Trimestral
	2024pr / 2023p	2024pr-IV / 2023p-IV	2024pr-IV / 2024pr-III
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	8,1	6,5	-0,3
Explotación de minas y canteras	-5,2	-5,9	-0,4
Industrias manufactureras	-2,1	0,3	1,1
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	1,9	-0,04	-0,1
Construcción	1,9	0,5	-0,9
Comercio al por mayor y al por menor[3]	1,4	4,4	3,2
Información y comunicaciones	-0,8	-0,6	0,2
Actividades financieras y de seguros	0,4	-1,1	0,1
Actividades inmobiliarias	1,9	1,9	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	0,1	0,03	-0,1
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	4,2	4,0	1,3
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	8,1	5,5	-0,4
Valor agregado bruto	**1,8**	**2,3**	**0,8**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	1,1	2,1	0,7
Producto Interno Bruto	**1,7**	**2,3**	**0,6**

Fuente: DANE, PIB_T

En el cuarto trimestre de 2024pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,3% respecto al mismo periodo de 2023p (ver tabla 1). Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

• Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 4,4% (contribuye 1,0 puntos porcentuales a la variación anual).

• Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,0% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).

• Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 6,5% (contribuye 0,6 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 0,6%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

• Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 3,2%.

• Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 1,3%.

• Industrias manufactureras crece 1,1%.

ENCUESTA MENSUAL DE SERVICIOS (EMS)

En noviembre de 2024, catorce de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con noviembre de 2023. El sector de **Actividades inmobiliarias, alquiler de maquinarias y equipos,** tuvo un incremento de **14,7%** con respecto al mismo período del año anterior, tal y como puede verse en la tabla que sigue:

Tabla 1. Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios
Total nacional
Diciembre 2024ᵖ / diciembre 2023

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Ingresos nominales	Ingresos por servicios	Venta de Mercancías	Otros Ingresos
			Variación (%)	Contribución (PP)		
Sección	División	Descripción				
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	23,1	22,7	-0,1	0,5
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	26,5	25,3	0,0	1,2
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	10,4	9,2	0,4	0,8
J	División 58	Actividades de edición	-2,4	-1,5	0,4	-1,3
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	46,8	32,8	10,3	3,8
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	-14,3	-11,1	0,0	-3,2
J	División 61	Telecomunicaciones	14,5	12,5	1,8	0,2
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	9,2	10,8	-1,7	0,0
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	0,6	0,5	-0,4	0,5
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	-7,3	-7,8	0,2	0,2
M	Clase 7310	Publicidad	-1,9	-2,0	0,1	0,0
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	13,3	12,8	0,4	0,1
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	6,9	6,9	0,0	0,0
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	3,6	3,4	0,0	0,2
P	Grupo 854	Educación superior privada	10,4	9,4	0,0	1,0
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	5,8	5,0	0,4	0,4
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	6,4	5,6	0,7	0,1
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	14,0	8,7	2,5	2,9

Fuente: DANE, EMS

- **VARIABLE ECONÓMICA QUE PUEDE AFECTAR LOS PRECIOS**

▪ índice de precios al consumidor[1]

Cuando se hace referencia al Índice de Precios al Consumidor (IPC) se debe tener en cuenta que este mide la evolución del costo promedio de una canasta de bienes y servicios representativa del consumo final de los hogares, expresado en relación con un período base. La variación porcentual del IPC entre dos periodos de tiempo representa la inflación observada en dicho lapso.

El cálculo del IPC para Colombia se hace mensualmente en el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Este índice es constantemente frecuentado porque participa como base fundamental para el ajuste de otras variables económicas como es el caso del valor del salario mínimo, tal y como se puede evidencia en la siguiente tabla:

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Variación anual y mensual
Total nacional
2024 - 2025 (febrero)

IPC	Febrero					
	Variación mensual		Variación Año corrido		Variación Anual	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025
IPC total	1,09	1,14	2,01	2,08	7,74	5,28

Fuente: DANE, IPC

[1] Información tomada de: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica

En febrero de 2025 la variación mensual del IPC fue 1,14%, la variación año corrido fue 2,08% y la anual 5,28%.

En febrero de 2025 la variación anual del IPC fue 5,28%, es decir, 2,46 puntos porcentuales menor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 7,74%.

El comportamiento mensual del IPC total en febrero de 2025 (1,14%) se explicó principalmente por la variación mensual de las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Educación. Las mayores variaciones se presentaron en las divisiones Educación (5,57%) y Transporte (1,57%).

Cuadro 1. IPC Variación y contribución mensual
Según divisiones de gasto
Febrero 2024 - 2025

		2024		2025	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Educación	4,41	0,74	0,33	5,57	0,22
Transporte	12,93	0,86	0,12	1,57	0,21
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	1,07	0,33	1,16	0,36
TOTAL	100,00	1,09	1,09	1,14	1,14
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	1,13	0,02	0,97	0,02
Recreación y cultura	3,79	-0,06	0,00	0,93	0,03
Restaurantes y hoteles	9,43	1,13	0,12	0,82	0,09
Bienes y servicios diversos	5,36	0,30	0,02	0,81	0,04
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	0,38	0,02	0,65	0,03
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	0,54	0,10	0,60	0,11
Prendas de vestir y calzado	3,98	0,70	0,02	0,54	0,02
Salud	1,71	0,59	0,01	0,54	0,01
Información y comunicación	4,33	0,22	0,01	-0,02	0,00

Fuente: DANE, IPC

En febrero de 2025 en comparación con febrero de 2024, la variación anual de las subclases que más aportaron al índice total fueron: arriendo imputado (6,67%), arriendo efectivo (7,14%), comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (8,22%), transporte urbano (12,29%), gas (22,19%), comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato (7,32%), frutas frescas (12,25%), chocolate y productos a base de chocolate (62,81%), educación preescolar y básica primaria (9,52%) y servicios relacionados con la copropiedad (10,10%). Las mayores contribuciones negativas se presentan en: vehículo particular nuevo o usado (-2,03%), equipos de telefonía móvil, similares y reparación (-25,62%), huevos (-3,81%), arroz (-1,84%) y aparatos de procesamiento de información y hardware (-22,86%).

Información tomada de: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica

PERSPECTIVA TÉCNICA:

Para la prestación del servicio de arrendamiento del local comercial con destino a las oficinas del CFSM de Armenia, además de los requisitos legales que deben acreditar los establecimientos de comercio, personas jurídicas o personas naturales que oferten tal servicio, deben tenerse en cuenta las dimensiones, cantidad y características de del espacio solicitado, así como la disponibilidad permanente y el acceso expedito que deben tener los funcionarios a dicho espacio.

Razón por la cual es indispensable que se verifique en el mercado inmobiliario y de prestación de dicho servicio, la existencia de inmuebles o establecimientos de comercio que puedan cumplir a cabalidad con tales condiciones.

El local comercial 18 del Centro Comercial Alta Vista, administrado por la señora **LILIANA RODRIGUEZ OROZCO**, reúne estas y las demás condiciones reglamentarias para cumplir con el objeto contractual, así como las condiciones técnicas, de ubicación y de seguridad que ha establecido la Entidad, para el resguardo adecuado de los bienes muebles a cargo de las oficinas del Centro Facilitador de Servicios Migratorios de Armenia.

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.

2. ANALISIS DE LA DEMANDA:

Este análisis determino que en el mercado existen varias entidades públicas, privadas, personas naturales y jurídicas, que pueden atender la necesidad de adquirir el *servicio* requerido en el presente proceso de selección.

No. Proceso	Entidad Contratante	Objeto	Plazo	Valor contrato
MT-ARD-001-2025	ALCALDÍA MUNICIPAL DE TURBANA	CONTRATAR BAJO LA MODALIDAD DE ARRIENDO UN INMUEBLE, PARA EL FUNCIONAMIENTO PROVISIONAL DE LA INSTITUCION EDUCATIVA MARCO FIDEL SUAREZ SEDE CAMPESTRE, EN VIRTUD DEL PROYECTO DE REPOSICIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA DE LA INSTITUCÓN EDUCATIVA MARCO FIDEL SUAREZ MUNICIPO DE TURBANA - DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR A CARGO DE LA GOBERNACION DE BOLIVAR	8 meses	$104.000.000
MS-ARR-008-03-2025	ALCALDÍA MUNICIPIO DE SITIONUEVO	CONTRATAR EL ARRIENDO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 4 Nº 10 - 06 BARRIO CENTRO, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS UNIDADES DE HOGARES DE BIENESTAR FAMILIAR (FAMI) DEL MUNICIPIO DE SITIONUEVO – MAGDALENA	4 meses	$2.800.000
CAS-FDS-CDA-001-2025	GOBERNACIÓN DE CASANARE	ARRIENDO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 NUMERO 4 - 31 DEL BARRIO SAN JOSE DEL CASCO URBANO, MUNICIPIO DE TAMARA, DEPARTAMENTO DE CASANARE, PARA GARANTIZAR LA PRESENCIA POLICIAL EN EL MUNICIPIO DE TAMARA, COMO PARTE DE LAS CAPACIDADES OPERATIVAS Y GARANTIA DE MANTENIMIENTO DEL ORDEN PUBLICO LA SEGURIDAD Y CONVIVENCIA POR INTERMEDIO DE LA PRESTACION DEL SERVICIO DE POLICIA	275 días	$62.335.105,34
005-2025	CONCEJO MUNICIPAL DE CHOCONTÁ	ARRIENDO DE UN INMUEBLE DESTINADO PARA EL ALMACENAMIENTO, CONSERVACIÓN Y GESTIÓN DEL ARCHIVO DOCUMENTAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE CHOCONTÁ, CUNDINAMARCA.	287 días	$6.174.117

3. ANALISIS DE LA OFERTA.

En cuanto a la oferta, para el caso del arrendamiento del local comercial, en la ciudad de Armenia Quindío, se cuenta con una buena oferta de locales ofrecidos a través de diversas agencias inmobiliarias, sin embargo, características como ubicación, área o tamaño, acceso para los ciudadanos con movilidad reducida, cercanía al sector bancario, condiciones de seguridad, adecuación de redes y conexiones de cableado estructural, entre otros, limita la oferta. Realizado el estudio de mercado se encuentra que dentro de las personas naturales y jurídicas que ofertan se encuentran los siguientes oferentes:

- Inmobiliaria Viventi
- Habitad Inmobiliaria
- *Inmobiliaria Luz Marina Palacio*
- *Ard Asesorar Inmobiliaria*

Es de anotar, que desde el año 2012 se cuenta con contrato de arrendamiento con la señora **LILIANA RODRIGUEZ OROZCO**, gerente de la **Inmobiliaria ARD Asesorar**, incurriendo la entidad en su momento en las adecuaciones y logística de rigor tanto de distribución, como de cableado estructural, instalación de aires acondicionados para la creación de las oficinas hoy denominadas Centro Facilitador de Servicios

Migratorios de Armenia, y ante la necesidad de contar con un lugar debidamente adecuado para cumplir con el Control Migratorio en la ciudad de Armenia, la entidad han adelantado diversos contratos de arrendamiento con esta Inmobiliaria, en aprovechamiento de la inversión importante que hizo la entidad en su momento para su adecuación.

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

Migración Colombia ejecutó contratos en las vigencias *2017 a 2024,* los cuales han tenido relación con el objeto del presente proceso: *"(Objeto del proceso)",* relacionados a continuación*:*

	CONTRATISTA	No. CONTRATO	VALOR	PLAZO
MIGRACION COLOMBIA VIGENCIA 2017	**LILIANA RODRIGUEZ OROZCO / INMOBILIARIA ARD ASESORAR. NIT. 41.889.835-8**	048 DE 2017	$ 56.051.415.00	Del 1 de marzo al 30 de noviembre de 2017
MIGRACION COLOMBIA VIGENCIA 2018	**LILIANA RODRIGUEZ OROZCO / INMOBILIARIA ARD ASESORAR. NIT. 41.889.835-8**	145 DE 2017	$ 77.321.078.00	Del 1 de diciembre de 2017 al 31 de julio de 2018 prorrogado hasta el 29 de noviembre de 2018.
MIGRACION COLOMBIA VIGENCIA 2019	**LILIANA RODRIGUEZ OROZCO / INMOBILIARIA ARD ASESORAR. NIT. 41.889.835-8**	125 DE 2018	$ 79.758.303.00	Del 30 de noviembre de 2018 al 22 de noviembre de 2019
MIGRACION COLOMBIA VIGENCIAS 2019, 2020, 2021, 2022, 2023	**LILIANA RODRIGUEZ OROZCO / INMOBILIARIA ARD ASESORAR. NIT. 41.889.835-8**	133 DE 2019	$ 308.008.161	Del 23 de noviembre de 2019 al 30 de junio de 2023
MIGRACION COLOMBIA VIGENCIAS 2023	**LILIANA RODRIGUEZ OROZCO / INMOBILIARIA ARD ASESORAR. NIT. 41.889.835-8**	152 DE 2023	$ 75.761.874	Del 1 de julio de 2023 al 31 de marzo de 2024
MIGRACION COLOMBIA VIGENCIAS 2023	**LILIANA RODRIGUEZ OROZCO / INMOBILIARIA ARD ASESORAR. NIT. 41.889.835-8**	135 DE 2024	$ 80.608.400	06 de abril de 2024 al 10 de mayo de 2025

4.5. Certificado de Disponibilidad Presupuestal.

La contratación, cuenta con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal:

Número:	**40925 del 14 de abril de 2025**

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:

- **UN (1) PRIMER PAGO,** por concepto de canon de arrendamiento, correspondiente al periodo comprendido del 11 al 31 de mayo, por la suma de**: SEIS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS m/l ($6.451.688)** incluido IVA y demás impuestos a que haya lugar.

- **SIETE (07)** pagos por concepto de canon de arrendamiento mes anticipado, correspondientes a los meses del 1 de junio al 31 de diciembre de 2025, cada uno por la suma de**: NUEVE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS PESOS M/L ($9.677.532)** incluido IVA y demás impuestos a que haya lugar.

NOTA 1: Los pagos se realizarán, dentro de los **DIEZ (10) 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: **a)** Certificación de cumplimiento o de recibo a satisfacción de los bienes o servicios pactados y del cumplimiento de las obligaciones generales y específicas, suscrita por el supervisor del contrato. **b)** Copia del recibo o constancia de pago de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral en Salud y Pensión, Parafiscales y Sistema General de Riesgos Laborales, la cual deberá corresponder a lo legalmente exigido. **c)** Factura o documento equivalente respectivo. **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. 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 **CONTRATISTA.**
4.8. Plazo.	El término de ejecución del presente contrato será **hasta el 31 de diciembre de 2025**, 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 DEL CONTRATISTA.

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 (Según Modelo Publicado).** Siguiendo el modelo que para tal efecto se suministrará con los estudios previos, documento que debe contar con la totalidad de la información allí descrita, debidamente firmada por el Representante legal si es persona jurídica o por el propietario si es establecimiento

de comercio, o por la persona que se encuentre debidamente autorizada para ello, o por el apoderado constituido para el efecto, según el caso, quien debe estar debidamente facultado, indicando el nombre, cargo y documento de identidad. En el caso de Consorcios, Uniones Temporales u otra forma asociativa permitida por la Ley Colombiana, deberá estar firmada por el representante designado.

Con la firma de la carta de presentación de la propuesta se presumirá la aprobación, legalidad y conocimiento de todos los documentos que acompañan el Pliego de Condiciones.

El oferente debe manifestar que no se encuentre incurso en las causales de inhabilidad e incompatibilidad establecidas en los artículos 8 y 9 de la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y Ley 1474 de 2011 y demás normas sobre la materia.

En el evento en que sobrevenga una inhabilidad o incompatibilidad durante el desarrollo del proceso de selección, deberá informarlo expresamente y se entenderá que renuncia a la participación en dicho proceso y a los derechos surgidos del mismo. Si se trata de un integrante de un Consorcio, Unión Temporal, Promesa de Sociedad Futura u otra forma asociativa permitida por la Ley Colombiana, cederá su participación a un tercero, previa autorización escrita de la entidad contratante.

Si la inhabilidad o incompatibilidad sobreviene al contratista durante la ejecución del contrato, éste cederá el mismo, previa autorización escrita de la entidad contratante o, si ello no fuere posible, renunciará a su ejecución. En caso de que el proponente o contratista según el caso, no informe que se encuentra en alguna de las causales antes descritas, incurrirá en las sanciones previstas en la ley.

b) **Certificado de Existencia y Representación Legal (o su equivalente) (Personas Jurídicas):** El proponente, si es persona Jurídica, debe allegar con su propuesta el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de su domicilio, con fecha de expedición no superior a **treinta (30) días calendario**. Las personas naturales con establecimiento de comercio deben allegar el registro mercantil expedido por la Cámara de Comercio con fecha de expedición no superior a **treinta (30) días calendario**.

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". La misma condición aplica para los que integren el Consorcio, Unión Temporal, Promesa de Sociedad Futura u otra forma asociativa permitida por la Ley Colombiana.

Cuando se actúe en calidad de Apoderado, deberá acreditarse tal condición mediante documento legalmente otorgado ante autoridad competente, con nota de presentación personal.

NOTA 1: En caso que se confiera poder debidamente otorgado a un apoderado mediante escritura pública, la misma deberá venir acompañada del Certificado de Vigencia expedido por la misma autoridad competente que dio fe de su otorgamiento, con fecha no superior a treinta (30) días anteriores a la fecha de presentación de la oferta. Lo anterior, con el propósito de verificar que dicha escritura pública no haya sido objeto de adición, modificación o revocatoria.

Cuando se trate de personas naturales extranjeras sin domicilio en el país o de personas jurídicas privadas extranjeras que no tengan establecida sucursal en Colombia, deberán presentar los documentos que acrediten su existencia y su representación legal prevista por la legislación del país de origen.

Para el caso de Consorcio, Unión Temporal, Promesa de Sociedad Futura u otra forma asociativa permitida por la Ley Colombiana, cada uno de los integrantes debe presentar los documentos antes señalados.

El objeto social de la firma proponente debe estar en concordancia con el objeto de la contratación. En caso de Consorcio, Unión Temporal, Promesa de Sociedad Futura u otra forma asociativa permitida por la Ley Colombiana, todos los integrantes deberán estar en concordancia con el objeto a contratar.

Si el proponente es persona jurídica extranjera sin sucursal en Colombia, deberá:

- Acreditar su existencia y representación legal, para lo cual deberá presentar un documento expedido por la autoridad competente en el país de su domicilio, expedido por lo menos dentro de los 90 días calendario anteriores a la fecha de cierre del proceso conforme a lo dispuesto en el pliego de condiciones, en el que conste su existencia, objeto, fecha de constitución, vigencia, nombre del representante Legal de la sociedad o de la persona o personas que tengan la capacidad para comprometerla jurídicamente y sus facultades,

señalando expresamente, si fuera el caso, que el representante no tiene limitaciones para presentar la propuesta.

En el evento en que el interesado extranjero no tuviese un documento que contenga la totalidad de la información, deberá presentar los documentos que sea necesarios para acreditar lo solicitado en el presente numeral expedidos por las respectivas autoridades competentes.

Si no existe ninguna autoridad o entidad que certifique la información aquí solicitada, el proponente extranjero deberá presentar una declaración juramentada donde mencione que es una persona con capacidad para vincular y representar a la sociedad en la que conste: Que no existe autoridad u organismo que certifique lo solicitado en el presente numeral; y la capacidad para vincular y representar a la sociedad de la persona que efectúa la declaración y de las demás personas que puedan representar y vincular a la sociedad, si las hay.

- Acreditar que su objeto social principal o complementario permite la celebración y ejecución del contrato, para lo cual presentará un extracto de sus estatutos sociales o un certificado del Representante Legal o funcionario autorizado (esta persona deberá aparecer en los documentos señalados en el numeral uno (1) anterior). Para estos efectos, la autorización se entiende contenida dentro de las autorizaciones generales otorgadas para comprometer a la sociedad.

- Acreditar la suficiencia de la capacidad de su Representante Legal o de su Apoderado Especial en Colombia para la suscripción del Contrato, para lo cual presentará un extracto de sus estatutos sociales o un certificado del representante legal o funcionario autorizado (esta persona deberá aparecer en los documentos señalados en el numeral uno (1) anterior).

- Acreditar que su duración es por lo menos igual al plazo del contrato y cinco (5) años más, para lo cual presentará un extracto de sus estatutos sociales o un certificado del Representante Legal o funcionario autorizado (esta persona deberá aparecer en los documentos señalados en el numeral uno (1) anterior).

  PODER: Cuando el proponente concurre por intermedio de un representante o apoderado deberá aportar documento en el que confiera dicha representación, el cual deberá contener expresamente los términos y alcance de la misma, PODER que debe estar con el respectivo reconocimiento de firma (autenticado por el Cónsul), Legalización o Apostillado (según sea el caso), acompañados de la traducción oficial al idioma español.

  Adicionalmente, téngase en cuenta que si una compañía del exterior no tiene establecida sucursal en Colombia tiene que acreditar un apoderado domiciliado en Colombia con sede permanente en el país, debidamente facultado para presentar la oferta, celebrar y ejecutar el contrato, así como para representarla judicial y extrajudicialmente; en este caso deberán anexar a la oferta los siguientes documentos:

  - Documento que acredite la existencia de la firma y la personería de sus representantes autenticados en los términos ya indicados.
  - Certificado de existencia y representación legal de quien recibe el poder si se trata de una persona jurídica.
  - El documento mediante el cual la compañía o persona natural le confiere poder o autorización a la que recibe el poder o mandato. Si este documento se encuentra en idioma diferente al castellano, se deberá adjuntar su traducción oficial.

AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA DIRECTIVA DE SOCIOS O ASAMBLEA GENERAL:

Si del certificado de Cámara de Comercio se desprende que las facultades del Representante Legal se encuentran limitadas para presentar la propuesta o para firmar el respectivo contrato, debe anexar la correspondiente autorización de la Junta Directiva, de Socios o Asamblea General, que lo faculte específicamente para presentar la propuesta en este Proceso de Selección y celebrar el contrato respectivo. La fecha de expedición de tal documento de autorización deberá contar con una vigencia no mayor a 30 días calendario anteriores a la fecha establecida para la presentación de la propuesta.

Para proponentes extranjeros deberá adjuntarse el acta de la junta de socios, acta de Asamblea General de Accionistas o el documento que haga las veces en el país de origen del proponente, en la que se faculte al representante legal para presentar oferta, celebrar el contrato y comprometer a la sociedad en cuantía igual o superior al valor de la oferta, en el evento en que el representante esté limitado en este aspecto.

En igual sentido, debe aportar el acta de la junta de socios de la sociedad que en Colombia actúa como representante, autorizando la presentación de la oferta en caso de requerirse según los estatutos de la sociedad.

NOTA 2: Para las personas naturales no será necesaria la presentación de este documento.

c) Certificación Aportes Parafiscales y a los Sistemas de Seguridad Social (Personas Jurídica). Los proponentes deberán 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.

Cuando se trate de Consorcio, Unión Temporal, Promesa de Sociedad Futura u otra forma asociativa permitida por la Ley Colombiana, 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.

NOTA 1: Las personas naturales extranjeras sin domicilio en Colombia no exigirá esta certificación**.**

NOTA 2: 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 la tarjeta profesional y del 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 (Contador Público) que suscribe la certificación.

d) Acreditación de afiliación y pago al Sistema General de Seguridad Social en Salud, Pensiones y Riesgos Laborales (Personas Naturales). El proponente persona natural deberá acreditar cumplir con este requisito mediante una declaración juramentada, 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 Modelo Publicado).** 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 (Persona Natural y/o Representante Legal): Expedido por la Policía Nacional de Colombia, con fecha de expedición inferior a quince (15) días contados a partir de la fecha establecida para la presentación de la propuesta.

h) Constancia RNMC 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) Certificado de Registro de Deudores Alimentarios Morosos – REDAM (Persona Natural y/o Representante Legal): Expedido por el Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones - Mintic, con fecha de expedición inferior a tres (3) meses contados a partir de la fecha establecida para la presentación de la propuesta.

j) Fotocopia del documento de identidad. El proponente deberá aportar fotocopia legible, por ambas caras, de la Cédula de Ciudadanía, Cédula de Extranjería, Pasaporte o Documento de identificación Equivalente de la Persona Natural y/o Representante Legal y/o Apoderado).

k) **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.

l) **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 conforme el Artículo 1.6.1.2.14 del Decreto 1625 del 2016.

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) **Oferta Económica.**

El proponente deberá presentar su oferta en pesos colombianos, indicando el valor del canon mensual, sin centavos, incluido los 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:

a) **Presentación de la Propuesta 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

Categoría	Valoración	Insignificante	Menor	Moderado	Mayor	Catastrófico
		1	2	3	4	5
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:

	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	específico	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

	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	DESCRIPCIÓN (Qué puede pasar y cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Calificación Total	Prioridad
3	específico	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.

Fuente: www.colombiacompra.gov.co/manuales

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.	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, Así mismo, pese a que Migración Colombia es una entidad del estado que aplica a 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" (…).*** Por lo tanto, para la presente contratación, no se establece este análisis.

9. OTROS ASPECTOS DEL CONTRATO.

9.1 Lugar de ejecución.	El arrendamiento del local comercial se hará dentro del Centro Comercial Alta Vista, ubicado en la carrera 19 No. 19-00 Local 18 de la ciudad de Armenia Quindío.
9.2 Seguimiento.	La supervisión y control de la ejecución del contrato estará a cargo de: **Cargo:** Coordinador Grupo Procesos de Apoyo. **Dependencia:** Regional Eje Cafetero. 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.

Al ser designado como supervisor(a), se hace responsable de velar por su correcta ejecución, cumplimiento y desarrollo del contrato, ejerciendo el control técnico, administrativo, financiero y jurídico, en su ejecución, terminación, liquidación y cierre del expediente contractual y tendrá las funciones que por la índole y naturaleza del contrato le sean propias.

El supervisor entre otras funciones tendrá las siguientes:

Además, serán de cargo del supervisor las funciones que específicamente se estipulan a continuación:

1. Presentar los informes de ejecución y desarrollo de las actividades contractuales mensuales y/o finales o como haya quedado pactado en el contrato de manera cuantitativo y cualitativo.
2. Verificar que EL CONTRATISTA cumpla con la ejecución del contrato de conformidad con lo establecido por MIGRACION COLOMBIA.
3. Verificar que el personal que preste el servicio entrega los bienes objeto del presente contrato se encuentre afiliado al sistema de seguridad social integral salud, pensión y riesgos laborales con el fin de dar Cumplir con la política en salud y seguridad en el trabajo de acuerdo al sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo (Decreto 1443 de 2014).
4. Verificar antes de iniciar la ejecución del contrato y suscribir acta de inicio si a ello hubiere lugar si el contrato cuenta con el registro presupuestal, así como a la constitución de las pólizas, y el acta de aprobación de la misma.
5. Verificar antes de expedir la certificación del recibo a satisfacción de las obligaciones recibidas por parte del CONTRATISTA, si el contrato cuenta con la constitución de las pólizas, y el auto de aprobación de la misma.
6. De existir adiciones y/o prorrogas al contrato, verificar la constitución del certificado modificatorio de la garantía y su auto de aprobación, así mismo que cuente con el registro presupuestal si a ello hubiere lugar.
7. Decidir sobre los cambios y modificaciones en las especificaciones que no afecten sustancialmente el servicio contratado.
8. 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.
9. Vigilar el cumplimiento del objeto del presente contrato de conformidad con lo establecido por MIGRACIÓN COLOMBIA y expedir las certificaciones de cumplimiento a satisfacción del mismo para efectos del pago correspondiente.
10. Vigilar la correcta ejecución de las asignaciones presupuestales comprometidas. Para ello, se debe verificar que se expidan los respectivos Registros Presupuestales del con trato y para el caso de las adiciones en valor 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 presupuestalmente.
11. Informar a la Secretaría General y/o al Comité de Supervisión e Interventoría los aspectos relacionados con la ejecución del contrato, sin perjuicio de los que deban rendirse de manera extraordinaria cuando las circunstancias lo ameriten.
12. 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).
13. Constatar que el objeto del contrato reúna las condiciones requeridas por MIGRACIÓN COLOMBIA y ofrecidas en la propuesta del CONTRATISTA.
14. El supervisor no podrá exonerar a EL CONTRATISTA 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 bienes contratados.
15. Elaborar conjuntamente con EL CONTRATISTA el acta de iniciación del contrato y demás actas que se requieran.
16. Proyectar el acta de liquidación del contrato y suscribirla conjuntamente con el CONTRATISTA y posterior firma del competente contractual.
17. Realizar el cierre del expediente cuando hayan vencido las vigencias de las garantías si a ello hubiere lugar.
18. Velar por que EL CONTRATISTA cumpla con cada una de las obligaciones establecidas en presente documento.
19. Responder disciplinaria, civil y penalmente por sus acciones y omisiones en la actuación contractual en los términos de la Constitución y la Ley.

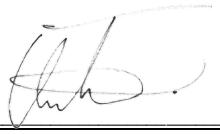
	20. Informar a la Secretaría General y/o al Comité de Supervisión e Interventoría el incumplimiento o mora de las obligaciones adquiridas por EL CONTRATISTA para que se adopten las medidas legales pertinentes. **21.** Requerir a EL CONTRATISTA el cumplimiento del pago de sus obligaciones a los sistemas de Salud, Pensión, Riesgos Laborales y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar ICBF y Servicio Nacional de Aprendizaje SENA. **22.** 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, con fin de que sea presentado al comité asesor de contratación. **23.** Avalar los documentos soporte para los pagos. **24.** Actualizar el expediente virtual en el sistema documental Orfeo y en la plataforma del SECOP II 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. **25.** En el evento en que se produzca un remplazo, el supervisor saliente deberá entregar un informe de ejecución del contrato al nuevo supervisor e incluirlo al expediente virtual Orfeo y en la plataforma del SECOP II. **26.** Verificar que el contratista constituya y mantenga vigente la garantía única por el tiempo pactado en el contrato, así como de las modificaciones que se presenten en la ejecución del mismo. **27.** Implementar dentro de los informes de supervisión el estado de cuenta acumulado sobre la ejecución del contrato, a fin de llevar un control más estricto del mismo. **28.** 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 cualquiera de las obligaciones aquí pactadas así como 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. FIRMAS DEL DOCUMENTO:

COMITÉ ESTRUCTURADOR.

Parte Técnica:

ÁREA RESPONSABLE: Subdirección Administrativa y Financiera - Grupo Administrativo.
FUNCIONARIO RESPONSABLE: Oscar Iván Obando Garzón.
CARGO: Contratista



FIRMA: _____

Parte Financiera:

ÁREA RESPONSABLE: Subdirección Administrativa y Financiera – Grupo de Soporte a la Gestión Regional.
FUNCIONARIO RESPONSABLE: Hemel Rogelio Cruz Palacio.
CARGO: Profesional Universitario.



FIRMA: _____

Parte Jurídica:

ÁREA RESPONSABLE: Oficina Asesora Jurídica.
FUNCIONARIO RESPONSABLE: Rodrigo Andrés García Ramos.
CARGO: Abogado Contratista OAJ – GAC.

FIRMA: _____

Revisó: Jorge Rodríguez Alarcón – Coordinador Grupo de Apoyo Contractual – Oficina Asesora Jurídica.
Vo.Bo.: Carlos Julio Ávila Coronel – Jefe Oficina Asesora Jurídica.

LA NECESIDAD, CONVENIENCIA Y MODALIDAD DE CONTRATACION FUE APROBADA EN COMITÉ DE COMPRAS REALIZADO EL: 29 DE ABRIL DE 2025.

LOS PRESENTES ESTUDIOS PREVIOS SE FIRMAN A LOS CINCO (05) DÍAS DEL MES DE MAYO DE 2025.