IDENTIFICACIÓN DE LA DEPENDENCIA REQUIRENTE

FECHA DE ELABORACIÓN:	Sept. 29 de 2021
DEPENDENCIA DELEGADA EN CONTRATACIÓN:	ESAP. Dirección Territorial No. 2
ORDENADOR DEL GASTO:	Dirección Territorial No. 2 Atlántico, Magdalena, Cesar y La Guajira.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

La Escuela Superior de Administración Pública – ESAP, tiene como misión formar ciudadanos y ciudadanas en las diferentes modalidades de educación formal, no formal e informal desde el contexto universitario en los valores, capacidades y conocimientos propios del saber administrativo público.

En razón de lo anterior, la Escuela, a través de sus Direcciones Territoriales adelanta su programa de pregrado de Administración Pública Territorial y demás programas de posgrado que se aperture y que cumplan con los requisitos necesarios para su curso; en este sentido, la Dirección Territorial No. 2 requiere adelantar los trámites necesarios para el normal desarrollo de los programas académicos que sean autorizados a su cargo, tal y como, entre otros de carácter administrativo, la gestión de los espacios físicos necesarios para la ejecución del proceso formativo y de docencia.

En desarrollo del anterior postulado y considerando que no se cuenta con unas instalaciones propias, ni existe un espacio adecuado para la prestación del servicio educativo que comprende el desarrollo misional de la ESCUELA SUPERIOR DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA -ESAP-, en su Dirección Territorial No. 02, más específicamente en la ciudad de Barranquilla (Atlántico), se hizo necesario hacer la contratación del arriendo del inmueble para el funcionamiento de la sede académica de la ESAP.

Para efectos de llevar a cabo lo anterior, y con el propósito de cumplir con el objeto misional de la entidad, pero debido a que desde el día 17 de marzo fue decretado el estado de emergencia en el país mediante el Decreto 417 del 17 de marzo de 2020 las clases debieron ser suspendidas.

Que toda vez que en el mencionado inmueble ya se habían hecho todas las adecuaciones de los bienes muebles requeridos para las clases y que se requiere contar con un espacio para el almacenamiento de los bienes donde funciona el CETAP de la ciudad de Barranquilla, se hace necesario contratar un inmueble para realizar dicha gestión.

Es por lo anterior que se requiere y se justifica contratar el arriendo de unas instalaciones aptas que brinden las condiciones de seguridad para el almacenamiento de los bienes de la Escuela.

Indique la línea o numeral del Plan Anual de Adquisiciones al que corresponde la presente necesidad	80131500 Alquier y arrendamiento de propiedades o edificaciones.

2. OBJETO

Arrendamiento de inmueble para el almacenamiento de los bienes ubicados en el predio donde funciona la Escuela Superior de Administración Pública – CETAP Barranquilla.

2.1 ALCANCE DEL OBJETO

2.2 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL OBJETO A CONTRATAR

3. CLASIFICACIÓN UNSPSC

1. Segmento	2. Familia	3. Clase	4. Producto	5. Descripción
80	13	15	00	Alquiler de arrendamiento de propiedad o edificación

4. ANALISIS DEL SECTOR

Atendiendo la necesidad de la ESAP y en razón al objeto contractual la entidad adelantará un proceso de contratación directa, mediante el que se contratará el arriendo de un inmueble que cuente con los espacios requeridos para el almacenamiento de los bienes de la ESAP.

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

El inmueble objeto de contratación debe contar con unas excelentes edificaciones con buen acceso al sector donde esté ubicado el inmueble, que en nuestro caso, es la Calle 84, una vía muy importante en la ciudad

El inmueble está ubicado en una zona comercial, con presencia de algunas residencias de estrato o nivel socioeconómico medio alto, destacándose además el actual proceso de consolidación con uso comercial donde se observan diferentes centros comerciales, clínicas, almacenes de cadena, colegios, estaciones de servicios entre otros.

Otros aspectos a tener cuenta son las especificaciones constructivas de las edificaciones, que tipifican el sector homogéneo de localización, lo cual garantiza la seguridad de los bien que sean depositados en el inmueble.

DELIMITACION DEL SECTOR

POR EL NORTE: Ciudad Jardín Vía 40.
POR EL SUR: Poblado

POR EL ORIENTE: Vía puerto Colombia
POR EL OCCIDENTE: Estadio de Beisbol

ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA
El inmueble objeto de avalúo se ubica en una manzana a la cual se le asignó el estrato Cinco (5).

SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA
Esta zona de la ciudad y el barrio, disponen de todas las redes los servicios públicos; acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas, recolección de basuras, alumbrado público y teléfonos.

El sector físicamente cuenta con vías internas que permiten continuidad o conectividad con la malla vial arterial principal de la ciudad.

TRANSPORTE PÚBLICO
Inmediato y cercano sobre la Avenida por donde circula gran cantidad de rutas de transporte público y que conecta directamente con Calle principal de la Ciudad.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
Se trata de un lote con posición lateral con frente a la carrera 49 C entre Calle 82 y 84, con uso mixto, con edad aproximada 37 años con acabados de su época de construcción más la mejoras locativas en el transcurso de los años de uso. El inmueble está conformado como una construcción tipo educativo donde funciona FUNDACION INSTITUTTO RICARDO MANZUR: Parqueadero amplio, secretaría, rectoría con baño, jardín interior, sala de coordinación, batería de baños, Un bloque de 4 pisos: Primer Piso. Encuentra siete oficinas, sala de profesores, auditorio, dos baños para administrativos y una batería de baños de cuatro unidades para estudiantes, cafetería. En el segundo piso se encuentran Seis aulas de clases, y batería de baño con 8 unidades sanitarias para estudiantes y una batería de baño de una unidad para administrativos. Tercer piso. Cuenta con diez (10) aulas de clases distribuidas en un piso, una biblioteca, una batería de sanitaria con tres unidades de baños, sala de sistemas para 50 personas, sala de profesores. Cuarto Piso. Biblioteca.

La sede de FIRM actualmente cuenta con una infraestructura moderna de un bloque, 17 aulas termo-acústicas cada una con capacidad de 50 estudiantes, 8 baterías sanitaria, sala de profesores con baño interno, cafetería para administrativos y docentes y 11 oficinas.

La locación donde funciona actualmente el Centro de Estudio Territorial de Administración Pública –CETAP BARRANQUILLA, se encuentra ubicado en la localización en el Barrio Alto Prado, hace parte de un sector mixto, ubicado en el corazón del area urbana de la ciudad de barranquilla, colindando con Riomar por el NORTE, Ciudad Jardin; por el SUR; poblado y Altamira por el ESTE; Villa Country por el OESTE. Específicamente en la Carrera 49C N 82 166. Al frente de Davita, la zona según el POT de la ciudad está estratificada como nivel cinco. El metro cuadrado para compra está avaluado en 3’900.000 y 7’300.000; lo que significa que un arriendo de un inmueble de 80 metros cuadrado esté costando 5’000.000.

ASPECTO ECONOMICO

ACTIVIDAD ECONOMICA

Sector de la ciudad caracterizado por el uso mixto: donde se observan centros comerciales. La locación donde funciona actualmente el Centro de Estudio Territorial de Administración Pública –CETAP BARRANQUILLA, se encuentra ubicado en la localización en el Barrio Alto Prado, hace parte de un sector mixto, ubicado en el corazón del area urbana de la ciudad de barranquilla, colindando con Riomar por el NORTE, Ciudad Jardin; por el SUR; poblado y Altamira por el ESTE; Villa Country por el OESTE. Específicamente en la Carrera 49C N 82 166. Al frente de Davita, la zona según el POT de la ciudad está estratificada como nivel cinco. El metro cuadrado para compra está avaluado en 3'900.000 y 7'300.000; lo que significa que un arriendo de un inmueble de 80 metros cuadrado esté costando 5'000.000.

MERCADO EN EL SECTOR

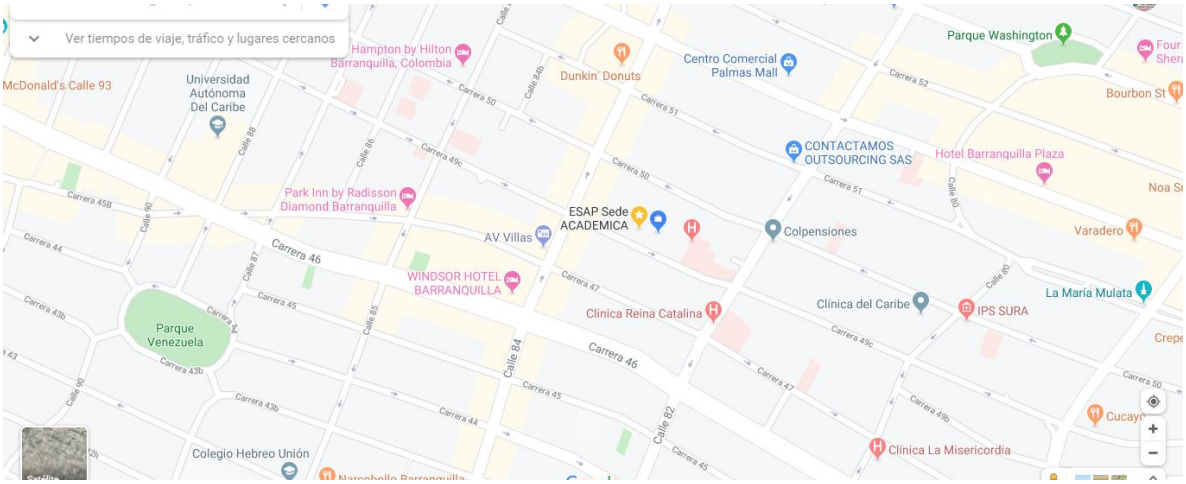
OFERTA: Alta para inmuebles comerciales sobre las vías principales del sector, con áreas mayor de 300 m2, por su alta demanda son escasos. Media a los inmuebles al interior de las vías principales.

DEMANDA: Tanto la oferta como la demanda se consideran altas debido a su localización por su zona comercial, residencial, zonas clínicas, zonas bancarias y centros comercial y hoteles

VALORIZACIÓN: Positivo dado a la excelente ubicación al frente, cerca de centros comerciales, en clínica almacenes de cadena, locales comerciales en general.

ANALISIS DE LA DEMANDA EN LA ENTIDAD

La entidad en desarrollo de sus funciones misionales del proceso de docencia y para suplir la necesidad de ubicación, durante los últimos años se ha venido celebrando contratos de arrendamientos para garantizar la continuidad en la prestación de los servicios misionales de las mismas en las distintos territorios del país de forma oportunidad y eficaz, contratos de arrendamientos que de conformidad con los presupuestos anuales asignados, se han suscritos a 12 meses en lo posible, de acuerdo a las necesidades requeridas para prestar un servicio óptimo a la comunidad esapista.



Por lo anterior, deberá suscribirse un contrato de arriendo donde se almacenaran todos los bienes donde funcionaba la sede académica de la ESAP ubicado en la cra 49c # 82-166, en el corazón del área urbana de la ciudad de Barranquilla, el sector cuenta con todos los servicios públicos y servicios de valor agregado, por lo cual, se tomó como la fuente primaria de oferta de arrendamiento de inmuebles en los Barrios; Prado, Alto Prado, Boston, Delicias.de los cuales se hizo la comparación entre los precios ofertados y se estableció un promedio de $ 30.000 a $39.000 pesos por metro cuadrado.

5. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO/ PRESUPUESTO OFICIAL.

El presupuesto total del contrato será por la suma de **TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/L ($33.000.000)**, incluido el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), cuando a ello hubiere lugar y demás impuestos, tasas, contribuciones de carácter nacional y/o municipal de carácter legal, costos directos e indirectos.	
El valor estimado del contrato se determinó así:	Teniendo en cuenta el promedio de metros cuadrados, se acordó que el valor mensual del canon del inmueble seria por valor de **ONCE MILLONES DE PESOS M/L ($11.000.000)** con una duración de TRES (3) MESES.

6. ASPECTOS PRESUPUESTALES

RUBRO:	
Funcionamiento:	
Inversión:	**X**

Número de CDP o de Vigencia Futura:	14921	**Fecha de Vencimiento:**	31/12/2021	**Valor**	$33.000.000
Compromiso que respalda:		ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE			

7. JUSTIFICACIÓN DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, numeral 4 literal i), reglamentado por el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, la modalidad de selección que se ajusta al requerimiento de la entidad corresponde a la Contratación Directa. Lo anterior, teniendo en cuenta que de conformidad con la naturaleza del objeto del contrato a celebrar - arrendamiento de inmuebles, se enmarca dentro de las excepciones previstas para la contratación directa.

8. CAUSAL DE CONTRATACIÓN DIRECTA

Contrato de Empréstito:		**Convenio o Contrato interadministrativo:**		**Contrato de desarrollo de actividades de ciencia y tecnología:**	
Encargo Fiduciario:		**Inexistencia de pluralidad de oferentes:**		**Arrendamiento de bienes inmuebles:**	**X**
Adquisición de bienes inmuebles:		**Convenios de cooperación internacional de índole académica (+ del 50 %)**			

9. INFORMACIÓN DEL CONTRATO:

9.1 OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA

En concordancia con el objeto del contrato, **EL ARRENDADOR** se obliga a cumplir las siguientes obligaciones**:**

1. Obrar con lealtad y responsabilidad durante la ejecución del contrato.

2. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la Ley con el fin de obligar a hacer u omitir algún acto o hecho. Cuando se presenten peticiones o amenazas, **EL ARRENDADOR** deberá informar inmediatamente de su ocurrencia al **ARRENDATARIO** y a las demás autoridades competentes para que ellas adopten las medidas y correctivos que fueren necesarios
3. Entregar al **ARRENDATARIO** el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad
4. Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso pacífico del inmueble por parte del **ARRENDATARIO**.
5. Librar al **ARRENDATARIO** de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
6. Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día.

7. Otorgarle al **ARRENDATARIO** un plazo de TREINTA (30) DÍAS, para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.
8. Adelantar las actividades de seguimiento, vigilancia y control de los contratos para los cuales sea designado como supervisor o interventor.
9. Cumplir con las demás actividades que se deriven del objeto y naturaleza del contrato.
10. Presentar para efectos del pago la respectiva factura, en la cual conste los días alquilados.
11. Certificar que se encuentra al día con el pago de sus aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y parafiscales

9.2 PRODUCTOS POR ENTREGAR POR EL CONTRATISTA

N/A

9.3 PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

TRES (3) MESES contados a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución.

0	**Días**	**3**	**Meses**	**0**	**Años**

Contados a partir de:	contados a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución.

9.4 LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El contrato se ejecutará en:	BARRANQUILLA

9.5 FORMA DE PAGO O PLAN DE PAGO

Pagos que se realizarán durante el contrato	**Determine el porcentaje que cada pago representa frente al valor total del contrato**	**Requisito para el pago**

PAGO 1	20%	Presentación de la factura y pago de parafiscales.
PAGO 2	20%	Presentación de la factura y pago de parafiscales.
PAGO 3	20%	Presentación de la factura y pago de parafiscales.
PAGO 4	20%	Presentación de la factura y pago de parafiscales.
PAGO 5	20%	Presentación de la factura y pago de parafiscales.

Otra forma de Pago:	N/A

10. CONTROL Y VIGILANCIA DEL CONTRATO

El Contrato requiere interventoría:	**SI:**	
	NO:	**X**

De no requerir interventoría, o que la misma no sea integral (jurídica, técnica, financiera, contable y administrativa), indique las condiciones de idoneidad que debe cumplir quién realizaría la supervisión:	COORDINADORA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA DE LA ESAP
	En razón a lo anterior se recomienda al ordenador del gasto la designación de la Coordinadora Administrativa y Financiera como supervisora del contrato.

11. CRITERIOS DE SELECCIÓN OBJETIVA: IDONEIDAD Y EXPERIENCIA.

12.1 IDONEIDAD DEL CONTRATISTA

El contratista es idóneo porque tiene el predio que cumple con las características técnicas, geográficas y de acondicionamiento físicos requeridos para llevar a cabo el objeto del contrato.

12.2 EXPERIENCIA RELACIONADA Y REQUERIDA DEL CONTRATISTA

N/A

13 ADQUISICIÓN DE INMUEBLES: N/A

Valor de avaluó:				
¿El bien se encuentra libre de gravámenes, embargos u otra limitación del derecho de dominio?	**SI:**	**X**	**NO:**	

14 ANALISIS DE RIESGOS

Anexo 2. (matriz de Riesgos) N/A.

15 GARANTÍAS

Señale con una "X" los amparos a exigir:	
	Cumplimiento: por el (__%) del valor del contrato, vigente por el plazo del contrato y _____ meses más. (No podrá ser inferior al 10% del valor del contrato, deberá cubrir las multas y la cláusula penal pecuniaria pactada. Debe tener una vigencia mínima hasta la liquidación del contrato. En el evento en que el valor del contrato sea superior a 1.000.000 SMMLV aplican las reglas establecidas por el artículo 2.2.1.2.3.1.12 del decreto reglamentario 1082 de 2015.)
	Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales: por el (__%) del valor del contrato, vigente por el plazo de ejecución del contrato y tres (3) años más. (No podrá ser inferior al cinco por ciento (5%) del valor total del contrato)
	Calidad y correcto funcionamiento de los bienes y equipos suministrados: por el (__%) del valor del contrato, vigente por el plazo de ejecución del contrato y ____ meses más. (Para fijarlo deberá tenerse en cuenta el objeto, el valor, la naturaleza, las obligaciones contenidas en el contrato, la garantía mínima presunta y los vicios ocultos)
	Calidad del servicio: por el (__%) del valor del contrato vigente por el plazo de ejecución del contrato y ___ meses más. (Para fijarlo deberá tenerse en cuenta el objeto, el valor, la naturaleza y las obligaciones contenidas en el contrato. En los **contratos de interventoría**, la vigencia de este amparo debe ser igual al plazo de la garantía de estabilidad del contrato principal en cumplimiento del parágrafo del artículo 85 de la Ley 1474 de 2011.)
	Protección de los bienes: por el ____% del valor del contrato, vigente durante el plazo de ejecución del contrato
	Póliza de Responsabilidad extracontractual___ por un valor asegurado de ___ SMLMV, con una vigencia igual al plazo de ejecución del contrato. (Cuando aplique. Para fijar el valor asegurado debe tenerse en cuenta las

	cuantías del artículo 2.2.1.2.3.1.17 del decreto reglamentario 1082 de 2015 y el Manual de Contratación

Nota. Si se requiere otro amparo que no esté incluido deberá agregarse.

Al contratista no se le exigirá constituir la garantía por lo siguiente:

16 IMPACTO SOCIAL, ECONÓMICO Y AMBIENTAL DE LA CONTRATACIÓN

N/A

17 LICENCIAS, PERMISOS, AUTORIZACIONES Y DISEÑOS

N/A

18 VISTO BUENO OFICINA DE SISTEMAS E INFORMÁTICA (Anexo 3.)

N/A

19 FIRMA DE RESPONSABLES

 _____ ESTRUCTURADOR **DOLORES BOLIVAR MEDINA** DIRECTORA TERRITORIAL	_____ ESTRUCTURADOR **PAULINA DURANT CUETO** COORDINADORA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA

_____

ESTRUCTURADOR

COORDINADORA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA TERRITORIAL