IDENTIFICACIÓN DE LA DEPENDENCIA REQUIRENTE

FECHA DE ELABORACIÓN:	Enero de 2022
DEPENDENCIA DELEGADA EN CONTRATACIÓN:	ESAP. Dirección Territorial N° 2
ORDENADOR DEL GASTO:	Dirección Territorial N°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 teniendo en cuenta que el área administrativa brinda apoyo requerido para el cumplimiento de la misión institucional, lo cual contempla la administración de las áreas de la misma, 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 Valledupar (Cesar).

Para efectos de llevar a cabo lo anterior, es necesario suscribir un contrato de arrendamiento, 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 Valledupar, 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.
En atención a que en desarrollo de las actividades académicas y administrativas propias de la entidad y su comunidad se hace necesario la contratación comentada para la vigencia fiscal de 2021

Indique la línea o numeral del Plan Anual de Adquisiciones al que corresponde la presente necesidad	80131500 Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones. LINEA 15 PAA 2022

2. OBJETO

Arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de la Escuela Superior de Administración Pública - ESAP en la ciudad de Valledupar

2.1 ALCANCE DEL OBJETO

El inmueble objeto de arrendamiento debe tener las siguientes características:

- 13 Salones con un área de 30mt2 c/d,
- 3 Oficinas, Baño para dama y caballero,
- 7 Sanitarios, }
- 2 Duchas,
- Bebederos de 6 llaves,
- 1 Tienda escolar.
-

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 por la Territorial No. 2 de la ESAP.

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

Las características físicas del lote de terreno plano con respecto a la vía, sobre el cual se erige la construcción, tales como área, disposición medianera, , frentes sobre vías públicas.

Las especificaciones constructivas de la edificación tales como estructura, vida transcurrida, diseño arquitectónico, configuración interior, dependencias que desarrolla internamente, iluminación y ventilación natural, así como la calidad de los acabados internos, buen estado de conservación, así como su estado sanitario.

El inmueble cuenta con una infraestructura moderna aulas cada una con capacidad de 40 estudiantes, dos baterías sanitarias con 6 unidades cada una, una enfermería, cocina y cafetería y un área de oficinas.

Asimismo, cuenta con un parque en la entrada, cerramiento con rejas para mayor seguridad.

DELIMITACION DEL SECTOR

DELIMITACION DEL SECTOR

POR EL NORTE: Avenida Los Militares

POR EL SUR: Avenida Simón Bolívar
POR EL ORIENTE: Carrera 19D

ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El inmueble objeto de avalúo se ubica en una manzana a la cual se le asignó el estrato TRES (3).

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 Avenidas Simón Bolívar por donde circulan rutas de transporte público y que conecta directamente con el resto de la Ciudad.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Se trata de un lote con posición medianera sobre la Avenida La Juventud, con uso mixto. El inmueble consta de: 13 Salones con un área de 30mt2 c/d, 3 Oficinas, Baño para dama y caballero, 7 Sanitarios, 2 Duchas, Bebederos de 6 llaves, 1 Tienda escolar.

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

Las características físicas del lote de terreno plano con respecto a la vía, sobre el cual se erige la construcción, tales como área, disposición esquinera, forma geométrica polígono regular, frentes sobre vías públicas.

Las especificaciones constructivas de la edificación tales como estructura, vida transcurrida, diseño arquitectónico, configuración interior, dependencias que desarrolla internamente, iluminación y ventilación natural, así como la calidad de los acabados internos.

El buen estado de conservación, así como su estado sanitario.

El corresponder a un inmueble diseñado específicamente para el uso centro educativo (Colegio); construcción que cuenta con algunas especificaciones

especiales en lo que se refiere a instalaciones como es cerramiento perimetral, cancha múltiple.

Asimismo, cuenta con zonas verdes, parqueadero, cerramiento.

La locación donde funciona actualmente el Centro de Estudio Territorial de Administración Pública – CETAP Valledupar, que tienen acceso cercano a principales arterias viales del Municipio de Valledupar, colindando con los barrios Pontevedra, San Carlos, Los Músicos, Ciudad Jardín, Serranilla y la empresa productora de leche en polvo DPA. La zona según el POT de la ciudad está estratificada como nivel cinco. El metro cuadrado para compra está avaluado entre 3’000.000 y 4’000.000; lo que significa que el metro cuadrado para el arriendo de un inmueble se encuentra costando entre 1**.**500.000 y 2.000.000.

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 Valledupar, La locación donde funciona actualmente el Centro de Estudio Territorial de Administración Pública – CETAP Valledupar, que tienen acceso cercano a principales arterias viales del Municipio de Valledupar, colindando con los barrios Pontevedra, San Carlos, Los Músicos, Ciudad Jardín, Serranilla y la empresa productora de leche en polvo DPA. La zona según el POT de la ciudad está estratificada como nivel cinco.

Su ubicación estratégica lo sitúa como uno de los lugares de mayor influencia residencial y comercial de Valledupar, pues se encuentra localizado a 20 minutos del centro de la ciudad, principal zona bancaria y administrativa del Municipio; asimismo, se encuentra a 2 minutos de Avenida Simón Bolívar y a 5 minutos de la Carrera 9, importantes arterias viales de la ciudad lo que permite el tránsito de rutas de buses urbanos.

MERCADO EN EL SECTOR

OFERTA: Alta para inmuebles comerciales sobre las vías principales del sector, con áreas mayor de 500 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 al frente de dos importantes vías como son Avenida Simón Bolívar y la carrera 9 intercomunicadas con toda la ciudad.

VALORIZACIÓN: Positivo dado a la excelente ubicación, cerca de zonas 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.

VALOR Y JUSTIFICACION

Realizado el anterior análisis para establecer el valor del presente proceso, se verifico el promedio del canon de arrendamiento por metro cuadrado en el sector de interés por parte de la entidad, y una vez verificado el inmueble que representa la mejor opción para la entidad, se solicitó propuesta de arrendamiento al propietario del mismo, quien allego oferta de arrendamiento del bien por un arrendamiento mensual $ **16.000.000** por un término de once (11) meses, para que ahí funciones y opere toda la parte académica y administrativa de docencia.

5. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO/ PRESUPUESTO OFICIAL

El presupuesto total del contrato será por la suma de **CIENTO SETENTA MILLONES DE PESOS M/CTE ($ 176.000.000),** incluido IVA., 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 **DIECISEIS MILLONES DE PESOS ($ 16.000.000)**

6. ASPECTOS PRESUPUESTALES

RUBRO:

Funcionamiento:	
Inversión:	**X**

Número de CDP o de Vigencia Futura:	2322	**Fecha de Vencimiento:**	30/12/2022	**Valor**	$ 176.000.000
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.

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 y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y el supervisor del contrato
4. Mantener el inmueble en buen estado para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte 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. Cumplir con las demás actividades que se deriven del objeto y naturaleza del contrato.
9. Todas las reparaciones locativas, mantenimientos preventivos y correctivos correrán por cuenta del arrendador.
10. El arrendador recibirá el inmueble en las condiciones que se encuentre al momento de la entrega.
11. Cumplir con las demás actividades que se deriven del objeto y naturaleza del contrato.
12. Presentar para efectos del pago la respectiva factura, en la cual conste los días alquilados.
13. 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

ONCE (11) MESES contados a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución.

0	**Días**	**11**	**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:	VALLEDUPAR

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**
N/a	N/a	

Otra forma de Pago:	El canon mensual se pagará por valor de **DIECISEIS MILLONES MENSUALES ($16.000.000)**, previa ppresentación de la factura y pago de parafiscales.

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:	COORDINADOR ADMINISTRATIVO DE LA ESAP
	En razón a lo anterior se recomienda al ordenador del gasto la designación de la Coordinadora Administrativo, 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:**		**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 (e)	 ESTRUCTURADOR **PAULINA DURAN CUETO** COORDINACIÓN ADMINISTRATIVA