ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	Fecha: 24/02/2023
Área solicitante: ***DIRECCION TERRRITORIAL CALDAS MANIZALES – COORDINACION ACADÉMICA***	
Responsable del área solicitante: ***COORDINACION ACADÉMICA / NESTOR FABIO REYES CUARTAS***	
Objeto: Arrendar bienes inmuebles para las CETAP´s de La Dorada y Manzanares	

1. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD.

La Escuela Superior de Administración Pública, institución de educación superior del orden nacional, creada mediante la Ley 19 de 1958, es un establecimiento público adscrito al Departamento Administrativo de la Función Pública, dotado de personería jurídica, autonomía académica, administrativa y financiera con patrimonio independiente, de conformidad con las normas que regulan el sector educativo en general y el servicio público de educación superior en particular.

La ESAP Integra el sector administrativo de la Función Pública, y tiene como objeto la capacitación, formación y desarrollo desde el contexto de la investigación, docencia y extensión universitaria de los valores, capacidades y conocimientos de la administración y gestión de lo público, propendiendo por el fortalecimiento del Estado y de la ciudadanía.

La ESAP tiene como misión la investigación, la formación y la difusión de los conocimientos, valores y competencias del saber administrativo público en el orden nacional. Para cumplir con este precepto, la institución desarrolla sus actividades misionales a través de la docencia, la cual involucra programas de pregrado y posgrado, la investigación, y la proyección institucional, los cuales se desarrollan mediante el complemento de procesos estratégicos y de apoyo.

Mediante Decreto 164 de 16 de febrero de 2021 se modificó la estructura de la Escuela Superior de Administración Pública – ESAP para dar cumplimiento a las responsabilidades asignadas en normas legales vigentes y en las Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2018-2020, con el fin de fortalecer los procesos de formación, investigación e innovación, proyección institucional, internacionalización, así como su gestión institucional a partir del fortalecimiento de las tecnologías de la información y las comunicaciones, con el propósito de consolidarse como centro de gestión académica y científica en Administración Pública en el ámbito nacional y territorial.

Que la Escuela Superior de Administración Pública - ESAP tiene como objeto la formación, investigación y extensión académica en el campo de la administración pública y el gobierno, en el contexto de la educación superior universitaria, la gestión del conocimiento y al apoyo técnico a las distintas instancias del Estado; la investigación, innovación y creación en el campo de la Administración Pública y el gobierno como centro de gestión académico para la asistencia técnica nacional y territorial; y la inducción, asesoría, consultoría, capacitación, acompañamiento y asistencia a los gobiernos nacional y territorial en la organización, gestión y operación de lo público que propendan la transformación del Estado y la administración pública nacional y territorial, con el

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	Fecha: 24/02/2023

fin de apoyar el cumplimiento de los fines del Estado

Igualmente, le corresponde participar en el diseño, elaboración y ejecución de políticas, programas y proyectos destinados a fomentar la creación, invención, cambio y alternativas, de mejoramiento de los conocimientos científicos y habilidades tecnológicas en el campo de la administración pública, destinados al ejercicio eficiente y eficaz de la función pública en el cumplimiento de los fines del Estado.

Que por su carácter nacional y con el fin de mejorar el cumplimiento de su misión en el desarrollo y fortalecimiento de las entidades territoriales, teniendo en cuenta su diversidad, la ESAP cuenta con Direcciones Territoriales y Lugares de Desarrollo de los Programas Misionales de la Escuela, los cuales desarrollarán sus funciones en armonía con los planes y programas que se adopten para la entidad.

Que la Escuela de Administración Pública ESAP – Dirección territorial Caldas, desarrolla los procesos misionales en distintos municipios a través de Centros de Administración Pública – CETPS, y no en el momento no cuenta con infraestructura física para el Desarrollo de los Programas Misionales de la Escuela en los municipios de la Dorada y Manzanares, donde se cuenta con oferta académica, por lo que se hace necesario tomar en arrendamiento bienes inmuebles que garanticen el cumplimento de condiciones óptimas y confortables para el desarrollo de las actividades académicas de toda la comunidad ESAPISTA para la presente vigencia.

Por lo anterior, se requiere y se justifica contratar el arriendo de unas instalaciones aptas que brinden las condiciones para el buen desarrollo académico de la ESAP en los municipios de La Dorada y Manzanares.

1.3. Indique el Código UNSPSC y la línea o numeral del Plan Anual de Adquisiciones al que corresponde la presente necesidad:

Código UNSPSC	Línea del Plan Anual de Adquisiciones.
80131500	LÍNEA 12

2. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL OBJETO A CONTRATAR

Para el municipio de la Puerto Salgar K 10 N° 10-27

1. Cuatro (04) salones con capacidad para 25 estudiantes por cada aula, los viernes de 4 p. m. a 10 p. m. y los sábados y domingos disponibles todo el día

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	Fecha: 24/02/2023

2.Un espacio de oficina para la atención de estudiantes y docentes.

3.Baterías sanitarias en perfecto estado.

4.Conexión a internet y a wifi.

5.Preferiblementecon servicio de cafetería o servicio de restaurante.

6.Espacio de repositorio documental destinado a biblioteca

7.Espacios comunes y de esparcimiento

Para el municipio de manzanares, Caldas, carera 4 N° 1-16

1. Dos (02) salones con capacidad para 25 estudiantes por cada aula y los sábados y domingos disponibles todo el día

2.Un espacio de oficina para la atención de estudiantes y docentes.

3.Baterías sanitarias en perfecto estado.

4.Conexión a internet y a wifi.

5.Preferiblementecon servicio de cafetería o servicio de restaurante.

3. ALCANCE DEL OBJETO, PLAZO, LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICIO CONTRACTUAL.

3.1 Alcance del objeto:

Es necesario contratar el uso de espacios para desarrollar las actividades misionales propias del desarrollo de la ESAP y de sus de programas de formación, así como la atención a estudiantes y docentes con condiciones de ubicación, espacio, seguridad, accesos y comodidad para garantizar la prestación de los servicios institucionales.

3.2 Plazo de ejecución:

El plazo de ejecución del contrato será de 10 meses, contados a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato, sin exceder el 31 de diciembre de 2023.

3.3 Lugar de ejecución:

El lugar de ejecución del contrato será K 10 N° 10 -27 del municipio de puerto salgar y en la

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	Fecha: 24/02/2023

Carera 4 N° 1-16 del municipio de manzanares.

3.4 Domicilio Contractual

Para todos los efectos contractuales se tendrán como domicilio la ciudad de Manizales

4. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR Y MODALIDAD DE SELECCIÓN.

4.1 Identificación del contrato a celebrar:

El contrato que se suscriba será de:

Contrato de arrendamiento

4.2 Modalidad de selección:

Contratación Directa, 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.

5. ANALISIS DEL SECTOR

Documento Anexo No. 1

6. ANÁLISIS DEL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO.

6.1 ANÁLISIS DEL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

Teniendo en cuenta el análisis del sector del objeto a contratar y las especificaciones técnicas el contrato asciende al valor de SETCIENTOS CINCIENTA MIL PESOS M/CTE ($750.000), presupuesto estimado en atención a lo dispuesto el Documento Anexo No. 1 Análisis del sector.

6.2 FORMA DE PAGO.

El valor del contrato se pagará en 10 cuotas mensuales iguales vencidas por un por valor de SETCIENTOS CINCIENTA MIL PESOS M/CTE ($750.000), los cuales corresponden a:

El valor de QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE ($ 500.000.00) que corresponde al canon del inmueble ubicado en el municipio de la Puerto Salgar y el valor de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE ($ 250.000.00) que corresponde al canon del inmueble ubicado en el municipio de la Manzanares, incluido IVA. El anterior pago, se encuentra sujeto a la disponibilidad de recursos del Programa Anual Mensualizado de Caja PAC, previa presentación de la factura por parte del ARRENDADOR y certificación de recibo a satisfacción del espacio objeto de arrendamiento suscrita por el supervisor.

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	Fecha: 24/02/2023

El ARRENDATARIO en ningún caso pagará o reconocerá valor alguno por las cuotas extraordinarias de administración, las cuales están a cargo del Arrendador.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL ARRENDADOR, para el pago deberá acreditar el cumplimiento de sus obligaciones con el Sistema de Seguridad Social Integral y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje (dicha condición podrá acreditarse bien sea con el comprobante de pago de seguridad social o con una certificación del representante legal que acredite tal condición), cuando a ello haya lugar.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento en que el ARRENDADOR no presente la factura o su documento equivalente para el pago, estando obligado a ello de conformidad con el régimen tributario aplicable al objeto contractual y a su naturaleza jurídica, el ARRENDATARIO en su calidad de agente retenedor, no tramitará el pago hasta tanto no se cumpla con la obligación por parte del arrendador y en consecuencia el retraso en el pago que se produzca por esta circunstancia, no generará interés moratorio a cargo del ARRENDATARIO y no constituye incumplimiento.

7. FUENTE DE LOS RECURSOS

El valor del contrato se encuentra respaldado con el certificado de disponibilidad presupuestal No. 2523 del 22 de febrero de 2023 expedido por el Grupo de Presupuesto de la Entidad.

Los recursos provienen del rubro de funcionamiento.

8. OBLIGACIONES.

8.1 OBLIGACIONES GENERALES y ESPECIFICAS DEL ARRENDADOR.

1. Cumplir con las especificaciones técnicas del objeto a contratar.
2. Obrar con lealtad y responsabilidad durante la ejecución del contrato.
3. 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
4. Entregar al ARRENDATARIO los espacios del inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad
5. 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.
6. Librar al ARRENDATARIO de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
7. Entregar los espacios del inmueble arrendados con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día.

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	Fecha: 24/02/2023

8. Otorgarle al ARRENDATARIO un plazo de Diez (10) DÍAS, para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.
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
12. Ejercer debidamente la guarda y custodia de los bienes que se entregan, empleando para ello toda su diligencia y cuidado.
13. Conservar los bienes en el estado en que los recibe, para lo cual se obliga a tomar las medidas necesarias para el cumplimiento de dicha obligación.
14. Restituir los bienes a la Escuela al vencimiento del plazo estipulado o cuando éste así lo requiera, en caso de no prorrogarse o celebrarse un nuevo contrato.
15. No cambiar la ubicación de los bienes, sin autorización expresa y escrita de la Escuela.
16. Las demás que surjan con ocasión de la ejecución del objeto del contrato.

8.2 Obligaciones de la ESAP.

8.2.1 OBLIGACIONES DE LA ESAP (ARRENDATARIO): En virtud del presente contrato, la **ESAP (ARRENDATARIO)** se obliga a:

1. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.
2. Pagar al **ARRENDADOR** el canon de arrendamiento, el valor de las cuotas de administración ordinarias y a las respectivas empresas los servicios públicos a partir de la entrega del inmueble, en los términos acordados en la forma de pago.
3. El ARRENDATARIO pagará $ 150.000 mensuales por concepto de servicios públicos de ambos inmuebles, distribuidos así: a) $ 100.000 como aporte al pago de los servicios públicos de Puerto Salgar y b) $ 50.000 como aporte al pago de los servicios públicos de Manzanares
4. Efectuar las reparaciones locativas.
5. Permitir en cualquier tiempo las visitas del **ARRENDADOR** o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo de la Entidad Estatal contratante.
6. Exigir al **ARRENDADOR** la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
7. 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.
8. Adelantar las acciones conducentes a obtener la indemnización de los daños que se causen al **ARRENDATARIO** en desarrollo o con ocasión del contrato.
9. Repetir contra los servidores públicos, **EL AREENDADOR** o terceros, por las indemnizaciones que deba pagar como consecuencia del contrato.

9. SUPERVISIÓN

La supervisión del contrato estará a cargo de NESTOR FABIO REYES CUARTAS, Coordinador académico de la ESAP Territorial Caldas. En todo caso, el ordenador del gasto podrá variar

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	Fecha: 24/02/2023

unilateralmente la designación del supervisor, comunicando por escrito al designado, con copia a la Dirección de Contratación de la ESAP o quien haga sus veces, de conformidad con la competencia internas de la Entidad.

10. ESTIMACION DE RIESGOS Y FORMA DE MITIGARLOS.

De conformidad con el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007, y el artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto 1082 de 2015 en concordancia con lo establecido en el "Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación M-ICR-01" de Colombia Compra Eficiente, la tipificación, asignación y estimación de los riesgos previsibles en la contratación. Se debe incluir un estudio detallado de todos aquellos aspectos que pueden afectar la buena marcha del contrato y que puedan ser previsibles, dentro de lo posible, para evitar la paralización o afectación grave del bien o servicio que se pretende satisfacer con la contratación, así como los mecanismos tendientes a mitigar la ocurrencia del siniestro. (Ver Manual para la identificación y cobertura del riesgo en los procesos de Contratación de Colombia Compra Eficiente). Para ello se debe diligencia el ANEXO MATRIZ DE RIESGOS el cual se encuentra en formato Excel. Ver anexo Matriz de Riesgos

11. VIABILIDAD DEL COMITÉ DE CONTRATACION.

La presente contratación no requiere aprobación por parte del comité de contratación, de conformidad con lo establecido en el manual de contratación.

12. ANEXOS.

Matriz de riesgos-Análisis del sector, Los Demás Documentos De La Entidad Requeridos Para Adelantar La Contratación arrendamiento.

13. APROBACIONES.

Cargo y Rol	Nombre	Firma
Coordinador Académico	**NESTOR FABIO REYES CUARTAS**	
Director Territorial del Caldas **Ordenador del Gasto**	**JHON JAIRO CASTAÑO**	