1. IDENTIFICACIÓN DE LA DEPENDENCIA DONDE SURGE LA NECESIDAD

ESTUDIOS PREVIOS	**Fecha: 26/01/2026**
Área solicitante: *Dirección Territorial Meta, Guaviare, Guainía, Vaupés, Vichada y Amazonas*	
Responsable del área solicitante: *Harrison Romero Restrepo – Director Territorial Meta, Guaviare, Guainía, Vaupés, Vichada y Amazonas*	
Objeto: Arrendamiento de aulas en la ciudad de Villavicencio (Meta), para el desarrollo de los programas de formación académica y procesos de apoyo misionales en la ESAP Dirección Territorial Meta Guaviare Guainía Vaupés Vichada Amazonas- Vigencia 2026	

2. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

La Escuela Superior de Administración Pública (ESAP) se creó mediante la Ley 19 de 1958, es un establecimiento público del orden nacional universitario, adscrito al Departamento Administrativo de la Función Pública, dotado de personería jurídica, autonomía académica y técnica, administrativa, financiera, patrimonio independiente, según las normas del Sistema Nacional de Educación Superior y del Servicio Público de Educación Superior.

El artículo 1.2.1.1 del Decreto Único Reglamentario del Sector de Función Pública 1083 de 2015 definió que la ESAP *"es un Establecimiento Público, de carácter universitario, cuyo objeto es 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 que propendan a la transformación del Estado y ciudadano".*

Posteriormente, mediante el Decreto 164 del 16 de febrero de 2021, se modificó la estructura de la ESAP y se determinó 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 fin de apoyar el cumplimiento de los fines del Estado."* (…)

Ahora bien, el referido Decreto, en su artículo 41, establece para las Direcciones Territoriales, entre otras funciones, las siguientes:

1. Cumplir y hacer cumplir la Constitución, la Ley, los acuerdos, los reglamentos de la Escuela Superior de Administración Pública, ESAP, y las decisiones emanadas del Consejo Directivo Nacional, del Consejo Académico Nacional, del Director Nacional y del Consejo Académico Territorial.
2. Dirigir y controlar la ejecución de los procesos, funciones, planes, programas y proyectos de la ESAP en la Sede Territorial.
3. Dirigir y controlar la ejecución de las políticas, programas y proyectos destinados a fomentar la creación, invención e investigación de alternativas de innovación y mejoramiento de los conocimientos científicos y habilidades tecnológicas en el campo de la administración pública.

4. Dirigir y controlar la ejecución de las políticas, planes, programas, proyectos y actividades de los procesos misionales en la Sede Territorial, con el fin de contribuir a la formación y cualificación del talento humano; el fortalecimiento y modernización de las entidades territoriales; la creación e innovación en la gestión pública departamental, distrital y municipal; y la participación cualificada de las personas en el ejercicio del control social a la gestión estatal y la administración del patrimonio público.
5. Dirigir y controlar la ejecución de las políticas, planes, programas y proyectos de desarrollo académico y administrativo de la Escuela en la Sede Territorial.
6. Dirigir, orientar y controlar los procesos institucionales de formación, servicios académicos, investigación y proyección institucional a su cargo, bajo las orientaciones del Despacho del Director Nacional y las Subdirecciones Nacionales.
7. Dirigir el desarrollo y evaluación de los programas académicos de pregrado y postgrado, en la jurisdicción de su competencia, para determinar las necesidades de apertura de programas.
8. Dirigir y promover la articulación, coordinación y apoyo entre las entidades estatales, en el territorio de su jurisdicción, para el fortalecimiento de la Administración Pública, y la prestación eficiente de la Función Pública y la Función Administrativa.
9. Dirigir, orientar y promover, en su jurisdicción, la prestación de los servicios en materia de asesoría, asistencia técnica, consultoría y capacitación.
10. Dirigir y controlar la ejecución de las políticas y lineamientos establecidos en materia de atención al ciudadano, bienestar y registro y control.
11. Dirigir el desarrollo de actividades de investigación e innovación en el campo de sus competencias tendientes a mejorar la capacidad resolutiva y de apoyo al mejoramiento de los servicios que presta la ESAP en el territorio.
12. Dirigir y controlar la ejecución de actividades relacionadas con administración de bienes muebles e inmuebles, recaudo, contratación y gestión administrativa y de talento humano, de conformidad con las políticas establecidas.
13. Dirigir y realizar seguimiento y control al desempeño de los CETAP, y proponer la creación, fusión o cierre de los mismos, de acuerdo con las necesidades, demandas y ofertas institucionales.
14. Representar a la Escuela en los procesos de concertación, negociación y celebración de convenios o contratos interadministrativos con las autoridades territoriales, de conformidad con las directrices del Director Nacional.
15. Consolidar, reportar y brindar los datos, estadísticas e información relacionadas con la gestión adelantada en materia académica, de proyección institucional, administrativa y financiera en el marco de sus competencias.
16. Proponer e implementar esquemas flexibles para la conformación de los CETAP, con el fin de ampliar la cobertura y masificar la oferta del portafolio de servicios, para hacer presencia en territorios lejanos o de difícil acceso, fortaleciendo el uso de servicios y entornos virtuales.
17. Gestionar ante las diferentes autoridades, de la jurisdicción de la Dirección Territorial, el pago de los aportes parafiscales y demás ingresos que por distintos conceptos debe percibir la Escuela Superior de Administración Pública, ESAP.
18. Dirigir la preparación y presentar los informes de gestión que le sean solicitados por el Director Nacional y las autoridades competentes.
19. Las demás que le sean asignadas y que correspondan a la naturaleza de la dependencia.

La Escuela Superior de Administración Pública-ESAP, establecimiento público con carácter universitario creada mediante Ley 19 de 1958 y reestructurada mediante decreto 164 de 2021, tiene cobertura en todo el territorio colombiano a través de 16 direcciones territoriales conformadas cada una por varios departamentos, como el caso de la Dirección Territorial Meta, Guaviare, Guainía, Vaupés, Vichada y Amazonas. Al interior de cada territorial tiene

definidos dos grupos, uno misional denominado grupo Académico y otro de apoyo denominado Administrativo y Financiero.

En desarrollo de su misión institucional y en cumplimiento de sus funciones misionales de formación, investigación y extensión, la Escuela Superior de Administración Pública – ESAP requiere garantizar la adecuada prestación del servicio público de educación superior en los territorios bajo su jurisdicción. Para ello, la Entidad debe disponer de espacios físicos adecuados que permitan el desarrollo oportuno y eficiente de las actividades académicas y de bienestar universitario, teniendo en cuenta que no todas las sedes con las que cuenta la ESAP son de propiedad institucional. En consecuencia, se hace necesario acudir a la suscripción de contratos de arrendamiento con personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, de acuerdo con las necesidades operativas y académicas de cada territorio. En este contexto, la ESAP – Territorial Meta, Guaviare, Guainía, Vaupés, Vichada y Amazonas requiere contratar el arrendamiento de un inmueble destinado exclusivamente al desarrollo de actividades académicas, toda vez que la sede principal ubicada en la carrera 31A No. 34A – 23, barrio San Fernando de la ciudad de Villavicencio, no cuenta con la infraestructura física suficiente para atender la demanda actual de los programas de Administración Pública Territorial y los programas de posgrado. En particular, la sede dispone únicamente de dos (2) aulas, lo cual resulta insuficiente para garantizar el normal desarrollo de las clases, especialmente en jornadas nocturnas y fines de semana, en las que se concentra una parte significativa de la oferta académica.

La limitación de espacios físicos adecuados incide directamente en la planeación académica, la programación de horarios y la cobertura institucional, generando restricciones para el adecuado desarrollo de las actividades de docencia, bienestar universitario y apoyo académico. Por tal razón, y con el fin de garantizar la continuidad del servicio educativo, evitar afectaciones en la ejecución de los programas académicos y asegurar condiciones apropiadas para estudiantes y docentes, se hace indispensable la contratación de un inmueble que cuente con aulas suficientes y con las condiciones técnicas y funcionales requeridas.

En consecuencia, el inmueble a arrendar deberá cumplir, como mínimo, con las siguientes especificaciones técnicas y operativas:

- ✓ **Seis (6) aulas** disponibles para fines de semana, a partir del viernes en el horario de 6:00 p.m. a 10:00 p.m., los sábados de 7:00 a.m. a 6:00 p.m. y los domingos de 7:00 a.m. a 12:00 m., cada una dotada con treinta (30) pupitres individuales para estudiantes, mesa y silla para el docente, y con acceso a **una (1) aula híbrida**.
- ✓ **Cinco (5) aulas** disponibles de lunes a jueves en el horario de 6:00 p.m. a 10:00 p.m., dotadas con treinta (30) pupitres para estudiantes, mesa y silla para el docente, y con acceso a **una (1) aula híbrida**.
- ✓ **Polideportivo** para el desarrollo de actividades lúdicas, recreativas y de bienestar universitario, disponible los fines de semana de 8:00 a.m. a 6:00 p.m. y entre semana de 6:00 p.m. a 10:00 p.m.
- ✓ **Cafetería institucional**, con atención permanente para los estudiantes de la ESAP.
- ✓ **Biblioteca institucional**, que apoye los procesos académicos y de consulta.
- ✓ **Parqueadero cubierto**, con exclusividad para el vehículo oficial de la territorial y disponibilidad permanente 24/7.

La necesidad de esta contratación se fundamenta, además, en las siguientes consideraciones:

1. **Crecimiento de la oferta académica:** La Escuela Superior de Administración Pública – ESAP ha venido fortaleciendo de manera progresiva su presencia institucional y su cobertura académica en los departamentos que

conforman la ESAP Territorial Meta, Guaviare, Guainía, Vaupés, Vichada y Amazonas, a través de la apertura de nuevas cohortes, la continuidad de programas de pregrado y posgrado, y el desarrollo de actividades académicas complementarias. Este crecimiento sostenido ha generado un incremento significativo en la demanda de espacios físicos adecuados para el desarrollo simultáneo de clases presenciales, encuentros académicos y actividades de apoyo, superando la capacidad instalada actual de la sede principal y haciendo indispensable la disponibilidad de aulas adicionales que garanticen el normal funcionamiento de la oferta académica.

2. **limitaciones de la sede actual:** La sede ubicada en el barrio San Fernando de la ciudad de Villavicencio presenta limitaciones estructurales en cuanto al número y las condiciones de las aulas disponibles, al contar únicamente con dos (2) salones, los cuales resultan insuficientes para atender de manera simultánea las diferentes cohortes, jornadas académicas nocturnas y de fin de semana, así como las distintas modalidades de formación. Esta restricción afecta la planeación académica, la programación de horarios y la utilización eficiente de los recursos institucionales, generando la necesidad de contar con un inmueble adicional que permita suplir dichas limitaciones y garantizar condiciones adecuadas para el desarrollo de las actividades académicas.

3. **Proyecto de nueva sede:** Si bien la ESAP adelanta actualmente el proyecto de construcción de una nueva sede en la ciudad de Villavicencio, dicho proceso se encuentra en etapa de ejecución y no permite atender de manera inmediata las necesidades académicas actuales de la Territorial. En este sentido, mientras se culmina el proyecto y se habilita la nueva infraestructura propia, resulta necesario implementar una solución transitoria mediante el arrendamiento de un inmueble que cuente con aulas adecuadas, lo cual permite asegurar la continuidad de la operación académica sin afectar la planeación institucional ni la prestación del servicio educativo.

4. **Garantía de continuidad del servicio educativo:** La contratación de aulas adicionales constituye una medida necesaria para asegurar la continuidad, calidad y normal prestación del servicio público de educación superior, evitando reprogramaciones, cancelaciones de clases o la reducción de la oferta académica. De esta manera, se mitigan riesgos asociados al incumplimiento de cronogramas académicos, se garantiza el desarrollo oportuno de los programas de pregrado y posgrado, y se asegura el cumplimiento de los compromisos académicos adquiridos con los estudiantes.

5. **Condiciones adecuadas para la comunidad académica:** Disponer de espacios físicos idóneos, seguros y funcionales contribuye a la generación de un entorno académico adecuado para estudiantes, docentes y personal administrativo. Contar con aulas que cumplan con condiciones mínimas de capacidad, mobiliario, accesibilidad y apoyo tecnológico fortalece los procesos de enseñanza–aprendizaje, promueve el bienestar universitario y mejora la experiencia académica, en concordancia con los estándares de calidad y los principios de eficiencia y eficacia que rigen la función administrativa.

En virtud de los principios de planeación, eficiencia, economía, responsabilidad y continuidad del servicio público, consagrados en los artículos 3, 24 y 25 de la **Ley 80 de 1993**, así como en la **Ley 1150 de 2007** y demás normas concordantes que regulan la contratación estatal, la ESAP Territorial Meta, Guaviare, Guainía, Vaupés, Vichada y Amazonas, previo análisis técnico, operativo, jurídico y de conveniencia, determinó la viabilidad de suscribir un nuevo contrato de arrendamiento, orientado a garantizar la adecuada prestación del servicio público de educación superior.

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles se encuentran exceptuados de los procedimientos de selección objetiva, por lo cual su celebración

procede mediante la modalidad de contratación directa. Esta modalidad resulta jurídicamente procedente siempre que se acredite la necesidad del bien, la idoneidad del inmueble para satisfacerla y la conveniencia económica de la contratación, aspectos que han sido debidamente analizados y documentados por la Entidad.

En desarrollo de lo anterior, y conforme a lo previsto en el **artículo 2.2.1.2.1.4.11** del **Decreto 1082 de 2015**, la ESAP verificó que el inmueble objeto del arrendamiento cumple con las condiciones técnicas, funcionales y de ubicación necesarias para el desarrollo de las actividades académicas, así como con los requisitos de titularidad, uso y disponibilidad exigidos por la normatividad vigente. Así mismo, se constató que el valor del canon de arrendamiento se encuentra acorde con las condiciones del mercado inmobiliario, garantizando la observancia del principio de economía.

Dentro del análisis efectuado, se tuvo en cuenta la localización estratégica y cercanía del inmueble respecto de la sede principal de la ESAP en la ciudad de Villavicencio, lo cual permite una articulación eficiente de las actividades académicas y administrativas, optimiza la utilización de los recursos institucionales y reduce costos logísticos y operativos, en concordancia con el principio de eficiencia que rige la función administrativa.

Adicionalmente, se valoró la experiencia contractual favorable de los últimos seis (6) años, periodo durante el cual la **INSTITUCIÓN EDUCATIVA FRANCISCO ARANGO**, identificada con NIT 822001021–1, ha prestado de manera continua y satisfactoria los servicios de arrendamiento requeridos por la Entidad, cumpliendo con las condiciones técnicas, funcionales y administrativas exigidas, sin que se hayan presentado incumplimientos, controversias contractuales o afectaciones a la continuidad del servicio educativo. Este antecedente mitiga riesgos asociados a la ejecución contractual y fortalece el principio de responsabilidad.

En atención a lo anterior, y en el marco de la modalidad de contratación directa aplicable a los contratos de arrendamiento, se determinó la viabilidad jurídica, técnica y económica de celebrar un nuevo contrato de arrendamiento con la **INSTITUCIÓN EDUCATIVA FRANCISCO ARANGO**, en su calidad de propietaria del inmueble ubicado en la **Calle 33B LT MZ H, barrio Barzal, municipio de Villavicencio – Meta**, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 230-29620, el cual cumple con las condiciones físicas, funcionales y de localización requeridas para satisfacer la necesidad institucional previamente identificada.

Para cumplir tales cometidos y contribuir con los propósitos del Gobierno Nacional, relacionados en el Plan de Desarrollo (20203K - Seguridad Humana y Justicia Social / k. Educación superior como un derecho), la ESAP cuenta con recursos del presupuesto de Fortalecimiento de la Infraestructura Física y Tecnológica de ESAP a Nivel Nacional- CÓDIGO BPIN: 2021011000025, para lo cual se requiere el desarrollo de actividades tales como: Realizar procesos de compra, arriendo o comodato.

Por tal razón, es conveniente para la ESAP realizar el proceso de contratación que permita contar con el Arrendamiento de aulas en la ciudad de Villavicencio (Meta), para el desarrollo de los programas de formación académica y procesos de apoyo misionales en la ESAP Dirección Territorial Meta Guaviare Guainía Vaupés Vichada Amazonas- Vigencia 2026.

La presente contratación se encuentra en el PAA de la entidad para la vigencia 2026, tal y como se relaciona en la plataforma SECOP II y como lo demuestra el PAA publicado en SECOP II.

Código UNSPSC	Línea del Plan Anual de Adquisiciones.
80131500	Línea 68_ Plan Anual de Adquisiciones 2026 - Arrendamiento de aulas en la ciudad de Villavicencio (Meta), para el desarrollo de los programas de formación académica y procesos de apoyo misionales en la ESAP Dirección Territorial Meta, Guaviare, Guainía, Vaupés, Vichada y Amazonas- Vigencia 2026

3. OBJETO

Arrendamiento de aulas en la ciudad de Villavicencio (Meta), para el desarrollo de los programas de formación académica y procesos de apoyo misionales en la ESAP Dirección Territorial Meta Guaviare Guainía Vaupés Vichada Amazonas- Vigencia 2026.

3.1 ALCANCE DEL OBJETO

El inmueble se utilizará para actividades académicas y de bienestar universitario de la Escuela Superior de Administración Pública -Territorial Meta, Guaviare, Guainía, Vaupés, vichada y Amazonas - Vigencia 2026.

El inmueble está ubicado en la Calle 33 B LT MZ H Barrio Barzal de acuerdo con la dirección catastral y corresponde a la siguiente descripción:

- ✓ **CABIDA Y LINDEROS:** LOTE CON UN AREA DE 3.900 METROS CUADRADOS, UBICADO EN EL BARRIO EL BARZAL SUR Y CUYOS LINDEROS SON: (TOMADOS DE LA CERTIFICACION ESPEDIDA POR EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL EXPEDIDA EL 12 DE JUNIO DEL 2002), NORTE, CARRERA 33B; SUR, CALLE 33A; ORIENTE, CARRERO 29; OCCIDENTE, CARRERA 40. Según certificado de Tradición y Libertad Matricula N° 230-29620.
- ✓ **ESTADO:** En óptimas condiciones las cuales permiten el desarrollo del objeto contractual.
- ✓ **SERVICIOS PÚBLICOS:** El inmueble cuenta con los servicios públicos domiciliarios de energía, agua y alcantarillado e Internet.

3.2 CLASIFICACIÓN UNSPSC

El objeto contractual se clasifica en el(los) siguiente(s) código(s) del Clasificador de Bienes y Servicios:				
1. Segmento	**2. Familia**	**3. Clase**	**4. Producto**	**5. Descripción**
80 - Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	13 - Servicios inmobiliarios	15 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	00 - Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales	Arrendamiento de Inmueble

4. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL OBJETO A CONTRATAR

Área del inmueble	- SEIS (6) AULAS disponibles para los fines de semana a partir del viernes en el horario de 6:00 P.M. a 10:00 P.M y sábados en el horario de 07:00 A.M. a 06:00 P.M y los domingos en el horario de 07:00 A.M. a 12:00 M dotadas con 30 pupitres individuales para estudiantes y mesa y silla para el docente. Y acceso a (1) un aula híbrida en el tercer piso de la torre administrativa. - CINCO (5) AULAS disponibles de lunes a jueves en el horario de 6:00 P.M. a 10:00 P.M, dotadas con 30 pupitres para estudiantes y mesa y silla para el docente. Y acceso a (1) un aula híbrida en el tercer piso de la torre administrativa. - Polideportivo para actividades lúdicas y recreativas fines de semana de 8:00 A.M. a 6:00 P.M. y entre semana de 6:00 P.M. a 10:00 P.M. - Cafetería Institucional, con atención permanente para los estudiantes de la ESAP - Biblioteca Institucional - Parqueadero cubierto con exclusividad para el vehículo oficial de la territorial y disponibilidad permanente 24/7.
Servicios públicos	El inmueble deberá garantizar el acceso a internet y los servicios públicos domiciliarios de acueducto y energía, así como el acceso y adecuado estado de las unidades sanitarias.
Ubicación	El inmueble requerido deberá estar ubicado en un sector próximo a la sede de la ESAP, garantizando condiciones de accesibilidad y cercanía que permitan su adecuada utilización para fines institucionales. La sede se encuentra en la Carrera 31A No. 34A–23, Barrio San Fernando – Villavicencio (Meta).
Planta física	• El inmueble deberá encontrarse en óptimas condiciones de conservación y funcionamiento, con estructuras sólidas, muros y cubiertas en perfecto estado, garantizando seguridad y estabilidad. • Los pisos, muros, techos, puertas y ventanas deberán estar en buen estado, libres de deterioro, fisuras o daños que afecten su uso. • No deberán presentarse humedades, filtraciones ni goteras en muros, techos o pisos, asegurando un ambiente seco y adecuado para almacenamiento.

4.1 PRODUCTOS POR ENTREGAR POR EL CONTRATISTA

NO APLICA

4.2 OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA

1. Acatar la Constitución Política, la ley y demás disposiciones aplicables al contrato de arrendamiento.
2. Cumplir el objeto contractual en los términos pactados en el contrato, los estudios previos y su propuesta, garantizando la entrega y disponibilidad del inmueble conforme a las condiciones acordadas.
3. Obrar con lealtad y buena fe durante la ejecución contractual, evitando actuaciones u omisiones que afecten el normal desarrollo del arrendamiento.
4. Acreditar, cuando aplique, el cumplimiento de obligaciones frente al Sistema Integral de Seguridad Social y aportes parafiscales, conforme al artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, aportando los soportes requeridos para el trámite de pago.
5. Atender de manera oportuna los requerimientos formulados por la ESAP relacionados con la ejecución del contrato y las condiciones del inmueble.
6. Ejecutar las obligaciones a su cargo bajo su propio riesgo y responsabilidad, sin trasladar a la ESAP cargas que le correspondan como arrendador, salvo pacto expreso en contrario.
7. Reportar de manera inmediata al responsable designado por la ESAP cualquier novedad o situación que afecte la disponibilidad, seguridad, salubridad o funcionalidad del inmueble.
8. Responder por sus actuaciones u omisiones derivadas de la celebración y ejecución del contrato, conforme a la normativa aplicable.
9. Mantener reserva y confidencialidad sobre la información que conozca con ocasión del contrato, salvo requerimiento de autoridad competente.
10. Mantener indemne a la ESAP frente a reclamaciones de terceros atribuibles al ARRENDADOR por hechos u omisiones ocurridas bajo su responsabilidad (titularidad, dominio, perturbaciones, cargas del inmueble), conforme a la ley.
11. Concurrir a la liquidación del contrato, cuando a ello hubiere lugar, dentro de los plazos establecidos.
12. En general, cumplir las demás obligaciones que se desprendan de la naturaleza del contrato y de su objeto.

4.3 OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA

1. Realizar la entrega real y material del inmueble objeto del contrato, ubicado en la **CALLE 33 B LT MZ H, barrio Barzal, municipio de Villavicencio – Meta**, en adecuadas condiciones de limpieza, orden, funcionamiento y estado general, cumpliendo con las condiciones mínimas de salubridad, seguridad y calidad requeridas para el desarrollo de las actividades académicas y administrativas previstas por la Escuela Superior de Administración Pública – ESAP Territorial Meta, Guaviare, Guainía, Vaupés, Vichada y Amazonas**.**
2. Facilitar y garantizar de manera continua e ininterrumpida el uso y goce del inmueble arrendado, durante toda la vigencia del contrato, para los fines institucionales previstos, sin restricciones distintas a las legal y contractualmente establecidas.
3. Presentar oportunamente al supervisor del contrato los documentos, requisitos y soportes exigidos conforme a la modalidad de contratación y a la normatividad vigente, para efectos de la correcta y oportuna tramitación de las cuentas de cobro y pagos correspondientes.
4. Asumir el adecuado mantenimiento del inmueble, asumiendo las reparaciones locativas derivadas del deterioro normal por el uso ordinario del bien, así como efectuar, cuando sea necesario, las

adecuaciones o mejoras locativas indispensables para conservar el inmueble en condiciones óptimas de funcionamiento, sin que ello implique alteraciones estructurales no autorizadas.

5. Asegurar la disponibilidad, continuidad y adecuado funcionamiento del servicio de acceso a internet**,** de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y energía, y el acceso permanente a unidades sanitarias en condiciones adecuadas de higiene, funcionamiento y salubridad, durante los días y horarios de uso del inmueble por parte de la ESAP.
6. Garantizar que, durante los días y horarios en los que se haga uso de las instalaciones, exista una persona responsable y debidamente delegada por el arrendador, encargada de facilitar el acceso oportuno a las aulas y demás espacios autorizados, con el fin de asegurar la correcta ejecución del objeto contractual.
7. Librar al arrendatario de cualquier perturbación, hecho o reclamación de terceros que afecte el uso, goce o disfrute del inmueble arrendado, garantizando el saneamiento por evicción y por vicios ocultos, de conformidad con la normativa civil aplicable.
8. Mantener permanentemente disponible el inmueble objeto del contrato, asegurando que este no sea destinado a usos distintos ni comprometido con terceros que puedan interferir con el desarrollo de las actividades académicas durante la vigencia del contrato.
9. Informar de manera inmediata y por escrito al supervisor del contrato cualquier novedad, anomalía, daño o situación que pueda afectar la correcta ejecución del contrato, la seguridad de las instalaciones o el desarrollo de las actividades académicas.
10. Cumplir con todas las demás obligaciones que la ley impone a los arrendadores, en especial las consagradas en el Capítulo I, Título XXVI, Libro Cuarto del Código Civil, y las demás normas que regulen la materia durante la ejecución del contrato.

4.4 OBLIGACIONES DE LA ESAP

1. Realizar el seguimiento a la ejecución del contrato de arrendamiento, verificando el cumplimiento de las obligaciones pactadas.
2. Pagar al ARRENDADOR el canon de arrendamiento en la forma y plazos establecidos, cumpliendo los requisitos legales y reglamentarios aplicables, previa programación del PAC de la Escuela Superior de Administración Pública – ESAP.
3. Suscribir el acta de inicio del contrato y las demás actas que resulten pertinentes durante su ejecución.
4. Expedir oportunamente la certificación o constancia de cumplimiento para efectos de pago, a través del responsable designado por la ESAP, previa verificación del cumplimiento y presentación de la cuenta de cobro o factura y demás requisitos exigidos.
5. Suministrar de manera oportuna la información necesaria para que el ARRENDADOR pueda cumplir lo pactado.
6. Velar por la correcta ejecución del contrato a través del responsable designado por la ESAP, quien actuará como canal de comunicación entre el ARRENDADOR y la Entidad, garantizando el cumplimiento de las obligaciones pactadas.
7. Emitir las instrucciones y coordinaciones necesarias para la adecuada ejecución del contrato, por conducto del responsable designado por la ESAP.
8. Elaborar oportunamente el acta de liquidación del contrato, cuando a ello hubiere lugar.

9. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso legítimo y autorizado.
10. Permitir en cualquier tiempo las visitas del ARRENDADOR o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias relacionadas con el contrato, previa coordinación con la ESAP.
11. Analizar y responder oportunamente los requerimientos que formule razonablemente el ARRENDADOR en relación con la ejecución del contrato.
12. Responder por el aseo, conservación, mantenimiento básico y la óptima presentación del espacio arrendado, de acuerdo con el uso autorizado.
13. Restituir el inmueble al ARRENDADOR a la terminación del contrato, en el mismo estado en que fue entregado, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos.
14. Adelantar las gestiones necesarias para el reconocimiento y pago de las sanciones pecuniarias a que hubiere lugar, cuando sean atribuibles al ARRENDATARIO, estén debidamente soportadas y se deriven de su actuación u omisión.
15. Cumplir las obligaciones inherentes a la naturaleza del contrato y las contempladas en el artículo 4 de la Ley 80 de 1993, en lo aplicable.
16. Mantener estricta reserva y confidencialidad sobre la información que conozca por causa o con ocasión del contrato, salvo requerimiento de autoridad competente.
17. Guardar reserva de la información que reciba del ARRENDADOR en desarrollo del contrato, y abstenerse de divulgarla sin autorización, salvo requerimiento legal o de autoridad competente.
18. En general, cumplir las obligaciones que se deriven de la naturaleza del contrato y de su objeto.
19. Cumplir las obligaciones consagradas para los ARRENDATARIOS en el Capítulo I, Título XXVI, Libro IV del Código Civil.

5. ANALISIS DEL SECTOR

A efectos de estimar el presupuesto oficial y la modalidad del presente proceso se adelantó un estudio de sector y de mercado, tal como se evidencia en el documento anexo denominado **"ANÁLISIS DE SECTOR",** el cual forma parte integral del presente documento.

6. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El presupuesto oficial para la presente contratación será hasta por la suma de **TREINTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/CTE ($ 35.600.833)**, incluido el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), cuando a ello hubiere lugar y demás impuestos, tasas, contribuciones nacionales, distritales y/o municipales de carácter legal, costos directos e indirectos.

Los costos y gastos en que incurran los proponentes y contratistas para la elaboración y presentación de las propuestas, al igual que los costos y gastos generados durante la ejecución del contrato derivado del presente proceso serán de su propia cuenta y riesgo. La ESAP no reconocerá ni reembolsará valor alguno por este concepto. Todos los gastos no previstos en la propuesta serán a cargo del proponente o contratistas.

Para la presentación de la propuesta el proponente o contratistas debe contemplar los costos directos, indirectos, impuestos, tasas, contribuciones y cualquier otra erogación necesaria para la ejecución del contrato.

Nota: Las variables utilizadas para calcular el presupuesto y los rubros que lo componen se encuentran descritas en el Estudio del Sector, documento que hace parte integral del presente Estudio Previo.

7. ASPECTOS PRESUPUESTALES

Marque "X" el rubro a partir del cual será vinculado el contrato:

Rubro Funcionamiento:		**Rubro Inversión:**	C-0599-1000-7-20306A-0599015-02
Número y nombre del Proyecto de inversión (cuando aplique):	2021011000025 - Fortalecimiento de la Infraestructura Física y Tecnológica de la ESAP a Nivel Nacional.		

El presente proceso de contratación se encuentra respaldado por la disponibilidad presupuestal o vigencia futura relacionada a continuación:

Número y fecha de CDP	6326 de 14/01/2026	**Valor del CDP**	$ 35.600.833

8. FORMA DE PAGO

El valor del presente contrato se pagará en pagos iguales mensuales cada uno por valor de **SEIS MILLONES CIENTO TRES MIL PESOS M/CTE ($6.103.000)** y/o proporcional a fracción de mes, sujetos a la disponibilidad de recursos del Programa Anual Mensualizado de Caja PAC, previa presentación de la factura o cuenta de cobro, por parte del ARRENDADOR y certificación de recibo a satisfacción del espacio objeto de arrendamiento suscrita por el supervisor.

Para el pago, el contratista deberá tener en cuenta lo siguiente:

Parágrafo primero: Presentar la factura electrónica validada previamente por la DIAN y por la Plataforma SIIF del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, conforme las disposiciones legales y reglamentarias vigentes. Si la factura no ha sido correctamente elaborada o no se acompañan los soportes requeridos para el pago, y/o se presentan de manera incorrecta, el término para el pago solo empezará a contarse desde la fecha en que se aporte el último documento y/o se presente en debida forma. Las demoras que se presenten por estos conceptos serán responsabilidad del CONTRATISTA y no tendrán por ellos derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza.

Parágrafo segundo: Los pagos estarán sujetos a la programación y aprobación del Programa Anual Mensualizado de caja (PAC) autorizado y a la colocación de los recursos por parte de la Dirección General de Crédito Público y Tesoro Nacional – DGCPTN, situación que EL CONTRATISTA declara conocer y aceptar.

Parágrafo tercero: Para los pagos EL CONTRATISTA deberá acreditar el pago de los aportes establecidos en el Artículo 50 de la ley 789 de 2002, (seguridad social y parafiscales) y demás normas que lo modifiquen, reglamentan o complementen, lo cual se hará mediante certificación expedida por el revisor fiscal o el representante legal según aplique.

Parágrafo cuarto: Los pagos se realizarán a través de la cuenta de ahorros y/o corriente que disponga EL CONTRATISTA acorde con la certificación expedida por la entidad financiera aportada por EL CONTRATISTA.

Parágrafo quinto: LA ESAP no reconocerá pagos sobre la entrega de elementos y/o prestación de servicios que no hubieren sido previamente requeridos o autorizados por el Supervisor del contrato.

Parágrafo sexto: El contratista deberá cargar en la plataforma transaccional SECOP II, en el numeral 7 "Ejecución del Contrato" los documentos que soportan el pago de conformidad con los lineamientos y guías de Colombia Compra Eficiente.

Parágrafo séptimo: Para el último pago, el contratista deberá entregar el informe final, con el visto bueno del supervisor del contrato, el cual deberá constar en la plataforma del SECOP II.

Parágrafo octavo: En todo caso y para efectos de pagos, EL CONTRATISTA deberá atender las instrucciones impartidas por la Dirección Financiera a través de la Circular que emita la ESAP para el efecto.

9. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El plazo de ejecución del Contrato será de **CINCO (5) MESES Y VEINTICINCO (25) DÍAS** contado a partir del perfeccionamiento del mismo, previo registro presupuestal e Inicio en la plataforma SECOP II.

10. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El CONTRATISTA realizará las actividades propias del objeto, en la dirección **CALLE 33 B LT MZ H** en el municipio de Villavicencio -Meta.

11. CAUSAL DE CONTRATACIÓN DIRECTA:

Seleccione con una "x" la modalidad de contratación según corresponda					
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 inmuebles:	**X**
Adquisición de bienes inmuebles:		Convenios de cooperación internacional de índole académica (+ del 50 %):		Prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión con persona Jurídica:	

Peritos expertos o asesores técnicos para presentar o contradecir el dictamen pericial en procesos judiciales:		Contratos o convenios con los Cabildos Indígenas, las asociaciones de Cabildos Indígenas y/o Autoridades Tradicionales Indígenas, Consejos Indígenas y Organizaciones Indígenas con capacidad para contratar		Contratos con los consejos comunitarios de las comunidades negras, regulados por la Ley 70 de 1993:	
Contratos con las organizaciones de base de personas pertenecientes a poblaciones afrocolombianas, raizales y palenqueras o con las demás formas y expresiones organizativas:					

12. JUSTIFICACIÓN DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

Para la presente contratación, la Escuela Superior de Administración Pública – ESAP se acoge a los principios constitucionales y legales que rigen la función administrativa y la contratación estatal, consagrados en el **artículo 209** de la Constitución Política, así como a las disposiciones previstas en la **Ley 80 de 1993**, la **Ley 1150 de 2007**, la **Ley 1474 de 2011**, el **Decreto Ley 0019 de 2012** y el **Decreto 1082 de 2015**, y demás normas reglamentarias, complementarias y concordantes que regulan la materia.

De igual manera, se dará aplicación al Manual de Contratación de la ESAP, en cuanto resulte pertinente, y en lo no regulado expresamente por las normas de contratación estatal, se aplicarán de manera supletoria las disposiciones del derecho comercial y civil, de conformidad con lo establecido en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

El contrato de arrendamiento es, por su naturaleza, un contrato de tracto sucesivo, cuyo objeto consiste en permitir el uso y goce de un bien inmueble por parte del arrendatario, a cambio del pago de un canon periódico al arrendador. En razón a su objeto y finalidad, este tipo contractual se rige de manera principal por las normas del derecho privado, sin perjuicio de la aplicación de los principios y reglas propias del derecho público cuando es celebrado por una entidad estatal.

La naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento se encuentra definida en el artículo 1973 del Código Civil Colombiano, el cual establece que:

“Un contrato en que 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”.

En el ámbito del derecho administrativo, el contrato de arrendamiento celebrado por una entidad estatal se encuentra expresamente regulado en cuanto a su modalidad de selección. En efecto, de conformidad con lo dispuesto en el **literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007**, reglamentado por el **artículo**

2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles se encuentran exceptuados de los procedimientos de selección objetiva, por lo cual su celebración procede mediante la modalidad de contratación directa.

En consecuencia, teniendo en cuenta la naturaleza del objeto contractual, la necesidad debidamente justificada por la Entidad y el cumplimiento de los requisitos técnicos, jurídicos y económicos exigidos por la normatividad vigente, la modalidad de contratación directa resulta jurídicamente procedente y adecuada para la celebración del presente contrato de arrendamiento, garantizando el respeto de los principios de transparencia, economía, eficiencia, responsabilidad y planeación que rigen la contratación estatal.

13. TIPOLOGÍA CONTRACTUAL

Seleccione con una "x" la(s) tipología(s) aplicables a esta contratación:					
Suministro:		**Prestación de Servicios:**		**Compraventa:**	
Otro:		Contrato de Arrendamiento			

14. CRITERIOS DE SELECCIÓN OBJETIVA: IDONEIDAD Y EXPERIENCIA

14.1 IDONEIDAD

La INSTITUCIÓN EDUCATIVA FRANCISCO ARANGO, identificada con NIT 822001021–1, cuenta con la idoneidad jurídica, técnica y operativa necesaria para la adecuada ejecución del contrato de arrendamiento requerido por la Escuela Superior de Administración Pública – ESAP Territorial Meta, Guaviare, Guainía, Vaupés, Vichada y Amazonas.

Desde el punto de vista jurídico, la Institución ostenta la calidad de propietaria del inmueble objeto del contrato y se encuentra debidamente representada por su representante legal, OTONIEL GÓMEZ QUEVEDO, identificado con cédula de ciudadanía No. 86.054.936, quien cuenta con la capacidad legal para comprometerla contractualmente, garantizando la validez y eficacia de las obligaciones que se deriven del contrato.

En cuanto a la capacidad técnica y operativa, el inmueble ubicado en la CALLE 33 B LT MZ H, barrio Barzal, municipio de Villavicencio – Meta, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 230-29620, reúne las condiciones locativas, estructurales y funcionales requeridas para el desarrollo de las actividades académicas y administrativas de la ESAP. Las instalaciones cuentan con aulas adecuadas en términos de capacidad, distribución, iluminación, ventilación, accesibilidad y servicios de apoyo, lo cual permite el desarrollo continuo y seguro de los programas académicos y actividades misionales de la Entidad.

Así mismo, la Institución dispone de la infraestructura física y logística necesaria para facilitar el acceso oportuno a las instalaciones, garantizar su disponibilidad durante los horarios establecidos y permitir la correcta ejecución del objeto contractual, lo cual evidencia una adecuada capacidad operativa para atender los requerimientos de la ESAP.

Adicionalmente, la experiencia contractual acreditada por la INSTITUCIÓN EDUCATIVA FRANCISCO ARANGO durante los últimos seis (6) años constituye un elemento relevante para sustentar su idoneidad, en tanto ha prestado de manera continua y satisfactoria los servicios de arrendamiento a la ESAP, cumpliendo con las condiciones técnicas, funcionales y administrativas pactadas, sin que se hayan presentado incumplimientos, controversias contractuales o afectaciones a la continuidad del servicio público de educación superior.

En consecuencia, la INSTITUCIÓN EDUCATIVA FRANCISCO ARANGO reúne de manera integral las condiciones de capacidad jurídica, técnica, operativa y experiencia exigidas para la ejecución del contrato de arrendamiento, lo cual permite concluir que es un contratista idóneo y confiable para atender la necesidad institucional identificada y garantizar el cumplimiento adecuado del objeto contractual, en concordancia con los principios de eficiencia, responsabilidad y continuidad del servicio que rigen la contratación estatal.

14.2 EXPERIENCIA RELACIONADA Y REQUERIDA DEL CONTRATISTA

NO APLICA

15. ANALISIS DE RIESGOS

Anexo matriz de Riesgos.

De acuerdo con los lineamientos establecidos en el “Manual para la identificación del Riesgo en los procesos de Contratación M-ICR-01” de Colombia Compra se realizó el siguiente análisis:
Teniendo en cuenta la naturaleza jurídica del contrato dentro de la ejecución del contrato se NO presentaría el riesgo del incumplimiento del contratista.
Ver Matriz de Riesgos

16. GARANTÍAS DEL CONTRATO

Al contratista no se le exigirá constituir la garantía por lo siguiente: *De conformidad con lo previsto por el artículo 7 de la Ley 1150 de 2007, la Subsección 4 artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, la Circular Instructivo No. 0344 de fecha 6 de diciembre de 2013 de Colombia Compra Eficiente, no es obligatoria la exigencia de garantías en este tipo de contratos, por lo siguiente: el valor del contrato es fijo cuyo pago se efectuara por periodos de tiempo determinados, previa la aprobación del supervisor, por lo cual la estimación de los riesgos es mínima sin que afecte la ejecución del contrato y altere el equilibrio económico del mismo. No se identifican riesgos de carácter jurídico o técnico.*

17. IMPACTO SOCIAL, ECONÓMICO Y AMBIENTAL DE LA CONTRATACIÓN

NO APLICA

18. LICENCIAS, PERMISOS, AUTORIZACIONES Y DISEÑOS

NO APLICA

19. VISTO BUENO OFICINA DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y LAS COMUNICACIONES

NO APLICA

20. CONTROL Y VIGILANCIA DEL CONTRATO

La vigilancia y control del cumplimiento de las obligaciones a cargo de EL ARRENDADOR será realizada por la **COORDINADORA ACADÉMICA** o quien haga sus veces, designado por el ordenador del gasto, con el fin de efectuar una supervisión adecuada conforme con lo establecido en el Manual de Contratación y en la normatividad vigente aplicable; quien ejercerá todas las funciones de vigilancia y control en lo relacionado con la ejecución del contrato y será responsable de aprobar el pago. No obstante, la ESAP podrá modificar unilateralmente mediante oficio suscrito por el ordenador del gasto la designación del supervisor.

El supervisor estará obligado a vigilar permanentemente la correcta ejecución del objeto contratado, deberá realizar un seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable y jurídico sobre el cumplimiento del objeto del mismo. Para tal fin, deberá cumplir con las facultades y deberes establecidos en la ley y normas concordantes vigentes. Así mismo, velará porque el expediente del contrato esté completo y actualizado de acuerdo con la información resultante de la ejecución del mismo. En ningún caso, el supervisor del contrato podrá delegar la supervisión en un tercero.

21. FIRMA DE RESPONSABLES

ESTRUCTURADOR JURÍDICO **JOSE HELI SARMIENTO OSPINO** **ABOGADO TERRITORIAL**	**ESTRUCTURADOR TÉCNICO** **KAREN TATIANA NOGUERA SOLANO** **COORDINADORA ACADÉMICA**

JEFE DE LA DEPENDENCIA
HARRISON ROMERO RESTREPO
DIRECTOR TERRITORIAL
DIRECCIÓN TERRITORIAL META, GUAVIARE, GUAINÍA, VAUPÉS, VICHADA Y AMAZONAS