ESTUDIOS PREVIOS	Fecha:30/01/2026
Área solicitante: ***AREA ACADÉMICA***	
Responsable del área solicitante: FERNANDO GALLEGO SOTO	
Objeto: ARRENDAMIENTO DE INSTALACIONES PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES ACADÉMICAS DEL PREGRADO EN ADMINISTRACIÓN PÚBLICA TERRITORIAL EN EL MUNICIPIO DE ESPINAL TOLIMA VIGENCIA 2026	

1. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD.

La Escuela Superior de Administración Pública, institución de educación superior de la 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, 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.

Según el Decreto 164 de 2021, en Articulo 27, la Subdirección Nacional de Servicios Académicos tiene las siguientes funciones, entre otras:

ESTUDIOS PREVIOS	Fecha:30/01/2026

"1. Dirigir, organizar y controlar la prestación de servicios de calidad para el desarrollo de las funciones y actividades académicas de la Escuela.
2. Proponer y elaborar, en coordinación con las subdirecciones responsables de los procesos misionales, los planes, programas y proyectos relacionados con Bienestar Universitario, Registro y Control, y Entornos y Servicios Virtuales."

Así mismo, en la estructura orgánica de la ESAP, se encuentra adscritos a la Subdirección Nacional de Servicios Académicos, la Dirección de Entornos y Servicios Virtuales, la Dirección Registro y Control Académico, la Dirección de Bienestar Universitario, y los grupos 1. Gestión Profesoral. 2. Publicaciones. 3. Biblioteca y Centros de Documentación e Información Municipal- CDIM. 4. Administración Documental y Gestión de la Información

En atención a la misión y funciones de la entidad, el área de Académica requiere la contratación a través de un arrendamiento de bien inmueble cuyo objeto es: Arrendamiento de instalaciones para el desarrollo de actividades académicas del pregrado en Administración Pública Territorial en el municipio de Espinal Tolima vigencia 2026

para que en extensión se realicen las labores de acercamiento a la comunidad educativa en el segundo Municipio más grande del Departamento del Tolima, así se facilita el l desarrollo de actividades tales como:

La ESAP Territorial Tolima, no cuenta con un bien inmueble de su propiedad en la ciudad de El espinal Tolima, donde se puedan adelantar las actividades que permitan cumplir con el propósito misional de la Institución, razón por la cual se hace necesario e indispensable contar con un lugar donde se puedan prestar los servicios académicos que requieran los alumnos y demás comunidad esapista, como lo es la atención a estudiantes, docentes y personal administrativo, así como también en donde se pueda atender, eventualmente cuando así sea posible, el programa de posgrados.

En este sentido, se constituye entonces la necesidad de adelantar los trámites necesarios para el normal desarrollo de los programas académicos que se encuentran a su cargo, acompañado, además, de las acciones de tipo administrativo que se requieran en tal sentido, a través de la provisión de los espacios físicos necesarios para la ejecución de los proyectos misionales de la Escuela.

Por ello, se hace necesario adelantar un proceso de arrendamiento de un bien inmueble que cuente con la infraestructura y el espacio suficiente para realizar las actividades académicas del segundo periodo académico de la Territorial, permitiendo con ello cumplir con los requerimientos misionales y las expectativas de nuestros usuarios, el cual debe contar con instalaciones aptas para la atención a estudiantes y administrativos, que garantice la seguridad y comodidad para el desarrollo de las actividades antes señaladas.

ESTUDIOS PREVIOS	Fecha:30/01/2026

Por tratarse de un contrato de arrendamiento la ESAP ha fijado unos lineamientos que deben hacer parte del presente documento, así:

Criterios Técnicos

Aquí se expone las características que el inmueble debe cumplir en términos de infraestructura, arquitectura, diseño, accesibilidad, confort, servicios públicos, redes, urbanismo, entre otros.

- **Dirección:** Calle 8 N° 8-36, Barrio Centro, Espinal – Tolima
- **Uso del inmueble:** Educativo
- **Ubicación:** Sector céntrico del municipio, con adecuada cobertura urbana y acceso para la comunidad académica.
- **No Matricula inmobiliaria:** 357-28329
- **Descripción cabida y linderos:** CABIDA; 691.029 METROS CUADRADOS. LINDEROS CONFORME ESCRITURA 900 DEL 31-10-95 NOTARIA SEGUNDA ESPINAL
- CÓDIGO CATASTRAL: **732680101000000320003000000000**

El inmueble cumple con las siguientes condiciones:

1. Garantizar un área construida que respalde las condiciones de funcionamiento de la comunidad académica, de acuerdo con un programa arquitectónico definido por la demanda estudiantil, docente y administrativa.

2. Ubicarse en un lugar que permita una cobertura urbana y regional a la comunidad académica, preferiblemente en lugares centrales que lo permitan.

3. Garantizar las condiciones de accesibilidad mínimas a la luz de lo contemplado en la normatividad de orden nacional, lo anterior, con un énfasis particular en las personas con condiciones de movilidad reducida o discapacidad. En aquellos casos que se identifiquen inmuebles que no cuenten con estas condiciones, se deberá contemplar con el arrendador las adecuaciones correspondientes.

4. Contar con los baños (requeridos por la norma) para las personas en situación de discapacidad. En aquellos casos que se identifiquen inmuebles que no cuenten con estas condiciones, se deberá contemplar con el arrendador las adecuaciones correspondientes.

5. Estipular, por medio de las obligaciones contractuales, las cláusulas que garanticen las adecuaciones y/o mantenimientos de carácter preventivo, predictivo y correctivo de las instalaciones físicas, tanto por parte del arrendador, como por parte de la ESAP, según corresponda a la luz de la legislación nacional

6. En aquellas ciudades del territorio nacional en las cuales no se cuente con la prestación del servicio de

ESTUDIOS PREVIOS	Fecha:30/01/2026

energía eléctrica de manera constante, se debe mitigar la situación a partir de la disposición de un espacio físico abierto y protegido para la instalación de una planta eléctrica para suplir esta eventualidad.

7. Garantizar que el inmueble no tenga problemas estructurales que pongan en riesgo la integridad y la vida de la comunidad académica. Lo anterior, en términos de sismo resistencia, cargas vivas, temas eléctricos, redes, seguridad, accesibilidad humana, entre otros.

8. Contar con los sistemas de ventilación natural y artificial adecuadas para garantizar el confort y la salud de la comunidad académica.

Criterios Jurídicos

Corresponden a este ítem, las características que el inmueble debe contar para brindarle a la ESAP una seguridad normativa y jurídica de tal modo que se garantice el cumplimiento de los objetivos misionales de la entidad.

1. Comprobar la compatibilidad del inmueble con el uso a desarrollar a partir de la expedición de un certificado por la entidad competente del uso del suelo que permita establecer que en el inmueble se podrán prestar los servicios educativos y administrativos propios de la entidad

2. Garantizar el saneamiento jurídico y normativo del inmueble, toda vez que esté clara la propiedad de este.

3. Asegurar que el inmueble se encuentre libre de procesos jurídicos que impidan garantizar la continuidad del funcionamiento de la Escuela, además de evitar que la ESAP se vea afectada en términos jurídicos y financieros.

4. Verificar que el inmueble se encuentre al día con los pagos que corresponda, previo a la suscripción del contrato.

Criterios Ambientales

Son aquellas condiciones que el inmueble debe cumplir en términos ambientales y sanitarios para la comunidad académica en cumplimiento con la normativa de orden nacional.

1. Se debe garantizar la disposición de un espacio para el manejo de residuos y la separación en la fuente; el espacio en mención deberá estar de acuerdo con los lineamientos estipulados en el Plan Institucional de Gestión Ambiental.

Es de vital importancia para la ESAP Tolima, contar con una aula de clase dentro de una institución educativa de reconocida idoneidad, ubicada en un lugar central y de fácil acceso del Municipio de El Espinal Tolima, este

ESTUDIOS PREVIOS	Fecha:30/01/2026

espacio permite ofrecer y mostrar su oferta académica conforme a las estrategia de ampliación de cobertura en servicios educativos, surgiendo la necesidad de contar con un espacio físico ubicado en este Municipio que por ser el segundo más grande del Departamento se convierte en punto estratégico para la ESAP, es de fácil acceso, con disponibilidad de transporte público, acceso a parqueaderos, reconocimiento educativo, bienes laboral y que además, contribuya con el aumento de cobertura en el sur del Tolima. Este nuevo espacio permitirá:

- Situarse más cerca de los estudiantes ubicados en el sur y oriente del Departamento del Tolima.
- Expansión de las aulas centrales de la Territorial Tolima ubicadas en Ibagué.
- Mejorar la imagen de la marca ESAP
- Implementar nuevos modelos académicos y de capacitación.
- Mejorar el rendimiento y clima laboral
- Integración del personal vinculados y contratistas de la entidad en un único espacio físico.
- Mejores y modernas instalaciones
- Aprovechamiento de espacios comunes como salas de reuniones, auditorios, comedores y parqueadero de visitantes

1.1. 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.
80131502 ARRENDAMIENTO DE INSTALACIONES COMERCIALES O INDUSTRIALES.	*LÍNEA 64. Arrendamiento de instalaciones para el desarrollo de actividades académicas y/o administrativas requeridas por la ESAP Territorial Tolima en la vigencia 2026*

2. PLAZO, LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL.

2.1. Plazo de ejecución:

El plazo de ejecución del contrato será de diez (10) meses, contados a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

2.2. Lugar de ejecución:

El lugar de ejecución del contrato será en la Calle 8 N° 8-36, Barrio Centro, Espinal – Tolima.

2.3. Domicilio Contractual: Para todos los efectos contractuales se tendrán como domicilio Ibagué Tolima.

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

3.1 Identificación del contrato a celebrar:

En el presente proceso de selección de contratista se celebrará un contrato de ARRENDAMIENTO de bien inmueble regulado por la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, Código de Comercio y demás normas que las modifiquen, adicionen o deroguen y en las materias no reguladas en dichas leyes a las disposiciones civiles y comerciales, de conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015. Arrendamiento de bienes Inmuebles.

Teniendo en cuenta la necesidad de la entidad y naturaleza del proceso, esta se adelantará bajo la modalidad de selección de Contratación Directa, la cual se encuentra fundamentada en:

- Literal i) numeral 4° del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007

- Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015:

> El artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 reglamentario de la Ley 1150 de 2007 sobre los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles a la gestión señala lo siguiente:
> *"**Arrendamiento de bienes inmuebles**. Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*
>
> ***1.** Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.*
> ***2.** Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades ya identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública."*

Modalidad de selección:

El contratista se escogerá mediante la modalidad de selección denominada contratación directa, con fundamento en lo dispuesto en el literal h), numeral 4, del artículo segundo de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con lo señalado en el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015 para:

Contrato de Arrendamiento ___X___

4. ANALISIS DEL SECTOR

Con relación a la definición de los contratos estatales, la Ley 80 de 1993, en su artículo 32 dispuso:

ARTÍCULO 32. DE LOS CONTRATOS ESTATALES. Son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente estatuto, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad.

El Código Civil en el ARTÍCULO 1973. Establece que El arrendamiento es 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.

La Ley 1150 de 2007 señala que la modalidad de selección a aplicar en el presente procedimiento contractual es la Contratación Directa establecida en el artículo 2, numeral 4, literal i); igualmente el Decreto 1082 de 2015 trata sobre los Contratos de Arrendamiento en su artículo 2.2.1.2.1.4.11, al establecer que:

> "Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:
>
> 1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.
> 2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública

En ningún caso estos contratos generan relación laboral ni prestaciones sociales y se celebrarán por el término estrictamente indispensable.

Por lo anterior, está facultada la entidad para contratar directamente el arrendamiento con la persona natural o jurídica que se encuentre en la capacidad de arrendar el inmueble que cumpla con las características técnicas requeridas por la Entidad.

ANÁLISIS DEL MERCADO – PRECIO ESTIMADO

OBJETO	VALOR	SERVICIOS	PLAZO	P/MERCADO
Arrendamiento aula de clase	$ 4.500.000	**Cantidad de salones: 2** Capacidad: 30 estudiantes por salón Disponibilidad horaria: lunes a viernes de 6:00 p.m. a 10:00 p.m., sábados de 2:00 p.m. a 10:00 p.m. y domingos de 8:00 a.m. a 12:00 m. Incluye: mobiliario completo, aseo, vigilancia, internet estable y servicios públicos	11 meses	$ 2.250.000
Arrendamiento aula de clase	$ 1.000.000	**Cantidad de salones: 1 Aul**a totalmente dotada (sillas, mesas, tablero). • Aire acondicionado operativo. • Servicio de aseo diario. • Servicio de vigilancia. • Conectectividad a internet estable. • Servicios públicos incluidos (agua, energía). • Cumplimiento completo de los requerimientos solicitados por la ESAP.	11 meses	$ 1.000.000
V/ PROMEDIO				$ 1.625.000
NOTA: Se tiene en cuenta el valor promedio por solo una (1) aula de clase siendo la necesidad de la ESAP Tolima				

CENTECS
Centro Educativo Tolimense Especializado en Sistemas y Salud

FOTOS DE LA INSTITUCION





Fachada COLEGIO MILITAR INOCENCIO CHINCA



A partir de la verificación del estudio de mercado se estableció que, el municipio de el Espinal Tolima, en la actualidad no cuenta con edificaciones que cumplan con todas las especificaciones mínimas técnicas establecidas para el arrendamiento de un espacio destinado a la formación académica y de capacitación, conforme a los lineamientos del ESAP sede central.

Por esta razón, en este estudio de mercado se visitaron las únicas edificaciones disponibles, para ser sujetas de contrato de arrendamiento. Una vez validada la información de las especificaciones técnicas, se puede afirmar que:

- El inmueble que más se ajusta para la vigencia 2026, es la Institución Educativa Colegio MILITAR INOCENCIO CHINCA ubicado en la Calle 8 N° 7-59 Espinal Tolima.
- El municipio de Espinal Tolima presenta una oferta de inmuebles limitada, lo que reduce las opciones disponibles para los procesos de arrendamiento.
- La administración municipal de El Espinal Tolima, la universidad Cooperativa de Colombia, atendieron la solicitud, informando que, en la actualidad, no dispone de un espacio que cumpla con las especificaciones técnicas mínimas exigidas.
- Para este proceso solo se contó con la cotización de la Academia centro educativo del Tolima CENTECS y el colegio Militar INOCENCIO CHINCA
- En cuanto al canon de arrendamiento, el valor correspondiente al colegio Militar INOCENCIO CHINCA, es inferior al de la otra oferta disponible.

COMPORTAMIENTO DE ENTIDADES EN PROCESOS SIMILARES

OBJETO	REF PROCESO	VALOR	VIGENCIA	ENTIDAD	PLAZO	MODALIDAD DE CONTRATACION
Se compromete con la ESAP Territorial Valle del Cauca a entregar a título de arrendamiento parte del inmueble ubicado en la calle 20 con Carrera 32a en el Municipio de Tulúa identificado con la matricula inmobiliaria 384-117598 cuyos linderos se encuentran en el citado registro donde funcionará el Cetap de Tulua	Detalle del Proceso Número: 108-2018	$ 46.156.000	2018	Municipio de Tulua Valle	11 MESES	DIRECTA
CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE (1) UNA BODEGA PARA ALMACENAMIENTO DE LOS BIENES MUBLES DEL TERRITORIAL CHOCÓ	ESAP-CA-CHO-001-2026	$ 61.631.428	2026	ESAP CHOCO	11 MESES	DIRECTA
Contratar el arrendamiento de un bien inmueble con el fin de que el centro de Gestión Administrativa y Fortalecimiento Empresarial SENA Regional Boyacá SENNOVA	CD-RB-15-1010-00005-2026	$ 193.378.520	2026	SENA	332 DIAS	DIRECTA
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 19 #16-83/85/87 PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ALMACEN Y ARCHIVO DEL MUNICIPIO DE CISNEROS ANTIOQUIA	ARRENDAMIENTO-001-2026	27.000.000	2026	MUNICIPIO DE CISNEROS	332 dias	DIRECTA

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

5.1. ANÁLISIS DEL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

Teniendo en cuenta el valor de referencia entre las dos ofertas de cotización recibidas previo al proceso por la ESAP Tolima, para la presente vigencia y de acuerdo con las características del inmueble de acuerdo con el análisis efectuado por el área donde surge esta necesidad, el valor del contrato será hasta por la suma de UN MILLÓN SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS (1.625.000.) M/CTE como canon mensual, sin embargo, las partes puede fijar condiciones y valores que no agraven el aspecto financiero de la entidad.

En ese sentido las ESAP estima el valor del contrato en la suma de UN MILLON DE PESOS ($1.000.000) M/CTE el cual incluye IVA (Si aplica), gastos e impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar y en las que deba incurrir el contratista para el cumplimiento del contrato.

PARÁGRAFO: El valor del presente contrato será el que resulte de la prestación efectiva del servicio desde el cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución hasta la finalización del plazo contractual.

5.2. FORMA DE PAGO.

El valor del contrato por la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS ($10.000.000) M/CTE que serán cancelados de la siguiente manera:

a. UN MILLÓN DE PESOS ($1.000.000) M/CTE en forma mensual.

b. Se pagará mes vencido por la suma de UN MILLÓN DE PESOS ($1.000.000) M/CTE, a título de canon de arrendamiento y/o proporcional a fracción de mes, con sujeción a la disponibilidad de recursos del Programa Anual Mensualizado de Caja PAC, previa presentación de la cuenta de cobro o factura, junto con el informe de ejecución del contrato, acompañado de los soportes y copia del pago al sistema de seguridad social (salud, pensión y ARL), así como el recibo a satisfacción del servicio por parte de la supervisión del contrato.

Parágrafo primero: Para cumplir con las obligaciones fiscales de ley, LA ESAP efectuará las retenciones que surjan del contrato, las cuales estarán a cargo de EL CONTRATISTA. Si EL CONTRATISTA pertenece al régimen de responsables del IVA, deberá presentar para el pago la correspondiente factura, donde discrimine el IVA.

Parágrafo segundo: Cuando el contrato termine anticipadamente, deberá suscribirse el Acta de terminación anticipada y liquidación de este, para efectos del último pago.

Parágrafo tercero: Para efectos fiscales y contractuales todos los meses se contabilizarán de 30 días.

Parágrafo cuarto: 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.

6. FUENTE DE LOS RECURSOS

El valor de la presente contratación se encuentra respaldado presupuestalmente con el Certificado de Disponibilidad presupuestal **c-0599-1000-7-20306A-0599015-02 ADQUIS. DE BYS - SEDES ADQUIRIDAS - CONSOLIDACIÓN DE LA CAPACIDAD FÍSICA INSTALADA, PARA LA PRESTACIÓN ADECUADA DEL SERVICIO PARA LAS FUNCIONES ACADÉMICAS, FORMATIVAS Y ADMINISTRATIVAS DE LA ESAP NACIONAL. Recurso 21 – CDP 6725 del 30 de enero de 2026**

7. OBLIGACIONES.

7.1. Obligaciones Generales del Contratista.

a. Obrar con lealtad y responsabilidad durante la ejecución del contrato.
b. Cumplir con las obligaciones contratadas en forma independiente, bajo su propio riesgo y responsabilidad; para ello deberá disponer de equipo de cómputo y demás elementos requeridos para la ejecución de sus obligaciones.
c. 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 CONTRATISTA deberá informar inmediatamente de su ocurrencia a la entidad contratante y a las demás autoridades competentes para que ellas adopten las medidas y correctivos que fueren necesarios.
d. Apoyar la acción del Estado colombiano, y particularmente la ESAP, para fortalecer la transparencia y la responsabilidad de rendir cuentas, y en este contexto deberá asumir explícitamente los siguientes compromisos, sin perjuicio de su obligación de cumplir la Constitución y la Ley, tales como: a) No ofrecer ni dar dadivas ni ninguna otra forma de halago a ningún funcionario público, ni pariente en cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad y primero civil. b) No efectuar acuerdos o realizar actos o conductas que tengan por objeto la colusión en la ejecución del presente contrato.
e. Aplicar los procesos y procedimientos del Sistema de Gestión de Calidad de la ESAP, para el cumplimiento de sus obligaciones y desarrollo del objeto contractual.
f. Guardar, conservar y responder por los documentos, elementos y materiales que se pongan a su disposición para el cumplimiento de sus actividades, y entregarlos al supervisor del contrato, a la finalización de este, debidamente identificados, organizados y foliados.
g. Presentar los informes mensuales y/o periódicos, el informe final y los demás que le solicite el supervisor. El CONTRATISTA deberá entregar con el informe final un back up de la información generada durante la ejecución del contrato.
h. Pagar los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, de forma cumplida y de manera equivalente a los honorarios pactados, de acuerdo con la normatividad que regula la materia.
i. Registrar mensualmente en la plataforma SECOP II los informes para pago y soportes correspondientes de cada uno de los pagos realizados por la ESAP, previo a la presentación de la cuenta de cobro o factura en el aplicativo dispuesto por la entidad para tal fin, de acuerdo con las indicaciones definidas por el Supervisor.
j. Dar estricto cumplimiento a las medidas y protocolos de bioseguridad establecidos por la Escuela Superior de Administración Pública – ESAP, el gobierno nacional y los diferentes gobiernos locales.

7.2. Obligaciones Específicas del Contratista:

a. Entregar a la Entidad Estatal contratante 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.

b. Entregar el inmueble en condiciones físicas óptimas para el desarrollo del objeto pactado.**3)** Realizar las reparaciones necesarias que se requieran para garantizar el adecuado desarrollo del contrato, las cuales le serán informadas a través del supervisor. Estas reparaciones se deberán realizar a la mayor brevedad posible y a más tardar dentro de los quince (15) días calendario siguiente al aviso dado por correo físico o electrónico, salvo casos urgencia.
c. Presentar los informes sobre el desarrollo del contrato cuando se los requiera el supervisor
d. Entregar el inmueble al municipio libre de gravámenes que puedan afectar el desarrollo del contrato.
e. Librar a la ESAP de perturbaciones de cualquier tipo de terceros intenten contra el bien.
f. Presentar todos los documentos exigidos para el cobro de los cánones.
g. Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día.
h. Conceder a la ESAP quince (15) días calendario de gracia una vez finalizado el plazo del presente contrato para que realice la restitución del inmueble al contratista o se suscriba nuevo contrato de arrendamiento.
i. Las demás establecidas en el Código Civil y leyes especiales.

7.3. Obligaciones de la ESAP.

a. Suministrar la información que previamente requiera EL CONTRATISTA en relación con el objeto del presente contrato.
b. Exigir a EL CONTRATISTA la ejecución idónea y oportuna de las obligaciones del presente contrato.
c. Efectuar la supervisión y seguimiento del presente contrato.
d. Realizar el pago de conformidad con lo pactado en la forma de pago.

8. SUPERVISIÓN

La supervisión del contrato estará a cargo del funcionario señor FERNANDO GALLEGO SOTO Coordinador Académico de la ESAP. En todo caso, el ordenador del gasto podrá variar unilateralmente la designación del supervisor o apoyo a la supervisión, comunicando por escrito al designado y al contratista, con copia a la Dirección de Contratación de la ESAP o quien haga sus veces.

El supervisor ejercerá sus obligaciones conforme a lo establecido en el Manual de supervisión e interventoría de la ESAP y las condiciones específicas establecidas en el contrato. Adicionalmente, debe tener en cuenta lo establecido en el Capítulo VII de la Ley 1474 de 2011 y lo dispuesto en el Manual de Contratación de la ESAP.

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 contrato. 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 de este. En ningún caso, el supervisor del contrato podrá delegar la supervisión en un tercero.

9. ESTIMACION DE RIESGOS Y FORMA DE MITIGARLOS.

Por la naturaleza del contrato, y que se trata de un contrato a término fijo, cuyo valor se fija en pesos colombianos sobre un precio promedio existente, la entidad considera no se presentan riesgos financieros por variaciones de las tasas de interés, de cambio, devaluación real, y otras variables del mercado, frente a las estimaciones iniciales del contratista, que puedan afectar las utilidades esperadas o generar pérdidas; tampoco se presentan riesgos provenientes de cambios normativos, que impliquen un nuevo componente técnico o efectos tributarios que varíen las condiciones económicas inicialmente pactadas, puesto que la ley aplicable será la vigente al momento de celebración del contrato. Por lo anterior, no se fijarán en este estudio riesgos previsibles a cargo de ninguna de las partes.

10. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE LAS GARANTÍAS.

El contratista deberá constituir a favor de la ESAP Garantía de que tratan la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, y el Decreto 1082 de 2015, considerando el objeto a contratar, las obligaciones contractuales y el valor del contrato, dicha garantía deberá constituirse con los siguientes amparos[1]:

Señale con una "X" los amparos a exigir:	
x	**Cumplimiento:** por el 10 % del valor del contrato, vigente por el plazo del contrato y seis (6) meses más.
x	**Responsabilidad civil extracontractual_10%** por un valor asegurado de 50 SMLMV, con una vigencia igual al plazo de ejecución del contrato.

El contratista presentará la garantía constituida a favor de la ESAP, mediante la plataforma transaccional SECOP II máximo dentro de los dos días hábiles siguientes a la suscripción del contrato para su respectiva aprobación.

11. SUJECIÓN A ACUERDO COMERCIAL

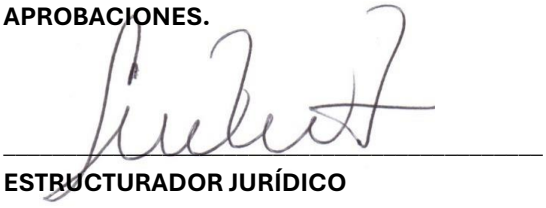
A esta contratación no le es aplicable ningún acuerdo comercial, acuerdo Internacional, o un tratado de libre comercio vigente para Colombia.

[1] www.colombiacompra.gov.co – Guía para el manejo de garantías en procesos de contratación.

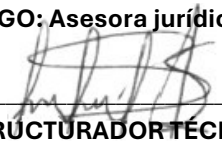
12. ANEXOS.

- Documentos del contratista según lista de chequeo
- Formato de autorización de tratamiento de datos personales
- Certificado de Disponibilidad Presupuestal
- Certificado de inexistencia de personal de planta
- Matriz de Riesgos
- Manifestación de Administradora de Riesgos Laborales

13. APROBACIONES.



ESTRUCTURADOR JURÍDICO
NOMBRE: Lorena Rangel Arteaga
CARGO: Asesora jurídica



ESTRUCTURADOR TÉCNICO
NOMBRE: Fernando Gallego Soto
CARGO: coordinador Académico



ESTRUCTURADOR FINANCIERO
NOMBRE: Normayl Torres Rojas
CARGO: Coordinadora Administrativa y Financiera



ORDENADOR DEL GASTO
NOMBRE: Juan Carlos Chavarro Rojas
CARGO: Director territorial Tolima