UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER

Málaga, 24 de junio de 2021

1. DEFINICIÓN O IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y ANALISIS DEL SECTOR

1.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL OBJETO

"ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO DE SANIDAD POLICIAL PRIMARIO ESPRI MÁLAGA DE LA UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER UBICADO EN EL MUNICIPIO DE MALAGA--SANTANDER".

Clasificación según Códigos de UNSPSC:

CLASIFICACIÓN UNSPSC	Segmento	Familia	Clase
80131500	Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

1.2 VALOR ESTIMADO

El valor estimado de la presente contratación es la suma de **VEINTIUN MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($21.400.000)**.

DESCRIPCION	VIGENCIA 2021	VIGENCIA 2020
"ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO DE SANIDAD POLICIAL PRIMARIO ESPRI MÁLAGA DE LA UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER UBICADO EN EL MUNICIPIO DE MALAGA--SANTANDER".	**$ 11.400.000**	**$ 10.000.000**
VALOR TOTAL	**$21.400.000**	

Canon de arrendamiento mensual: **DOS MILLONES PESOS M/CTE. ($2.000.000)**

1.3 CERTIFICACIÓN PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES, GASTOS DE FUNCIONAMIENTO Y/O INVERSIÓN Y/O VIGENCIAS FUTURAS.

Recurso 16
Identificación presupuestal 02-02-02-007 Servicios financieros y servicios conexos, servicios inmobiliarios y servicios de leasing.

Presupuesto total: Vigencia **2021**: **ONCE MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE. ($11.400.000).**

	Presupuesto total: Vigencia **2022: DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE. ($10.000.000).** Certificado Plan de compras No. _____ De fecha_____. **Vigencias futuras autorizada mediante oficio No. GS-2021-025797 – DISAN del 04/05/2021**
1.4 CLASE DE CONTRATO	Contrato de arrendamiento. (Artículo 32 ley 80 de 1993, código civil y código de comercio).
1.5 PERFIL Y CALIDAD DE LOS PROPONENTES	Se requiere una persona natural o jurídica, que ostente la calidad de propietario y/o con la capacidad para disponer de un bien inmueble ubicado en el municipio de Málaga - Santander, para ser ocupado por el personal administrativo y asistencial del Establecimiento de Sanidad Policial Primario **ESPRI-MÁLAGA** de la Unidad Prestadora de Salud Santander, con el fin de garantizar la prestación de servicios de salud de primer nivel de complejidad a los usuarios y beneficiarios del Subsistema de Salud de la Policía Nacional en el municipio de Málaga – Santander y que cumpla con todos los requisitos exigidos para el mismo.

1.6 IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN

El Subsistema de Salud de la Policía Nacional, es un régimen excepcionado según lo establece el artículo 279 de la ley 100 de 1993, el cual señala que "El Sistema Integral de Seguridad Social contenido en la presente Ley no se aplica a los miembros de las Fuerzas Militares y de la Policía Nacional, ni al personal regido por el Decreto ley 1214 de 1990, con excepción de aquel que se vincule a partir de la vigencia de la presente Ley".

De conformidad a lo anterior, el subsistema se encuentra estructurado según la ley 352 de 1997; decreto 1795 del 2000; decreto 1796 del 2000 y las demás normas que los modifiquen, adicionen o deroguen.

De igual manera, para la prestación de los servicios de salud, el Consejo Superior de Salud de las Fuerzas Militares y de la Policía Nacional, ha proferido diferentes acuerdos, entre los que se encuentra el 002 del 2001 que corresponde al plan de beneficios; el acuerdo 052 de 2013 sobre los medicamentos, y el más reciente el 070 de 2019 sobre el modelo de atención, el cual conllevó a una nueva organización interna de la Dirección de Sanidad.

La Dirección General de la Policía Nacional expidió una nueva resolución de estructuración para la Dirección de Sanidad, determinando que para la prestación de los servicios en el Subsistema de Salud se van a contar con Regionales de Aseguramiento; Unidades Prestadoras de Salud y Establecimientos de Sanidad Policial Complementarios y Primarios.

La Dirección de Sanidad por intermedio de Regionales y las Unidades Prestadoras de Salud definen su misión institucional como el "mantener la salud integral de los afiliados y beneficiarios del subsistema de salud de la Policía Nacional por medio de un servicio efectivo, en las fases de promoción, atención y rehabilitación, fundamentado en principios humanísticos, con talento humano calificado, infraestructura y tecnología adecuada, que favorezca el mejoramiento de la calidad de vida de los usuarios".

La Unidad Prestadora de Salud Santander requiere la celebración de un contrato de arrendamiento de un bien inmueble que estará ubicado en el perímetro urbano del municipio de Málaga-Santander, de fácil acceso para los usuarios, para realizar el traslado del Establecimiento de Sanidad Policial Primario ESPRI Málaga antes ubicado en la calle 14 N° 12-50 Barrio Ricaurte, para la nueva dirección carrera 7 N° 15-74 Barrio Unión donde quedara la ubicación del ESPRI Málaga y sus servicios que actualmente son:

- ✓ CONSULTA DE PLANIFICACIÓN FAMILIAR
- ✓ CONSULTA DE SALUD ORAL PREVENTIVA
- ✓ CONSULTA POST PARTO MADRE Y RECIÉN NACIDO.
- ✓ CONSULTA PRECONCEPCIONAL.

- ✓ CONSULTA PREVENTIVA ADOLESCENTE Y ADULTO JOVEN.
- ✓ CONSULTA PREVENTIVA ADULTO MAYOR.
- ✓ CONTROL DE CRECIMIENTO Y DESARROLLO.
- ✓ CONTROL PRENATAL.
- ✓ MEDICINA GENERAL.
- ✓ ODONTOLOGÍA GENERAL.

La justificación se fundamente en el costo-beneficio al ofrecer unas instalaciones adecuadas a la capacidad y volumen de crecimiento que por estos últimos años ha venido en constante aumento, y a la fecha se atienden cerca de **1.057** usuarios, mencionando que las instalaciones donde funciona actualmente el ESPRI MÁLAGA, presentan graves falencias estructurales y físicas que se han venido agudizando con el transcurrir del tiempo, toda vez que la construcción aledaña al mismo se encuentra en ***"RUINAS"*** lo que afectó de manera considerable la estructura del ESPRI, la cual presenta grietas, goteras y daño generalizado en el techo. En este sentido, se requiere aumentar la capacidad física del mismo ya que no se cuenta con espacio destinado para el archivo, 2 consultorios y una oficina para la Coordinación, además, que se deben contar con unas condiciones más apropiadas de seguridad y salud en el trabajo para los funcionarios y contratistas, aspectos que redundarán en una atención óptima a nuestros usuarios y beneficiarios.

Se hace necesario realizar este contrato de arrendamiento debido a que actualmente la Unidad Prestadora de Salud Santander no cuenta con la estructura física donde se pueda habilitar el funcionamiento de un establecimiento de salud para la prestación de los servicios de salud de primer nivel de complejidad, los cuales son necesarios para garantizar la calidad de vida de los usuarios y beneficiarios adscritos a la Unidad Prestadora de Salud Santander.

De lo anterior y en cumplimiento a lo ordenado en el instructivo 024 DIPON-DIRAF, del 14 de septiembre de 2020 ***"LINEAMIENTOS PARA SUSCRIBIR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES POR PARTE DE LA POLICÍA NACIONAL"***, se solicitó e informo mediante comunicados oficiales:***S-2018-026750-DESAN;S-2018-044901-DESAN;S-2018-111471-DESAN; S-2019-001931-DESAN;S-2019-093558-DESAN; S-2020-015919-DISAN; S-2020-016948-DIRAF; S-2020-125320-DESAN; S-2020-128276-DESAN; S-2020-139110-DESAN;S-2020-141071-DESAN; S-2020-148551-DESAN; S-2020-171086-DESAN S-2020-181242-DESAN; S-2020-186892-DESAN, S-2021-012282-DESAN;*** los respectivos estudios de seguridad y confiabilidad además de las certificaciones jurídicas catastrales, como lo indica el instructivo antes mencionado de igual manera se dejó en conocimiento del jefe de la Regional De Aseguramiento No. 5 y de la Unidad Prestadora De Salud Santander.

Como consecuencia de la urgencia que se está presentando en el ESTABLECIMIENTO DE SANIDAD POLICIAL PRIMARIO ESPRI MÁLAGA, es imprescindible realizar la contratación de un bien inmueble con el fin de lograr el traslado de los servicios a nuevas instalaciones en pro de evitar riesgos a los usuarios, contratistas y funcionarios.

En virtud de lo anterior, la oficina Planeación de la Dirección de Sanidad emite concepto favorable mediante oficio GS-2021-026029-DISAN firmado digital por el señor Brigadier General MANUEL ANTONIO VÁSQUEZ PRADA, Señor Director de Sanidad en el cual indica continuar con el proceso de contratación de contratación de arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento del ESPRI-MALAGA, como lo establece el instructivo 024 DIPON-DIRAF del 14 septiembre de 2020.

Se tiene proyectado que dicho contrato de arrendamiento debe iniciar en el mes de Julio del año 2021 con un plazo de ejecución de DIEZ (10) MESES y **VEINTIUN** (21) DIAS, contados a partir de la fecha de la carta de inicio de ejecución expedida por la Unidad Prestadora de Salud Santander, debido a que actualmente no se cuenta con un inmueble de propiedad de la Policía Nacional, motivo por el cual se hace necesario adelantar un proceso, que en este caso y según el estudio de las condiciones de mercado inmobiliario realizado en la ciudad de Málaga-Santander, se cuenta actualmente con un bien inmueble con número de matrícula inmobiliaria No. ***4708***, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Málaga ubicado en la **Carrera 7 N° 15 – 74**; el cual cumple con las condiciones de infraestructura, condiciones sanitarias y de seguridad para ser ocupado y/o habitado por el personal administrativo y asistencial con el fin de garantizar la prestación de servicios de salud de primer nivel de atención incluidos los programas de promoción y prevención con calidad, oportunidad, eficacia y eficiencia para los usuarios y beneficiarios del Subsistema de Salud de la Policía Nacional adscritos a la Unidad Prestadora de Salud Santander

En el Establecimiento de Sanidad Policial Primario ESPRI-MÁLAGA de la Unidad Prestadora de Salud Santander los usuarios y beneficiarios serán atendidos en las siguientes modalidades:

- ✓ Consulta de medicina general, odontología general, procedimientos de enfermería, vacunación.
- ✓ Programas de promoción y prevención.

En el momento la institución cuenta con los recursos para satisfacer la necesidad, los cuales se encuentran certificados por el Coordinador del Plan de compras de la Unidad Prestadora De Salud Santander y programado para contratación en el mes de Julio del 2021.

Teniendo en cuenta la naturaleza del proceso de contratación que se adelanta este se realizará por la modalidad de Contratación Directa. La presente contratación no se encuentra cobijada por ningún Acuerdo Comercial o un Tratado de Libre Comercio vigente para el Estado Colombiano en los términos de la sección 4, subsección 1 del Decreto No. 1082 de 2015, toda vez que por exclusión de aplicabilidad, la Contratación Directa no está cobijada en estos acuerdos Internacionales.

2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DEL PROCESO

Una vez verificados los archivos se pudo constatar que la Unidad Prestadora de Salud Santander suscribió los siguientes contratos:

NOTA:

Debido a que el ESPRI, en la actualidad estaba funcionando en instalaciones de la Policía Nacional, es la primera vez que se va a adelantar este proceso, por lo cual no existen antecedentes del mismo en este municipio.

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

Teniendo en cuenta que el objeto del presente proceso de contratación es el arriendo de un bien inmueble para el funcionamiento del Establecimiento de Sanidad Policial Ambulatorio de Baja Complejidad de la Unidad Prestadora de Salud Santander en el municipio de Málaga –Santander, se establece la modalidad de CONTRATACIÓN DIRECTA – ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES, de conformidad con la normatividad vigente, artículo 2, numeral 4, literal i), de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el Capítulo 2, Subsección 4, artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

Las disposiciones que regulan la modalidad de contratación señaladas en la resolución 03049 del 30/07/2014 "por la cual se adopta el manual de contratación de la policía nacional" y resolución 00090 del 15/01/2018"por la cual se actualiza, modifica y complementa el manual de contratación de la policía nacional, adoptado mediante resolución 03049 de 2014.

Resolución 00277 del 27/01/2020"por la cual se delega en algunos funcionarios, la competencia ´para contratar, comprometer y ordenar el gasto, en desarrollo de las apropiaciones incorporadas al presupuesto de la policía nacional y suscribir convenios y/o contratos interadministrativos", o el acto administrativo que modifique, actualice, complemente, adicione o sustituya.

4. CRITERIOS DE SELECCIÓN

4.1. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS

Las especificaciones técnicas requeridas serán evaluadas como **OFRECE** o **NO OFRECE** y están descritas en el **Anexo No. 2 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS – CONDICIONES GENERALES** del presente documento.

El inmueble a arrendar debe contar con los servicios públicos de agua, alcantarillado y luz, debe tener la siguiente capacidad locativa:

1. Mínimo Cinco (5) consultorios con cuarto de baño o lavamanos los cuales deben tener las paredes pintadas con pintura plástica lavable de color blanco y las puertas deben ser en un material liso y lavable de fácil limpieza y desinfección para el correcto funcionamiento de los servicios de: medicina general, odontología general, gerontología, nutrición, psicología, enfermería, riesgo cardiovascular, planificación familiar, crónicos, crecimiento y desarrollo, fisioterapia, control prenatal, vacunación, procedimientos, entre otros.
2. Un consultorio de odontología con capacidad para 1 unidad odontológica, y con una habitación al interior para el almacenamiento de insumos y la esterilización del material (con un mesón para disponer los equipos), y espacio para cinco puestos de trabajo (escritorio y computador). Área para esterilización con mesón de trabajo que incluye poceta para el lavado de instrumental. Área independiente para disposición de residuos. Barrera física fija o móvil entre las unidades odontológicas. Además, debe tener las acometidas de agua y aire en el piso para las unidades. Debe contar con: Área para el procedimiento odontológico, lavamanos por consultorio, en caso de contar el consultorio con unidad sanitaria no se exige lavamanos adicional.
3. Espacio para la ubicación de las salas de espera con capacidad de mínimo 15 personas.
4. Espacio para la ubicación de un puesto de trabajo inmediatamente contiguo a la puerta de ingreso,
5. Unidad con mesón para el área de atención al usuario, parametrización de medicamentos y para la asignación de citas, ubicado cerca a la entrada de las instalaciones.
6. Una oficina para la Coordinación del centro médico con cuarto de baño.
7. Una habitación para ser usada como bodega o almacén.
8. Cuarto para el almacenamiento de desechos, con paredes enchapadas para almacenamiento de residuos (peligrosos, no peligrosos, reciclables).
9. El consultorio destinado para el servicio de procedimientos médicos y esterilización de fácil lavado y desinfección, con mesón y lavaplatos en aluminio, debe tener mínimo tres conexiones de energía en distintos puntos del consultorio.
10. El inmueble debe tener mínimo tres baterías de baños, en óptimas condiciones, con baterías hechas en material resistente al uso constante de usuarios de fácil limpieza y desinfección óptimas para un establecimiento de salud distribuidas así: uno para las personas de sexo femenino (inodoro y lavamanos), otro para las personas de sexo masculino (inodoro y lavamanos) y otro para personas discapacitadas (inodoro y lavamanos). Igualmente, deberá tener un cuarto con suficiente espacio para guardar los elementos de aseo.
11. El inmueble debe encontrarse en buen estado de mantenimiento general, pintura, pisos, baños, techos, puertas, ventanas, tanques de almacenamiento de agua, instalaciones eléctricas y medidor del servicio de agua en óptimas condiciones.
12. En los consultorios destinados para vacunación, procedimientos médicos y odontología se deberá tener en la parte inferior del mesón compuertas en material de aluminio o similares de fácil lavado.
13. El inmueble debe tener medidor de electricidad independiente con energía regulada en cada consultorio y se debe contar con un punto de energía de 220w, para la conexión de la autoclave y compresor de odontología.
14. Pasillos amplios que permitan el desplazamiento de personas en condición de discapacidad en sus sillas de ruedas.
15. El establecimiento debe contar con servicio de telefonía fija.
16. El inmueble debe cumplir con la normatividad de habilitación para la prestación de servicios de salud Resolución No. 2003 de 2014.

El inmueble deberá encontrarse en buen estado de mantenimiento general, pintura, pisos en concreto, instalaciones eléctricas, medidor de electricidad independiente y tablero eléctrico que soporta la carga eléctrica necesaria y medidor del servicio de agua.

El inmueble debe cumplir con la normatividad de habilitación para la prestación de servicios de salud Resolución No. 2003 de 2014

4.2 REQUISITOS HABILITANTES

- ✓ **CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA:** Diligenciar formato "Formulario No. 1" de la invitación el cual debe contener los siguientes datos: a) Nombre y documento de identificación del

propietario del inmueble. b) Manifestar que conoce y acepta allegar dentro de los términos fijados por la Unidad Prestadora de Salud Santander para la elaboración del contrato los documentos requeridos en la presente invitación.

- ✓ **FOTOCOPIA DEL DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN** de la persona apoderada para suscribir el contrato de arrendamiento del inmueble.

- ✓ **CERTIFICADO DE TRADICION DE MATRICULA INMOBILIARIA** expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos actualizado.

- ✓ **PODER:** Otorgado para realizar las actividades pre contractuales, contractuales y post-contractuales a uno de los propietarios del bien inmueble con quien se va a suscribir el contrato de arrendamiento.

- ✓ **CERTIFICACIÓN DE NO INCLUSIÓN EN EL BOLETÍN EXPEDIDO POR LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA:** La Policía Nacional – Unidad Prestadora de Salud Santander, consultará el Boletín de Responsables Fiscales de la Contraloría General de la República de la persona apoderada para suscribir el presente contrato de arrendamiento; una vez consultado dicho boletín y en caso de encontrarse reportados se procederá al rechazo de la oferta. (Art. 60 Ley 610 de 2000).

- ✓ **CERTIFICADO DE ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS**: La Policía Nacional – Unidad Prestadora de Salud Santander consultará el certificado de antecedentes disciplinarios, expedido por la Procuraduría General de la Nación, de las personas naturales, los representantes legales de personas jurídicas y/o de quien en nombre de la persona jurídica presente la oferta.

- ✓ **CERTIFICADO ANTECEDENTES JUDICIALES:** La Policía Nacional- Unidad Prestadora de Salud Santander consultará el Certificado de antecedentes judiciales del Arrendador.

- ✓ **CERTIFICADO MEDIDAS CORRECTIVAS**: La Policía Nacional- Unidad Prestadora De Salud Santander consultará el Certificado Medicas correctivas del Arrendador

- ✓ **CONSTANCIA DE CUMPLIMIENTO DE APORTES PARAFISCALES**. Para dar cumplimiento a lo previsto en la Ley 828 de 2003, el arrendador, si es persona jurídica, deberá allegar una certificación expedida por el revisor fiscal, si es del caso, o del representante legal del proponente, señalando para el primero el número de la Tarjeta Profesional y anexando fotocopia de la misma; si es persona natural declaración juramentada, en la cual se certifique el pago de los aportes parafiscales indicando que se encuentra al día con dichos pagos (Caja de Compensación Familiar, SENA e Instituto Colombiano de Bienestar Familiar). La información presentada en desarrollo del presente numeral se entiende suministrada bajo la gravedad de juramento, respecto su fidelidad y veracidad.

- ✓ **FORMULARIO COMPROMISO ANTICORRUPCION** debidamente diligenciado.

- ✓ **FOTOCOPIA RECIBO DE PAGO IMPUESTO PREDIAL DEL INMUEBLE** debidamente cancelado hasta la presente vigencia **ó CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO DE IMPUESTO PREDIAL** expedido por la administración municipal a la que pertenece el predio. El Arrendador debe estar a paz y salvo por conceptos de impuestos del inmueble a arrendar.

- ✓ Carta mediante la cual exprese su voluntad de fijación del canon de arrendamiento mensual por el valor de **Dos Millones de Pesos M/CTE. ($2.000.000)** donde también manifieste la intención de su sostenimiento durante el plazo del contrato.

- ✓ **IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA.** El Arrendador indicará su identificación tributaria e información sobre el régimen de impuestos al que pertenece, para lo cual aportará con la oferta copia del Registro Único Tributario RUT; las personas jurídicas y/o naturales integrantes de un consorcio o unión temporal o promesa de sociedad futura acreditarán individualmente éste requisito, cuando intervengan como responsables del impuesto sobre las ventas, por realizar directamente la prestación de servicios gravados con dicho impuesto. Lo anterior conforme el artículo 368 del Estatuto Tributario, en concordancia con el artículo 66 de la Ley 488 de 1998 que adicionó el artículo 437 del mismo Estatuto.

- ✓ **CERTIFICACIÓN BANCARIA:** El Arrendador deberá anexar Certificación de la Entidad Bancaria actualizada en la que se indique: Nombre del titular; número, tipo y sucursal de la cuenta, con el fin de incluirla dentro del contrato que llegaré a resultar del presente proceso, con el objeto de realizar allí los pagos que el mismo genere. (El Arrendador debe mantener la cuenta activa durante la vigencia del contrato).

- ✓ **FORMULARIO DATOS BÁSICOS BENEFICIARIO CUENTA** debidamente diligenciado.

4.3 EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA

4.3.1 Evaluación Económica

La oferta económica cumple siempre que no supere el valor del presupuesto oficial asignado para el presente proceso de contratación.

5. CONDICIONES DEL CONTRATO

5.1. LUGAR DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO:

El inmueble a arrendar está ubicado en la parte urbana del municipio de Málaga - Santander en la **Carrera 7 N. 15 – 74** Barrio el Prado de Málaga. Inmueble que deberá cumplir con las condiciones técnicas solicitadas en el presente estudio.

5.2. FORMA DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El contrato se ejecutará en modalidad de tracto sucesivo, ya que se pagará el canon de arrendamiento mensualmente hasta la fecha de terminación del contrato, esto con la previa expedición del certificado de recibido a satisfacción emitido por el Supervisor del contrato. El inmueble a arrendar deberá ser entregado de acuerdo a las especificaciones y demás requerimientos solicitados en el presente estudio de conveniencia y oportunidad.

El mismo día de iniciación de ejecución del presente contrato, se deberá suscribir por parte del Supervisor del contrato, el acta de recibido del inmueble, así como el inventario con registro fotográfico de las instalaciones que se reciben y el estado de los mismas.

5.3. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El plazo de ejecución de éste contrato de arrendamiento de bien inmueble para el funcionamiento del Establecimiento de Sanidad Policial Primario–ESPRI MÁLAGA de la Unidad Prestadora de Salud Santander en el municipio de Málaga –Santander será de **DIEZ (10) MESES Y VEINTIUN (21) DIAS**, contados a partir de la expedición de la carta de inicio de ejecución del contrato.

Las partes de común acuerdo tendrán la opción de prorrogar el contrato, tanto el ARRENDADOR como la Unidad Prestadora de Salud Santander, caso en el que deberán comunicar con no menos de Noventa (90) días calendario de anticipación, por correo certificado, su intención de renovar o no el presente contrato de arrendamiento y se acordarán las nuevas condiciones del canon que regirá. Sí las partes no logran un acuerdo sobre los anteriormente mencionado antes del vencimiento del mismo se dará por terminado el contrato y la Unidad Prestadora de Salud Santander deberá restituir el inmueble al ARRENDADOR.

5.4. FORMA DE PAGO

La Unidad Prestadora de Salud Santander pagará el valor del contrato por mensualidades vencidas, a título de canon mensual de arrendamiento, las cuales serán canceladas previa presentación, por parte del ARRENDADOR, de los documentos que se enumeran a continuación:

a. CUENTA DE COBRO donde se estipule el valor mensual del canon de arrendamiento.
b. Fotocopia de la hoja del contrato donde se encuentra el registro presupuestal del mismo.
c. Recibo de Satisfacción firmado por el Supervisor del Contrato.

d. Presentar el recibo de pago de aportes a seguridad social y parafiscales actualizado según corresponda de acuerdo a la ley 1607 de 2012, donde se especifique el mes de pago del mismo, de igual manera anexar en los casos que apliquen la planilla pila.

Los pagos del canon de arrendamiento se cancelarán dentro del término fijado en el contrato, esto es dentro de los SESENTA (60) días calendario siguientes a la radicación de la FACTURA, previa obtención del recibido a satisfacción firmado por el Supervisor del Contrato y los documentos requeridos por la Unidad Prestadora de Salud Santander, sujeto al derecho a turno y plan anual de caja (PAC) que efectué el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

Si los documentos en referencia son devueltos por la Unidad Prestadora de Salud Santander, por inconsistencias como la falta de información o mal diligenciamiento de los mismos, la Unidad Prestadora de Salud Santander, se obliga a la asignación nuevamente del turno, siempre y cuando se hubieren subsanado las observaciones y se haya cumplido con el trámite documental dentro del plazo indicado.

Si el acta de entrega no ha sido bien elaborada o no se acompaña a esta de los documentos que para cada caso se soliciten en esta contratación, los términos anteriores sólo empezarán a contarse desde la fecha en que quede corregida el acta o desde aquella en que se haya aportado el último de los documentos.

Todas las demoras que se presenten por estos conceptos serán de responsabilidad del ARRENDADOR, quien no tendrá por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza. Lo mismo se predicará en el caso de que el ARRENDADOR no elabore y presente las respectivas actas a la Unidad Prestadora de Salud Santander.

5.5. SUPERVISOR DEL CONTRATO

El Supervisor del contrato será el **JEFE DEL ESTABLECIMIENTO DE SANIDAD POLICIAL PRIMARIO DEL MUNICIPIO DE MÁLAGA** ó quien haga sus veces ó quien con posterioridad designe la Unidad Prestadora de Salud Santander quien verificará la ejecución idónea y el cumplimiento del objeto del contrato de acuerdo con las funciones asignadas para el efecto en la Resolución No. 00090 del 15 de enero de 2018 "Por la cual se actualiza, modifica y complementa el Manual de Contratación de la Policía Nacional, adoptado mediante Resolución 03049 de 2014" y en la Ley 1474 de 2011.

- La Unidad Prestadora de Salud Santander aplicará mecanismos de seguimiento a la ejecución y evaluación del cumplimiento de las obligaciones, durante la vigencia del contrato.
- De común acuerdo se establecerán los mecanismos para la solución de conflictos que pudieran presentarse durante la ejecución del contrato.

5.6. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

Las obligaciones del Arrendador están descritas en el Anexo No. 4 del presente estudio de conveniencia y oportunidad.

5.7. OBLIGACIONES DE LA POLICIA NACIONAL- UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER

Las obligaciones de la Policía Nacional –Unidad Prestadora de Salud Santander están descritas en el Anexo No. 5 del presente estudio de conveniencia y oportunidad.

6. FORMA Y PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

La adjudicación del proceso de contratación se efectuará en forma TOTAL.

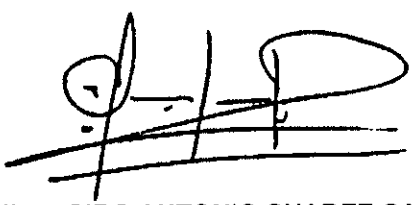
NOTA: UNA VEZ PRESENTADA LA DOCUMENTACION, ESTA SERA SOMETIDA A VERIFICACION POR PARTE DE LOS RESPECTIVOS COMITES JURIDICO, TECNICO Y ECONOMICO, QUIENES EMITIRAN UN CONCEPTO HABILITANTE O NO HABILITANTE.

7. ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN, ASIGNACIÓN DE RIESGOS Y DETERMINACIÓN DE GARANTÍAS.

Dada la naturaleza del contrato contemplada dentro del ordenamiento civil colombiano, es posible deducir que los riesgos que podrian afectar el normal desarrollo del contrato serían aquellos que por fuerza mayor o caso

fortuito se produjeran tales como daños estructurales por movimientos sísmicos, eventuales rupturas de las conexiones hidro-sanitarias, incendios producidos por cortos circuitos, inundaciones producidas por lluvias intempestivas, por caída de algún muro estructural o no estructural, los cuales de producirse serán asumidos por el propietario del inmueble. Nota: **Ver Anexo No. 6.**

En lo referente a las garantías del presente proceso de contratación directa, según lo señalado en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015 y teniendo en cuenta el tipo de contrato "Arrendamiento de bien inmueble" no se exigirán garantías para el presente proceso de contratación debido a que es la Unidad Prestadora de Salud Santander quien va a arrendar el inmueble objeto del presente proceso, teniendo bajo su responsabilidad una de las obligaciones principales como es la del pago del canon de arrendamiento.



Patrullero CIRO ANTONIO SUAREZ CASTRO
Jefe Establecimiento de Sanidad Policial Primario Malaga

Carrera 7 N. 15 – 74 Barrio Unión de Málaga
desan.espri-malaga@policia.gov.co
www.policia.gov.co

ANEXO No. 1

ESTUDIO DE MERCADO

1. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

El Subsistema de Salud de la Policía Nacional, es un régimen excepcionado según lo establece el artículo 279 de la ley 100 de 1993, el cual señala que "El Sistema Integral de Seguridad Social contenido en la presente Ley no se aplica a los miembros de las Fuerzas Militares y de la Policía Nacional, ni al personal regido por el Decreto ley 1214 de 1990, con excepción de aquel que se vincule a partir de la vigencia de la presente Ley".

De conformidad a lo anterior, el subsistema se encuentra estructurado según la ley 352 de 1997; decreto 1795 del 2000; decreto 1796 del 2000 y las demás normas que los modifiquen, adicionen o deroguen.

De igual manera, para la prestación de los servicios de salud, el Consejo Superior de Salud de las Fuerzas Militares y de la Policía Nacional, ha proferido diferentes acuerdos, entre los que se encuentra el 002 del 2001 que corresponde al plan de beneficios; el acuerdo 052 de 2013 sobre los medicamentos, y el más reciente el 070 de 2019 sobre el modelo de atención, el cual conllevó a una nueva organización interna de la Dirección de Sanidad.

La Dirección General de la Policía Nacional expidió una nueva resolución de estructuración para la Dirección de Sanidad, determinando que para la prestación de los servicios en el Subsistema de Salud se van a contar con Regionales de Aseguramiento; Unidades Prestadoras de Salud y Establecimientos de Sanidad Policial Complementarios y Primarios.

La Dirección de Sanidad por intermedio de Regionales y las Unidades Prestadoras de Salud definen su misión institucional como el "mantener la salud integral de los afiliados y beneficiarios del subsistema de salud de la Policía Nacional por medio de un servicio efectivo, en las fases de promoción, atención y rehabilitación, fundamentado en principios humanísticos, con talento humano calificado, infraestructura y tecnología adecuada, que favorezca el mejoramiento de la calidad de vida de los usuarios".

La Unidad Prestadora de Salud Santander requiere la celebración de un contrato de arrendamiento de un bien inmueble que estará ubicado en el perímetro urbano del municipio de Málaga-Santander, de fácil acceso para los usuarios, para realizar el traslado del Establecimiento de Sanidad Policial Primario ESPRI Málaga antes ubicado en la calle 14 N° 12-50 Barrio Ricaurte, para la nueva dirección carrera 7 N° 15-74 Barrio Unión donde quedara la ubicación del ESPRI Málaga y sus servicios que actualmente son:

- ✓ CONSULTA DE PLANIFICACIÓN FAMILIAR
- ✓ CONSULTA DE SALUD ORAL PREVENTIVA
- ✓ CONSULTA POST PARTO MADRE Y RECIÉN NACIDO.
- ✓ CONSULTA PRECONCEPCIONAL.
- ✓ CONSULTA PREVENTIVA ADOLESCENTE Y ADULTO JOVEN.
- ✓ CONSULTA PREVENTIVA ADULTO MAYOR.
- ✓ CONTROL DE CRECIMIENTO Y DESARROLLO.
- ✓ CONTROL PRENATAL.
- ✓ CURSO PSICOPROFILACTICO.
- ✓ MEDICINA GENERAL.
- ✓ ODONTOLOGÍA GENERAL.
- ✓ TAMIZAJE CÁNCER CUELLO UTERINO.

La justificación se fundamente en el costo-beneficio al ofrecer unas instalaciones adecuadas a la capacidad y volumen de crecimiento que por estos últimos años ha venido en constante aumento, y a la fecha se atienden cerca de **1.057** usuarios, mencionando que las instalaciones donde funciona actualmente el ESPRI MÁLAGA, presentan graves falencias estructurales y físicas que se han venido agudizando con el transcurrir del tiempo, toda vez que la construcción aledaña al mismo se encuentra en ***"RUINAS"*** lo que afectó de manera considerable la estructura del ESPRI, la cual presenta grietas, goteras y daño generalizado en el techo. En este sentido, se requiere aumentar la capacidad física del mismo ya que no se cuenta con espacio destinado para el archivo, 2 consultorios y una oficina para la Coordinación,

además, que se deben contar con unas condiciones más apropiadas de seguridad y salud en el trabajo para los funcionarios y contratistas, aspectos que redundarán en una atención óptima a nuestros usuarios y beneficiarios.

Se hace necesario realizar este contrato de arrendamiento debido a que actualmente la Unidad Prestadora de Salud Santander no cuenta con la estructura física donde se pueda habilitar el funcionamiento de un establecimiento de salud para la prestación de los servicios de salud de primer nivel de complejidad, los cuales son necesarios para garantizar la calidad de vida de los usuarios y beneficiarios adscritos a la Unidad Prestadora de Salud Santander.

De lo anterior y en cumplimiento a lo ordenado en el instructivo 024 DIPON-DIRAF, del 14 de septiembre de 2020 ***"LINEAMIENTOS PARA SUSCRIBIR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES POR PARTE DE LA POLICÍA NACIONAL"***, se solicitó e informo mediante comunicados oficiales:***S-2018-026750-DESAN;S-2018-044901-DESAN;S-2018-111471-DESAN; S-2019-001931-DESAN;S-2019-093558-DESAN; S-2020-015919-DISAN; S-2020-016948-DIRAF; S-2020-125320-DESAN; S-2020-128276-DESAN; S-2020-139110-DESAN;S-2020-141071-DESAN; S-2020-148551-DESAN; S-2020-171086-DESAN S-2020-181242-DESAN; S-2020-186892-DESAN, S-2021-012282-DESAN;*** los respectivos estudios de seguridad y confiabilidad además de las certificaciones jurídicas catastrales, como lo indica el instructivo antes mencionado de igual manera se dejó en conocimiento del jefe de la Regional De Aseguramiento No. 5 y de la Unidad Prestadora De Salud Santander.

Como consecuencia de la urgencia que se está presentando en el ESTABLECIMIENTO DE SANIDAD POLICIAL PRIMARIO ESPRI MÁLAGA, es imprescindible realizar la contratación de un bien inmueble con el fin de lograr el traslado de los servicios a nuevas instalaciones en pro de evitar riesgos a los usuarios, contratistas y funcionarios.

En virtud de lo anterior, la oficina Planeación de la Dirección de Sanidad emite concepto favorable firmado digital por el señor Brigadier General Director de la Dirección de Sanidad en el cual indica continuar con el proceso de contratación de contratación de arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento del ESPRI-MALAGA, como lo establece el instructivo 024 DIPON-DIRAF del 14 septiembre de 2020.

Se tiene proyectado que dicho contrato de arrendamiento debe iniciar en el mes de Julio del año 2021 con un plazo de ejecución de DIEZ (10) MESES y **VEINTIUN** (21 DIAS), contados a partir de la fecha de la carta de inicio de ejecución expedida por la Unidad Prestadora de Salud Santander, debido a que actualmente no se cuenta con un inmueble de propiedad de la Policía Nacional, motivo por el cual se hace necesario adelantar un proceso, que en este caso y según el estudio de las condiciones de mercado inmobiliario realizado en la ciudad de Málaga-Santander, se cuenta actualmente con un bien inmueble con número de matrícula inmobiliaria No. ***4708***, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Málaga ubicado en la **Carrera 7 N° 15 – 74**; el cual cumple con las condiciones de infraestructura, condiciones sanitarias y de seguridad para ser ocupado y/o habitado por el personal administrativo y asistencial con el fin de garantizar la prestación de servicios de salud de primer nivel de atención incluidos los programas de promoción y prevención con calidad, oportunidad, eficacia y eficiencia para los usuarios y beneficiarios del Subsistema de Salud de la Policía Nacional adscritos a la Unidad Prestadora de Salud Santander

En el Establecimiento de Sanidad Policial Primario ESPRI-MÁLAGA de la Unidad Prestadora de Salud Santander los usuarios y beneficiarios serán atendidos en las siguientes modalidades:

- ✓ Consulta de medicina general, odontología general, procedimientos de enfermería, vacunación.
- ✓ Programas de promoción y prevención

En el momento la institución cuenta con los recursos para satisfacer la necesidad, los cuales se encuentran certificados por el Coordinador del Plan de compras de la Unidad Prestadora De Salud Santander y programado para contratación en el mes de Julio del 2021.

2. ANÁLISIS DE LA OFERTA DEL MERCADO

DESCRIPCIÓN MERCADO:

Se efectuó un sondeo de diferentes inmuebles en el municipio de Málaga -Santander, evidenciándose que hay algunos lugares grandes y amplios pero no cumplen con la normatividad de habilitación para el funcionamiento de un establecimiento de prestación de servicios de salud, además que se encuentren ubicados en un lugar de fácil acceso para todos los usuarios y que tenga suficiente capacidad y la cantidad de consultorios necesaria para el funcionamiento del Establecimiento de Sanidad Policial Primario – ESPRI MÁLAGA. Por tanto no es fácil encontrar un inmueble que cumpla con todas las caracteristicas necesarias de habilitación y que además tenga una buena ubicación y accesibilidad para los usuarios.

Por otra parte, se logró identificar inmuebles que cumplen con lo exigido por la Normatividad pero que su extensión se queda pequeña para las necesidades actuales del ESPRI.

ANALISIS DEL SECTOR:

En cuanto al arrendamiento de inmuebles, se puede observar que un gran porcentaje de los propietarios de predios en este municipio prefiere ofertarlos directamente que mediante inmobiliaria lo cual hace que los valores del canon de arrendamiento sean más económicos pues no hay intermediación de administración de inmueble por parte de inmobiliaria. De otra parte en lo atinente al aumento del canon de arrendamiento mensual, éste debe regirse de acuerdo a lo establecido en el Manual de Contratación de la Policía Nacional Resolución No. 03049 del 2014 modificada por la Resolución No. 00090 del 15 de enero de 2018, debido a que por ser entidades del orden nacional deben aplicarse las reglas especiales que rigen la materia.

IDENTIFICACION DEL PROVEEDOR:

El inmueble ubicado en la **Carrera 7 N° 15 – 74** donde funcionará el Establecimiento de Sanidad Policial Primario – ESPRI MÁLAGA es un inmueble de propiedad de LAURA ANDREA QUINTERO, persona natural y no tiene afectación a vivienda familiar o alguna clase de embargo o proceso judicial. Este inmueble reúne las características básicas, infraestructura física de las áreas Asistenciales y Administrativas para la prestación de servicios de salud. Así mismo tiene las adecuaciones básicas requeridas y cumple con los requisitos mínimos de habilitación establecidos por la Secretaria de Salud y la auditoría de Garantía y Calidad de la Unidad Prestadora de Salud Santander.

PRECIOS DE MERCADO:

Debido a que el municipio de Málaga, solo cuenta con 2 Inmobiliarias se realizó consulta sobre un sitio que cumpliera con las necesidades del ESPRI, ninguna de estas cuenta con un inmueble para arrendar a la fecha, por lo tanto no se logró verificar el canon de arrendamiento de inmuebles ubicados en el sector, por lo tanto se continuó en la búsqueda y se logró tomar contacto con una persona natural la cual está en disposición de arrendar un inmueble que cumple con las características técnicas requeridas y mejore las condiciones. Por otra parte, según lo señalado en la Resolución No. 03049 del 2014 expedida por la Dirección General de la Policía Nacional y Resolución No. 00090 del 15 de enero de 2018 "Por la cual se actualiza, modifica y complementa el Manual de Contratación de la Policía Nacional, adoptado mediante Resolución 03049 de 2014" el incremento del canon de arrendamiento obedecerá al incremento del IPC, el cual es de 3.18% para la presente vigencia. **El valor del canon de arrendamiento se determinó mediante avalúo realizado por el señor Intendente IVÁN MAURICIO TOLOZA VILLAMIZAR, PERITO AVALUADOR DEL DEPRATAMENTO DE POLICIA MAGDALENA MEDIO, MEDIANTE COMUNICACIÓN OFICIAL ELECTRONICA S-2020-070717-DEMAM.**

ANALISIS DE LA ESTRUCTURA DE COSTO: N/A
COSTOS DE OPORTUNIDAD: N/A

VALORACION DE BENEFICIOS:

Los beneficios que la Unidad Prestadora de Salud Santander tendrá al dar la inicio al contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la **Carrera 7 N°15–74** en donde funcionara el Establecimiento de

Sanidad Policial Primario ESPRI-MÁLAGA, es seguir brindando los servicios de salud en un sitio cómodo, con una buena ubicación, donde es más cercano el acceso a la red prestadora externa, así como condiciones seguras y bienestar para los mismos.

CONDICIONES DEL CONTRATO:

Cancelación del canon de arrendamiento mensual, ejercicio de los derechos como Arrendatarios bajo ningún gravamen o limitación, las demás establecidas en el numeral 5 del presente estudio previo.

COSTOS INDIRECTOS: Certificado de Tradición de Matrícula Inmobiliaria del inmueble a arrendar, Certificación bancaria de la cuenta donde se consignará el valor del canon de arrendamiento mensual.

MONEDA A CONTRATAR:
La moneda en la que se pagará el canon de arrendamiento mensual será en pesos colombianos.

3. ANALISIS DE PRECIOS

El desarrollo del análisis de precios, en el estudio de mercado, se realiza de acuerdo a la cotización presentada por el Arrendador y el valor asignado en el Plan de Compras de la Unidad Prestadora de Salud Santander

Precios referencia SECOP.

- Precios históricos (Anteriores contrataciones: Policía Nacional y/o otras Entidades del Estado).
- Precios del mercado (cotizaciones).

3.1 PRECIOS REFERENCIA SECOP

ENTIDAD	OBJETO	NÚMERO DE CONTRATO	FECHA	VALOR
SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE – SENA y MARIA CAROLINA MARTINEZ CUADROS	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 36 NO 48-99 BARRIO CABECERA DEL LLANO, DESTINO COMO AMBIENTES DE FORMACIÓN ESPECIALIZADOS PARA LAS ÁREAS DE HOTELERÍA Y TURISMO, MESA Y BAR, GASTRONOMÍA Y FORMACIONES COMPLEMENTARIAS DEL CENTRO DE SERVICIOS EMPRESARIALES Y TURÍSTICOS, REGIONAL SANTANDER.	0073-2018	16/01/2018	$329.199.000 Canon: $28.626.000
DEPARTAMENTO DE SANTANDER y ALFONSO GOMEZ RIOS	ARRENDAMIENTO DE EDIFICIO PARA LA UBICACIÓN DE PERSONAL PERTENECIENTE AL DEPARTAMENTO DE SANTANDER Y CONTRALORIA DEPARTAMENTAL.	00000085	16/01/2019	$77.000.000 Canon: $11.000.000

Se realizó la consulta en la página www.contratos.gov.co "SECOP" y se encontró un contrato de arrendamiento del año 2018 de una entidad pública de la ciudad de Málaga la cual arrendó un inmueble para el funcionamiento de ambientes de formación especializados ubicado en el barrio Cabecera del Llano, barrio donde se encuentra actualmente ubicada la casa objeto de éste contrato de arrendamiento y otro contrato de arrendamiento del año 2019 suscrito por el Departamento de Santander de un predio ubicado en la ciudad de Málaga para la ubicación de personal perteneciente al Departamento de Santander y Contraloría Departamental, pero no se pueden tener en cuenta debido a que la infraestructura requerida para funcionamiento de oficinas ó de ambientes de formación es diferente a la requerida para el funcionamiento de un establecimiento de salud la cual además de requerir el arrendamiento de un terreno amplio y de fácil acceso, debe cumplir con la normatividad de habilitación establecida por el Ministerio de Salud y Protección Social. Debido a los motivos anteriormente expuestos y teniendo en cuenta que el canon de arrendamiento para éste tipo de inmuebles difiere al de los inmuebles que prestan servicios de salud no es posible tomar como referencia los anteriores valores de canon de arrendamiento.

3.2 ANÁLISIS DE PRECIOS HISTÓRICOS

No se toman los precios históricos de contratos realizados para este municipio toda vez que no existen antecedentes de contratación de arrendamiento en el mismo.

3.2 ANÁLISIS PRECIOS DE MERCADO

ANALISIS DE PRECIOS DE MERCADO			
ITEM	**DESCRIPCIÓN**	**COTIZACIÓN No. 1 *LAURA ANDREA QUINTERO RIVERA***	**MENOR VALOR COTIZADO**
1	"ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO DE SANIDAD POLICIAL PRIMARIO ESPRI MÁLAGA DE LA UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER UBICADO EN EL MUNICIPIO DE MALAGA—SANTANDER.	Valor canon mensual: **$2.000.000**	**$2.000.000**

La Señora **LAURA ANDREA QUINTERO RIVERA** presentó cotización mediante oficio de fecha 15 de enero de 2021, en el cual manifestaron libre y espontáneamente que el canon de arrendamiento mensual para esta contratación será por un valor de **$2.000.000**, el cual será sostenido durante el plazo de ejecución del presente contrato.
Se aclara que éste valor no incluye IVA toda vez que al arrendar éste inmueble con destino al funcionamiento de un establecimiento de prestación de servicios de salud se encuentra exonerado del IVA según el Estatuto Tributario vigente. **El valor del canon de arrendamiento se determinó mediante avalúo realizado por el señor Intendente IVÁN MAURICIO TOLOZA VILLAMIZAR, PERITO AVALUADOR DEL DEPRATAMENTO DE POLICIA MAGDALENA MEDIO, MEDIANTE COMUNICACIÓN OFICIAL ELECTRONICA S-2020-070717-DEMAM.**

3.4 ANALISIS DEL VALOR ESTIMADO

ANÁLISIS VALOR ESTIMADO					
ÍTEM	**DESCRIPCIÓN**	**PRECIO SECOP**	**PRECIOS HISTÓRICOS PROYECTADOS CANON MENSUAL DE ARRENDAMIENTO**	**PRECIOS DE MERCADO CANON MENSUAL DE ARRENDAMIENTO**	**VALOR ESTIMADO CANON MENSUAL DE ARRENDAMIENTO**
1	"ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO DE SANIDAD POLICIAL PRIMARIO ESPRI MÁLAGA DE LA UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER UBICADO EN EL MUNICIPIO DE MALAGA—SANTANDER.	N/A	NO APLICA	**$2.000.000**	**$2.000.000**

Para el presente análisis del valor estimado se tuvo en cuenta el precio de mercado, tomando éstos valores como valor estimado **$2.000.000** esto en justificación a lo ya enunciado en la parte motiva que dio inicio al presente documento, que se resume en el beneficio institucional en cuanto a la cantidad de espacios adecuados, cómodos y seguros y demás comparados a la anterior instalación, lo que nos permitirá tener una proyección a futuro en beneficio para la Unidad Prestadora.

Así mismo resaltamos que no se tuvieron en cuenta los precios del SECOP debido a que la referencia que tenemos es de contratos de arrendamiento con objeto diferente al de un inmueble para el funcionamiento de un establecimiento de prestación de servicios de salud por tanto los precios del mercado inmobiliario varían y no se pueden tomar en cuenta para el valor estimado.

3.5 VALOR ESTIMADO DE LA CONTRATACIÓN

El valor estimado de la presente contratación teniendo en cuenta que el contrato iniciaría posiblemente el próximo 10 de Julio de 2021, y está proyectado con un plazo de DIEZ (10) MESES y VEINTIUN (21) DIAS; fijando como canon de arrendamiento mensual la suma de **DOS MILLONES DE PESOS M/CTE ($2.000.000)** correspondería a un valor total del contrato de suma de **VEINTIUN MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($21.400.000)**.

ÍTEM	RUBRO / PROYECTO	RECURSO	UNIDAD DE DESTINO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	VALOR UNITARIO ESTIMADO	VALOR TOTAL ESTIMADO
1	A-02-02-02-007 Servicios Financieros y servicios conexos, servicios inmobiliarios y servicios de leasing.	16	UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER	"ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO DE SANIDAD POLICIAL PRIMARIO ESPRI MÁLAGA DE LA UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER UBICADO EN EL MUNICIPIO DE MALAGA— SANTANDER.	**DIEZ (10) MESES VEINTIUN (21) DIAS**	**$2.000.000**	**Vigencia 2021:** DOCE MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/Cte. **($11.400.000)** **Vigencia 2022:** DIEZ MILLONES DE PESOS M/Cte. **($10.000.000)**
						VALOR TOTAL POR RECURSO	**$21.400.000**
						VALOR TOTAL ESTIMADO	**$21.400.000**

ANEXO No. 2

ESPECIFICACIONES TECNICAS MINIMAS – CONDICIONES GENERALES

Nota: Favor marcar con "X" ofrece ó no ofrece según corresponda.

ITEM	CONDICIONES A CUMPLIR	OFRECE	NO OFRECE
1	El inmueble a arrendar debe contar con los servicios públicos de agua, alcantarillado y luz, debe tener la siguiente capacidad locativa: Mínimo Cinco (5) consultorios con cuarto de baño o lavamanos los cuales deben tener las paredes pintadas con pintura plástica lavable de color blanco y las puertas deben ser en un material liso y lavable de fácil limpieza y desinfección para el correcto funcionamiento de los servicios de: medicina general, enfermería, riesgo cardiovascular, planificación familiar, crónicos, crecimiento y desarrollo, control prenatal, entre otros.		
2	Un consultorio de odontología con capacidad para una unidad odontológica, y con una habitación al interior para el almacenamiento de insumos y la esterilización del material (con un mesón para disponer los equipos), y espacio para un puesto de trabajo (escritorio y computador). Área para esterilización con mesón de trabajo que incluye poceta para el lavado de instrumental. Área independiente para disposición de residuos. Además, debe tener las acometidas de agua y aire en el piso para la unidad. Debe contar con: Área para el procedimiento odontológico, lavamanos por consultorio, en caso de contar el consultorio con unidad sanitaria no se exige lavamanos adicional.		
3	Espacio para la ubicación de las salas de espera con capacidad de mínimo 15 personas.		
4	Espacio para la ubicación de un puesto de trabajo inmediatamente contiguo a la puerta de ingreso, (puesto de guardia).		
5	Unidad con mesón para el área de atención al usuario, parametrización de medicamentos y para la asignación de citas, ubicado cerca a la entrada de las instalaciones.		
6	Una oficina para la coordinación del centro médico con cuarto de baño.		
7	Una habitación para ser usada como bodega o almacén.		
8	Cuarto para el almacenamiento de desechos, con paredes enchapadas para almacenamiento de residuos (peligrosos, no peligrosos, reciclables).		
9	El consultorio destinado para el servicio de procedimientos médicos y esterilización de fácil lavado y desinfección, con mesón y lavaplatos en aluminio, debe tener mínimo tres conexiones de energía en distintos puntos del consultorio.		
10	El inmueble debe tener mínimo tres **(03)** baterías de baños, en óptimas condiciones, con baterías hechas en material resistente al uso constante de usuarios de fácil limpieza y desinfección óptimas para un establecimiento de salud distribuidas así: uno para las personas de sexo femenino (inodoro y lavamanos), otro para las personas de sexo masculino (inodoro y lavamanos) y otro para personas discapacitadas (inodoro y lavamanos). Igualmente, deberá tener un cuarto con suficiente espacio para guardar los elementos de aseo.		
11	El inmueble debe encontrarse en buen estado de mantenimiento general, pintura, pisos, baños, techos, puertas, ventanas, tanques de almacenamiento de agua, instalaciones eléctricas y medidor del servicio de agua en óptimas condiciones.		

12	En los consultorios destinados para vacunación, procedimientos médicos y odontología se deberá tener en la parte inferior del mesón compuertas en material de aluminio o similares de fácil lavado.		
13	El inmueble debe tener medidor de electricidad independiente con energía regulada en cada consultorio y se debe contar con un punto de energía de 220w, para la conexión de la autoclave y compresor de odontología.		
14	Pasillos amplios que permitan el desplazamiento de personas en condición de discapacidad en sus sillas de ruedas.		
15	El Establecimiento debe contar con servicio de telefonía fija.		
16	El inmueble debe cumplir con la normatividad de habilitación para la prestación de servicios de salud Resolución No. 3100 de 2019		

NOMBRE DEL ARRENDADOR:

CEDULA DE CIUDADANIA:

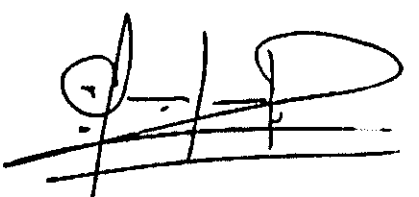
FIRMA DEL ARRENDADOR:

ANEXO No. 3

CERTIFICACION DE NECESIDAD

En mi calidad de **Jefe del ESPRI MÁLAGA**, manifiesto con la suscripción de esta CERTIFICACION que NO se cuenta con un infraestructura suficiente o inmueble por parte de la Unidad Prestadora de Salud Santander, para que funcione el Establecimiento de Sanidad Policial Primario- ESPRI MÁLAGA, en donde se prestan diferentes servicios de consulta externa y los diferentes programas de promoción y prevención a los usuarios del Subsistema de Salud de la Policía Nacional residentes en Málaga y su área de Georreferenciación, por tal razón la única forma de resolver la necesidad es mediante la contratación del arriendo de un inmueble habilitado para tal fin.

Firma,



Patrullero CIRO ANTONIO SUAREZ CASTRO
Jefe Establecimiento de Sanidad Policial Primario Malaga

ANEXO No. 4
OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

1. Cumplir con el objeto contractual.
2. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y trabas.
3. Responder en los plazos que la **POLICIA NACIONAL- UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER** establezca en cada caso, los requerimientos de aclaración o de información que se le formulen.
4. Guardar la confidencialidad de toda la información que le sea entregada y que se encuentre bajo su custodia o que por cualquier otra circunstancia deba conocer o manipular y responderá civil, penal y disciplinariamente por los perjuicios de su divulgación y/o utilización indebida que por sí o por un tercero se cause a la administración o a terceros.
5. No acceder a peticiones o amenazas, de quienes actuando por fuera de la ley, pretendan obligarlo a hacer u omitir algún acto o hecho, el ARRENDADOR deberá informar de tal evento a la Dirección Administrativa y Financiera de la Policía Nacional y a las autoridades competentes para que se adopten las medidas necesarias.
6. Mantener activa la cuenta corriente o de ahorros reportada para los pagos con el fin de evitar traumatismos en el proceso de ejecución del contrato.
7. Entregar el bien inmueble en buenas condiciones para su uso, teniendo en cuenta todos los aspectos propios para el desarrollo del presente contrato, tales como: servicios públicos domiciliarios (agua, alcantarillado y luz) los cuales deben estar instalados y a paz y salvo y el buen estado locativo del inmueble.
8. Entregar el inmueble libre de apremios judiciales o requerimientos de terceros que provoquen la alteración en la tenencia y goce del bien.
9. Aceptar la voluntad de la Unidad Prestadora de Salud Santander de dar por terminado el contrato luego de que medien tres (3) meses posteriores a la presentación del aviso por parte de éste.
10. Mantener al día el pago de impuestos y demás a que por ley esté obligado.
11. Atender cualquier solicitud de mejora en beneficio de la adecuación locativa para la prestación del servicio de salud, a su vez se obliga a realizar los arreglos generales (pintura, arreglos sanitarios, cubiertas, mantenimiento preventivo, entre otras) solicitados para el correcto funcionamiento del bien inmueble.
12. Se obliga a dar aviso de restitución del inmueble arrendado por un tiempo no inferior a tres (3) meses so pena de someterse a los apremios legales que se pueden constituir por la falta de aviso.
13. Llevar a cabo de mutuo acuerdo cualquier cambio en las condiciones que surjan durante el término de ejecución del contrato, previa solicitud escrita por parte de la Unidad Prestadora de Salud Santander.
14. Enviar la FACTURA para el correspondiente pago dentro de los plazos establecidos y con los soportes exigidos.
15. El ARRENDADOR correrá con todos los gastos de impuestos y demás gastos que hubiere lugar.
16. En caso que el propietario decida vender el inmueble objeto de contratación, deberá informar con una antelación de cuatro (04) meses al Supervisor del contrato y a la Unidad Prestadora de Salud Santander, debido a que deberán iniciarse nuevamente los trámites para ubicar un nuevo bien inmueble con la respectiva aprobación del Nivel Central. En caso que no se informe en el debido tiempo, el ARRENDADOR se obliga a consignar una cláusula dentro del contrato de Compra-venta, en la cual se indique que el nuevo propietario celebrará un contrato de arrendamiento con la Policía Nacional -Unidad Prestadora de Salud Santander por un término de cuatro (04) meses.
17. Aceptar las notificaciones que se efectúen por medio electrónico de las comunicaciones, oficios, avisos y demás actos proferidos por la Unidad Prestadora de Salud Santander al correo electrónico que se encuentre debidamente registrado en el contrato, Rut, cámara de comercio, etc.
18. Cumplir cabalmente con sus obligaciones frente al sistema de Seguridad Social integral y parafiscales (Cajas de compensación familiar, Sena e ICBF) según corresponda el acuerdo a la ley 1607 de 2012 por cuanto el cumplimiento de esta obligación es requisito indispensable para la realización de cualquier pago.
19. Mantener los precios estipulados en su oferta durante la ejecución del contrato.
20. Cumplir con las obligaciones del ARRENDADOR contenidas en el artículo 5° de la Ley 80 de 1993, así mismo, será civil y penalmente responsable por sus acciones u omisiones en la actuación contractual.

ANEXO No. 5

OBLIGACIONES DE LA POLICIA NACIONAL - UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER

1. Una vez se surta el proceso de contratación estatal, asignar un Supervisor, a través de quien la **POLICÍA NACIONAL- UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER** mantendrá la interlocución permanente y directa con el **ARRENDADOR**.
2. Ejercer la Supervisión de la ejecución del presente contrato de arrendamiento por intermedio del **JEFE ESPRI MÁLAGA DE LA UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER** o quien haga sus veces y/o a quien se delegue con posterioridad.
3. Recibir a satisfacción los bienes y/o servicios que sean entregados por el **ARRENDADOR,** cuando estos cumplan con las obligaciones establecidas en el presente estudio de conveniencia y oportunidad y las condiciones y especificaciones técnicas contenidas en el Anexo técnico.
4. Adelantar las gestiones necesarias para el reconocimiento y cobro de las sanciones pecuniarias y garantías a que hubiere lugar, para lo cual el Supervisor dará aviso oportuno a la POLICÍA NACIONAL- UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER, sobre la ocurrencia de hechos constitutivos de mora o incumplimiento.
5. Realizar los pagos del canon de arrendamiento dentro del término fijado en el contrato, esto es dentro de los sesenta (60) días calendarios siguientes a la radicación de la FACTURA y demás documentos requeridos en la Forma de Pago del presente estudio, una vez situados los dineros del PAC.
6. Tramitar diligentemente las apropiaciones presupuestales que requiera para solventar las prestaciones patrimoniales que hayan surgido a su cargo como consecuencia de la suscripción del contrato.
7. Solicitar y recibir información técnica respecto del bien ó servicio y demás por parte del ARRENDADOR en desarrollo del objeto contractual.
8. Mantener el inmueble en condiciones óptimas para su uso e informar al ARRENDADOR cualquier novedad que amerite su intervención.
9. Realizar la cancelación mes a mes de cada uno de los servicios públicos domiciliarios de LUZ, AGUA Y ALCANTARILLADO.
10. Ocupar el inmueble en completa calma y tranquilidad, con el fin de poder cumplir con el objeto del presente contrato de arrendamiento, que es el funcionamiento del Establecimiento de Sanidad Policial Primario – ESPRI MÁLAGA de la Unidad Prestadora de Salud Santander.
11. Cancelar al ARRENDADOR el valor total del contrato según la forma estipulada en el mismo.
12. En caso de que durante el tiempo de ejecución del contrato surjan algunas eventualidades de fuerza mayor o caso fortuito que afecte a cualquiera de las partes, se deberá informar por escrito a la parte que corresponda, con el fin de definir la solución de mutuo acuerdo.
13. Cualquier cambio de las condiciones que surjan durante el término de ejecución del contrato, deberá hacerse por mutuo acuerdo, previa solicitud por escrito plenamente justificada por cualquiera de las partes.
14. Ejercer un estricto control sobre la ejecución del contrato de arrendamiento, con el fin de prevenir que se desborde el valor total del contrato o se continué ocupando el inmueble, sin el respectivo respaldo presupuestal y contractual.
15. Las demás que por ley sean establecidas.

ANEXO No. 6

ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN, ASIGNACIÓN DE RIESGOS Y DETERMINACIÓN DE GARANTÍAS.

ANALISIS DE RIESGO

Realizando el análisis de riesgos se determinan como algunos de los riesgos del proceso los siguientes:

1) Daños estructurales por movimientos sísmicos, inundaciones producidas por lluvias intempestivas.
2) Eventuales rupturas de las conexiones hidro-sanitarias, incendios producidos por cortos circuitos, caída de algún muro estructural o no estructural.

CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	CALIFICACION TOTAL	A QUIEN SE LE ASIGNA	TRATAMIENTO
Especifico	Externo	Ejecución	De la naturaleza	Daños estructurales por movimientos sísmicos, inundaciones producidas por lluvias intempestivas	Se afectaría la prestación del servicio a los diferentes usuarios de la Unidad Prestadora de Salud Santander	3	1	4	Arrendador	Retenerlo
Especifico	Externo	Ejecución		Eventuales rupturas de las conexiones hidro-sanitarias, incendios producidos por cortos circuitos, caída de algún muro estructural o no estructural	Se afectaría la prestación del servicio a los diferentes usuarios de la Unidad Prestadora de Salud Santander	2	1	3	Arrendador	Retenerlo

CONTROLES A SER IMPLEMENTADOS	PROBABILIDAD	IMPACTO	CALIFICACIÓN	CALIFICACIÓN TOTAL	AFECTA EL EQUILIBRIO ECONÓMICO	PERSONA RESPONSABLE POR IMPLEMENTAR EL TRATAMIENTO	FECHA ESTIMADA EN QUE SE INICIA EL TRATAMIENTO	FECHA ESTIMADA EN QUE SE COMPLETA EL TRATAMIENTO	COMO SE REALIZA EL MONITOREO	PERIODICIDAD CUANDO
NA	3	1	4	4	NO	ARRENDADOR	NA	NA	NA	NA
Las instalaciones deben ser entregadas en óptimas condiciones de funcionamiento	2	1	3	3	NO	ARRENDADOR	Una vez se inicie la ejecución del contrato	Finalizado el plazo del contrato	Revisión del inventario del inmueble	Mensual

GARANTIAS

En lo referente a las garantías del presente proceso de contratación directa, **según lo señalado en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015 y teniendo en cuenta el tipo de contrato "Arrendamiento de bien inmueble"** no se exigirán garantías para el presente proceso de contratación debido a que es la Unidad Prestadora de Salud Santander quien va a arrendar el inmueble objeto del presente proceso, teniendo bajo su responsabilidad una de las obligaciones principales como es la del pago del canon de arrendamiento.