UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER

Bucaramanga,

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-AGUACHICA EL CUAL PERTENECE A LA UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER UBICADO EN EL MUNICIPIO DE AGUACHICA – CESAR.

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 **TREINTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y UN MIL CINCUENTA Y OCHO PESOS CON SETENTA Y DOS CENTAVOS. ($ 33.541.058,72)**

DESCRIPCION	VIGENCIA 2021	VIGENCIA 2022
ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO DE SANIDAD POLICIAL PRIMARIO ESPRI AGUACHICA EL CUAL PERTENECE A LA UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER UBICADO EN EL MUNICIPIO DE AGUACHICA – CESAR.	$ 8.385.264,68	$ 25.155.794,04
VALOR TOTAL POR VIGENCIA	$ 8.385.264,68	$ 25.155.794,04
VALOR TOTAL	$33.541.058,72	

Canon de arrendamiento mensual: **CUATRO MILLONES CIENTO NOVENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS CON TREINTA Y CUATRO CENTAVOS. ($ 4.192.632,34)**.

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

Recurso 16
Identificación presupuestal A-02-02-02-007-02-01-01 Servicios inmobiliarios

PRESUPUESTO TOTAL: TREINTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y UN MIL CINCUENTA Y OCHO PESOS CON SETENTA Y DOS CENTAVOS. ($ 33.541.058,72)

vigencia 2021: OCHO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS CON SESENTA Y OCHO CENTAVOS M/CTE. ($ 8.385.264,68)

	vigencia 2022: VENTICINCO MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS CON CUATRO CENTAVOS M/CTE. ($ 25.155.794,04) Certificado Plan de compras No._____ del_____
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 de una persona natural o jurídica, que ostente la calidad de propietario de un bien inmueble ubicado en el municipio de **AGUACHICA – CESAR.**, para ser ocupado por el personal administrativo y asistencial del Establecimiento de Sanidad Policial Primario ESPRI- AGUACHICA de la Unidad Prestadora de Salud Santander, con el fin de garantizar la prestación de servicios de salud para los usuarios y beneficiarios del Subsistema de Salud de la Policía Nacional en el municipio de AGUACHICA – CESAR 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".

Según la nueva estructura de la Dirección de Sanidad, la Unidad Prestadora de Salud Santander requiere la celebración de un contrato de arrendamiento de un bien inmueble ubicado dentro del perímetro urbano del municipio de Aguachica – Cesar, de fácil acceso a los usuarios, el cual se encuentra ubicado en la **Calle 3ª No 33-34** del barrio María Eugenia que es donde actualmente funciona el Establecimiento de Sanidad Policial Primario - ESPRI AGUACHICA de la Unidad Prestadora de Salud Santander ubicado en el municipio de AGUACHICA – CESAR con el ánimo de tener un sitio adecuado para la prestación de servicios de salud a los usuarios y beneficiarios del Subsistema de Salud de la Policía Nacional, el cual se encuentra proyectado en el Plan de Compras de la Unidad Prestadora de Salud Santander del presente año 2021 y contribuye al desarrollo de las metas estratégicas y políticas de la Dirección de Sanidad y del CSSSMP de las Fuerzas Militares y la Policía Nacional.

De acuerdo a lo anterior, se hace necesario contratar el arrendamiento en razón a que el actual ESPRI ubicado en la calle 3ra nro. 33-34 del barrio María Eugenia posee unas instalaciones que constan de la debida adecuación y habilitación, entre los que se encuentran las baterías sanitarias para el uso del público, y para personas en condición de discapacidad, así como la adecuación de una sala de procedimientos para pequeñas intervenciones tales como retiro de puntos, onicectomías, curaciones entre otras; también cuenta con un consultorio para la instalación del servicio de psicología el cual se debe garantizar con el nuevo modelo de atención del subsistema de sanidad policial; así mismo el inmueble posee una buena accesibilidad residencial, cerca de las instalaciones del comando del distrito, de la estación de policía y de las instalaciones del Hospital Regional de este municipio entidad con la que actualmente tenemos contratadas las atenciones de servicios médicos de segundo nivel; además al lado del inmueble funciona un local totalmente independiente donde funciona la farmacia para la entrega de medicamentos (MEDIPOL) brindando con esto comodidad, cercanía, seguridad y mayor oportunidad para la atención adecuada en los servicios de salud de nivel uno a nuestra población de usuarios adscritos al municipio de Aguachica Cesar incluyendo municipios de los departamentos

de Bolívar y Cesar, entre los cuales se encuentran: Gamarra, Aguachica, San Martín, San Alberto, Regidor departamento de (Cesar) y Rio Viejo departamento de (Bolívar).

Se proyectó que dicha contratación de arrendamiento se debe realizar en el mes de noviembre del año 2021, con un plazo de ejecución (8) **Ocho meses**, contados a partir de la fecha de la carta de expedida por la Unidad Prestadora De Salud Santander, ya que actualmente no se cuenta con un bien inmueble de propiedad, 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 el municipio de Aguachica-Cesar, se encontró este bien inmueble donde hoy funciona ESPRI-AGUACHICA de propiedad de la señora **ELIZABETH MÁRQUEZ DE OTERO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 26.050.487, ubicado en la calle 3ra nro. 33-34 del barrio María Eugenia (a escasas tres cuadras del distrito de policía y del hospital regional de Aguachica entidad con la que en la actualidad se encuentran contratados los servicios de prestación de salud de nuestros usuarios); el cual cumple con las condiciones infraestructura, sanitarias y de seguridad para ser ocupado y/o habitado por el personal de planta, contratista, profesionales y/o técnicos con el fin de garantizar la prestación de servicios de salud del nivel de atención con calidad, oportunidad, eficacia y eficiencia y los programas de Promoción y Prevención para los usuarios del subsistema de salud de la Policía Nacional en el Distrito de Policía Aguachica Cesar.

El municipio de Aguachica cuenta con un total de 1478 Usuarios y beneficiarios que serán atendidos en las siguiente modalidades:

- ✓ Consulta de medicina general
- ✓ Consulta de odontología general
- ✓ 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 noviembre del año 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 Seccional Sanidad Santander (hoy Unidad Prestadora de Salud Santander) suscribió los siguientes contratos:

ENTIDAD Y UNIDAD	NÚMERO Y FECHA DEL CONTRATO	OBJETO	ACIERTOS	PROBLEMAS
ELIZABETH MÁRQUEZ	68-1-20470-16 (SFI 470) FECHA 27/08/2016	"ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO DE SANIDAD POLICIAL AMBULATORIA DE BAJA COMPLEJIDAD DE LA POLICÍA NACIONAL EN EL MUNICIPIO DE AGUACHICA (CESAR).	SATISFACCION DE LOS USUARIOS CON EL SERVICIO PRESTADO TENIENDO EN CUENTA PORCENTAJE CONSIDERABLE DE DEMANDA EN LA BASE DE DISTRITO. COMODIDAD DE LOS USUARIOS AL CONTAR CON UNA UNIDAD QUE CUMPLE ESTANDARES DE HABILITACION.	**NINGUNO**
ELIZABETH MÁRQUEZ	68-1-20353-17 (SFI 353) FECHA 01/09/2017	"ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO DE SANIDAD POLICIAL AMBULATORIA DE BAJA COMPLEJIDAD DE LA POLICÍA NACIONAL EN EL MUNICIPIO DE AGUACHICA (CESAR).	SATISFACCION DE LOS USUARIOS CON EL SERVICIO PRESTADO TENIENDO EN CUENTA PORCENTAJE CONSIDERABLE DE DEMANDA EN LA BASE DE DISTRITO. COMODIDAD DE LOS USUARIOS AL CONTAR CON UNA UNIDAD QUE CUMPLE ESTANDARES DE HABILITACION.	**NINGUNO**
ELIZABETH MÁRQUEZ	68-1-20557-18 (SFI 557) FECHA 01/11/2018	"ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO DE SANIDAD POLICIAL AMBULATORIA DE BAJA	SATISFACCION DE LOS USUARIOS CON EL SERVICIO PRESTADO TENIENDO EN CUENTA PORCENTAJE	**NINGUNO**

		COMPLEJIDAD DE LA POLICÍA NACIONAL EN EL MUNICIPIO DE AGUACHICA (CESAR).	CONSIDERABLE DE DEMANDA EN LA BASE DE DISTRITO. COMODIDAD DE LOS USUARIOS AL CONTAR CON UNA UNIDAD QUE CUMPLE ESTANDARES DE HABILITACION.	
ELIZABETH MÁRQUEZ	68-1-20600-19 (SFI 600) FECHA 01/11/2019	"ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO DE SANIDAD POLICIAL AMBULATORIA DE BAJA COMPLEJIDAD DE LA POLICÍA NACIONAL EN EL MUNICIPIO DE AGUACHICA (CESAR).	SATISFACCION DE LOS USUARIOS CON EL SERVICIO PRESTADO TENIENDO EN CUENTA PORCENTAJE CONSIDERABLE DE DEMANDA EN LA BASE DE DISTRITO. COMODIDAD DE LOS USUARIOS AL CONTAR CON UNA UNIDAD QUE CUMPLE ESTANDARES DE HABILITACION.	**NINGUNO**
ELIZABETH MÁRQUEZ	101-1-20564-20 (SFI 564) DE FECHA 01/11/2020	"ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO DE SANIDAD POLICIAL AMBULATORIA DE BAJA COMPLEJIDAD DE LA POLICÍA NACIONAL EN EL MUNICIPIO DE AGUACHICA (CESAR).	SATISFACCION DE LOS USUARIOS CON EL SERVICIO PRESTADO TENIENDO EN CUENTA PORCENTAJE CONSIDERABLE DE DEMANDA EN LA BASE DE DISTRITO. COMODIDAD DE LOS USUARIOS AL CONTAR CON UNA UNIDAD QUE CUMPLE ESTANDARES DE HABILITACION.	**NINGUNO**

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 Primario ESPRI AGUACHICA-CESAR de la Unidad Prestadora de Salud Santander ubicado en el municipio de Aguachica-Cesar, 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.

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.

4.1.1. CAPACIDAD OPERATIVA.

Se debe contratar el arrendamiento del bien inmueble que cuente con los servicios públicos de luz y agua, y con la suficiente capacidad locativa donde funcionen seis (6) consultorios distribuidos así: (1) consultorio para medicina general, (1) consultorio para odontología, (1) consultorio para sala de procedimientos de enfermería, : (1) consultorio para procedimientos menores, : (1) consultorio para psicología así como, (1) oficina para las actividades de Carácter administrativas del ESPRI. Además las instalaciones cuentan con una sala de espera, 4 baños así: (1) un baño para hombres y (1) un baño para mujeres ambos habilitados por la norma para uso de discapacitados, un baño para el uso del coordinador y (1) un baño de uso privado para el personal que labora en el ESPRI, adicionalmente cuenta con un cuarto para el guardado de historias clínicas, uno para el guardado de materiales e insumos y un sitio acondicionado para el lavado y aseo de las instalaciones del ESPRI.

El inmueble deberá encontrarse en buen estado de mantenimiento general, pintura, pisos en concreto, instalaciones eléctricas, medidor de electricidad independiente, 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 3100 del 25 de noviembre de 2019.

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** del propietario del inmueble con quien se va a suscribir el contrato de arrendamiento.

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

- ✓ **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 del propietario del inmueble con quien se va a suscribir el 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 DEL SISTEMA REGISTRO NACIONAL DE MEDIDAS CORRECTIVAS:** La Policía Nacional consultará el Sistema Registro Nacional de Medidas Correctivas - RNMC 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.

- ✓ Carta mediante la cual exprese su voluntad de fijación del canon de arrendamiento mensual por el valor de **CUATRO MILLONES CIENTO NOVENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS CON TREINTA Y CUATRO CENTAVOS M/CTE. ($4.192.632,34)** 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 respectiva 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, **con fecha de expedición no superior a un mes**. (El Arrendador debe mantener la cuenta activa durante la vigencia del contrato).

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

4.3 EVALUACIÓN ECONÓMICA

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

5. CONDICIONES DEL CONTRATO

5.1 . LUGAR DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO

El inmueble está ubicado en la parte urbana del municipio de Aguachica – Cesar en la **Calle 3ra nro. 33-34 del Barrio María Eugenia** del mencionado municipio y deberá cumplir con las condiciones técnicas solicitadas por la administración y las solicitadas en el presente estudio de conveniencia y oportunidad.

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 Bien inmueble, así como el inventario con registro fotográfico de las instalaciones que se reciben y el estado de las mismas.

5.3 PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El plazo de ejecución de éste contrato de arrendamiento de inmueble para el funcionamiento del Establecimiento de Sanidad Policial Primario en el municipio de Aguachica será de **(8) meses**, 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 lo 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 CUENTA DE COBRO, 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 ESPRI AGUACHICA** DE LA UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER, o quien haga sus veces o quien con posterioridad designe la Unidad Prestadora de Salud Santander, el cual verificará la ejecución idónea y el cumplimiento del objeto del contrato de acuerdo con las funciones asignadas para el efecto conforme a lo establecido 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 previo.

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 previo.

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 JUDIRICO, TECNICO Y ECONÒMICO, 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 podrían 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 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 Bien inmueble objeto del presente proceso, teniendo bajo su responsabilidad una de las obligaciones principales como es la del pago del canon de arrendamiento.

Intendente EDGAR MANUEL MUÑOZ SUAREZ
Jefe ESPRI AGUACHICA

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".

Según la nueva estructura de la Dirección de Sanidad, la Unidad Prestadora de Salud Santander requiere la celebración de un contrato de arrendamiento de un bien inmueble ubicado dentro del perímetro urbano del municipio de Aguachica – Cesar, de fácil acceso a los usuarios, el cual se encuentra ubicado en la **Calle 3ª No 33-34** del Barrio María Eugenia que es donde actualmente funciona el Establecimiento de Sanidad Policial Primario - ESPRI AGUACHICA de la Unidad Prestadora de Salud Santander ubicado en el municipio de AGUACHICA – CESAR con el ánimo de tener un sitio adecuado para la prestación de servicios de salud a los usuarios y beneficiarios del Subsistema de Salud de la Policía Nacional, el cual se encuentra proyectado en el Plan de Compras de la Unidad Prestadora de Salud Santander del presente año 2021 y contribuye al desarrollo de las metas estratégicas y políticas de la Dirección de Sanidad y del CSSSMP de las Fuerzas Militares y la Policía Nacional.

De acuerdo a lo anterior, Se hace necesario contratar el arrendamiento en razón a que el actual ESPRI ubicado en la calle 3ra nro. 33-34 del barrio María Eugenia posee unas instalaciones que constan de la debida adecuación y habilitación según la resolución nro. 2003 de 2014 entre los que se encuentran las baterías sanitarias para el uso del público, por sexo y para personas en condición de discapacidad, así como la adecuación de una sala de procedimientos para pequeñas intervenciones tales como retiro de puntos, onicectomías, curaciones entre otras; también cuenta con un consultorio para la instalación del servicio de psicología el cual se debe garantizar con el nuevo modelo de atención del subsistema de sanidad policial, así mismo el inmueble posee una buena accesibilidad residencial, cerca de las instalaciones del comando del distrito, de la estación de policía y de las instalaciones del hospital regional de este municipio entidad con la que actualmente tenemos contratadas las atenciones de servicios médicos de segundo nivel; además al lado del inmueble funciona un local totalmente independiente donde funciona la farmacia para la entrega de medicamentos (MEDIPOL) brindando con esto comodidad, cercanía, seguridad y mayor oportunidad para la atención adecuada en los servicios de salud de nivel uno a nuestra población de usuarios adscritos al municipio de Aguachica Cesar incluyendo municipios de los departamentos de Bolívar y Cesar, entre los cuales se encuentran: Gamarra, Aguachica, San Martín, San Alberto, Regidor departamento de (Bolívar) y Rio Viejo departamento de (Bolívar).

Se proyectó que dicha contratación de arrendamiento se debe realizar en el mes de noviembre del año 2021, con un plazo de ejecución ocho (8) **meses**, contados a partir de la fecha de la carta de expedida por la Unidad Prestadora De Salud Santander, ya que actualmente no se cuenta con un bien inmueble de propiedad, 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 el municipio de Aguachica-Cesar, se encontró este bien inmueble donde hoy funciona ESPRI-AGUACHICA de propiedad de la señora **ELIZABETH MÁRQUEZ DE OTERO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 26.050.487, ubicado en la calle 3ra nro. 33-34 del barrio María Eugenia (a escasas tres cuadras del distrito de policía y del hospital regional de Aguachica entidad con la que en la actualidad se encuentran contratados los servicios de prestación de salud de nuestros usuarios); el cual cumple con las condiciones infraestructura, sanitarias y de seguridad para ser ocupado y/o habitado por el

personal de planta, contratista, profesionales y/o técnicos con el fin de garantizar la prestación de servicios de salud del nivel de atención con calidad, oportunidad, eficacia y eficiencia y los programas de Promoción y Prevención para los usuarios del subsistema de salud de la Policía Nacional en el Distrito de Policía Aguachica Cesar.

Usuarios y beneficiarios que serán atendidos en las siguiente modalidades:

- ✓ Consulta de medicina general
- ✓ Consulta de odontología general
- ✓ 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 noviembre del año 2021.

Teniendo en cuenta la naturaleza del proceso de contratación que se adelanta este se realizará por la modalidad de Contratación Directa.

2. ANÁLISIS DE LA OFERTA DEL MERCADO

DESCRIPCION MERCADO:

Se efectuó un sondeo de diferentes inmuebles en el municipio de Aguachica, evidenciándose que no hay ofertas en el momento disponibles que cumplan con los requerimientos de habilitación para la prestación de los servicios de salud.

Se logró identificar que la administración de los inmuebles ésta a cargo a cargo de los propietarios y en algunos casos su administración es delegada a las inmobiliarias. De igual manera, actualmente por la pandemia, no existe mayor oferta de bienes inmuebles pues cualquier cambio de bien inmueble, implica que en el nuevo bien se realicen modificaciones, situación de difícil consecución debido a los efectos económicos causados por aquella.

ANALISIS DEL SECTOR:

En cuanto al arrendamiento de inmuebles, se puede observar que un gran porcentaje de los propietarios prefiere ofertarlos mediante inmobiliaria aduciendo que se sienten más seguros y respaldados en el negocio. 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 0090 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:

Actualmente el contrato se encuentra suscrito con la señora **ELIZABETH MÁRQUEZ DE OTERO**; persona natural propietaria, con quien se va a suscribir el contrato de arrendamiento del bien inmueble ubicado en la Calle 3ra nro. 33-34 del Barrio María Eugenia del municipio de Aguachica – Cesar donde actualmente funciona el Establecimiento de Sanidad Policial Primario del municipio de Aguachica.

PRECIOS DE MERCADO:

Se realiza la verificación de los precios a través de la lonja de precios del mercado en el municipio de Aguachica, y en vista de la disponibilidad, localización y la poca existencia de Bienes inmuebles que reúnan las condiciones requeridas se establece el inmueble en mención para la futura contratación. Además según lo señalado en la Resolución No. 03049 del 2014 expedida por la Dirección General de la Policía Nacional modificada por la Resolución No. 00090 del 15 de enero de 2018 el incremento del canon de arrendamiento obedecerá al incremento del IPC, el cual es de 1.61 para la vigencia 2021.

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

CONDICIONES DEL CONTRATO: Cancelación del canon de arrendamiento mensual, ejercicio de los derechos como arrendatarios bajo ningún gravamen, o limitación.

MONEDA A CONTRATAR La moneda en la que se pagará el canon de arrendamiento mensual será el peso colombiano.

3. ANÁLISIS 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
- Precios del mercado (cotización).

3.1. PRECIOS REFERENCIA SECOP

ENTIDAD	OBJETO	NÚMERO DE CONTRATO	FECHA	VALOR
CESAR - GOBERNACIÓN	ARRIENDO DE INMUEBLE EN EL MUNICIPIO DE AGUACHICA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA SEDE DE LA OFICINA PROGRAMA GESTIÓN DE RENTAS PARA EL RECAUDO DE LOS DISTINTOS TRIBUTOS QUE ADMINISTRA EL DEPARTAMENTO DEL CESAR	**CD-SGR-0165-2020**	**21-01-2020**	$14.733.333,00
CESAR - INSTITUTO MUNICIPAL DE TRÁNSITO Y TRANSPORTE DE AGUACHICA	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE TRÁNSITO Y TRANSPORTE DE AGUACHICA CESAR.	CA01-2020	07-02-2020	$ 54.000.000,00
MUNICIPIO DE FLORENCIA	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO CENTRAL DE LA ALCALDIA DE FLORENCIA CAQUETA	CD-OAJC-601-2021	30-08-2021	$ 25.960.200

Se realizó la consulta en la página www.contratos.gov.co "SECOP", vigencia 2019, 2020, 2021 y se hallaron los siguientes contratos de arrendamiento para: 1) El funcionamiento de una sede de la oficina programa gestión de rentas para el recaudo de los distintos tributos que administra el departamento del cesar, y 2) El funcionamiento del instituto municipal de tránsito y transporte de Aguachica Cesar 3) arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento del archivo central de la alcaldía de Florencia Caquetá; pero no se procede a tomarlos como precios de referencia ya que las instalaciones requeridas por ellos cumplen con unas especificaciones que no son similares a las requeridas para el arrendamiento de unas instalaciones para prestación de servicios en salud.

3.2 ANÁLISIS DE PRECIOS HISTÓRICOS.

Se tomaron los precios históricos de contratos realizados por la entidad con objeto igual o similar al requerido en el presente Estudio previo, obteniéndose la siguiente información:

ITEM	DESCRIPCION	Valor unitario (cánon mensual) AÑO 2018	Valor unitario Proyectado (IPC 2018 4.09% + IPC 2018 3.18%+ IPC 2019 3.8%)	Valor unitario (cánon mensual) AÑO 2019	Valor unitario Proyectado (IPC 2019 3.18%+ IPC 2019 3.8%)	Valor unitario (cánon mensual) AÑO 2020	Valor unitario Proyectado (IPC 2020 1,61%)	VALOR HISTÓRICO PROYECTADO A TOMAR
1	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO DE SANIDAD POLICIAL PRIMARIO ESPRI-AGUACHICA EL CUAL PERTENECE A LA UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER UBICADO EN EL MUNICIPIO DE AGUACHICACESAR.	**$3.852.631**	**$3.975.145**	**$3.975.145**	**$4.126.200,51**	**$4.126.200,51**	**$4.192.632,34**	**$4.192.632,34**

Se observa que los precios del canon mensual de arrendamiento se incrementaron en los tres últimos años de acuerdo al IPC que ha sido del 3,18% en el año 2018, del 3,18% en el año 2019 y del 1,61% en el año 2020 según información suministrada por el DANE.

3.3 ANÁLISIS PRECIOS DE MERCADO

ANALISIS DE PRECIOS DE MERCADO				
ITEM	**DESCRIPCIÓN**	**COTIZACIÓN No. 1 Elizabeth Márquez**	**COTIZACIÓN No. 2**	**MENOR VALOR COTIZADO**
1	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO DE SANIDAD POLICIAL PRIMARIO ESPRI-AGUACHICA EL CUAL PERTENECE A LA UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER UBICADO EN EL MUNICIPIO DE AGUACHICA-CESAR.	Valor canon mensual: **$4.192.632,34**	N/A	**$4.192.632,34**

La señora **ELIZABETH MÁRQUEZ DE OTERO** propietaria del inmueble a arrendar presentó cotización mediante oficio de fecha 23 de agosto de 2021, en el cual manifestó manera libre y espontánea que el canon de arrendamiento mensual para esta contratación tendrá un valor de **$ 4.192.632,34** que se conservará durante el plazo de ejecución del contrato, el anterior valor obedece al aumento del 1,61% del Índice de Precios al Consumidor (IPC) el cual es determinado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (**DANE**).

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- AGUACHICA-CESAREL CUAL PERTENECE A LA UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER UBICADO EN EL MUNICIPIO DE AGUACHICA-CESAR–SANTANDER.	**N/A**	**$ 4.192.632,34**	**$ 4.192.632,34**	**$ 4.192.632,34**

Para el presente análisis del valor estimado se tuvieron en cuenta los precios históricos y precios de mercado, tomando estos valores como valor estimado debido a que ambos tienen el mismo valor. No se tuvieron en cuenta los precios del SECOP debido a que la referencia que tenemos es de un contrato de arrendamiento con objeto diferente al de un inmueble destinado para el funcionamiento de un establecimiento de prestación de servicios de salud por tanto los precios del mercado inmobiliario varían por la infraestructura de habilitación necesaria; y el otro contrato de referencia que tenemos con objeto igualmente diferente refieren precios del mercado inmobiliario con suma diferente. En conclusión, debido a las anteriores razones ninguno de los dos contratos se toma como precio de referencia.

3.5 VALOR ESTIMADO DE LA CONTRATACIÓN

El valor estimado de la presente contratación teniendo en cuenta que el contrato iniciaría el próximo **01 de Noviembre de 2021** y está proyectado con un plazo de **ocho (08) MESES**; fijando como canon de arrendamiento mensual la suma de **CUATRO MILLONES CIENTO NOVENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS CON TREINTA Y CUATRO CENTAVOS. ($ 4.192.632,34)** que correspondería a un valor total del contrato de: **TREINTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y UN MIL CINCUENTA Y OCHO PESOS CON SETENTA Y DOS CENTAVOS. ($ 33.541.058,72)**

ÍTEM	RUBRO / PROYECTO	RECURSO	UNIDAD DE DESTINO	DESCRIPCIÓN	CANT.	VALOR UNITARIO ESTIMADO CANON MENSUAL DE ARRENDAMIENTO	VALOR TOTAL ESTIMADO
1	A-02-02-02-007-02-01-01 Servicios Inmobiliarios	16	UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO DE SANIDAD POLICIAL PRIMARIO ESPRI-AGUACHICA-CESAR EL CUAL PERTENECE A LA UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER UBICADO EN EL MUNICIPIO DE AGUACHICA-CESAR.	08 MESES	$4.192.632,34	$ 33.541.058,72
						VALOR TOTAL POR RECURSO	**$ 33.541.058,72**
						VALOR TOTAL ESTIMADO	**$ 33.541.058,72**

ANEXO No. 2

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS – CONDICIONES GENERALES

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

ITEM	CONDICIONES A CUMPLIR	OFRECE	NO OFRECE
1	CAPACIDAD OPERATIVA: El inmueble debe contar con los servicios públicos de agua, alcantarillado, aseo y luz, espacios para consultorios y oficinas donde se incluyan como mínimo: (6) consultorios distribuidos así: (1) consultorio para medicina general, (1) consultorio para odontología, (1) consultorio para sala de procedimientos de enfermería, (1) consultorio para procedimientos menores, (1) consultorio para psicología así como, (1) oficina para los procesos administrativos del ESPRI. Además las instalaciones deberán contar con una sala de espera, 4 baños: (1) un baño para hombres y (1) un baño para mujeres ambos habilitados por la norma para uso de discapacitados, un baño para el uso del coordinador y (1) un baño de uso privado para el personal que labora en el ESPRI, adicionalmente contara con un cuarto para el guardado de historias clínicas, uno para el guardado de materiales e insumos y un sitio acondicionado para el lavado y aseo de las instalaciones del ESPRI.		
2	El inmueble debe estar a paz y salvo por conceptos de impuestos y de servicios públicos, en el momento de la entrega por parte del arrendador, por tanto se deberá presentar fotocopia del recibo del pago de Impuesto predial, debidamente cancelada y que se encuentre al día.		
3	El inmueble debe ser entregado mediante un inventario detallado, con registró fotográfico.		

NOMBRE DEL ARRENDADOR:

CEDULA DE CIUDADANIA:

FIRMA DEL ARRENDADOR:

ANEXO No. 3

CERTIFICACION DE LA NECESIDAD

CERTIFICACION DE NECESIDAD
En mi calidad de **JEFE DEL ESTABLECIMIENTO DE SANIDAD POLICIAL PRIMARIO ESPRI AGUACHICA DE LA UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER**, manifiesto con la suscripción de esta CERTIFICACION que **NO** se cuenta con una infraestructura suficiente o inmueble por parte de la Unidad Prestadora de Salud Santander, para que funcione el Establecimiento de Sanidad Policial Primario ESPRI Aguachica en el municipio de Aguachica-Cesar, en donde se prestan los servicios de primer nivel de atención en salud (Medicina general, Odontología General y los diferentes programas de Promoción y Prevención) a los usuarios del Subsistema de Salud de la Policía Nacional residentes en el municipio de Aguachica y su área de influencia, por tal razón la única forma de resolver la necesidad es mediante la contratación del arrendamiento de un bien inmueble habilitado para tal fin. Firma,  Intendente **EDGAR MANUEL MUÑOZ SUAREZ** Jefe ESPRI – AGUACHICA

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 CUENTA DE COBRO 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 5º 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 DEL ESTABLECIMIENTO DE SANIDAD POLICIAL PRIMARIO ESPRI-AGUACHICA 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 CUENTA DE COBRO 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-AGUACHICA 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 que reciben los servicios de salud en el municipio de Aguachica-Cesar.	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 que reciben los servicios de salud en el municipio de Aguachica-Cesar.	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.