



UNIDAD PRESTADORA DE SALUD CUNDINAMARCA

Facativá - Cundinamarca, 27 de marzo 2023

I. ASPECTOS GENERALES DEL ESTUDIO PREVIO.

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

<p>1.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL OBJETO</p>	<p>ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO DE SANIDAD POLICIAL PRIMARIO DISTRITO CHIA (ESPRI-CHIA).</p> <table border="1" data-bbox="467 768 1495 989"> <thead> <tr> <th>CLASIFICACIÓN UNSPSC</th> <th>SEGMENTO</th> <th>FAMILIA</th> <th>CLASE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>80131500</td> <td>Servicios de gestión, servicios profesionales de empresas y servicios administrativos</td> <td>Servicios inmobiliarios</td> <td>Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones.</td> </tr> </tbody> </table>	CLASIFICACIÓN UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	80131500	Servicios de gestión, servicios profesionales de empresas y servicios administrativos	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones.																			
CLASIFICACIÓN UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE																									
80131500	Servicios de gestión, servicios profesionales de empresas y servicios administrativos	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones.																									
<p>1.2 VALOR ESTIMADO</p>	<p>Es la suma de CUARENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS DIECISEIS PESOS (\$ 44.799.216,00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA</p> <table border="1" data-bbox="467 1115 1528 1465"> <thead> <tr> <th>ITEM Y/O LOTE</th> <th>RUBRO Y DESAGREGACIÓN PRESUPUESTAL</th> <th>UNIDAD</th> <th>DESCRIPCIÓN</th> <th>RECURSO</th> <th>CANTIDAD</th> <th>VALOR UNITARIO ESTIMADO, INCLUIDO IVA</th> <th>VALOR TOTAL ESTIMADO INCLUIDO IVA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS 02-02-02-007-02-01-01SERVICIOS DE ALQUILER O ARRENDAMIENTO CON O SIN OPCIÓN DE COMPRA RELATIVOS A BIENES INMUEBLES PROPIOS O ARRENDADOS</td> <td>UPRES CUNDINAMARCA</td> <td>ARRENDAMIENTO ESPAB CHIA</td> <td>16</td> <td>8 MESES</td> <td>\$ 5.599.902,00</td> <td>\$ 44.799.216,00</td> </tr> <tr> <td colspan="7" style="text-align: right;">VALOR TOTAL ESTIMADO</td> <td>\$ 44.799.216,00</td> </tr> </tbody> </table>	ITEM Y/O LOTE	RUBRO Y DESAGREGACIÓN PRESUPUESTAL	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	RECURSO	CANTIDAD	VALOR UNITARIO ESTIMADO, INCLUIDO IVA	VALOR TOTAL ESTIMADO INCLUIDO IVA	1	A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS 02-02-02-007-02-01-01SERVICIOS DE ALQUILER O ARRENDAMIENTO CON O SIN OPCIÓN DE COMPRA RELATIVOS A BIENES INMUEBLES PROPIOS O ARRENDADOS	UPRES CUNDINAMARCA	ARRENDAMIENTO ESPAB CHIA	16	8 MESES	\$ 5.599.902,00	\$ 44.799.216,00	VALOR TOTAL ESTIMADO							\$ 44.799.216,00			
ITEM Y/O LOTE	RUBRO Y DESAGREGACIÓN PRESUPUESTAL	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	RECURSO	CANTIDAD	VALOR UNITARIO ESTIMADO, INCLUIDO IVA	VALOR TOTAL ESTIMADO INCLUIDO IVA																					
1	A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS 02-02-02-007-02-01-01SERVICIOS DE ALQUILER O ARRENDAMIENTO CON O SIN OPCIÓN DE COMPRA RELATIVOS A BIENES INMUEBLES PROPIOS O ARRENDADOS	UPRES CUNDINAMARCA	ARRENDAMIENTO ESPAB CHIA	16	8 MESES	\$ 5.599.902,00	\$ 44.799.216,00																					
VALOR TOTAL ESTIMADO							\$ 44.799.216,00																					
<p>1.3 CERTIFICACIÓN PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES, GASTOS DE FUNCIONAMIENTO Y/O INVERSIÓN Y/O VIGENCIAS FUTURAS.</p>	<p>Resolución No. 001 del 01 de enero de 2023 DISAN Aprobación de Recursos Plan Anual de Adquisiciones 13 de fecha 23 de febrero Vigencia 2023 Recurso 16</p> <table border="1" data-bbox="467 1583 1528 1724"> <thead> <tr> <th>No.</th> <th>Fecha</th> <th>No. Plan de compras</th> <th>Unidad</th> <th>Recurso</th> <th>Descripción</th> <th>Cantidad</th> <th>Valor unitario</th> <th>Valor total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>23/02/2023</td> <td>13</td> <td>UPRES CUNDINAMARCA</td> <td>16</td> <td>ARRENDAMIENTO ESPAB CHIA</td> <td>8 MESES</td> <td>\$ 5.599.902,00</td> <td>\$ 44.799.216,00</td> </tr> <tr> <td colspan="7" style="text-align: right;">TOTAL</td> <td></td> <td>\$ 44.799.216,00</td> </tr> </tbody> </table>	No.	Fecha	No. Plan de compras	Unidad	Recurso	Descripción	Cantidad	Valor unitario	Valor total	1	23/02/2023	13	UPRES CUNDINAMARCA	16	ARRENDAMIENTO ESPAB CHIA	8 MESES	\$ 5.599.902,00	\$ 44.799.216,00	TOTAL								\$ 44.799.216,00
No.	Fecha	No. Plan de compras	Unidad	Recurso	Descripción	Cantidad	Valor unitario	Valor total																				
1	23/02/2023	13	UPRES CUNDINAMARCA	16	ARRENDAMIENTO ESPAB CHIA	8 MESES	\$ 5.599.902,00	\$ 44.799.216,00																				
TOTAL								\$ 44.799.216,00																				
<p>1.4 CLASE DE CONTRATO</p>	<p>Arrendamiento</p>																											
<p>1.5 PERFIL Y CALIDAD DE LOS PROPONENTES</p>	<p>Podrá participar en el presente proceso el Señor HECTOR RAMON RESTREPO ROLDAN identificado con cedula de ciudadanía número 8.306.603 de Medellín, persona natural, propietario de la edificación construida en el predio identificado con la nomenclatura CARRERA 12 No. 16 -05 BARRIO CENTRO HISTÓRICO, cuyos linderos se hallan</p>																											



identificados en el certificado de libertad y tradición matrícula inmobiliaria No. 50N-100578; la cual manifiesta interés de arrendar a la Unidad prestadora de salud Bogotá de la Policía Nacional; para lo cual allega cotización.

1.6 IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN

La Unidad de Prestadora de Salud requiere contratar **ARRENDAMIENTO DE LAS INSTALACIONES DONDE FUNCIONARÁ EL ESTABLECIMIENTO DE SANIDAD POLICIAL PRIMARIO (ESPRI) DISTRITO CHIA** con el fin de garantizar la prestación de los servicios de Salud a los usuarios de este sector, con calidad y oportunidad ejecutando los programas de salud y las diferentes especialidades que están a cargo de esta unidad y conforme a lo establecido en el Acuerdo 002 de 2001 que establece el Plan de beneficios del Subsistema de Salud de la Policía Nacional y que garantice el cumplimiento de requisitos mínimos de habilitación según la Resolución número 2003 de 2014. En este se encuentran establecidos aspectos de la Resolución No. 4445 de 1996 del Ministerio de Salud por el cual se dictan normas para el cumplimiento del contenido del título cuarto de la Ley 9ª de 1979 en lo referente a las condiciones sanitarias que deben cumplir establecimientos de salud, así como el Decreto 780 de 2016 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Salud y Protección Social".

La Unidad de Prestadora de Salud de la Dirección de Sanidad de la Policía Nacional, requiere dicha contratación teniendo en cuenta que este sector comprende una población 2120 usuarios del Subsistema de Salud de la Policía Nacional quienes residen en la región, para así dar continuidad a los tratamientos que se requieren con el fin de no causar traumatismo en la prestación del servicio por tal razón se hace necesario el arrendamiento de dicho inmueble.

Es de anotar que durante la permanencia del Establecimiento de Sanidad Policial Primario (ESPRI DISTRITO CHIA), el propietario del inmueble ha realizado los ajustes en infraestructura requeridos por la Dirección de Sanidad –Unidad Prestadora de Salud en cumplimiento de la normatividad vigente, así como los mantenimientos pertinentes.

El presupuesto de arrendamiento para este nuevo contrato incluido el IVA asciende a la suma de **CUARENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS DIECISEIS PESOS (\$ 44.799.216,00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, con un canon de arrendamiento mensual de **CINCO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS DOS PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$5.599.902,00)**, esto conforme al avalúo emitido por el Grupo de Bienes Raíces de la Dirección de Sanidad de la Policía Nacional. De acuerdo con lo expuesto anteriormente es viable contratar estas instalaciones ya que el inmueble cuenta con el uso para consultorios y también cuenta con las condiciones de infraestructura requeridas por el proceso de habilitación y la normatividad legal vigente para la prestación de servicios de salud; conforme lo indica la comunicación oficial No. S-2021-002431-REGI1 en concordancia a la comunicación oficial No. GS-2023-005621-DISAN.

La Unidad Prestadora de Salud Bogotá, se basa en el certificado del Grupo de Infraestructura de la Dirección de Sanidad, donde se realiza un estudio para establecer la viabilidad de tomar en arriendo un inmueble para la adecuada prestación de servicios, en el cual se concluye que la habitabilidad para el Establecimiento de sanidad policial primario de la Unidad Médica de Fusagasugá es viable, el cual permite satisfacer las necesidades para la prestación de los servicios de salud, por lo que se hace necesario la contratación del servicio de alquiler de un (1) bien inmueble donde cuente con (1) sala de espera, (1) oficina administrativa, (1) consultorio de odontología, (1) consultorio de medicina general, (1) sala de procedimientos, (1) cuarto de archivo de historias clínicas, (1) cuarto de almacenamiento de insumos, (1) área de esterilización, (1) depósito de desechos patológicos. (1) cuarto de aseo y servicios generales, (1) baño de hombres, (1) baño de mujeres, (1) baño de empleados, (1) cocineta, (1) tanque de reserva y agua. Caja de inspección y análisis de aguas residuales, para la Unidad Médica del Establecimiento de Sanidad Policial primario Distrito Chía, el cual debe contar con los espacios adecuados para desarrollar las actividades que allí realizan.

POBLACIÓN OBJETO

La contratación de prestación de servicios de salud ya descritos está orientada a satisfacer las necesidades de los usuarios del subsistema de salud de la Policía Nacional en el municipio de Chía y su área de influencia, los cuales según



datos consolidados al mes de diciembre de 2022 (fuente DISAN AGESA GEINF), ES DE 1970 a los cuales se les debe brindar atención.

GENERO	F	M
0-4 años	-40	32
5-9 años	-63	76
10-14 años	-95	74
15-19 años	-83	106
20-24 años	-74	82
25-29 años	-47	73
30-34 años	-47	119
35-39 años	-56	146
40-44 años	-41	116
45-49 años	-37	61
50-54 años	-44	50
55-59 años	-64	55
60-64 años	-44	53
65-69 años	-30	26
70-74 años	-18	27
75-79 años	-24	12
80-84 años	-13	14
85-89 años	-9	7
90-94 años	-4	6
95-99 años	0	2
100-200 años	0	0
total	833	1137

SERVICIOS OFERTADOS

ESPRI-CHIA actualmente cuenta con el siguiente Portafolio de Servicios:

ESPECIALIDAD O SERVICIO
ACTIVIDAD FÍSICA DIRIGIDA
CONSULTA DE PLANIFICACIÓN FAMILIAR
CONSULTA DE SALUD ORAL PREVENTIVA
CONSULTA PRECONCEPCIONAL
CONSULTA PREVENTIVA ADOLESCENTE Y ADULTO JOVEN
CONSULTA PREVENTIVA ADULTO
CONSULTA PREVENTIVA ADULTO MAYOR
CONTROL DE CRECIMIENTO Y DESARROLLO
CONTROL PRENATAL
CURSO PSICOPROFILÁCTICO
MEDICINA GENERAL
ODONTOLOGÍA GENERAL

**HORARIO DE ATENCIÓN DE ESPRI-CHIA**

MEDICINA GENERAL	ODONTOLOGÍA	PROGRAMAS DE P.Y.P
LUNES - VIERNES	LUNES - VIERNES	LUNES - VIERNES
07:00 A 18: 00 HORAS	07:00 A 17: 00 HORAS	07:00 A 17: 00 HORAS

COORDINACIÓN ESPAB CHIA DE LUNES – VIERNES DE 07:00 A 18: 00 HORAS Y CADA DOS FINES DE SEMANA DE 08:00 A 17: 00 HORAS SÁBADOS Y DOMINGOS.

El Área Administrativa y consultorios se encuentran ubicados actualmente en un inmueble en la CARRERA 12 No. 16 -05 BARRIO CENTRO HISTÓRICO Chía, allí se desarrollan los procesos de consulta médica, promoción y prevención, asignación de citas médicas, consulta odontología procesos de referencia y contra referencia.

Por lo anterior, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 1150 de 2007 y en el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto único Reglamentario 1082 de 2015, norma que desarrolla lo señalado en el numeral 7 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993 y el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, la UNIDAD PRESTADORA EN SALUD BOGOTÁ elabora los presentes estudios y documentos previos que a continuación se desarrollan con la finalidad de celebrar un contrato de arrendamiento de bien inmueble el cual será destinado para la ocupación exclusiva para la siguiente unidad:

Conforme al artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015 *"Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector Administrativo de Planeación Nacional"*, en materia de contratación directa para arrendamiento de bienes inmuebles establece los siguientes parámetros:

"ARTÍCULO 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.
2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública."

- EL ESTABLECIMIENTO DE SANIDAD POLICIAL PRIMARIO (ESPRI CHIA) Chía.

Y en concordancia con el instructivo 024 DIPON DIRAF-70 del 14/09/2020, La Dirección General de la Policía Nacional, con el propósito de dar lineamientos para suscribir contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por parte de la Policía Nacional, solicita a los directores, jefes y comandantes en sus diferentes niveles de gestión, impartir amplia instrucción sobre las disposiciones legales contempladas en el Artículo 13 de la Ley 80 de 1993 *"Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública"*, que por expresa disposición son aplicables al contrato de arrendamiento de inmuebles y en consecuencia al régimen del contrato estatal, así mismo, a lo estipulado en el Código de Comercio y Código Civil en lo no regulado por aquella, en la medida en que las reglas no se encuentren en contraposición.

VALORACIÓN DE BENEFICIOS:

La Unidad Prestadora de Salud Cundinamarca a través del proceso de contratación, brindara las herramientas, medios y las instalaciones para satisfacer las necesidades coherentes a los estándares de calidad en la atención de los usuarios



del subsistema de salud de la Policía Nacional que hacen uso de los servicios en esta zona de influencia, acorde a los siguientes beneficios:

- La Unidad Prestadora de Salud Bogotá, a través de la contratación del servicio de arrendamiento, brindará las condiciones locativas requeridas para la prestación del servicio médico con estándares de calidad, oportunidad, en cumplimiento a los lineamientos de habilitación a los usuarios del Subsistema de Salud de la Policía Nacional especialmente a los usuarios y beneficiarios del municipio de Chia y su zona de influencia.
- De acuerdo al estudio de mercado, las ofertas inmobiliarias en el sector con características similares se determina que el promedio de canon de arrendamiento es de \$ 29.906 pesos por metro cuadrado, una vez teniendo claro lo anterior se determina que la oferta expuesta por la señora HECTOR RAMON RESTREPO ROLDAN identificado con cedula de ciudadanía número 8.306.603 de Medellín , se encuentra por debajo del promedio del mercado, además se encuentra adecuado para el funcionamiento siendo así el más favorable para arrendar, al cumplir con las condiciones requeridos por la entidad.
- La contratación del servicio de arrendamiento a través de la Contratación Directa, da aplicabilidad integralmente a la reglamentación vigente; apuntando a obtener el mejor servicio a una relación de costo-beneficio óptimo para la Institución.
- Al momento de contratar el arrendamiento de un bien inmueble, la Unidad Prestadora de Salud Bogotá brindara cobertura a la población de usuarios que residen en el municipio de Chia y su zona de influencia, ofreciendo el acceso a los programas de promoción y mantenimiento de la Salud, así como continuidad en los tratamientos médicos y odontológicos.
- El servicio se prestará en las condiciones técnicas y de salubridad requeridas para la prestación de servicios de salud.

I. OPORTUNIDAD

La Unidad Prestadora de Salud Cundinamarca, a través del proceso de contratación – arrendamiento – proporciona las instalaciones adecuadas y habilitadas conforme lo indica la Resolución 3100 de 2019, condiciones que permiten ofertar la atención de consulta externa a los usuarios y beneficiarios del municipio de Chia y su zona de influencia.

Se cuenta con los recursos necesarios para garantizar la prestación de los servicios hasta el 31 de diciembre de 2023.

En cumplimiento a lo establecido en los términos del Capítulo 1 sistema de compras y contratación pública, Sección 4 de la Subsección 1 del Decreto 1082 de 2015, sobre la indicación de si la contratación respectiva está cobijada por un Acuerdo Internacional o un Tratado de Libre Comercio vigente para el Estado Colombiano, se concluye que el presente proceso de contratación NO está cobijado por los Tratados de Libre Comercio, según lo señalado en el literal D del MANUAL PARA EL MANEJO DE LOS ACUERDOS COMERCIALES EN PROCESOS DE CONTRATACIÓN-COLOMBIA COMPRA EFICIENTE” el cual dice: “as Entidades Estatales que adelanten sus Procesos de Contratación bajo el régimen del Estatuto General de la Administración Pública, no deben hacer este análisis en las modalidades de selección de contratación directa o para la enajenación de bienes del Estado. Esto por cuanto, en el caso de la contratación directa, al no existir una pluralidad de oferentes no hay necesidad de analizar si un Acuerdo Comercial aplica o no, pues en estos procesos de contratación no se otorga el puntaje de la Ley 816 de 2003 ni se aplican los factores de desempate de la Ley 2069 de 2020”.

Las consultas de producción nacional derivadas del cumplimiento de la ley 1089 del 2006, se pueden realizar en la página web: www.mindefensa.gov.co, ruta: Ministerio – Contratación – Normatividad – Certificación.



II. FORMA DE SATISFACER LA NECESIDAD

La Unidad Prestadora de Salud Cundinamarca, no cuenta actualmente con la infraestructura para el funcionamiento del establecimiento de Sanidad Policial Chía, por lo cual se adelantara un proceso de contratación directa para tomar en arrendamiento de un bien inmueble que cumpla con las características técnicas; conforme al estudio de habitabilidad realizado por la Dirección de Sanidad de la Policía Nacional, dando viabilidad al inmueble aquí mencionado y apuntando al cumplimiento de las normas vigentes, con la finalidad de brindar las condiciones necesarias para lograr la mayor cobertura en Salud para los funcionarios, usuarios y beneficiarios del municipio de Chía y su zona de influencia.

2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DEL PROCESO

En lo referente a la experiencia del arrendamiento del actual establecimiento se encuentra lo siguiente.

ENTIDAD Y UNIDAD	OBJETO	NÚMERO DEL CONTRATO	ACIERTOS	PROBLEMAS
HECTOR RAMON RESTREPO ROLDAN SECCIONAL SANIDAD BOGOTÁ-CUNDINAMARCA	EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA UNIDAD MÉDICA (ESPAB DISTRITO CHIA) ESTABLECIMIENTO DE SANIDAD POLICIAL DE BAJA COMPLEJIDAD SIN INTERNACIÓN (ESPAB CHIA))	81-1-20224-19	100%	SIN NOVEDAD
HECTOR RAMON RESTREPO ROLDAN REGIONAL DE ASEGURAMIENTO No. 1	ARRIENDO DE LAS INSTALACIONES DONDE FUNCIONARA EL ESTABLECIMIENTO DE SANIDAD POLICIA DE ATENCION BÁSICA	81-1-20087-20	100%	SIN NOVEDAD
HECTOR RAMON RESTREPO ROLDAN REGIONAL DE ASEGURAMIENTO No. 1	ARRIENDO DE LAS INSTALACIONES DONDE FUNCIONARA EL ESTABLECIMIENTO DE SANIDAD POLICIA DE ATENCION BÁSICA	97-1-20085-22	90%	SIN NOVEDAD


- Información verificada y aprobada por los funcionarios dueños de la necesidad que firman el presente estudio previo.

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

De conformidad con lo señalado en el artículo 1973 de Código Civil, el Contrato de Arrendamiento de bien Inmuebles aquel en que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble y la otra a pagar por este goce un precio determinado

Por su parte lo establecido en el Artículo 3 de la Ley 80 de 1993, los servidores públicos tendrán en consideración que al celebrar contratos y con la ejecución de estos, las entidades buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines.

De acuerdo con lo anterior y atendiendo lo establecido en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 "Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de

Página 7 de 31	PROCESO ADQUIRIR BIENES Y SERVICIOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 2BS-FR-0004		
FECHA:	ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 9		

1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con recursos públicos", así como lo dispuesto en el Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional", los procesos de selección se rigen bajo los principios de transparencia, economía, responsabilidad, deber de selección objetiva, entre otros, previstos en el estatuto general de contratación de la administración pública como regla que debe aplicar las entidades del estado para el cumplimiento de sus funciones administrativas

Ahora bien, en materia contractual el artículo 2 de la ley 1150 del 2007, señalo que la escogencia del contratista se deberá efectuar con arreglo a las diferentes modalidades de selección como son la licitación pública, la selección abreviada, el concurso de méritos, la contratación directa y de mínima cuantía; siempre y cuando cumplan con las disposiciones contempladas para cada una de ellas.

Así mismo, el numeral 4 Literal i) del artículo 2 de la mencionada norma indica que: "(...) La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos: (...) i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles,"

Por su parte, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015 establece que:


Arrendamiento de bienes inmuebles. Las entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.
2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública."

Bajo estos lineamientos y una vez revisado el contexto general de las normas antes citadas con relación al contrato de arrendamiento, se determina que el oferente puede ser cualquier persona natural, jurídica de naturaleza pública y/o privada legalmente constituidas, que cuenten con el derecho de propiedad o el goce del inmueble y que éste cumpla como mínimo con las especificaciones técnicas requeridas por parte de la Unidad Prestadora de Salud Bogotá

De tal manera que los contratos de arrendamiento regulados bajo los preceptos normativos de la legislación mercantil, así como los contenidos en el régimen de la contratación estatal, se celebran bajo la negociación directa, siempre y cuando cumplan con las características técnicas requeridas.

Así las cosas, la Unidad Prestadora de Salud Bogotá, con el fin de contratar el arrendamiento de uno o varios inmuebles para la adecuación de sus instalaciones, realizó el estudio de mercado con empresas que puedan prestar y satisfacer este tipo de necesidad arrojando como resultado que la oferta presentada por el señor HECTOR RESTREPO ROLDAN identificado con cedula de ciudadanía número 8.306.603 de Medellín, se ajusta a los aspectos técnicos solicitados y cuenta con las tarifas de canon más favorables para la Entidad.

Página 8 de 31	PROCESO ADQUIRIR BIENES Y SERVICIOS	 POLICIA NACIONAL
CÓDIGO: 2BS-FR-0004		
FECHA:	ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 9		

En materia Tributaria, teniendo en cuenta el artículo 420 del Estatuto Tributario modificado por el artículo 173 de la Ley 18HI de 2016, los servicios de arrendamiento se encuentran gravados por el impuesto al valor agregado IVA, tarifa que corresponde al 19%, siempre y cuando entre el arrendador o arrendatario exista un responsable del refirimen común. Por tanto, el responsable del régimen común será el encargado de la recaudación y declaración del impuesto.

Finalmente, teniendo como precedente el análisis anterior, se concluye que se reúnen las condiciones legales que permiten contratar directamente con el señor HECTOR RAMON RESTREPO ROLDAN identificado con cedula de ciudadanía número 8.306.603 de Medellín, el arrendamiento del predio ubicado en la CARRERA 12 No. 16 -05 BARRIO CENTRO HISTÓRICO del municipio de Chía, inmueble que se arrienda como un todo para el uso exclusivo del funcionamiento del Establecimiento de Sanidad Policial Primario distrito Chía (ESPRI - CHIA , el cual cumple a cabalidad con las condiciones técnicas establecidas, por lo que es procedente celebrar un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE sin que medie licitación o concurso según lo dispuesto en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 en concordancia con el artículo 2.2 1.21A.11 del Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015.

Con la publicación de los estudios y documentos previos, la Entidad busca suministrar al público en general la información necesaria para que puedan valorar adecuadamente el alcance de la necesidad que se pretende satisfacer con el proceso de contratación de conformidad con lo señalado en el artículo 2.2.1.1.1.7.1 del Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015. Estos estudios estarán a disposición del oferente interesado y en general de quien manifieste interés en ellos, mediante su publicación en el Portal.

Colombia Compra Eficiente - Sistema Electrónico de la Contratación Pública - SECOP II
www.colombiacompra.gov.co

4. CRITERIO DE SELECCIÓN

4.1. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS

Los factores de verificación técnicas están descritos en el Anexo ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS, los cuales se comprobarán como **CUMPLE o NO CUMPLE**.

4.1.1. EXPERIENCIA PROPONENTE (No aplica)

4.1.2 NIVEL DE EDUCACIÓN O NIVEL ACADÉMICO (No aplica)


4.1.3 EXPERIENCIA (No aplica)

4.1.4 EXPERIENCIA DEL PERSONAL (No aplica)

4.1.5 CAPACIDAD OPERATIVA

Este numeral se verificará en el Anexo ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS.

4.1.6 OTRAS CONDICIONES TÉCNICAS VERIFICABLES (En caso que aplique)

Página 9 de 31	PROCESO ADQUIRIR BIENES Y SERVICIOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 2BS-FR-0004		
FECHA:	ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 9		

4.1.7 CONDICIONES TÉCNICAS ADICIONALES DE CALIFICACIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN (No aplica)

4.2. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA

Teniendo en cuenta la modalidad de selección establecida para este proceso, que corresponde a la Contratación Directa Definida en el Título I, artículo 2, numeral 4, literal i de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 y la Resolución No. 3049 del 30 de julio de 2014 por la cual se adopta el Manual de Contratación de la Policía Nacional y la Resolución No. 00090 del 15 de enero de 2018, se establece como único factor de Verificación Económica el precio ofertado, el cual en ningún caso puede ser superior al valor del canon de arrendamiento mensual actual, so pena de ser rechazada la oferta. Adicionalmente se requiere la certificación bancaria vigente.

5. CONDICIONES

5.1. LUGAR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE

La edificación construida en el predio identificado con la nomenclatura Cra 12 no 16-05 Centro histórico, cuyos linderos se hallan identificados en el certificado de libertad y tradición matrícula inmobiliaria No 50 N 100578.

5.2. FORMA DE EJECUCIÓN

El objeto del contrato a celebrar se ejecutará en forma de tracto sucesivo de manera mensual a partir de la expedición de la carta de inicio.


NOTA: El inmueble deberá ser entregado por el ARRENDADOR al ARRENDATARIO, una vez se cumpla los requisitos de ejecución.

5.3. PLAZO DE EJECUCIÓN

Para el desarrollo de la ejecución del contrato que se suscriba como resultado de la definición del proceso de contratación, el arrendador cuenta con un plazo de ejecución de Ocho (08) meses contados a partir de la carta de inicio, tiempo durante el cual deberá dar cumplimiento cabal a las prestaciones a que se obliga. Dicho plazo iniciará a partir de la entrega de la carta de inicio de ejecución del contrato.

5.4. FORMA DE PAGO

La Unidad Prestadora de Salud Bogotá pagará al arrendador el valor del contrato, en la ciudad de Bogotá, D.C., mes anticipado de arriendo, dentro de los cuarenta y cinco (45) días hábiles siguientes a la radicación y asignación del turno para pago respectivo, previa presentación de la factura acompañada de constancia de recibo a satisfacción suscrita por el supervisor del contrato, y acreditación del arrendador de encontrarse al día en el pago de aportes relativos al Sistema de Seguridad Social en salud, pensiones y riesgos profesionales, respecto al pago de parafiscales se aplicara lo contenido en el Artículo 114-1 del Estatuto Tributario, adicionado por el artículo 65 de la Ley 1819 de 2016, documentos que deben ser tramitados en la Ventanilla Única – Central de Cuentas del Edificio Brigadier General EDGAR YESID DUARTE VALERO ubicado en la Carrera 68 B Bis No. 44 – 58 Cuarto Piso, de la Unidad Prestadora de Salud Bogotá, donde de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 1150 de 2007 “Derecho a Turno” se le asignará un número de radicación.

Página 10 de 31	PROCESO ADQUIRIR BIENES Y SERVICIOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 2BS-FR-0004		
FECHA:	ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 9		

En caso que el CONTRATISTA presente los documentos requeridos para el pago después del día veinte (20) del mes, el pago se realizará dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la fecha de la radicación. En todo caso, los pagos están sujetos a la disponibilidad de PAC y ubicación de los recursos por parte del Nivel Central.

Los pagos previstos se acreditarán a la cuenta a favor del ARRENDADOR, o en otro Banco o cuenta que éste designe con anterioridad al vencimiento del pago, con sujeción a lo previsto en las disposiciones cambiarias, por medio de aviso escrito con no menos treinta (30) días de anticipación, acompañado de certificación bancaria original con fecha de expedición no superior a treinta (30) días calendario, a nombre de la firma ARRENDADOR. Todos los pagos efectuados tendrán los descuentos de ley.

Si los documentos en referencia son devueltos por la Unidad Prestadora de Salud Bogotá, por inconsistencias como la falta de información o mal diligenciamiento de los mismos, la Unidad Prestadora de Salud Bogotá 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.

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.

Los servicios públicos estarán a cargo del arrendatario una vez se dé inicio a la legalización, perfeccionamiento y ejecución del contrato.

La facturación deberá presentarse de forma electrónica, previamente validada por la DIAN, como requisito para el pago de los bienes y/o servicios contratados, de conformidad con el instructivo No 001 SUDIR – DIRAF 70 LINEAMIENTOS PARA LA RECEPCIÓN DE LA FACTURA ELECTRÓNICA, dando cumplimiento a lo dispuesto por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público a través de la Circular Externa 016 del 09/03/2021 "por la cual se implementa el Modelo de Recepción de factura de venta, Notas Débito y/o Notas crédito.


El Contratista deberá dar cumplimiento a la Directiva Presidencial 09 del 17/09/2022 "Lineamientos para el pago a los proveedores del estado": obligación de facturar electrónicamente para pago de bienes y servicios Contratados.; del mismo modo deberá dar aplicabilidad a la Resolución Número 000042 del 05/05/2022 "por la cual se desarrollan los sistemas de facturación, los proveedores tecnológicos, el registro de la factura electrónica de venta como título valor, se expide el anexo técnico de factura electrónica de venta y se dictan otras disposiciones en materia de sistema de facturación.

PROCEDIMIENTOS TÉCNICO-ADMINISTRATIVOS PARA EMISIÓN DEL RECIBIDO A SATISFACCIÓN (RAS)

Una vez radicada la factura por parte del ARRENDADOR, el coordinador de la ventanilla única – Central de Cuentas de la Unidad Prestadora de Salud, deberá remitir la cuenta al Supervisor del Contrato o quien dentro de los (3) tres días hábiles siguientes a su recepción, deberá revisar los documentos y soportes para expedir el Recibo a Satisfacción Técnico-Económico y devolver la cuenta junto con los soportes a la Central de cuentas para continuar con el trámite de pago respectivo.

5.5. SUPERVISOR, INTERVENTOR Y/O COORDINADOR

Estará a cargo del **JEFE ESTABLECIMIENTO PRIMARIO DE ATENCIÓN EN SALUD (Tipo B) Chia** o quien haga sus veces y/o quien designe el ordenador del gasto con estricta sujeción a las imposiciones de la Resolución No. 00090 del 15 de enero de 2018, por la cual se modifica y se complementa el Manual de Contratación de la Policía Nacional, adoptado mediante Resolución No. 3049 de 2014 y el Artículo 84 de

Página 11 de 31	PROCESO ADQUIRIR BIENES Y SERVICIOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: ZBS-FR-0004		
FECHA:	ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 9		

la Ley 1474 de 2011 y el Instructivo No. 0024 DISAN – ASJUR del 27 de Marzo de 2009 y las obligaciones contenidas en los artículos 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011.

5.6. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

Las obligaciones del contratista son las indicadas en el Anexo OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA.

5.7. OBLIGACIONES DE LA POLICÍA NACIONAL

Las obligaciones de la Policía Nacional están descritas en el Anexo OBLIGACIONES DE LA POLICÍA NACIONAL.

6. FORMA Y PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

La adjudicación del proceso de contratación se efectuará en **forma total** mediante acta de recomendación, una vez se haya cumplido con los requisitos con los cuales se acredite la capacidad jurídica y las características técnicas previstas en el anexo ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS.

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

Dada la naturaleza del contrato la cual se haya 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 y o tuberías, 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.

Este aspecto se podrá verificar en el anexo de ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN, ASIGNACIÓN DE RIESGOS Y DETERMINACIÓN DE GARANTÍAS.

I. ESTUDIO DEL SECTOR

1. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

La Unidad de Prestadora de Salud Cundinamarca de la Dirección de Sanidad de la Policía Nacional, cada vigencia realiza el proceso de contratación bajo 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 artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, Resolución No. 03049 de 2014 por la cual se adopta el Manual de Contratación de la Policía Nacional y Resolución 00090 del 15 de enero de 2018, para el ARRENDAMIENTO DE LAS INSTALACIONES DONDE FUNCIONARÁ EL ESTABLECIMIENTO DE SANIDAD POLICIAL PRIMARIO (ESPRI CHIA) Chía con el fin de garantizar la prestación de los servicios de Salud a los usuarios de este sector, con calidad y oportunidad ejecutando los programas de salud y las diferentes especialidades que están a cargo de esta unidad y conforme a lo establecido en el Acuerdo 002 de 2001 que establece el Plan de beneficios del Subsistema de Salud de la Policía Nacional y que garantice el cumplimiento de



requisitos mínimos de habilitación según la Resolución número 3100 de 2019. En este se encuentran establecidos aspectos de la Resolución No. 3100 de 2019 del Ministerio de Salud por el cual se dictan normas para el cumplimiento del contenido del título cuarto de la Ley 9ª de 1979 en lo referente a las condiciones sanitarias que deben cumplir establecimientos de salud, así como el Decreto 780 de 2016 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Salud y Protección Social".

El análisis de la demanda permite conocer el comportamiento de la necesidad de prestar servicios de salud, el cual año a año muestra un crecimiento respecto de los usuarios que se suman al municipio de Chía y su zona de influencia, así como la demanda en los servicios prestados en dicho establecimiento; por lo cual resulta viable contratar el arrendamiento de un inmueble habilitado para la atención de la población del municipio referido.

POBLACIÓN OBJETO

La contratación de prestación de servicios de salud ya descritos está orientada a satisfacer las necesidades de los usuarios del subsistema de salud de la Policía Nacional en el municipio de Chía y su área de influencia, los cuales según datos consolidados al mes de diciembre de 2022 (fuente DISAN AGESA GEINF), ES DE 1970 a los cuales se les debe brindar atención.

GENERO	F	M
0-4 años	-40	32
5-9 años	-63	76
10-14 años	-95	74
15-19 años	-83	106
20-24 años	-74	82
25-29 años	-47	73
30-34 años	-47	119
35-39 años	-56	146
40-44 años	-41	116
45-49 años	-37	61
50-54 años	-44	50
55-59 años	-64	55
60-64 años	-44	53
65-69 años	-30	26
70-74 años	-18	27
75-79 años	-24	12
80-84 años	-13	14
85-89 años	-9	7
90-94 años	-4	6
95-99 años	0	2
100-200 años	0	0
total	833	1137



SERVICIOS OFERTADOS

ESPRI-CHIA actualmente cuenta con el siguiente Portafolio de Servicios:

ESPECIALIDAD O SERVICIO
ACTIVIDAD FÍSICA DIRIGIDA
CONSULTA DE PLANIFICACIÓN FAMILIAR
CONSULTA DE SALUD ORAL PREVENTIVA
CONSULTA PRECONCEPCIONAL
CONSULTA PREVENTIVA ADOLESCENTE Y ADULTO JOVEN
CONSULTA PREVENTIVA ADULTO
CONSULTA PREVENTIVA ADULTO MAYOR
CONTROL DE CRECIMIENTO Y DESARROLLO
CONTROL PRENATAL
CURSO PSICOPROFILÁCTICO
MEDICINA GENERAL
ODONTOLOGÍA GENERAL

La Unidad Prestadora de Salud Cundinamarca a través del proceso de contratación, brindara las herramientas, medios y las instalaciones para satisfacer las necesidades coherentes a los estándares de calidad en la atención de los usuarios del subsistema de salud de la Policía Nacional que hacen uso de los servicios en esta zona de influencia, acorde a los siguientes beneficios:

La Unidad Prestadora de Salud Bogotá, a través de la contratación del servicio de arrendamiento, brindará las condiciones locativas requeridas para la prestación del servicio médico con estándares de calidad, oportunidad, en cumplimiento a los lineamientos de habilitación a los usuarios del Subsistema de Salud de la Policía Nacional especialmente a los usuarios y beneficiarios del municipio de Chía y su zona de influencia.


Por medio del instructivo 024 DIPON DIRAF-70 del 14/09/2020, La Dirección General de la Policía Nacional, con el propósito de dar lineamientos para suscribir contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por parte de la Policía Nacional, solicita a los directores, jefes y comandantes en sus diferentes niveles de gestión, impartir amplia instrucción sobre las disposiciones legales contempladas en el Artículo 13 de la Ley 80 de 1993 "Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública", que por expresa disposición son aplicables al contrato de arrendamiento de inmuebles y en consecuencia al régimen del contrato estatal, así mismo, a lo estipulado en el Código de Comercio y Código Civil en lo no regulado por aquella, en la medida en que las reglas no se encuentren en contraposición.

El Artículo 1973 del Código Civil define el arrendamiento como: "Un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado"

Considerando una vez realizado el estudio de mercado en el sector, las ofertas inmobiliarias en el sector con características similares se determina que el promedio de canon de arrendamiento es de \$ 5.599.902 millones de pesos, una vez teniendo claro lo anterior se determina que la oferta expuesta por el señor HECTOR RAMON RESTREPO ROLDAN identificada con cedula de ciudadanía número 8.306.603, se encuentra por debajo del promedio del mercado, además se encuentra adecuado para el funcionamiento siendo así el más favorable para arrendar, al cumplir con las condiciones requeridos por la entidad.

Al momento de contratar el arrendamiento de un bien inmueble, la Unidad Prestadora de Salud Bogotá brindara cobertura a la población de usuarios que residen en el municipio de Chía y su zona de influencia, ofreciendo el acceso a los programas de promoción y mantenimiento de la Salud.

El servicio se prestará en las condiciones técnicas y de salubridad requeridas para la prestación de servicios de salud.

Página 14 de 31	PROCESO ADQUIRIR BIENES Y SERVICIOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 2BS-FR-0004		
FECHA:	ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 9		

I. OPORTUNIDAD

La Unidad Prestadora de Salud Cundinamarca, a través del proceso de contratación – arrendamiento – proporciona las instalaciones adecuadas y habilitadas conforme lo indica la Resolución 3100 de 2019, condiciones que permiten ofertar la atención de consulta externa a los usuarios y beneficiarios del municipio de Chía y su zona de influencia.

Se cuenta con los recursos necesarios para garantizar la prestación de los servicios hasta el 30 de diciembre de 2023.

II. FORMA DE SATISFACER LA NECESIDAD

La Unidad Prestadora de Salud Cundinamarca, no cuenta actualmente con la infraestructura para el funcionamiento del establecimiento de Sanidad Policial Chía, por lo cual se adelantara un proceso de contratación directa para tomar en arrendamiento de un bien inmueble que cumpla con las características técnicas; conforme al estudio de habitabilidad realizado por la Dirección de Sanidad de la Policía Nacional, dando viabilidad al inmueble aquí mencionado y apuntando al cumplimiento de las normas vigentes, con la finalidad de brindar las condiciones necesarias para lograr la mayor cobertura en Salud para los funcionarios, usuarios y beneficiarios del distrito de Chía y sus municipios aledaños - Estudio jurídico catastral del predio objeto de intervención.

2. ANÁLISIS DEL MERCADO

2.1 ANÁLISIS DEL SECTOR DESDE LA PERSPECTIVA ECONÓMICA

SECTOR INMOBILIARIO

Contra todo pronóstico, el sector inmobiliario crecerá en 2023. Así lo determinó Camacol después de publicar un estudio que intimó en todos los detalles.

De acuerdo con dicho estudio, en 2022 se vendieron un récord de 234,592 nuevas viviendas en Colombia, lo que significó el segundo mayor nivel en la historia reciente del mercado inmobiliario del país y un sorprendente 28 % más que el promedio de los últimos años.

¡Esto es realmente impresionante! Las ventas continúan siendo fuertes en diferentes segmentos, con 168,224 viviendas de interés social -VIS- comercializadas y 66.368 unidades no VIS. Además, se informó que actualmente hay 360,000 viviendas en construcción en Colombia, ¡el mayor número de actividades 13n la historia del país! ¡Este es un gran momento para el mercado inmobiliario en Colombia y es emocionante ver cómo sigue creciendo y prosperando!

A pesar de la inflación, el aumento del costo del acero, las tasas de interés y la falta de flujo en la economía debido a la recesión que se avecina, la autoridad inmobiliaria de Colombia advirtió que el impacto de todos estos factores no sería tan drástico como se esperaba: hay esperanzas en el sector de la construcción.

No es para menos. Desde el Ministerio de Vivienda, encabezado por Catalina Velasco Campuzano, se han unido esfuerzos para lograrlo a través de programas de adquisición de vivienda como «Mi Casa Ya», así como subsidios concurrentes en asociación con las cajas de compensación familiar y otros apoyos y recursos destinados a financiar la tasa de interés de los créditos hipotecarios de los colombianos que ganan menos de 4 salarios mínimos legales vigentes -SMMLV-.



El panorama es favorable. La inversión en el sector inmobiliario no puede detenerse, ya que es uno de los sectores de la economía real que beneficia a miles de colombianos y garantiza la materialización del derecho fundamental a la vivienda digna y el acceso al crédito para personas con menos recursos.

De esta manera, el Gobierno garantizará la continuidad de este programa que ha funcionado bien; así lo había dicho la nueva ministra: lo que estaba funcionando, se queda. Esto va en línea con las propuestas del presidente Petro, quien el martes 13 de diciembre de 2022 sancionó de manera oficial la reforma tributaria, la cual apunta al recaudo de más de 19 billones de pesos en 2023.

Las cartas están puestas sobre la mesa. El acceso a vivienda nueva, sin duda, constituye un objetivo plausible y transversal que beneficia a la sociedad colombiana, especialmente a los jóvenes trabajadores que ven oportunidades para invertir y crecer financieramente.

Fuente: <https://actualicese.com/inversion-en-el-sector-inmobiliario-oportunidades-para-el-2023/#>

ARRIENDOS EN COLOMBIA

La Federación de Lonjas de Propiedad Raíz (FEDELONJAS) explicó que los cánones de arrendamiento de vivienda urbana se podrán incrementar hasta un 13,12% y de acuerdo a la inflación causada en el 2023, según lo establecido en el artículo 20 de la Ley 820 de 2003.

Según lo afirmó Karina Reyes, presidente de FEDELONJAS, "este incremento es de alto interés para la población colombiana pues más del 34% de las viviendas en el país están alquiladas. El incremento del canon incide no solo sobre las familias que viven en arriendo sino sobre los propietarios de las viviendas que en un 85% pertenecen a los estratos 1, 2 y 3 y, a falta de pensión u otros ingresos adicionales, devengan su sustento de dichos alquileres".

El mercado de los arriendos asciende a 27, 12 billones de pesos anualmente y la mayoría de las viviendas en alquiler se concentran en los estratos 1, 2 y 3", agregó la presidente de FEDELONJAS quien también recordó que "muchos propietarios apenas se están empezando a recuperar pues, aunque durante la pandemia rebajaron cánones, tuvieron que pagar sus obligaciones como créditos, impuestos y gastos habituales como impuestos y reparaciones".

No obstante, aclaró que "los arrendamientos no necesariamente se incrementan automáticamente en enero sino cuando el contrato cumple 12 meses de haberse firmado o a partir de la última renovación o prórroga y que el aumento definido es legal siempre y cuando "éste no supere el 1% del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se encuentre arrendada, respetando el máximo del 2% del valor catastral del mismo".


(Este sería el aumento de los arriendos para 2023: así lo debe calcular).

También es importante recordar que este reajuste no aplica para contratos de vivienda firmados antes de julio 10 de 2003 o en caso de alquiler de inmuebles para uso comercial. En usos como locales, bodegas, consultorios, oficinas y los diferentes a vivienda, tanto el valor como el monto incremento deberán acordarse entre las partes o de acuerdo a lo que quedó consignado en el contrato de arrendamiento.

FEDELONJAS recomienda tener en cuenta los siguientes puntos por parte de arrendadores y arrendatarios:

El incremento es aplicable sólo al momento de la renovación o prórroga del contrato de arrendamiento y siempre con previa comunicación por escrito por parte del arrendador.

- La notificación del aumento del valor del canon y la fecha en que se empezará a aplicar se debe hacer por escrito y a través de correo postal autorizado o a través del canal de notificaciones dispuesto en el contrato.

Página 16 de 31	PROCESO ADQUIRIR BIENES Y SERVICIOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 2BS-FR-0004		
FECHA:	ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 9		

- El arrendador es libre de aplicar el porcentaje en que incrementa el canon o de abstenerse de hacerlo respetando los tops previstos.
- El arrendatario en caso de incumplimiento de lo dispuesto en la norma puede acudir a los entes de control de cada municipio para solicitar el ajuste de su canon de arrendamiento, lo cual puede llegar a implicar sanciones económicas para el arrendador.
- Elija siempre un profesional inmobiliario de reconocida trayectoria que elabore contratos con todas las condiciones legales, resguarde los derechos de las partes y le ayude a elegir el bien más rentable.

Fuente: <https://www.portafolio.coleconomia/alza-de-arriendos-en-colombia-para-2023-576506>.

Igualmente, basado en las directrices impartidas mediante comunicación oficial GS2023-005890- DISAN indica los parámetros y lineamiento para la fijación de los incrementos porcentuales que se deben tener en cuenta al momento de incremento del canon de arrendamiento del bien objeto del contrato

DESCRIPCIÓN DEL MERCADO

De acuerdo a la necesidad que se tiene como es la de arrendar un inmueble en el municipio de Chia para el funcionamiento de la Unidad Médica (ESPRI-CHIA) ESTABLECIMIENTO DE SANIDAD POLICIAL PRIMARIO CHIA (ESPRI-CHIA), se determina que la Alternativa No. 1, Inmueble ofrecido por el señor HECTOR RAMON RESTREPO ROLDAN identificado con cedula de ciudadanía número 8.306.603; reúne las características, necesidades, infraestructura física de las áreas Asistenciales y Administrativas para prestar el servicio médico y cumple con los requisitos mínimos de habilitación establecidos por la Secretaria de Salud, por lo cual se le solicitó cotización y se tomará en calidad de estudio de mercado.

Considerando que una vez realizado el estudio de mercado en el municipio de Chia se determina que el valor del canon de arrendamiento resulta más favorable dentro de un análisis costo/beneficio; puesto que brinda un menor valor frente a las otras alternativas.

De igual manera se hace énfasis que el valor del canon de arrendamiento es inferior al fijado en el avalúo realizado por el grupo de BIENES Y RAISES DISAN, de acuerdo al 2BS-FR-0033 FORMATO DE AVALUO PARA BIENES INMUEBLES respecto del estudio del sector en materia inmobiliaria, al cual se le aplico el IPC correspondiente a la vigencia 2021 del 5.62%.

Alternativa 1

Inmueble Barrio "Centro"

Dirección: Carrera 12 nro. 16-05

Ciudad: Chía

Barrio Centro

Área 238 m²

Contacto: HECTOR RAMON RESTREPO ROLDAN

Canon de Arriendo: **\$ 5.599.902.00**

Con adecuaciones





Nº	DIRECCION PREDIO	OFERENTE	Nº CONTACTO	M2 CUADRADOS PREDIO	VALOR M2	VALOR TOTAL ARRIENDO CON IVA
1	CRA 12 NRO 16-05	HECTOR RAMON RESTREPO ROLDAN	3002129286	208 m2	\$ 32.425	\$ 5.599.902.00

De acuerdo a la necesidad que se tiene como es la de arrendar un inmueble en el municipio de Soacha para el funcionamiento de la Unidad Médica (ESPRI CHIA) ESTABLECIMIENTO DE SANIDAD POLICIAL PRIMARIO CHIA, se puede determinar que el inmueble del propietario HECTOR RAMON RESTREPO ROLDAN identificado con cedula de ciudadanía número 8.306.603 de Medellín; reúne las características, necesidades, infraestructura física de las áreas Asistenciales y Administrativas para prestar el servicio médico y cumple con los requisitos mínimos de habilitación establecidos por la Secretaria de Salud, por lo cual se le solicitó cotización y se tomará en calidad de estudio de mercado.

Considerando una vez realizado el estudio del mercado en el municipio de Chía, se determina que el valor del canon de arrendamiento fijado por BIENES Y RAISES DISAN, de acuerdo al 2BS-FR-0033 FORMATO DE AVALUO PARA BIENES INMUEBLES, es equivalente al valor de canon de arrendamiento establecido en los estudios del sector.

3. ANÁLISIS DE LA PRECIOS

IDENTIFICACIÓN DEL PROVEEDOR:

El señor HECTOR RAMON RESTREPO ROLDAN identificado con cedula de ciudadanía número 8.306.603 persona natural, propietario del predio ubicado en la Cra 12 nro. 16-05 barrio centro histórico, en el municipio de Chía (Cundinamarca), cuyos linderos se hallan identificados en el certificado de libertad y tradición matricula inmobiliaria No 50 N-100578; manifiesta interés de arrendar el inmueble a la Unidad Prestadora de Salud Bogotá.


ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA DE COSTO (No aplica).

COSTOS DE OPORTUNIDAD:

•La Unidad Prestadora de Salud Cundinamarca, a través del proceso de contratación – arrendamiento – proporciona las instalaciones adecuadas que le permitan ofertar la atención de consulta externa a los usuarios y beneficiarios del municipio de Chía y su zona de influencia.

•Se cuenta con los recursos necesarios para garantizar la prestación de los servicios hasta el 31 de diciembre de 2023

COSTOS INDIRECTOS: (No aplica).

Página 18 de 31	PROCESO ADQUIRIR BIENES Y SERVICIOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 2BS-FR-0004		
FECHA:	ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 9		

4. MONEDA A CONTRATAR

La contratación se hará en Moneda Legal Colombiana (pesos colombianos).

5. ANÁLISIS DE PRECIOS

Para realizar el análisis de precios se hace necesario señalar que se tuvo en cuenta las variables que se marcan dentro de los siguientes aspectos:

- Precios referencia SECOP (otras entidades)
- Precios históricos (anteriores contrataciones: Policía Nacional).
- Precios de catálogo o portales web. (No aplica)
- Precios del mercado (cotizaciones).

5.1. PRECIOS REFERENCIA SECOP (OTRAS ENTIDADES)

Se realizó la consulta en la página www.colombiacompraeficiente.gov.co, a diferentes entidades del Estado, se deja como consecuencia.

ENTIDAD	OBJETO	NÚMERO DE CONTRATO Y FECHA DE SUSCRIPCIÓN	NÚMERO DEL PROCESO	VALOR
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA – DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL- CASANARE - YOPAL	ARRENDAMIENTO A LA NACIÓN CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO ADJUNTO MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS LABORALES PARA TRES CONSULTORIOS U OFICINAS CON LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS OFICINA 301 UBICADA EN EL TERCER PISO DEL EDIFICIO CENTRO MEDICO PROFESIONAL AREA DE 21.20 M2.	CDA030	CDA030	9.000.000.
DIRECCIÓN DE SANIDAD –PONAL - BOGOTÁ	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO MEDICO KENNEDY	81-1-20215-13		36.009.090.

NOTA: Esta información no se tomará como referencia para el estimar el precio, toda vez que las características de estas contrataciones; no se ajustan a las necesidades y/o condiciones técnicas del objeto a contratar por la Unidad Prestadora de Salud Bogotá, además de la ubicación geográfica del ESPRI CHIA.

Información verificada y aprobada por los funcionarios dueños de la necesidad que firman el presente estudio previo

5.2. PRECIOS HISTÓRICOS

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	VALOR MES CANON CONTRATO 97-1-20085-22	VALOR MENSUAL CANON CONTRATO 97-1-20085-22 + IPC (13,12%) AÑO 2023	VALOR MENSUAL HISTÓRICO CANON DE ARRENDAMIENTO
1	EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO DE SANIDAD POLICIAL PRIMARIO EN SALUD DE FACATATIVA SIN INTERNACIÓN (ESPRI SAFAC)	\$5.023.670.00	\$5.023.670.00	\$5.599.902.00

Para el presente proceso se tomó como referencia el contrato del año 2022 más el incremento del IPC causado sobre el canon mensual de arrendamiento del 13,12%.

Información verificada y aprobada por los funcionarios dueños de la necesidad que firman el presente estudio previo.

5.3. PRECIOS DE CATÁLOGO O PORTALES WEB (No aplica)

5.4. PRECIOS DE MERCADO

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	COTIZACIÓN HECTOR RAMON RESREPO ROLDAN	VALOR DEL MERCADO CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL
1	EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO DE SANIDAD POLICIAL PRIMARIO EN SALUD DE CHIA SIN INTERNACIÓN (ESPRI CHIA)	\$ 5.599.902.00	\$ 5.599.902.00

Nota: para establecer el precio del mercado se toma la cotización aportada por el señor HECTOR RAMON RESTREPO ROLDAN

5.5 ANÁLISIS DEL VALOR ESTIMADO

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	PRECIO SECOP	PRECIOS DE CATÁLOGO	PRECIOS HISTÓRICOS PROYECTADOS	PRECIOS DE MERCADO	VALOR ESTIMADO
1	EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO DE SANIDAD POLICIAL PRIMARIO EN SALUD DE CHIA SIN INTERNACIÓN (ESPRI CHIA)	N/A	N/A	\$ 5.599.902.00	\$ 5.599.902.00	\$ 5.599.902.00



Para el presente proceso se toma como referencia el precio de mercado.

5.6 VALOR ESTIMADO DE LA CONTRATACIÓN

ITEM Y/O LOTE	RUBRO Y DESAGREGACIÓN PRESUPUESTAL	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	RECURSO	CANTIDAD	VALOR UNITARIO ESTIMADO, INLCUIDO IVA,	VALOR TOTAL ESTIMADO INLCUIDO IVA,
1	02-02-02-007-02 SERVICIOS INMOBILIARIOS	UPRES CUNDINAMARCA	ARRENDAMIENTO ESPAB CHIA	16	8	\$ 5.599.902.00	\$ 44.799.216.00
VALOR TOTAL ESTIMADO							\$ 44.799.216.00

Mayor **RICHAR NEY DIAZ AGUILERA**
Jefe Unidad Prestadora en Salud Cundinamarca

Subintendente **LEIDY JOHANNA ORTIZ SUAREZ**
Jefe Establecimiento de Sanidad Policial Primario Chía (e)



ANEXOS

- Certificación de la necesidad
- Especificaciones técnicas mínimas
- Constancia de idoneidad y experiencia (aplica para prestación de servicios profesionales)
- Estimación, tipificación, asignación de riesgos y determinación de garantías
- Análisis del riesgo y forma de mitigarlo.
- Ficha técnica
- Obligaciones de la policía nacional (no aplica para mínima cuantía)
- Obligaciones del contratista (no aplica para mínima cuantía)
- Oferta económica

Formularios adjuntos al estudio previo

- Factores de verificación y ponderación.
- Apoyo a la industria nacional
- Indicación de trato nacional
- Experiencia del proponente
- Certificación de contratos para acreditación de experiencia proponente extranjero sin sucursal o don en Colombia
- Clasificación proponente extranjero
- Acuerdo de confidencialidad (obligatorio)
- Sistema de gestión de la seguridad y salud en el trabajo (obligatorio)
- Compromiso anticorrupción (obligatorio)
- Capacidad financiera
- Certificación de compromiso del fabricante y/o oferente
- Certificación de la capacidad técnica
- Personal, experiencia y tiempos de dedicación mínimos
- Carta de compromiso postventa


Otros documentos adjuntos al Estudio Previo

- Solicitud de Cotización
- Cotización
- Plan anual de Adquisiciones (Plan de Compras)
- Certificado de Disponibilidad presupuestal (CDP)

**CERTIFICACIÓN DE NECESIDAD**

En mi calidad de **Jefe Unidad Prestadora de Salud Cundinamarca** manifiesto con la suscripción de ésta CERTIFICACIÓN, que la Unidad Prestadora de Salud Cundinamarca cuenta con un contrato hasta el día 30 de ABRIL de 2023 para el Establecimiento de Sanidad Policial Primario en Salud de Chía (ESPRI - CHIA), en las condiciones específicas descritas en el presente estudio previo para el funcionamiento del ESPRI, por lo tanto la única forma de satisfacer esta necesidad es mediante el arrendamiento de un inmueble.

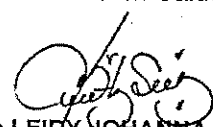
Mayor **RICHAR NEY DIAZ AGUILERA**
Jefe Unidad Prestadora en Salud Cundinamarca

Página 23 de 31	PROCESO ADQUIRIR BIENES Y SERVICIOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 2BS-FR-0004		
FECHA:	ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 9		

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS

ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO DE SANIDAD POLICIAL PRIMARIO DISTRITO CHIA (ESPRI - CHIA)							
ITEM	CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS	CUMPLE	NO CUMPLE				
1	<p>ÁREA DEL INMUEBLE</p> <p>Inmueble con 200 M2 aproximadamente, donde funciona:</p> <table border="1"> <tr><td>SERVICIO</td></tr> <tr><td>MEDICINA GENERAL</td></tr> <tr><td>ENFERMERIA</td></tr> <tr><td>ODONTOLOGIA GENERAL</td></tr> </table> <p>ESPECIFICACIONES DE ÁREA</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sala de espera - Oficina administrativa - Consultorio de odontología - Consultorio de medicina general - Sala de procedimientos - Cuarto de archivo de historias clínicas - Cuarto de almacenamiento de insumos - Área de esterilización - Depósito de desechos patológicos - Cuarto de aseo y servicios generales - Baño de hombres - Baño de mujeres - Pasillos - Cocineta - Tanque de reserva y agua - Caja de inspección y análisis de aguas residuales - Servicios públicos independientes. <p>El propietario se compromete a realizar todas las adecuaciones al inmueble, para que cumpla con los requisitos de infraestructura del sistema único de habilitación de acuerdo con los servicios a prestar.</p> <p>El arrendador autoriza al arrendatario para subarrendar áreas o partes del inmueble en caso de ser necesario, particularmente para el desarrollo de actividades que contribuyan al bienestar del personal policial que ocupara el bien (ejemplo: cafetería, restaurante, sastrería, máquinas de snacks, entre otros).</p> <p>El arrendador mantendrá vigente el pago de impuestos durante la vigencia del contrato.</p>	SERVICIO	MEDICINA GENERAL	ENFERMERIA	ODONTOLOGIA GENERAL		
SERVICIO							
MEDICINA GENERAL							
ENFERMERIA							
ODONTOLOGIA GENERAL							


Mayor RICAR NEY DIAZ AGUILERA
 Jefe Unidad Prestadora en Salud Cundinamarca


Subintendente LEIDY JOHANNA ORTIZ SUAREZ
 Jefe Establecimiento de Sanidad Policial Primario CHIA (e)



ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN, ASIGNACIÓN DE RIESGOS Y DETERMINACIÓN DE GARANTÍAS

GARANTÍAS DEL PROCESO

ETAPA PRECONTRACTUAL (No aplica)


MECANISMO DE COBERTURA	CLASE DE RIESGO	TIPIFICACIÓN DE LOS RIESGOS	ESTIMACIÓN DEL RIESGO	ASIGNACIÓN DEL RIESGO	VIGENCIA	JUSTIFICACIÓN COBERTURA / VIGENCIA

ETAPA CONTRACTUAL (No aplica)

MECANISMO DE COBERTURA	CLASE DE RIESGO	TIPIFICACIÓN DE LOS RIESGOS	ESTIMACIÓN DEL RIESGO	ASIGNACIÓN DEL RIESGO	VIGENCIA	JUSTIFICACIÓN COBERTURA / VIGENCIA

CLAUSULAS SANCIONATORIAS

AMPARO	TIPIFICACIÓN DEL RIESGO	ESTIMACIÓN DEL RIESGO	ASIGNACIÓN DEL RIESGO	COBERTURA VIGENCIA/ESPECIFICACIONES
Multas	Cláusula penal Pecuniaria	20%	ARRENDADOR	Procede su aplicación, como sanción por el incumplimiento parcial o definitivo del contrato por parte del ARRENDADOR. Lo que se pretende con ella, es el pago parcial pero no definitivo de los perjuicios que se causen a la entidad. No obstante, la entidad se reserva el derecho de cobrar perjuicios adicionales por valor superior al porcentaje que se señale en la respectiva estipulación contractual cuando quiera que los mismos se acrediten. La cuantía de la cláusula penal será como mínimo del 20% del valor del contrato cuando se trate de incumplimiento total del mismo y proporcional al incumplimiento parcial del contrato que no supere el porcentaje señalado. El pago de la cláusula penal pecuniaria estará amparado por la garantía única exigida en el respectivo contrato.
	Multa por la mora en la constitución de los requisitos de ejecución y legalización	0.2%	ARRENDADOR	Cuando el ARRENDADOR no constituya dentro del término y en la forma prevista en el contrato, o en alguno de sus modificatorios, y/o alguno de los requisitos de legalización, EL ARRENDATARIO podrá mediante acto administrativo afectar al ARRENDADOR con multa, cuyo valor se liquidará con base a un (0.2%) del valor del contrato, por cada día de retardo y hasta por diez (10) días.
Multas	Incumplimiento Parcial.	V/r del Incumplimiento aplicación Multa. (0.5%)	ARRENDADOR	Multas cuyo valor se liquidará con base en cero punto cinco por ciento (0.5%) sobre el valor de lo no entregado por cada día de retardo hasta por un plazo de quince (15) días calendario, que se descontará del saldo que le adeude la Entidad. Esta sanción se impondrá mediante acto administrativo motivado, en el que se expresará las causas que dieron lugar a ella.

Página 25 de 31	PROCESO ADQUIRIR BIENES Y SERVICIOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 2BS-FR-0004		
FECHA:	ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 9		

MATRIZ DE RIESGOS

Durante los períodos de selección, adjudicación y ejecución del contrato, se pueden presentar riesgos eventuales que pueden entorpecer, dificultar o impedir la culminación y cumplimiento del objeto contractual, por lo que en el presente estudio se desarrolla un análisis donde se tipifican e identifican los riesgos inherentes al objeto de la contratación, enfatizando la forma de prevenirlos o mitigarlos y estableciendo la responsabilidad de las partes como: Riesgos Propios, Riesgos comunes a sus Procesos de Contratación y los Riesgos del Proceso de Contratación en particular.

De acuerdo al "Manual para la Identificación y Cobertura de los Riesgos en los Procesos de Contratación" de la Agencia Colombia Compra Eficiente, en el presente Anexo se establece la matriz que incluye el análisis de los riesgos identificados en el proceso de contratación, de acuerdo con la clasificación, probabilidad de ocurrencia estimada, impacto, parte que debe asumir el riesgo, tratamientos que se puedan realizar y características de su monitoreo, como se relaciona a continuación:

1. INACERTADA ELECCIÓN EN LA FIRMA PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, DEBIDO A LA INFORMACIÓN FALSA / O IMPRECISA EN LA OFERTA

TIPIFICACIÓN: Cuando el contratista presente documentos inconsistentes y no precisos de acuerdo a la solicitud

ASIGNACIÓN: Será responsabilidad total del contratista cumplir con las condiciones técnicas exigidas para la aceptación del bien por parte del contratante, de acuerdo a lo exigido

TRATAMIENTO: Revisión, verificación y análisis de la oferta, las cuales debe cumplir en su totalidad.

2. QUE EL ARRENDATARIO PRESENTE UNA PROPUESTA POR ENCIMA DEL PRESUPUESTO OFICIAL ASIGNADO

TIPIFICACIÓN: Cuando se presenta oferta económica en la etapa de la selección por encima del presupuesto asignado, el cual fue producto del estudio de mercado.

ASIGNACIÓN: Corresponden al responsable de la necesidad, aclarando al arrendatario las condiciones contractuales.

TRATAMIENTO: El cumplimiento de esta obligación será vigilada por el Supervisor del contrato, dando cumplimiento a lo estipulado en el proceso

ANALISIS DEL RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

N	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Control a ser implementado	¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable por implementar el tratamiento	Impacto después del tratamiento	Monitoreo y revisión	
																Cómo	Cuando

PROCESO ADQUIRIR BIENES Y SERVICIOS

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS



POLICÍA NACIONAL

1	General	Externo	Ejecución	Regulatorio	Se presenta por la expedición de normas que impongan nuevos tributos, impuestos o cargas parafiscales que pueda afectar el equilibrio económico del contrato	General una carga adicional a las previstas, que pueden afectar a cualquiera o a las dos partes el contrato	Improbable (2)	Improbable (2)	Riesgo bajo	Posible	Contratista	Establecer junto con el contratista el mecanismo de ajuste frente a la ocurrencia del riesgo	No	Contratista	menor	Seguimiento al cambio de regulación	En la ocurrencia de los hechos
2	General	Externo	Ejecución	Regulatorio	Cuando el contrato deba ser suspendido por causas ajenas a la voluntad de entidad y/o cuando sea solicitado por parte del contratista, se le notifica a este el acto administrativo que sucede el contrato, el cual debe indicar con claridad las causas exógenas o las razones expuestas por el contratista así como la fecha de reanudación del mismo	suspensión del contrato	Raro (1)	probable (4)	Riesgo bajo	Posible	Contratista y Entidad	mitigar la causa de la suspensión	si	Contratista y Entidad	menor	seguimiento a la causa de la suspensión a través de la supervisión del contrato	En la ocurrencia de los hechos
3	Específico	Externo	Ejecución	Naturaleza	si existen fenómenos naturales que pueda afectar la correcta prestación del servicio	presentar acciones de contingencia para garantizar la prestación del servicio	Improbable (2)	probable (4)	Riesgo Medio	Posible	Contratista	responsabilidad del contratista contar con herramientas que garantice la correcta prestación del servicio	si	Contratista	moderado	informar al supervisor del contrato indicando las medidas que tomara	En la ocurrencia de los hechos
4	Específico	Externo	Ejecución	operacionales	inadecuado mantenimiento de las zonas locativas	deterioro del inmueble y bienes comunes	Raro (1)	Improbable (2)	Riesgo bajo	Posible	Contratista	responsabilidad del contratista realizar los mantenimientos adecuados que garantice la correcta prestación del servicio	si	Contratista	Menor	atruvés de la inspección permanente por parte del supervisor del contrato	durante toda la ejecución del contrato

PROCESO ADQUIRIR BIENES Y SERVICIOS

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS



POLICÍA NACIONAL

s	Específico	Externo	Ejecución	Operacionales	Daño hidráulico y/o eléctrico o de cualquiera otra lipa que impida el uso y goce del inmueble	imposibilidad de atención y cumplimiento de funciones	probable (4)	probable (4)	Riesgo Medio	Possible	Contratista	responsabilidad del contratista contar con herramientas que garanticen la correcta prestación del servicio	si	Contratista	moderado	informar al supervisor del contrato indicando las medidas que tomara	En la ocurrencia de los hechos
---	------------	---------	-----------	---------------	---	---	--------------	--------------	--------------	----------	-------------	--	----	-------------	----------	--	--------------------------------

NOTA:

1. La evaluación y valoración de los riesgos en cuanto a probabilidad e impacto, se establecen bajo los siguientes rangos:

ROBABILIDAD	CATEGORIA	VALORACION	IMPACTO
	RARO	1	
	IMPROBABLE	2	
	POSIBLE	3	
	PROBABLE	4	
CASI CIERTO	5		

2. La valoración completa de los riesgos se establece una categoría a cada uno para su correcta gestión, así:

CATEGORIA	VALORACION
8,9 Y 10	EXTREMO
6 Y 7	ALTO
5	MEDIO
2,3 Y 4	BAJO

FUENTE: Manual para la Identificación y Cobertura de los Riesgos en los Procesos de Contratación.

Mayor RICHARD NEY DIAZ AGUILERA
Jefe Unidad Prestadora en Salud Cundinamarca

Subintendente LEIDY JOHANNA ORTIZ SUAREZ
Jefe Establecimiento de Sanidad Policial Primario Chía (e)

**OBLIGACIONES DE LA POLICÍA NACIONAL**

- 1.) Ejercer el control de la ejecución del contrato por intermedio del Jefe Establecimiento Primario de Atención en Salud (ESPRI CHIA) o quien haga sus veces ejercerá las funciones de Supervisor del Contrato, cumpliendo para ello con lo ordenado por la Resolución No. 03049 de 2014 "Por la cual se adopta el Manual de Contratación de la Policía Nacional", actualizada, modificada y complementada por la Resolución No. 00090 del 15 de enero de 2018, el Instructivo No. 0024 DISAN – ASJUR del 27 de Marzo de 2009 y las obligaciones contenidas en los artículos 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011.
- 2.) Recibir a satisfacción el inmueble mediante acta en la cual conste el estado en el que se recibe, verificando que este cumpla con las condiciones pactadas en las especificaciones contenidas de **CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS**, por el **ARRENDADOR**, se realizara el mismo procedimiento para la entrega del bien, así mismo deberá conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal que sufra éste por el uso que de él se haga.
- 3.) Pagar al **ARRENDADOR** en la forma pactada el canon de arrendamiento y con sujeción a las disponibilidades presupuestales y de PAC previstas para el efecto.
- 4.) 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.
- 5.) Solicitar y recibir información técnica respecto del bien o servicio y demás del **ARRENDADOR** en desarrollo del objeto contractual.
- 6.) En cumplimiento a lo establecido en el Artículo 44 del Decreto 19 de 2012, que señala: El suscriptor potencial de un servicio público domiciliario que solicite recibir en un inmueble determinado la prestación de un servicio, deberá obtener la autorización previa del arrendador. Las empresas prestadoras de servicios públicos no podrán prestar el respectivo servicio sin la previa autorización expresa del arrendador. Por lo cual deberá abstenerse de realizar cualquier solicitud sin previa autorización del arrendador.
- 7.) Será responsabilidad del arrendatario, el pago de las facturas por la prestación de los servicios públicos y contribuciones complementarias legales a éstos, sanciones, costas y multas generadas por falta de pago.
- 8) Permitir, en cualquier tiempo, las visitas del **ARRENDADOR** o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación de los inmuebles u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo del **ARRENDATARIO**.
- 9) Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el **ARRENDADOR**.
- 10) Realizar el pago de los servicios públicos dentro de los tiempos establecidos para tal fin durante la duración del contrato.
- 11) Realizar las reparaciones locativas que requiere el inmueble objeto del presente contrato. Se entienden por reparaciones locativas las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del **ARRENDATARIO** o de sus dependientes, como por ejemplo descalabros de paredes, rotura de cristales, entre otros.

- 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 POLICÍA NACIONAL - UNIDAD PRESTADORA DE SALUD BOGOTÁ establezca en cada caso, los requerimientos de aclaración o de información que le formule.
- 4) Cumplir cabalmente con sus obligaciones, frente al Sistema de Seguridad Social Integral y parafiscales (Cajas de Compensación Familiar, Sena e ICBF), por cuanto el cumplimiento de esta obligación es requisito indispensable para la realización de cualquier pago.
- 5) 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.
- 6) 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 Unidad Prestadora de Salud Bogotá y a las autoridades competentes para que se adopte las medidas necesarias.
- 7) 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.
- 8) El ARRENDADOR deberá por su propia cuenta realizar las adecuaciones y mantenimientos necesarias para el funcionamiento del inmueble con base en las sugerencias hechas por la Unidad Prestadora de Salud Bogotá, como conexiones eléctricas, de acueducto y adecuaciones físicas que se requieran en la Unidad dentro de la ejecución del contrato.
- 9) Entregar el inmueble, en los términos y condiciones establecidas en el Contrato a celebrar, garantizando que se mantenga en las condiciones requeridas por la entidad durante toda la ejecución del contrato.
- 10) Entregar el inmueble libre de gravámenes, hipotecas, limitaciones o afectaciones del dominio, medidas cautelares o títulos de tenencia, recibos de servicios públicos vencidos o con intereses moratorios.
- 11) Entregar el inmueble con un sistema de bajo consumo de energía lumínico y demás equipos eléctricos a cargo del ARRENDATARIO.
- 12) Entregar el inmueble con un sistema de ahorro, dispositivos e implementos de bajo consumo de agua o de uso eficiente.
- 13) Las demás 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.
- 14) El ARRENDADOR se obliga para con el Supervisor del Contrato y/o quien haga sus veces, suscribir un acta (entrega y recibo del inmueble tomado en arriendo), en la que conste la entrega de llaves y la verificación de las condiciones físicas en que se encuentra el bien inmueble. Este documento, deberá suscribirse al momento de dar inicio y finalización del plazo de ejecución del contrato, con el objeto de evitar reclamaciones posteriores por parte del ARRENDATARIO, daños que no se han hecho constar en el referido documento.
- 15) El ARRENDADOR, deberá certificar que el inmueble, se encuentra al día en relación al pago de los servicios públicos.



- 16) Estará a cargo del ARRENDADOR el pago de todos los impuestos que se generen durante la ejecución del contrato acorde a la Ley.
- 17) El ARRENDADOR se compromete a realizar la respectiva verificación y cargue de facturas electrónicas en el sistema de facturación electrónica OLIMPIA mediante el respectivo envío de los documentos al correo electrónico: siifnacion.facturaelectronica@minhacienda.gov.co, de acuerdo al procedimiento establecido por la entidad y el Ministerio de Hacienda. NOTA: si por algún motivo se llegará a cambiar el procedimiento por parte del Gobierno Nacional, el contratista se compromete a realizar los ajustes necesarios para implementar el nuevo procedimiento. En concordancia con la aplicación a la Directiva presidencial 09 del 17/09/2022 y la Resolución Número 000042 del 05/05/2022 en cumplimiento de la Normatividad relacionada con la Facturación Electrónica.
- 18) Dada la naturaleza de las actividades a realizar en desarrollo del objeto contractual, el contratista debe garantizar la preservación de la integridad y confidencialidad de la información institucional a la cual llegare a tener acceso directamente o por intermedio de terceros; en tal virtud, adoptará todas las medidas que sean necesarias para impedir su duplicación, sustracción, divulgación, alteración, ocultamiento o utilización indebida y suscribirá con la entidad los formatos de confidencialidad o reserva a que haya lugar. En virtud del presente contrato, el contratista se obliga a no suministrar información que obtenga o conozca con ocasión de la ejecución del contrato; tales como: información locativa o de arquitectura física, lugares a los cuales tenga acceso con ocasión de la labor, información contenida en los sistemas de información, documentación física, archivos digitales, información de los funcionarios y contratistas e información de los usuarios del Subsistema de Salud los cuales son de carácter reservado y confidencial.
- 19) Las partes acuerdan que cualquier información intercambiada, facilitada o creada entre ellas para el cumplimiento del objeto contractual, será mantenida en estricta confidencialidad. La parte receptora correspondiente sólo podrá revelar información confidencial a quienes la necesiten y estén autorizados previamente por la parte de cuya información confidencial se trata, se considera también información confidencial: a) aquella que como conjunto o por la configuración o estructuración exacta de sus componentes, no sea generalmente conocida entre los expertos en los campos correspondientes. b) la que no sea de fácil acceso, y c) aquella información que no esté sujeta a medidas de protección razonables, de acuerdo con las circunstancias del caso, a fin de mantener su carácter confidencial.
- 20) El contratista acatará los lineamientos del Régimen de Protección de Datos y demás aspectos relacionados con el tratamiento de la información que les sea aplicable, en el marco de la ley estatutaria 1581 de 2012 y de la ley 1712 de 2014, del capítulo 25 título 2 del libro 2 de la parte 2 del decreto 1074 del 2015 y las normas que la modifiquen, reglamenten o sustituyan en virtud de lo cual se hacen responsables de la privacidad, seguridad y confidencialidad y la Resolución No. 08310 de 2016 por la cual se expide el Manual de Seguridad de la Información para la Policía Nacional.
- 21) El ARRENDADOR, garantizará durante la ejecución del contrato, que se realizara de forma inmediata la corrección de goteras y humedad que se llegasen a presentar, que no sean causadas por el arrendatario durante la ejecución del contrato, así mismo garantizara la solución inmediata de daños eléctricos e hidráulicos que no sean causados por el ARRENDATARIO.
- 22) Conoce y acepta los Documentos del Proceso de contratación.
- 23) Tuvo la oportunidad de solicitar aclaraciones y modificaciones a los Documentos del Proceso y recibió del ARRENDATARIO respuesta oportuna a cada una de las solicitudes.
- 24) Se encuentra debidamente facultado para suscribir el presente Contrato.
- 25) Está a paz y salvo con sus obligaciones laborales; y del sistema de seguridad social integral.
- 26) El valor del contrato incluye todos los gastos, costos de administración, derechos, impuestos, tasas y demás contribuciones relacionadas con el cumplimiento del objeto del presente contrato.

Página 31 de 31
CÓDIGO: 2BS-FR-0004
FECHA:
VERSIÓN: 9

PROCESO ADQUIRIR BIENES Y SERVICIOS
ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS



- 27) El ARRENDADOR al momento de la celebración del presente contrato no se encuentra en ninguna causal de inhabilidad e incompatibilidad.
- 28) El ARRENDADOR declara bajo gravedad de juramento que el bien no se encuentra sujeto a ninguna afectación, de igual forma declara que el inmueble no se encuentra inmerso en ningún proceso judicial
- 29) El ARRENDADOR entiende que debe asumir las obligaciones fiscales que genere el contrato de arriendo, tal como impuesto de IVA, Retención en la fuente, Rete ICA y demás obligaciones impuestas por la Ley y las autoridades competentes según corresponda de acuerdo con su régimen tributario.
- 30) El contratista deberá dar aplicación a la Directiva presidencial 09 del 17/09/2022 y la Resolución Número 000042 del 05/05/2022 en cumplimiento de la Normatividad relacionada con la Facturación Electrónica.

