UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER

Bucaramanga, 4 de mayo de 2023

ASPECTOS GENERALES DEL ESTUDIO PREVIO.

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

1.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL OBJETO

ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO DE SANIDAD POLICIAL PRIMARIO ESPRI- SAN GIL DE LA UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SAN GIL-SANTANDER

CLASIFICACIÓN UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
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 **VEINTISIETE MILLONES CUATROCIENTOS NUEVE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS CON TRECE CENTAVOS M/CTE. ($27.409.548,13)**

VIGENCIA	RUBRO Y DESAGREGACIÓN PRESUPUESTAL	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	RECURSO	CANTIDAD	VALOR UNITARIO ESTIMADO, INLCUIDO IVA, MENSUAL	VALOR TOTAL ESTIMADO INLCUIDO IVA, POR VIGENCIA
2023	204102	UPRES DESAN	Arrendamientos bienes inmuebles.	16	06 meses 16 días	**$4.195.339**	**$27.409.548,13**
					VALOR TOTAL ESTIMADO		**$27.409.548,13**

Canon de arrendamiento mensual: **CUATRO MILLONES CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS M/CTE. ($4.195.339)**

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

Recurso 16

Identificación presupuestal A-02-02-02-007-02-01-01 Arrendamientos bienes inmuebles.

PRESUPUESTO TOTAL:

Vigencia 2023: **VEINTISIETE MILLONES CUATROCIENTOS NUEVE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS CON TRECE CENTAVOS M/CTE. ($27.409.548,13).**

	<table><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><tr><td>1</td><td></td><td></td><td>UPRES DESAN</td><td>Arrendamientos bienes inmuebles.</td><td>16</td><td>06 meses 16 días</td><td>$27.409.548,13</td><td>$27.409.548,13</td></tr><tr><td colspan="8">Total</td><td>$27.409.548,13</td></tr></table>
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 **SAN GIL** - Santander, para ser ocupado y/o habitado por el personal de planta, personal contratista profesionales y/o técnicos, 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 SAN GIL - Santander y que cumpla con todos los requisitos exigidos para el mismo.
1.6 IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN	

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

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

De igual manera, para la prestación de los servicios de salud, el Consejo Superior de Salud de las Fuerzas Militares y de la Policía Nacional, ha proferido diferentes acuerdos, entre los que se encuentra el 002 del 2001 que corresponde al plan de beneficios; el acuerdo 080 del 2022 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 No 0267 del 25 de enero del 2023 " *por la cual se define la estructura orgánica de la Dirección de Sanidad y se determinan las funciones de sus dependencias internas*", determinando que para la prestación de los servicios en el Subsistema de Salud se van a contar con Regionales de Aseguramiento; Unidades Prestadoras de Salud y Establecimientos de Sanidad Policial Complementarios y Primarios.

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

La Unidad Prestadora De Salud Santander requiere la celebración de un contrato de arrendamiento de un bien inmueble ubicado dentro del perímetro urbano del municipio de SAN GIL – Santander el cual se encuentra en la **Carrera 8 No 13-37** que es donde actualmente funciona el Establecimiento de Sanidad Policial Primario del municipio de SAN GIL - ESPRI SANGIL con el ánimo de tener un sitio adecuado para la prestación de servicios de salud a los usuarios 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 2023 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.

En la actualidad, no se cuenta con bienes de propiedad de la Institución para el funcionamiento del Establecimiento de Sanidad Policial, siendo así necesario, contar con las instalaciones para continuar brindando los servicios antes señalados. Igualmente se hace necesario contratar el arrendamiento de un bien inmueble en razón a que actualmente el Comando de distrito de Policía del municipio de San Gil Santander, no cuenta con la estructura física donde puedan funcionar adecuadamente los servicios de salud de nivel uno, los cuales son necesarios para la prestación de servicios médicos para los usuarios adscritos al municipio de San Gil Santander, incluyendo otros municipios del Departamento de Santander, entre los cuales se encuentran: Aratoca, Barichara, Cabrera, Cepitá, Charalá, Curití, Mogotes, Encino, Ocamonte, Onzaga, Páramo, Pinchote, San Joaquín, Valle de San José, Villanueva, Coromoro.

Se proyectó que dicho contrato de arrendamiento se debe realizar en el mes de mayo del año 2023, con un plazo de ejecución de **seis (06) meses y dieciséis (16) días**, contados a partir de la fecha de la carta de inicio de ejecución expedida por la Unidad Prestadora De Salud Santander, ya que actualmente no se cuenta con un inmueble de propiedad de la Policía Nacional, motivo por el cual se hace necesario adelantar un proceso, que en este caso y según el estudio de las condiciones de mercado inmobiliario realizado en el municipio de SAN GIL -Santander, se cuenta actualmente con un bien inmueble con número de matrícula inmobiliaria 319-5175 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de SAN GIL de propiedad del señor CUPERTINO RUIZ RODRIGUEZ; el cual cumple con las condiciones de infraestructura, condiciones sanitarias y de seguridad para ser ocupado y/o habitado por el personal de planta, personal contratista profesionales y/o técnicos con el fin de garantizar la prestación de servicios de salud de primer nivel de atención incluidos los programas de promoción y prevención con calidad, oportunidad, eficacia y eficiencia para los usuarios y beneficiarios del Subsistema de Salud de la Policía Nacional en el municipio de SAN GIL –Santander, usuarios y beneficiarios que serán atendidos en las siguientes modalidades:

- ✓ Consulta de medicina general
- ✓ Consulta de odontología general
- ✓ Programas de promoción y prevención

El Departamento de Policía Santander no cuenta con terrenos o instalaciones propias en el Municipio de San Gil, para el funcionamiento del Establecimiento de Sanidad Policial, por lo cual se hizo necesario arrendar un bien inmueble en este municipio con el fin de asegurar la prestación de servicios de salud del nivel de atención y garantizar la calidad de vida de nuestros usuarios y beneficiarios a fin de cumplir con nuestra misionalidad que es el inmueble donde actualmente funciona el ESPRI SAN GIL. Igualmente, es de nuestro interés brindar la seguridad con el máximo de cobertura en el Distrito de San Gil - Departamento de Santander, lo cual nos permite aplicar las políticas de la Dirección de Sanidad en beneficio de nuestra población.

En el momento la institución cuenta con los recursos para satisfacer la necesidad, los cuales se encuentran certificados por el responsable del Plan de compras de la Unidad Prestadora De Salud Santander y programado para contratación en el mes de mayo del 2023.

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:

UNIDAD CONTRATANTE Y CONTRATISTA	NÚMERO DEL CONTRATO Y FECHA DE SUSCRIPCIÓN	OBJETO	NÚMERO DE PROCESO	ACIERTOS	PROBLEMAS
UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER CUPERTINO RUIZ RODRIGUEZ	101-1-20075-21 05/04/2021	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 SAN GIL - SANTANDER.	UPRES DESAN CD 023 2021	INMUEBLE CON ADECUADA INFRAESTRUCTURA PARA LA PRESTACION DE LOS SERVICIOS DE PRIMER NIVEL DE ATENCION EN SALUD Y LOS SERVICIOS DE LOS DIFERENTES PROGRAMAS DE PYP QUE SE PRESTAN EN EL ESPRI SAN GIL. COMODIDAD DE LOS USUARIOS AL CONTAR CON UNA UNIDAD QUE CUMPLE ESTANDARES DE HABILITACION.	NINGUNA
UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER CUPERTINO RUIZ RODRIGUEZ	101-1-200004-22 06/04/2022	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 SAN GIL - SANTANDER.	UPRES DESAN CD 002 2022	INMUEBLE CON ADECUADA INFRAESTRUCTURA PARA LA PRESTACION DE LOS SERVICIOS DE PRIMER NIVEL DE ATENCION EN SALUD Y LOS SERVICIOS DE LOS DIFERENTES PROGRAMAS DE PYP QUE SE PRESTAN EN EL ESPRI SAN GIL. COMODIDAD DE LOS USUARIOS AL CONTAR CON UNA UNIDAD QUE CUMPLE ESTANDARES DE HABILITACION.	NINGUNA

UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER CUPERTINO RUIZ RODRIGUEZ	101-1-200587-22 29/11/2022	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 SAN GIL - SANTANDER.	UPRES DESAN CD 515 2022	INMUEBLE CON ADECUADA INFRAESTRUCTURA PARA LA PRESTACION DE LOS SERVICIOS DE PRIMER NIVEL DE ATENCION EN SALUD Y LOS SERVICIOS DE LOS DIFERENTES PROGRAMAS DE PYP QUE SE PRESTAN EN EL ESPRI SAN GIL. COMODIDAD DE LOS USUARIOS AL CONTAR CON UNA UNIDAD QUE CUMPLE ESTANDARES DE HABILITACION.	NINGUNA

- **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

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 SAN GIL ubicado en el municipio de SAN GIL –Santander, se establece la modalidad de CONTRATACIÓN DIRECTA – ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES, de conformidad con la normatividad vigente, artículo 2, numeral 4, literal i), de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el Capítulo 2, Subsección 4, artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

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

Resolución 00684 DEL 18 DE MARZO DE 2022"por la cual se delega en algunos funcionarios, la competencia para contratar, comprometer y ordenar el gasto, en desarrollo de las apropiaciones incorporadas al presupuesto de la policía nacional y suscribir convenios y/o contratos interadministrativos", o el acto administrativo que modifique, actualice, complemente, adicione o sustituya.

4. CRITERIOS DE SELECCIÓN

4.1. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS

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

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

1. El inmueble a arrendar deberá contar con los servicios públicos de luz, agua y alcantarillado, tendrá la suficiente capacidad locativa, es decir; deberá contar como mínimo con cinco (5) consultorios distribuidos así: (2) consultorios para medicina general, (1) consultorio para odontología, (1) consultorio para sala de procedimientos de enfermería, así como (1) oficina para la coordinación del ESPRI. Además las instalaciones deberán contar con 4 baños: (1) un baño para hombres, (1) un baño para mujeres, (1) un baño para uso de discapacitados y (1) un baño de uso privado para el personal que presta sus servicios en el ESPRI.

2. El inmueble deberá encontrarse en buen estado de mantenimiento general, pintura, pisos en concreto, baños, techos, puertas, ventanas, tanques de almacenamiento de agua, instalaciones eléctricas, medidor de electricidad independiente y medidor del servicio de agua todos en óptimas condiciones.

3. Espacio para la ubicación de las salas de espera con capacidad de mínimo 15 personas.

4. Una habitación para ser usada como bodega o almacén.

5. Cuarto para el almacenamiento de desechos, con paredes enchapadas para almacenamiento de residuos (peligrosos, no peligrosos, reciclables).

6. El inmueble debe cumplir con la normatividad de habilitación para la prestación de servicios de salud Resolución No. 3100 del 25 de Noviembre de 2019.

4.1.1 REQUISITOS HABILITANTES

- ✓ **CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA:** Diligenciar formato "Formulario No. 1" de la invitación el cual debe contener los siguientes datos: a) Nombre y documento de identificación del propietario del inmueble. b) Manifestar que conoce y acepta allegar dentro de los términos fijados por la Unidad Prestadora de Salud Santander para la elaboración del contrato los documentos requeridos en la presente invitación.

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

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

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

- ✓ **CERTIFICADO DE ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS**: La Policía Nacional – Unidad Prestadora de Salud Santander consultará el certificado de antecedentes disciplinarios, expedido por la

Procuraduría General de la Nación, de las personas naturales, los representantes legales de personas jurídicas y/o de quien en nombre de la persona jurídica presente la oferta.

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

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

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

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

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

- ✓ Carta mediante la cual exprese su voluntad de fijación del canon de arrendamiento mensual por el valor de **CUATRO MILLONES CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS M/CTE. ($4.195.339), donde también manifieste la intención de su sostenimiento durante el plazo del contrato.**

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

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

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

4.2 EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA (dependiendo de la modalidad de selección)

4.3.1. EVALUACIÓN ECONÓMICA

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

5. CONDICIONES

5.1. LUGAR DE ENTREGA O LUGAR DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO

El inmueble a arrendar está ubicado en la parte urbana del municipio de SAN GIL – Santander en la **Carrera 8 No. 13 -37.** Inmueble que deberá cumplir con las condiciones técnicas solicitadas en el presente estudio.

5.2. FORMA DE EJECUCIÓN

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 previo.

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

5.3. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución de este contrato de arrendamiento de inmueble para el funcionamiento del Establecimiento de Sanidad Policial Primario ESPRI-SAN GIL - Santander será de **Seis (06) Meses Y Dieciséis (16) días** 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, INTERVENTOR Y/O COORDINADOR

El Supervisor del contrato será el **JEFE DEL ESTABLECIMIENTO DE SANIDAD POLICIAL PRIMARIO ESPRI-SAN GIL DE LA UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER** o quien haga sus veces o quien con posterioridad designe la Unidad Prestadora De Salud Santander quien verificará la ejecución idónea y el cumplimiento del objeto del contrato de acuerdo con las funciones asignadas para el efecto 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.

- El supervisor del contrato realizara seguimiento continuo, garantizando la eficiente y oportuna ejecución del contrato, debiendo ceñirse a las condiciones y términos convenido en el contrato, así mismo, verificara cualquier hecho o circunstancia constitutiva de incumplimiento de lo pactado, rindiendo un informe inmediatamente al contratista, proveedor, ordenador del gasto de la Unidad Prestadora de Salud Santander, como contratante.

- Informará periódicamente al ordenador del gasto de la Unidad Prestadora de Salud Santander, el porcentaje de ejecución del contrato en el formato establecido código: 2BS-FR-0019, versión 5 del 12 de marzo de 2021, informe supervisores seguimiento contractual.

- Subirá los documentos soporte ejecución de contrato "constancia recibida a satisfacción, informe supervisores seguimiento contractual, certificación de parafiscales, planillas de pagos, con un plazo máximo de 3 días posteriores a su diligenciamiento en el área de trabajo de la ejecución del contrato, en el sistema electrónico de contratación pública SECOP II.

- Mantendrá permanente en vigilancia los servicios contratados, verificando los plazos, términos y condiciones, conforme lo descrito en el contrato.

- Tendrá la obligación de solicitar acompañamiento de carácter técnico, económico y jurídico, de requerirlo, para la supervisión y control de la ejecución del contrato, de las direcciones y especialidades institucionales que cuenten con la formación técnica o profesional en el área respectiva que el supervisor requiera.

- Elaborar y remitir el proyecto de liquidación del contrato, una vez terminado, ejecutado y cancelado en su totalidad, según Código: 2BS-FR-0023 Versión 5 del 12 de marzo de 2021, ACTA DE LIQUIDACIÓN BILATERAL.

5.6. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

Las obligaciones del arrendador están descritas en el anexo del presente estudio previo.

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

Las obligaciones de la Policía Nacional – Unidad Prestadora De Salud Santander están descritas en el anexo obligaciones de la policía nacional 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.

En lo referente a las garantías, teniendo en cuenta lo señalado en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015 según 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 unas de las obligaciones principales referentes al pago del canon de arrendamiento.

I. ESTUDIO DEL SECTOR

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 080 del 2022 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 No 0267 del 25 de enero del 2023 " *por la cual se define la estructura orgánica de la Dirección de Sanidad y se determinan las funciones de sus dependencias internas*" , determinando que para la prestación de los servicios en el Subsistema de Salud se van a contar con Regionales de Aseguramiento; Unidades Prestadoras de Salud y Establecimientos de Sanidad Policial Complementarios y Primarios.

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

La Unidad Prestadora De Salud Santander requiere la celebración de un contrato de arrendamiento de un bien inmueble ubicado en el perímetro urbano de la ciudad de San Gil -Santander, de fácil acceso para los usuarios, el cual se encuentra en la **Carrera 8 No. 13 -37** que es donde actualmente funciona el Establecimiento de Sanidad Policial Primario ESPRI-SAN GIL de la Unidad Prestadora de Salud Santander 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 2023, con un plazo de ejecución de SEIS **(06) MESES Y DIECISEIS (16) DIAS**, contados a partir de la fecha de la carta de inicio expedida por la Unidad Prestadora De Salud Santander, y contribuye al desarrollo de las metas estratégicas y políticas de la Dirección de Sanidad y del CSSMP de las Fuerzas Militares y la Policía Nacional.

El inmueble donde actualmente funciona el Establecimiento de Sanidad Policial Primario ESPRI-SAN GIL cumple con las condiciones de infraestructura, condiciones sanitarias y de seguridad para ser ocupado y/o

habitado por el personal administrativo y asistencial con el fin de garantizar la prestación de servicios de salud de primer nivel de atención incluidos los programas de promoción y prevención con calidad, oportunidad, eficacia y eficiencia para los usuarios y beneficiarios del Subsistema de Salud de la Policía Nacional adscritos a la Unidad Prestadora De Salud Santander.

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

- ✓ Consulta de medicina general, odontología general y procedimientos de enfermería.
- ✓ Programas de promoción y prevención.
- ✓ En el ESPRI-SAN GIL son atendidos mensualmente 1.080 usuarios en los diferentes programas, dentro de los cuales están medicina general, odontología general y procedimientos de enfermería (esta información está basada en la atención a pacientes de medicina general, odontología general y procedimientos de enfermería agendados diariamente en el Establecimiento de Sanidad Policial Primario San Gil)
- ✓ En la actualidad, no se cuenta con bienes de propiedad de la Institución para el funcionamiento del Establecimiento de Sanidad Policial, siendo así necesario, contar con las instalaciones para continuar brindando los servicios antes señalados

En el momento la institución cuenta con los recursos para satisfacer la necesidad, los cuales se encuentran certificados por el Responsable del Plan de compras de la Unidad Prestadora De Salud Santander y programado para contratación en el mes de mayo del 2023.

2. ANÁLISIS DEL MERCADO

DESCRIPCION MERCADO:

En el municipio de SAN GIL-Santander una vez realizado el sondeo de inmuebles ofertados en arrendamiento se evidenció que hay algunos lugares grandes y amplios pero no cumplen con la normatividad de habilitación para el funcionamiento de un establecimiento de prestación de servicios de salud, además que se encuentren ubicados en un lugar de fácil acceso para todos los usuarios y que tenga suficiente amplitud y la cantidad de consultorios necesaria para el funcionamiento del Establecimiento de Sanidad Policial Primario ESPRI-SAN GIL.

Ha de indicarse que encontrar inmuebles para el funcionamiento de un Establecimiento de Sanidad Policial Primario, es una labor compleja, ya que no es solo tener una vivienda, sino que la misma debe contar con las condiciones establecidas en la Resolución No 3100 de 2019 "Por la cual se definen los procedimientos y condiciones de inscripción de los Prestadores de Servicios de Salud y de habilitación de servicios de salud", por cuanto las autoridades de la Secretaría de Salud Departamental realizan revisiones para verificar las características, siendo necesario atender sus requerimientos para garantizar servicios eficientes que cumplan con la reglamentación de la atención respectiva.

Por tanto, no es fácil encontrar un inmueble que cumpla con todas las características necesarias de habilitación y que además tenga una buena ubicación y accesibilidad para los usuarios, sin embargo la Unidad Prestadora de Salud Santander ha realizado diferentes gestiones encontrando un lugar más amplio, con mayor capacidad de consultorios que se está acondicionando para cumplir con todos los estándares de habilitación con el fin de poder realizar allí el traslado del ESPRI SAN GIL.

Por otra parte, se logró identificar que la administración de los inmuebles ésta a cargo de los propietarios como es el caso del inmueble objeto de este contrato de arrendamiento y en algunos casos su administración es delegada a las inmobiliarias.

De igual manera, en los años que se lleva realizando la contratación con esta persona natural, no se ha presentado ningún tipo de contratiempos, permitiendo esto el normal desarrollo de las actividades que presta el Establecimiento de Sanidad Policial Primario.

CONDICIONES DEL CONTRATO:

Cancelación del canon de arrendamiento mensual, ejercicio de los derechos como Arrendatarios bajo ningún gravamen o limitación, las demás establecidas en el numeral 5.4 del presente estudio previo.

3. ANÁLISIS DE LA OFERTA

IDENTIFICACIÓN DEL PROVEEDOR:

El inmueble ubicado en la **Carrera 8 No 13-37** donde actualmente funciona el Establecimiento de Sanidad Policial Primario ESPRI-SAN GIL es un inmueble de propiedad del Señor CUPERTINO RUIZ RODRIGUEZ. Este inmueble reúne las características básicas, infraestructura de las áreas Asistenciales y Administrativas para la prestación de servicios de salud. Así mismo, tiene las adecuaciones básicas requeridas y cumple con los requisitos mínimos de habilitación establecidos por la Secretaría de Salud y la auditoría de Garantía y Calidad de la Unidad Prestadora de Salud Santander.

COSTOS INDIRECTOS: Cancelación del canon de arrendamiento mensual, ejercicio de los derechos como Arrendatarios bajo ningún gravamen o limitación, entre otras establecidas en el numeral 5.4 del presente Estudio Previo.

4. MONEDA A CONTRATAR

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

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

5.1. PRECIOS REFERENCIA SECOP (OTRAS ENTIDADES)

ENTIDAD CONTRATANTE Y CONTRATISTA	OBJETO	NÚMERO DE CONTRATO Y FECHA DE SUSCRIPCIÓN	NÚMERO DE PROCESO	VALOR
ALCALDIA DE CIUDAD BOLIVAR ANTIOQUIA JUAN GONZALO SANCHEZ VASQUEZ	ARRENDAMIENTO DE UNA VIVIENDA PARA EL ALOJAMIENTO DEL GRUPO DE OPERACIONES ESPECIALES DE LA POLICÍA NACIONAL Y EJERCITO NACIONAL QUE ADELANTAN ACTIVIDADES DE CONTROL Y VIGILANCIA ESPECIALES EN EL MUNICIPIO DE CIUDAD BOLÍVAR, ANTIOQUIA"	C-ARRENDAMIENTO-004-2022 8/08/2022	C-ARRENDAMIENTO-004-2022	$10.000.000 Canon: $ 2.000.000
RAMA JUDICIAL – DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE SINCELEJO LINA MARIA ALFARO ORTEGA	CONTRATAR EN NOMBRE DE LA NACIÓN CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE SINCELEJO, EL ARRIENDO DE UNA SEDE DONDE PUEDA FUNCIONAR EL JUZGADO PROMISCUO DEL MUNICIPIO DE OVEJAS DEPARTAMENTO DE SUCRE	CO1.PCCNTR.4181689 02/11/2022	CD 33 DE 2022	$43.400.834,00 CANON: $1,720,510
CONCEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA SERRANO SANDOVAL Y CIA S.EN CS	ARRIENDO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE JUZGADO 8 CIVIL DEL CIRCUITO, JUZGADO 2 PENAL CIRCUITO ESPECIALIZADO EN EXTINCION DE DOMINIO, JUZGADO 9 PENAL DEL CIRCUITO CON FUNCIÓN DE CONOCIMIENTO ubicado en la Avenida Gran Colombia # 3E-32 Centro Comercial Leidy Cúcuta	C – 011 DE 2023 25/04/2023	C-011 DE 2023	$40.210.100 CANON: $6.485.500

Se realizó la consulta en la página www.contratos.gov.co "SECOP" donde se encontraron contratos de arrendamiento del año 2022 y 2023 suscrito por los Departamento de Antioquia, Sucre y norte de santander estos predios son inmuebles que prestan servicios de arrendamiento de oficinas administrativas y locales comerciales, motivo por el cual los mismos no se pueden tener en cuenta debido a que la infraestructura que se requiere para el presente proceso de contratación debe ser de un inmueble que cumpla con la normatividad de habilitación establecida por el Ministerio de Salud y Protección Social, ya que se requieren la instalaciones de consultorios y con pasillos amplios para el tránsito de los usuarios. Debido a los motivos anteriormente expuestos y teniendo en cuenta que el canon de arrendamiento para éste tipo de inmuebles difiere al de los inmuebles que prestan servicios ya que no son para instalaciones donde se presten servicios de salud, no es posible tomar como referencia los anteriores valores de canon de arrendamiento.

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

5.2. 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:

ÍTEM	ENTIDAD CONTRATANTE Y CONTRATISTA	NÚMERO DE CONTRATO	DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO PROYECTADO CON IPC
1	UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER - CUPERTINO RUIZ RODRIGUEZ	101-1-20075-21 (SFI 075)	ARRIENDO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO DE SANIDAD POLICIAL PRIMARIO ESPRI SAN GIL DE LA UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER	$ 3.712.249,08	$ 4.435.297
2	UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER - CUPERTINO RUIZ RODRIGUEZ	101-1-200004-22 (SFI 004)	ARRIENDO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO DE SANIDAD POLICIAL PRIMARIO ESPRI SAN GIL DE LA UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER	$ 3.920.877,48	$ 4.435.297
3	UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER - CUPERTINO RUIZ RODRIGUEZ	101-1-200587-22 (SFI 587)	ARRIENDO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO DE SANIDAD POLICIAL PRIMARIO ESPRI SAN GIL DE LA UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER	$ 3.920.877,48	$ 4.435.297

Se observa que en los precios de canon mensual de arrendamiento para las vigencias 2021 y 2022, se realizó el incrementó del 5,62%, de acuerdo al IPC del año 2020, valores que fueron sostenidos en las vigencias

antes relacionadas en común acuerdo con el propietario del bien inmueble, debido a que el dueño manifestó su voluntad de mantener el precio.

- **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

Teniendo en cuenta que el presente es un proceso de modalidad de contratación directa, no es posible tomar un precio de referencia en catálogos o portales web para el arrendamiento del predio en el municipio de Málaga. Lo anterior no aplica al proceso de arrendamiento

BIEN O SERVICIO	FECHA	EMPRESA	VALOR
N/A	N/A	N/A	N/A

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

5.4. PRECIOS DE MERCADO

ANALISIS DE PRECIOS DE MERCADO			
ITEM	**DESCRIPCIÓN**	**COTIZACIÓN No. 1**	**MENOR VALOR COTIZADO**
1	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO DE SANIDAD POLICIAL PRIMARIO DE LA POLICÍA NACIONAL EL CUAL PERTENECE A LA UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SAN GIL – DEPARTAMENTO DE SANTANDER.	**$ 4.195.339**	**$ 4.195.339**

Para la presente vigencia según la información suministrada por el DANE, el incremento para los canon de arrendamiento será del 13,12% de acuerdo al IPC, se acuerda con el señor CUPERTINO RUIZ RODRIGUEZ, propietario del inmueble, que se haga un ajuste del 7%, lo que deja como precio del canon de arrendamiento CUATRO MILLONES CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS ($4.195.339), el cual será sostenido durante todo el plazo de ejecución del presente contrato

El señor CUPERTINO RUIZ RODRIGUEZ presento cotización mediante oficio de fecha 20 de abril de 2023 en el cual manifestó libre y espontáneamente que el canon de arrendamiento mensual para esta contratación será por un valor de **$4.195.339**, el cual será sostenido durante el plazo de ejecución del presente contrato.

Se aclara que éste valor no incluye IVA toda vez que al arrendar éste inmueble con destino al funcionamiento de un establecimiento de prestación de servicios de salud se encuentra exonerado del IVA según el Estatuto Tributario vigente.

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

5.5 ANÁLISIS DEL VALOR ESTIMADO

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	PRECIO SECOP	PRECIOS DE CATÁLOGO	PRECIOS HISTÓRICOS PROYECTADOS	PRECIOS DE MERCADO	VALOR ESTIMADO
	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO DE SANIDAD POLICIAL PRIMARIO DE LA POLICÍA NACIONAL EL CUAL PERTENECE A LA UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SAN GIL – DEPARTAMENTO DE SANTANDER.	N/A	N/A	$ 4.435.297	$4.195.339	$4.195.339
VALOR TOTAL PROYECTADO VIGENCIA 2023						$4.195.339

Para el presente análisis del valor estimado No se tienen en cuenta los precios históricos ya que los propietarios de común acuerdo deciden realizar el incremento del 7% al valor del canon de la vigencia anterior dejando como resultado un canon de arrendamiento mensual para la vigencia 2023 de $4.195.339

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

5.6 VALOR ESTIMADO DE LA CONTRATACIÓN

El valor estimado de la presente contratación teniendo en cuenta que el contrato iniciaría el próximo 11 mayo de 2023 y está proyectado con un plazo de SEIS (6) MESES Y DIECISEIS DIAS (16); fijando como canon de arrendamiento mensual la suma de **CUATRO MILLONES CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS M/CTE. ($4.195.339).** correspondería a la suma de **VEINTISIETE MILLONES CUATROCIENTOS NUEVE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS CON TRECE CENTAVOS M/CTE. ($27.409.548,13).**

ÍTEM	RUBRO / Y DESAGREGACIÓN PRESUPUESTAL	RECURSO	UNIDAD DE DESTINO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	VALOR UNITARIO ESTIMADO, INLCUIDO IVA	VALOR TOTAL ESTIMADO , INLCUIDO IVA
1		16	Unidad Prestadora de	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL	6 MESES Y 16 DIAS	$ 4.195.339	

	A-02-02-02-007-002 Servicios Inmobiliarios		Salud Santander	FUNCIONAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO DE SANIDAD POLICIAL PRIMARIO ESPRI-SAN GIL DE LA UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SAN GIL-SANTANDER			**Vigencia 2023** $27.409.548,13
						VALOR TOTAL POR RECURSO	$27.409.548,13
						VALOR TOTAL ESTIMADO	$27.409.548,13

Capitán **ORLANDO RUDA HERNANDEZ**
Jefe Grupo Prestación Atención en Salud

Subintendente **HONORATO JAVIER CACERES CARVAJAL**
Jefe ESPRI SAN GIL

Documentos Anexos al Estudio Previo:

Los documentos seleccionados en la siguiente lista, aplican para el proceso de Contratación directa cuyo objeto "ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO DE SANIDAD POLICIAL PRIMARIO ESPRI SAN GIL DE LA UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SAN GIL—SANTANDER.

Aplica 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.

Obligaciones de la policía nacional

☐ Obligaciones del contratista

- Oferta económica

Aplica Formularios adjuntos al estudio previo

☐ Acuerdo de confidencialidad (obligatorio)

☐ Sistema de gestión de la seguridad y salud en el trabajo (obligatorio)

☐ Compromiso anticorrupción (obligatorio)

Aplica **Anexos**
(Los anexos se imprimen junto con el estudio previo)

☐ Certificación de la necesidad

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	POLICÍA NACIONAL
CERTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD	

En mi calidad de **JEFE DEL ESTABLECIMIENTO DE SANIDAD POLICIAL PRIMARIO ESPRI-SAN GIL 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-SAN GIL, en donde se prestan diferentes servicios de consulta externa y los diferentes programas de promoción y prevención a los usuarios del Subsistema de Salud de la Policía Nacional residentes en SAN GIL y sus jurisdicciones, por tal razón la única forma de resolver la necesidad es mediante la contratación del arriendo de un inmueble habilitado para tal fin.

Firma,

Subintendente **HONORATO JAVIER CACERES CARVAJAL**
Jefe Establecimiento de Sanidad Policial Primario San Gil

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	POLICÍA NACIONAL
ESPECIFICACIONES TECNICAS MINIMAS	

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

ITEM	CONDICIONES A CUMPLIR	CUMPLE	NO CUMPLE
1	El inmueble a arrendar deberá contar con los servicios públicos de luz, agua y alcantarillado, tendrá la suficiente capacidad locativa, es decir; deberá contar como mínimo con cinco (5) consultorios distribuidos así: (2) consultorios para medicina general, (1) consultorio para odontología, (1) consultorio para sala de procedimientos de enfermería, así como (1) oficina para la coordinación del ESPRI. Además las instalaciones deberán contar con 4 baños: (1) un baño para hombres, (1) un baño para mujeres, (1) un baño para uso de discapacitados y (1) un baño de uso privado para el personal que presta sus servicios en el ESPRI.	X	
2	El inmueble deberá encontrarse en buen estado de mantenimiento general, pintura, pisos en concreto, baños, techos, puertas, ventanas, tanques de almacenamiento de agua, instalaciones eléctricas, medidor de electricidad independiente y medidor del servicio de agua todos en óptimas condiciones.	X	
3	Espacio para la ubicación de las salas de espera con capacidad de mínimo 15 personas.	X	
4	Una habitación para ser usada como bodega o almacén.	X	
5	Cuarto para el almacenamiento de desechos, con paredes enchapadas para almacenamiento de residuos (peligrosos, no peligrosos, reciclables).	X	
6	El inmueble debe cumplir con la normatividad de habilitación para la prestación de servicios de salud Resolución No. 3100 del 25 de Noviembre de 2019.	X	

Subintendente **HONORATO JAVIER CACERES CARVAJAL**
Jefe Establecimiento de Sanidad Policial Primario San Gil

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	POLICÍA NACIONAL
OBLIGACIONES POLICIA NACIONAL	

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 DEL MUNICIPIO DE SAN GIL** 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 Previo 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 cláusula Forma de Pago del contrato, 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 AGUA, ALCANTARILLADO Y LUZ.

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 del municipio de SAN GIL–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.

ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	POLICÍA NACIONAL
OBLIGACIONES CONTRATISTA	

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 Unidad Prestadora De Salud Santander 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, 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.
21. 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
22. 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 titulo 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.

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

GARANTIAS

CONTROLES A SER IMPLEMENTADOS	PROBABILIDAD	IMPACTO	CALIFICACIÓN	CALIFICACIÓN TOTAL	AFECTA EL EQUILIBRIO ECONÓMICO	PERSONA RESPONSABLE POR IMPLEMENTAR EL	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	Contratante	NA	NA	NA	NA
Las instalaciones deben ser entregadas en óptimas condiciones de funcionamiento	2	1	3	3	NO	Contratante	Una vez se inicie la ejecución del contrato	Finalizado el plazo del contrato	Revisión del inventario del inmueble	Mensual

En lo referente a las garantías, teniendo en cuenta lo señalado en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015 según 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 unas de las obligaciones principales referentes al pago del canon de arrendamiento.