ESTUDIOS PREVIOS Y ANALISIS DE CONVENIENCIA TENDIENTE A VALORAR EL ALCANCE DE UNA NECESIDAD REQUERIDA POR LA ESE HOSPITAL LA DIVINA MISERICORDIA.

1. DEFINICIONES DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN.

Que la ESE HOSPITAL LA DIVINA MISERICORDIA, es una entidad descentralizada de carácter especial, dotada de personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, del orden Departamental.

Que la productividad del servicio de fisioterapia ha venido en crecimiento durante los últimos años y la demanda del servicio insuficiencia en la capacidad instalada y el aumento del número de usuarios para el servicio de consultas externas especializadas y fisioterapia, la ESE se ve en la necesidad de arrendar un inmueble para la prestación del servicio de fisioterapia y consultas externas especializadas, teniendo en cuenta que en las instalaciones físicas donde funciona la ESE HOSPITAL LA DIVINA MISERICORDIA no es suficiente el área para cubrir dicha demanda. Por tal con el fin de atender de manera eficiente y oportuna la prestación del servicio de consultas externas especializadas y fisioterapia, se hace necesario proceder a realizar en arrendamiento de un bien inmueble que cumpla con las condiciones de habilitación para brindar a los usuarios un servicio con oportunidad, accesibilidad, efectividad y calidad.

Que para el logro de tales cometidos el GERENTE de la ESE en general requiere de un área que garantice la seguridad y brindar de manera oportuna la prestación del servicio de consultas externas especializadas y fisioterapia, acorde a las exigencias legales actuales.

De manera consecuente, el GERENTE de la ESE HOSPITAL LA DIVINA MISERICORDIA a establecido como necesidad la contratación realizar el arrendamiento de un bien inmueble que cumpla con las condiciones y/o especificaciones para la atención en salud. Con lo expuesto, se persigue fortalecer el área de consultas externas especializadas y fisioterapia.

2. JUSTIFICACIÓN TÉCNICA DE LA FORMA QUE SE PUEDE SATISFACER LA NECESIDAD

La justificación técnica de la forma en que la entidad puede satisfacer su necesidad se basa en un análisis de la gran cantidad de funciones y garantizar que exista la locación donde la ESE HOSPITAL LA DIVINA MISERICORDIA pueda asegurar la base asistencial y por ende garantizar el cumplimiento de los fines del estado en su nivel de complejidad en atención en salud. Que la calidad de la atención en salud se entenderá como la provisión de servicios accesibles y equitativos, con un nivel profesional optimo, que tiene en cuenta los recursos disponibles y logra la adhesión y satisfacción del usuario, todos estos aspectos justifican la contratación que cumpla los aspectos encaminados a desarrollar todas las actividades propias de la naturaleza y fines de esta entidad.

3. FUNDAMENTOS JURIDICOS QUE SOPORTAN LA CONTRATACION.

De conformidad con el artículo 195 numeral 6 de la ley 100 de 1993, los contratos se regirán por el derecho privado y al tenor de los principios establecidos en las leyes 80 de 1.993 y en el artículo 13 de la ley 1150 de 2007 "Las entidades estatales que por disposición legal cuenten con un régimen contractual excepcional al del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, aplicarán en desarrollo de su actividad contractual, acorde con su régimen legal especial, los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal de que

tratan los artículos 209 y 267 de la Constitución Política, respectivamente según sea el caso y estarán sometidas al régimen de inhabilidades e incompatibilidades previsto legalmente para la contratación estatal. Los principios de la función administrativa". Es decir, esta entidad para esta contratación aplicará lo contenido en el artículo 25 de la resolución 13430164200-817-del 12 de noviembre de 2021, Manual de Contratación de la entidad.

Considerando entonces la necesidad descrita en este documento. El presente proceso de contratación deberá realizarse conforme a lo establecido en el 25 de la Resolución 13430164200-817-del 12 de noviembre de 2021, modificada por la Resolución 13430164200-003 del 05 de enero de 2022, (manual de contratación) es decir, la modalidad de contratación a seguir es la de CONTRATACIÓN DIRECTA específicamente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE.

4. DESCRIPCION DEL OBJETO DEL CONTRATO.

El contrato cuya conveniencia y oportunidad se determina, es de la tipología de Arrendamiento de bien inmueble, destinado para el servicio de consultas externas especializadas y fisioterapia el cual debe cumplir con las condiciones de habilitación para brindar a los usuarios de la ESE HOSPITAL LA DIVINA MISERICORDIA, un servicio de calidad, oportunidad, accesibilidad y efectividad y de esta forma cubrir la demanda de prestación de ese servicio de salud.

5. CONDICIONES DEL OBJETO DEL CONTRATO

5. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO	ARRENDAMIENTO.
5.1. OBJETO A CONTRATAR.	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA SERVICIO DE CONSULTA EXTERNA ESPECIALIZADA Y FISIOTERAPIA DE LA ESE HOSPITAL LA DIVINA MISERICORDIA.
5.2. SUPERVISIÓN	La supervisión será ejercida por la Gerente o quien ella designe.
5.3. PLAZO	El contrato adjudicado tendrá una duración de **VEINTICUATRO (24) DÍAS Y ONCE (11) MESES**, contados a partir de la celebración del mismo y firma del acta de iniciación.
5.4. VALOR ECONOMICO	**CIENTO NOVENTA Y SIETE MILLONES CIENTO NUEVE MIL TRECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS ($197.109.348.00) MLV**, los cuales se subordinan a las apropiaciones presupuéstales con cargo al presupuesto de la actual vigencia 2026.
5.5. FORMA DE PAGO	El canon de arrendamiento será pagadero de la siguiente manera: un primer pago por valor de TRECE MILLONES TRECIENTOS SESENTA Y TRES MIL TRECIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS ($13.363.346.00) MLV, correspondiente a veinticuatro (24) días del mes de enero de 2026 y once (11) mensualidades de DIECISÉIS MILLONES

tratan los artículos 209 y 267 de la Constitución Política, respectivamente según sea el caso y estarán sometidas al régimen de inhabilidades e incompatibilidades previsto legalmente para la contratación estatal. Los principios de la función administrativa". Es decir, esta entidad para esta contratación aplicará lo contenido en el artículo 25 de la resolución 13430164200-817-del 12 de noviembre de 2021, Manual de Contratación de la entidad.

Considerando entonces la necesidad descrita en este documento. El presente proceso de contratación deberá realizarse conforme a lo establecido en el 25 de la Resolución 13430164200-817-del 12 de noviembre de 2021, modificada por la Resolución 13430164200-003 del 05 de enero de 2022, (manual de contratación) es decir, la modalidad de contratación a seguir es la de CONTRATACIÓN DIRECTA específicamente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE.

4. DESCRIPCION DEL OBJETO DEL CONTRATO.

El contrato cuya conveniencia y oportunidad se determina, es de la tipología de Arrendamiento de bien inmueble, destinado para el servicio de consultas externas especializadas y fisioterapia el cual debe cumplir con las condiciones de habilitación para brindar a los usuarios de la ESE HOSPITAL LA DIVINA MISERICORDIA, un servicio de calidad, oportunidad, accesibilidad y efectividad y de esta forma cubrir la demanda de prestación de ese servicio de salud.

5. CONDICIONES DEL OBJETO DEL CONTRATO

5. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO	ARRENDAMIENTO.
5.1. OBJETO A CONTRATAR.	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA SERVICIO DE CONSULTA EXTERNA ESPECIALIZADA Y FISIOTERAPIA DE LA ESE HOSPITAL LA DIVINA MISERICORDIA.
5.2. SUPERVISIÓN	La supervisión será ejercida por la Gerente o quien ella designe.
5.3. PLAZO	El contrato adjudicado tendrá una duración de **VEINTICUATRO (24) DÍAS Y ONCE (11) MESES**, contados a partir de la celebración del mismo y firma del acta de iniciación.
5.4. VALOR ECONOMICO	**CIENTO NOVENTA Y SIETE MILLONES CIENTO NUEVE MIL TRECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS ($197.109.348.00) MLV**, los cuales se subordinan a las apropiaciones presupuéstales con cargo al presupuesto de la actual vigencia 2026.
5.5. FORMA DE PAGO	El canon de arrendamiento será pagadero de la siguiente manera: un primer pago por valor de DOCE MILLONES OCHOCIENTOS SEIS MIL QUINIENTOS CUARENTA PESOS ($12.806.540.00) MLV, correspondiente a veinticuatro (24) días del mes de enero de 2026 y once (11) mensualidades de DIECISÉIS MILLONES SETECIENTOS CUATRO

	SETECIENTOS CUATRO MIL CIENTO OCHENTA Y DOS PESOS ($16.704.182.00) MLV, los cuales se cancelarán dentro de los cinco primeros días de cada mes de arriendo, previa presentación de la respectiva factura electrónica, constancia de utilización para la destinación contratada y acreditación del pago de parafiscales.

6. SOPORTE QUE PERMITA LA ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN Y ACCIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES DEL CONTRATO.

No se observan riesgos previsibles que afecten la estabilidad económica del contrato, diferentes al eventual incumplimiento del contrato.

DOCUMENTOS PARA EL PROCESO

Los documentos que debe presentar para celebrar el contrato de arrendamiento, son los siguientes:

1. Oferta que contenga aspectos técnicos y económicos.
2. Certificado de existencia y representación legal y/o registro mercantil con una expedición no mayor a un mes a la fecha de la presentación de la oferta.
3. Fotocopia de la cedula de ciudadanía del representante legal de la persona jurídica.
4. Hoja de vida de la persona jurídica diligenciada.
5. Certificados vigentes de antecedentes fiscales (contraloría) de la empresa oferente y del representante legal.
6. Certificado vigente de antecedentes disciplinarios (procuraduría) de la empresa oferente y del representante legal.
7. Certificado de antecedentes judiciales (policía) representante legal.
8. Certificado de medidas correctivas (policía) representante legal
9. Certificado REDAM
10. Copia de RUT
11. Pago de planilla de seguridad social y/o Constancia de cumplimiento de las obligaciones para con el sistema de salud, riesgos profesionales, pensiones, y aportes a las cajas de compensación familiar, de conformidad con lo establecido en el artículo 50 de la ley 789 de 2002 suscrito por el representante legal y/o revisor fiscal según el caso.
12. Certificado de tradición y libertad.

Para constancia se expide a los siete (07) días del mes de enero de 2026.

CANDELARIA VALDELAMAR MARTINEZ
GERENTE
ESE HOSPITAL LA DIVINA MISERICORDIA

Elaboró y Proyectó: Yolie Acosta G. – Asesora de asuntos contractuales ESE HLDM.
Reviso: Eduardo E. Sinning. Munera. Asesor Jurido de apoyo en contratacion. ESE HLDM
Revisó: Elsi Sampayo Benavides – Asesora jurídica ESE HLDM