



**UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER**

Floridablanca,

**ASPECTOS GENERALES DEL ESTUDIO PREVIO.**

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

<b>1.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL OBJETO</b>	"ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTALACIONES ADMINISTRATIVAS DE LA UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER Y LA REGIONAL DE ASEGURAMIENTO EN SALUD No 5 UBICADO EN EL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA"				
	Clasificación según Códigos de UNSPSC:				
	<b>CLASIFICACIÓN UNSPSC</b>	<b>Segmento</b>	<b>Familia</b>	<b>Clase</b>	<b>Producto</b>
80131502	Profesionales de Gestión y Negocios y Servicios Administrativos	Servicios inmobiliarios	Arrendamiento y alquiler de inmuebles o edificios	Alquiler de instalaciones comerciales o industriales	

El valor estimado de la presente contratación es la suma de **NOVENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS DIECINUEVE MIL PESOS, MONEDA LEGAL COLOMBIANA INCLUIDO IVA (\$ 95.519.000,00)**.

VIGENCIA	ÍTEM Y/O LOTE	RUBRO Y DESAGREGACIÓN PRESUPUESTAL	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	RECURSO	CANTIDAD	VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO O MENSUAL INCLUIDO IVA,	VALOR TOTAL ESTIMADO INCLUIDO IVA,
2026	1		UPRES DESAN	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTALACIONES ADMINISTRATIVAS DE LA UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER Y LA REGIONAL DE ASEGURAMIENTO EN SALUD No 5 UBICADO EN EL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA	16	30 días	23.000.000,00	23.000.000,00
						90 días	24.173.000,00	\$ 72.519.000,00
<b>VALOR TOTAL</b>								<b>\$ 95.519.000,00</b>

Canon de arrendamiento mensual: El valor establecido se concertó mediante reunión realizada el día 12/05/2026 y fue plasmado en la respuesta emitida por la inmobiliaria ESTEBAN RIOS el día 14/05/2026, donde se estipula sostener el canon de arrendamiento hasta el mes de julio, es decir hasta el 13/07/2026 por el valor VEINTITRES MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL INCLUIDO IVA (\$23.000.000), y desde el 14/07/2026 en adelante un canon de arrendamiento VEINTITRES MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL INCLUIDO IVA (\$23.000.000) más IPC AÑO 2025 (5,10), quedando un canon de arrendamiento de VEINTICUATRO MILLONES CIENTO SETENTA Y TRES MIL PESOS MONEDA LEGAL INCLUIDO IVA (24.173.000).



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

Recurso 16 Identificación presupuestal **02-02-02-007-02** Servicios inmobiliarios Certificado Plan de compras No. **CPAA** \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

**NOVENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS DIECINUEVE MIL PESOS, MONEDA LEGAL COLOMBIANA INCLUIDO IVA (\$ 95.519.000,00).**

No.	Fecha	No. Plan de compras	Unidad	Recurso	Descripción	Cantidad	Valor Canon de Arrendamiento	Valor total
1		CPAA	DESAN	16	Servicios inmobiliarios	30 DIAS	23.000.000,00	23.000.000,00
						90 DIAS	24.173.000,00	\$ 72.519.000,00
<b>TOTAL</b>								<b>\$ 95.519.000,00</b>

Teniendo en cuenta el artículo 2.2.1.2.1.5.1. – numeral 6 del Decreto 1082 de 2015 “Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector Administrativo de Planeación Nacional”, El valor del contrato se encuentra Amparados con el certificado de Disponibilidad presupuestal N° **SIIF** y **SFI** del \_\_\_\_\_, expedidos por la Jefatura de Presupuesto de la UPRES - DESAN.

**1.4 CLASE DE CONTRATO**

Contrato de arrendamiento. (Artículo 13 ley 80 de 1993, Artículo 1973 del código civil y artículo 20 del 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 y/o con la capacidad para disponer de un bien inmueble ubicado en el área metropolitana de Bucaramanga - Santander, para ser ocupado por el personal con funciones administrativas de la Unidad Prestadora de Salud Santander y Regional de Aseguramiento en Salud No. 5, con el fin de garantizar el aseguramiento a los usuarios y beneficiarios del Subsistema de Salud de la Policía Nacional en la Unidad Prestadora de Salud Santander y que cumpla con todos los requisitos exigidos para el mismo.

**1.6 IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN**

La Unidad Prestadora de Salud Santander requiere la celebración de un contrato de arrendamiento de un bien inmueble ubicado en el perímetro urbano del área metropolitana de Bucaramanga, Santander, de fácil acceso para un personal de funcionarios y contratistas que cumplen funciones administrativas en la Unidad Prestadora de Salud Santander y la Regional de Aseguramiento en Salud No.5, los cuales coadyuvan el proceso misional y asistencial de la Dirección de Sanidad de la Policía Nacional, el cual se encuentra ubicado en la **Transversal 154 No. 24-147 local 10- Conjunto residencial vista azul campestre, Barrió el Bosque del municipio de Floridablanca**, lugar en donde actualmente funciona y el cual cuenta con cuatro plantas físicas descritas así: **piso No. 1** área total para aprovechamiento de 211.72 Metros cuadrados; **piso No. 2** área total para aprovechamiento 162.16 metros cuadrados más ampliación; **piso No. 3** área total 162.16 metros cuadrados; **No 4** área total 201.41 metros cuadrados, la designación de 24 parqueaderos con área individual de 2.65\*5 para una área adicional de 265 metros cuadrados, doce bodegas promedio de 2\*2 metros cuadrados con una área de 80 metros cuadrados para un área total 1.082,14 metros cuadrados.

Lo anterior se requiere con el ánimo de mantener un sitio adecuado para que los funcionarios que conforman la parte administrativa de la Unidad Prestadora de Salud Santander y la Regional de Aseguramiento en Salud No. 5, puedan realizar de manera eficiente, eficaz y cómoda las gestiones administrativas que conlleva su funcionamiento y con ello se puedan cumplir los objetivos planteados por la Dirección de Sanidad, así mismo buscar otras opciones que permitan mejorar de manera consecuente la identificación de otras formas que coadyuven al gerenciamiento racional y el uso de los recursos asignados de una manera austera.

Evidenciando otras alternativas se buscan espacios en los cuales se puedan concatenar los servicios asistenciales junto con los administrativos buscando integralidad y acercamiento entre la partes de operatividad y administración y ese es el fin primordial de visionar nuevos espacios para el asentamiento de las instalaciones

de la Unidad Prestadora de Salud Santander y la Regional de Aseguramiento en Salud No.5 y que estas se establezcan en áreas que no solo beneficien en ubicación, sino también en algo muy importante que es la atención de usuarios, beneficiarios y contratistas para el desarrollo de los diferentes procesos.

Analizadas las diferentes expectativas y buscando de manera preferencial no desmejorar los espacios, y liderando las políticas de austeridad priorizadas por la Dirección de Sanidad de la Policía Nacional; y manteniendo como bandera el fin principal y el ajuste de los recursos dentro de las necesidades propias de nuestra misionalidad, sin desmejorar condiciones pero si manteniendo un equilibrio entre las partes tanto administrativas y asistenciales, en el desarrollo eficiente del capital humano que presta los servicios a la Unidad Prestadora de Salud Santander, alineados a la Regional de Aseguramiento en Salud No 5.

Siendo así, es viable mantener un espacio en el cual se continúen manejando las diferentes variables y que inmersas a estas se mantengan propuestas en donde se conserven de manera equitativa; ubicación, congruencia, finalidad, misionalidad, calidad de vida y que también logren alcanzar bienestar para el grupo de colaboradores que nos acompañan; los cuales coadyuvan en el desplegar institucional y que dentro de las instalaciones actuales se mantengan espacios referidos de esparcimiento integración y bienestar.

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 acuerdo No. 093 del 08 de octubre de 2025 que corresponde al plan de beneficios; el Acuerdo No. 080 del 27 de mayo de 2022 sobre los medicamentos, y el más reciente el Acuerdo No. 070 de 2019 sobre el modelo de atención, el cual conllevó a una nueva organización interna de la Dirección de Sanidad.

El subsistema se enmarca dentro de la Resolución No. 0267 del 25/01 del 2023, *“Por la cual se define la estructura orgánica de la dirección y se determinan las funciones de sus dependencias internas”* Título II de la Estructura Orgánica y las funciones, capítulo I estructura Orgánica Interna numeral 1.9.6 Unidades Desconcentradas 1.9.6.1 Regionales de Aseguramiento en Salud (RASES).

El personal que conforma la Unidad Prestadora de Salud Santander y la Regional de Aseguramiento en Salud No 5, se componen de personal administrativo y profesionales, en desarrollo de la correcta prestación de los diferentes servicios; en la actualidad dentro de las acciones de planeación de los recursos se adelantaron reuniones de acercamiento con el ánimo de establecer de manera gradual, costos que si bien deben repercutir en aumentos naturales producto de la variación económica anual, se consideren dentro de nuestra función en propender por que mantengan precios estables que se adecuen a los recursos asignados para la presente vigencia 2026.

El inmueble donde actualmente funciona el Establecimiento para la Unidad Prestadora de Salud Santander y la Regional de aseguramiento en salud No. 5, cuenta con número de matrícula inmobiliaria No. **300-330338** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Floridablanca y 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, 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.

Página 4 de 34	ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS	 <b>POLICÍA NACIONAL</b>
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024		
VERSIÓN: 10	ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	

En la actualidad, no se cuenta con bienes de propiedad de la Institución para el funcionamiento la sede administrativa de la Unidad Prestadora de salud Santander y la Regional de Aseguramiento en Salud No. 5, siendo así necesario, contar con las instalaciones para continuar brindando los servicios antes señalados.

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.

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 programados para ejecución en el mes de **junio de 2026**.


La cual se encuentra proyectada para iniciar a partir del día **14 de junio del año 2026**, con un plazo de ejecución de cuatro (04) MESES (120) DIAS VIGENCIA 2026, contados a partir de la fecha de la carta de inicio de ejecución expedida por la Unidad Prestadora de Salud Santander.

## 2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DEL PROCESO

El proceso a contratar se efectuará con la inmobiliaria ESTEBAN RIOS como persona jurídica y parte mandante autorizada, quien ha ejecutado el proceso como se ha venido describiendo en el transcurso del presente estudio, cabe aclarar que a la fecha se cuenta con un contrato vigente con fecha de término hasta el 13 de Junio del 2026 suscrito con esta inmobiliaria.

UNIDAD CONTRATANT E Y CONTRATISTA	NÚMERO DEL CONTRATO Y FECHA DE SUSCRIPCIÓN	OBJETO	NÚMERO DE PROCESO	ACIERTOS	PROBLEMAS
RASES5 - ALMAR INVERSIONES S.A.	068-1-200123-23 del 18/08/2023	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA REGIONAL DE ASEGURAMIENTO EN SALUD No. 5 UBICADO EN EL AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA	PN RASES No.5 CD 055 2023	CUMPLIMIENTO A ATENCION REQUERIMIENTOS RESOLUTIVIDAD	NINGUNO
UPRES DESAN-INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS S.A.S.	101-1-200563-24 del 16/08/2024	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA REGIONAL DE ASEGURAMIENTO EN SALUD No. 5 Y UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER UBICADO EN EL AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA	PN UPRES DESAN CD 375 2024	CUMPLIMIENTO A ATENCION REQUERIMIENTOS RESOLUTIVIDAD	NINGUNO
UPRES DESAN-INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS S.A.S.	101-1-200604-25 del 19/07/2025	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTALACIONES ADMINISTRATIVAS DE LA UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER Y LA REGIONAL DE ASEGURAMIENTO EN SALUD No 5 UBICADA EN EL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA	PN UPRES DESAN CD 581 2025	CUMPLIMIENTO A ATENCION REQUERIMIENTOS RESOLUTIVIDAD	SE ESTA EJECUTAND O, SIN NOVEDAD

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

Página 5 de 34	ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS	 <b>POLICÍA NACIONAL</b>
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024	ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 10		

### 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 de la Unidad Prestadora de Salud Santander y la Regional de Aseguramiento en Salud No. 5 ubicado en la **Transversal 154 No. 24-147 LOCAL 10- Conjunto Residencial, Vista Azul Campestre, Barrio el Bosque del municipio de Floridablanca, Santander**, el cual satisface las necesidades indicadas y por la cual se establece la modalidad de CONTRATACION DIRECTA – ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES, de conformidad con la normatividad vigente, Artículo 2, numeral 4, literal i), de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el Capítulo 2, Subsección 4, artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.


### 4. CRITERIOS DE SELECCIÓN

#### 4.1. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS

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

El inmueble a arrendar debe contar con los servicios públicos de agua, alcantarillado y luz, este no cuenta con gas natural y debe tener la siguiente capacidad locativa:

1. Mínimo capacidad para noventa y cinco (95) puestos de trabajo los cuales deben contar paredes pintadas y pisos en buen estado, ambos de fácil lavado y desinfección para el correcto funcionamiento de la áreas administrativas.
2. Espacio para la ubicación de un (1) puesto de información y seguridad cercano a la puerta de ingreso, el cual debe contar con punto de red (voz, datos y de electricidad).
3. El inmueble debe tener mínimo doce (12) baños distribuidos entre pisos así: **PISO** No.2, dos (2) para las personas de sexo masculino (excusado y lavamanos), y tres (3) para las personas de sexo femenino (excusado y lavamanos) un (01) orinal para sexo masculino, : **PISO** No.3 un (1) para las personas de sexo femenino (excusado y lavamanos), un (1) para las personas de sexo masculino (excusado y lavamanos) y un (1) baño privado para uso exclusivo de la Jefatura (excusado y lavamanos) **PISO** No.4 dos (2) para las personas de sexo masculino (excusado y lavamanos), y dos (2) para las personas de sexo femenino (excusado y lavamanos). en óptimas condiciones, hechos en material resistente y que facilite su limpieza y diseñados para el constante uso de los funcionarios.
4. La puerta de ingreso del bien inmueble contará con una puerta de ingreso en vidrio, la cual contará con el correspondiente brazo de sujeción hidráulico que la soporte.
5. El inmueble debe encontrarse en buen estado y mantenimiento general, pintura, pisos, baños, techos, puertas, ventanas, tanques de almacenamiento de agua, muros, columnas.
6. El inmueble debe tener medidor del servicio de agua y electricidad independiente para el servicio de energía regulada en cada puesto de trabajo, con voltajes de 110W dependiendo el calibre del amperaje y para los aires acondicionados con red eléctrica a 220w punto eléctrico independientes por cada aire dependiendo el amperaje con el fin de garantizar adecuadas instalaciones eléctricas para un buen funcionamiento.
7. El inmueble consta de cuatro (4) pisos y debe contar con escaleras de evacuación amplias con pasamanos, que proporcione seguridad y el paso adecuado para los funcionarios.
8. El inmueble debe contar con pasillos amplios que permitan el normal desplazamiento de personas, contratistas y/o funcionarios al igual que el personal en condición de movilidad reducida que laboran o asisten a las instalaciones.

Página 6 de 34	ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS	 <b>POLICÍA NACIONAL</b>
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024	ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 10		

9. En el tercer piso, las ventanas serán cubiertas por un material que prevenga la exposición al sol de los funcionarios que laboran en dicho lugar.
10. Dentro del inmueble a arrendar se cuenta con una oferta de 24 parqueaderos para funcionarios, los cuales cuentan cada uno con área individual de **2.65\*5** para un área adicional de **265** metros cuadrados, doce bodegas promedio de **2\*2 metros** cuadrados con un área de **80 metros**.
11. El OFERENTE deberá cumplir con la implementación del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo, de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1072 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Trabajo" y la Resolución No. 0312 de 2019 "Por la cual se definen los Estándares Mínimos del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo.
12. El oferente deberá diligenciar y adjuntar a su propuesta el **ANEXO FORMULARIO DE COMPROMISO CON EL SISTEMA DE GESTIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO SG-SST** del presente estudio previo firmado por el representante legal de la entidad oferente.
13. El arrendador se hará cargo del mantenimiento preventivo y/o correctivo de los gabinetes y tomas de manguera contra incendios distribuido dentro de las instalaciones, los cuales deben contar con todos los elementos de acuerdo a la normatividad vigente. Así mismo, el arrendador deberá abrir la bitácora la cual reposará bajo custodia del SUPERVISOR dejando plasmados la periodicidad y los respectivos mantenimientos realizados de acuerdo al plan de trabajo a realizar.
14. El arrendador se hará cargo del mantenimiento preventivo y/o correctivo de los diferentes sistemas de alarmas con los que cuente las instalaciones ya sean de seguridad, anti-incendios, anti-inundaciones ect, de acuerdo a la normatividad vigente. Así mismo, el arrendador deberá abrir la bitácora la cual reposará bajo custodia del SUPERVISOR dejando plasmados la periodicidad y los respectivos mantenimientos realizados de acuerdo al plan de trabajo a realizar.
15. El arrendador se hará cargo de los mantenimientos preventivos y/o correctivos de los sistemas de Aire Acondicionado con los que cuenten las instalaciones, ya sea aire central con ductos o aire sin ductos de ventilación tipo Split, Así mismo, el arrendador deberá abrir la bitácora la cual reposará bajo custodia del SUPERVISOR dejando plasmados la prioridad y los respectivos mantenimientos realizados de acuerdo al plan de trabajo a realizar.

#### 4.2 REQUISITOS HABILITANTES

- ✓ **CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA:** Diligenciar formato "*Formulario No. 1*" de la invitación el cual debe contener los siguientes datos: a) Nombre y documento de identificación del propietario del inmueble. b) Manifiestar 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 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 con fecha de expedición **NO superior a (1) un mes**.
- ✓ **CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL EXPEDIDO POR LA CÁMARA DE COMERCIO** de la inmobiliaria que tiene a cargo la administración del inmueble objeto de arriendo con fecha de expedición **NO superior a (1) un mes**.



✓ **CONTRATO DE MANDATO (ADMINISTRACION)**

Suscrito entre la inmobiliaria y los propietarios y/o apoderados a quien delegan la facultad para arrendar el inmueble el cual se encuentra suscrito mediante contrato de mandato Código 14057 de fecha 04/07/2024 en el cual se suscribe como apoderada a la señora ELSA BEATRIZ ACEVEDO ALVAREZ identificada con CC 63312236 y como Mandantes los señores(a) CLARA INES ACEVEDO ALVAREZ identificada con CC 37817324 dirección Cra. 39 No 44-125 apto 803 casa Don David Bucaramanga, CLARA INES HABEYCH GARCIA con CC 37837894 dirección Cra. 39 No 44-125 apto 803 casa Don David Bucaramanga, JUAN PABLO ACEVEDO ALVAREZ identificado con CC 91238657 dirección Calle 52 No 31-149 apto 901 Bucaramanga, GLADYS LEONOR ACEVEDO ALVAREZ dirección Cra. 39 No 44-125 apto 803 casa Don David Bucaramanga, en donde se otorga poder amplio y suficiente como persona Jurídica para el arrendamiento del bien inmueble ubicado en la **TRANSVERSAL 154 No. 24-145 local 10- Conjunto Residencial, Vista Azul Campestre Barrio el Bosque del municipio de Floridablanca, Santander.**

✓ **PODERES** otorgados por los propietarios del inmueble a la persona que los representará ante la inmobiliaria para adelantar los trámites del contrato de arrendamiento

✓ **CERTIFICACIÓN DE NO INCLUSIÓN EN EL BOLETÍN EXPEDIDO POR LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA:** La Policía Nacional – la 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 – la 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- la Unidad Prestadora de Salud Santander consultará el Certificado de antecedentes judiciales del Arrendador.

✓ **CERTIFICADO MEDIDAS CORRECTIVAS:** La Policía Nacional- la Unidad Prestadora de Salud Santander consultará el Certificado Medidas correctivas del Arrendador.

✓ **CONSTANCIA DE CUMPLIMIENTO DE APORTES PARAFISCALES:**


**Para Persona Jurídica:** Certificación de Aportes Parafiscales suscrita por el Revisor Fiscal en caso que exista (*anexar fotocopia de la tarjeta profesional del revisor fiscal*), de no contar con el revisor fiscal, la certificación será expedida por el representante legal. La certificación debe ser expedida por el plazo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002.

**Para el caso de Persona Natural:** Declaración juramentada, en la cual el oferente a nombre propio certifique el pago de los aportes parafiscales e indique que se encuentra al día con dichos pagos (Caja de Compensación Familiar, SENA e Instituto Colombiano de Bienestar Familiar). La certificación debe ser expedida por el plazo establecido en el Artículo 50 de Ley 789 de 2002. La información presentada en desarrollo del presente numeral se entiende suministrada bajo gravedad de juramento, respecto su fidelidad y veracidad. En caso de ser el proponente persona natural o jurídica sin personal a cargo y por ende no estar obligado a efectuar el pago de aportes parafiscales y seguridad social, certificará bajo la gravedad de juramento dicha situación.

✓ **FORMULARIO COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN** debidamente diligenciado y firmado.

✓ **ACUERDO CONFIDENCIALIAD** debidamente diligenciado y firmado.

✓ **CERTIFICADO NACIONAL DE DEUDORES ALIMENTARIOS MOROSOS REDAM**

Página 8 de 34	ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS	 <b>POLICÍA NACIONAL</b>
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024	ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 10		

Con el fin de verificar que la persona natural o el representante legal de la persona jurídica no este reportado ante el REDAM, el proponente deberá adjuntar certificación expedida por el MINTIC, certificado Vigente a la fecha de cierra del presente proceso de selección, conforma el artículo 6.1 de la Ley 2097 de 2021, reglamentada por el Decreto 1310 de 2022.

- ✓ **FOTOCOPIA RECIBO DE PAGO IMPUESTO PREDIAL DEL INMUEBLE VIGENCIA 2026** 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 **VEINTE CUATRO MILLONES CIENTO SETENTA Y TRES MIL PESOS MONEDA LEGAL INCLUIDO IVA (24.173.000)**, y en el cual se debe expresar la intención de su sostenimiento durante el plazo de ejecución 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 en la que se indique: Nombre del titular; número, tipo y sucursal de la cuenta, con el fin de incluirla dentro del contrato que llegará a resultar del presente proceso, con el objeto de realizar allí los pagos que el mismo genere. con fecha de expedición NO superior a un (1) mes (El Arrendador debe mantener la cuenta activa durante la vigencia del contrato).
- ✓ **FORMULARIO DATOS BÁSICOS BENEFICIARIO CUENTA** debidamente diligenciado y firmado.

#### 4.3 EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA

##### 4.3.1 Evaluación Económica

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


#### 5. CONDICIONES DEL CONTRATO

##### 5.1. LUGAR DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO:

El inmueble a arrendar estará ubicado en la Transversal **154 No. 24-147 local 10, Conjuntó Residencial, vista azul campestre, Barrió el Bosque del municipio de Floridablanca**, parte urbana del Área Metropolitana de Bucaramanga. Inmueble que deberá cumplir con las condiciones técnicas solicitadas en el presente Estudio Previo.

##### 5.2. FORMA DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

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

Página 9 de 34	ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS	 <b>POLICÍA NACIONAL</b>
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024	ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 10		

El mismo día de iniciación de ejecución del presente contrato, se deberá suscribir por parte del Supervisor del contrato, acta de recibido del inmueble, teniendo en cuenta las acciones reportadas por el arrendatario y que fueron causa de intervención por situaciones locativas y daños por filtraciones y zonas e humedad que fueron notificadas a la inmobiliaria; así como el inventario con registro fotográfico de las instalaciones que se reciben y el estado de los mismas.

### 5.3. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El plazo de ejecución de este contrato de arrendamiento de bien inmueble para el funcionamiento de la Unidad prestadora de salud Santander y Regional de Aseguramiento en Salud No. 5, será desde el día **14 de Junio del año 2026 hasta el 13 de octubre del 2026**, 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. Si 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. FACTURA comercial donde se estipule el valor mensual del canon de arrendamiento.
- b. Fotocopia de la hoja del contrato donde se encuentra el registro presupuestal del mismo.
- c. Recibo de Satisfacción firmado por el Supervisor del Contrato.
- d. Presentar el recibo de pago de aportes a seguridad social y parafiscales actualizado según corresponda de acuerdo a la ley 1607 de 2012, donde se especifique el mes de pago del mismo, de igual manera anexar en los casos que apliquen la planilla pila.

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


Si el acta de entrega no ha sido bien elaborada o no se acompaña 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.

**NOTA:** Para todos los casos se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 11 de la ley 1150 de 2007 que hace referencia a la asignación de turno para efectuar los pagos una vez se presenten las cuentas de cobros o facturas por servicios recibidos, 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.

Para el trámite de pago EL CONTRATISTA deberá cumplir con los siguientes requisitos:

Página 10 de 34	ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS	 <b>POLICÍA NACIONAL</b>
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024	ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 10		

1. El pago se realizará en moneda legal colombiana, en forma mensual, dentro de los treinta días hábiles siguientes a la radicación de la factura de prestación del servicio radicación en la ventanilla única de central de cuentas, junto con el recibido a satisfacción suscrito por el Supervisor del contrato, con los documentos requeridos por la Unidad Prestadora de Salud Santander, de acuerdo al derecho a turno y al programa anual mensualizado de caja (PAC).
2. Todas las demoras que se presenten por estos conceptos serán de responsabilidad del CONTRATISTA, 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 CONTRATISTA no elabore y presente las respectivas actas a la Unidad Prestadora de Salud Santander
3. Todos los pagos a que se compromete la Unidad Prestadora de Salud Santander, serán cancelados dentro de los SESENTA (60) días hábiles siguientes a aquel en que haya sido radicada la respectiva factura en la ventanilla única de central de cuentas y previo situado de los dineros correspondientes por parte de la Dirección de Sanidad. Los documentos que se deben presentar para el pago del **"ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTALACIONES ADMINISTRATIVAS DE LA UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER Y LA REGIONAL DE ASEGURAMIENTO EN SALUD No 5 UBICADO EN EL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA"** se enumeran a continuación: Enviar la facturación a Unidad Prestadora de Salud Santander ubicada en la **Transversal 154 No. 24-147 local 10, Conjunto residencial vista azul campestre del municipio de Floridablanca, Santander.**
4. Las facturas cargadas al contrato de arrendamiento deben ser entregadas EN MEDIO FÍSICO los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes, con los siguientes soportes y requisitos:
  - FACTURACIÓN ELECTRÓNICA Resolución 0042 del 05 de mayo de 2020, Factura (de acuerdo a la normatividad establecida y los requisitos de Ley artículos 616-1,616-3 617 y 618 E. T; artículos 772, 773, 774 Código de Comercio, Modificado Ley 1231 de 2008), este documento debe estar dirigido a nombre de: **"Unidad Prestadora De Salud Santander"** con **NIT. 901.361.090-1**
  - Las Facturas electrónicas deberán ser enviadas al correo electrónico [siifnacion.facturaelectronica@minhacienda.gov.co](mailto:siifnacion.facturaelectronica@minhacienda.gov.co) de acuerdo a previa instrucción brindada por el Supervisor del contrato)
  - Las facturas deben estar dirigidas a la **Unidad Prestadora De Salud Santander"** con **NIT. 901.361.090-1**
  - El correo para el cargue de la facturación electrónica es [siifnacion@minhacienda.gov.co](mailto:siifnacion@minhacienda.gov.co) para dar cumplimiento al instructivo 042 del 01/01/del 2023 con copia de cargue al correo [desan.upres-log@policia.gov.co](mailto:desan.upres-log@policia.gov.co)
  - De acuerdo a la Ley General de Archivos (594 del 2000) para entidades del estado, las facturas deben estar legajadas al lado izquierdo con gancho plástico con un máximo de 250 folios en carpeta propalcote doble tapa tamaño oficio.
  - Las entidades que son sin ánimo de lucro deben anexar copia del acto administrativo y calificación o readmisión expedido por la DIAN, donde le confirma la permanencia de entidad sin Ánimo de lucro.
  - Las entidades al momento de elaborar las factura de venta debe de enviarla al buzón electrónico de [siifnacion.facturaelectronica@minhacienda.gov.co](mailto:siifnacion.facturaelectronica@minhacienda.gov.co), los pasos a seguir se encuentran en la circular externa 016 y 020, del Ministerio de Hacienda y Crédito Público SIIF NACION. Una vez todos los documentos lleguen a central de cuentas se procederá a dar cumplimiento a la guía de gestión contractual en el SECOP II (Colombia Compra Eficiente), con lo establecido en el capítulo VI "seguimiento a la ejecución contractual", literal d) "Aprobación de facturas" descrito de la siguiente manera:

Página 11 de 34	ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS	 <b>POLICÍA NACIONAL</b>
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024	ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 10		

- Aprobación de facturas una vez que los proveedores completan sus entregas y le envían a la Entidad Estatal las facturas correspondientes, la persona designada en la Entidad Estatal (generalmente del área financiera) debe de ingresar al SECOP II, consultar las facturas y aprobarlas o rechazarlas.
- La plataforma solicita que los proveedores deben de llevar la factura en físico a la entidad antes de ingresarla al SECOP II de esta manera las unidades en el ámbito nacional, deberán verificar la información para aprobación de las facturas de los contratos.
- El Certificado de Parafiscal debe de estar dirigido a la Unidad Prestadora de Salud Santander, con fecha al día, informando que la entidad se encuentra a paz y salvo, firmado por el Representante Legal y/o Revisor Fiscal.
- Denominación: la factura debe denominarse expresamente factura electrónica de venta y debe estar pre-impreso.
- Debe indicarse el nombre de la Unidad Prestadora de Salud Santander.

Asimismo, de acuerdo con la circular externa No. 016 del sistema integrado de información Financiera SIIF Nación de fecha 09 de marzo de año 2021; solicita a todos los Representantes legales, secretarios generales, ordenadores del Gasto, Áreas Financieras, Coordinadores y usuarios del SIIF Nación; con el fin de realizar el proceso de recepción de Facturas electrónicas de venta, notas debido y notas crédito. La administración del SIIF nación implemento el "Modelo de Recepción de Facturas de Venta, notas debido y /o notas crédito", el cual aplica de forma obligatoria a partir del 01 de abril de 2021 para todas las entidades que hacen parte del presupuesto General de la Nación (PGN), de conformidad con lo establecido en la Directiva Presidencial 09 de septiembre del 2020. Aquellos Proveedores o Contratistas que tengan identificado en el RUT la responsabilidad 52 – Facturador electrónico (emisor), deberán entregar factura electrónica de venta por los bienes y/o servicios ofrecidos a las entidades del ámbito SIIF Nación, como también las notas débito y/o notas crédito, a través del buzón dispuesto para el efecto por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, para lo cual la información tributaria de los terceros creados en el SIIF Nación se actualizará con base en los datos de la DIAN mediante un Servicio Web. Así las cosas, las entidades ejecutoras del PGN, al realizar el registro de la obligación o del egreso de una caja menor, el sistema identificará si el tercero beneficiario de la misma es sujeto a facturar electrónicamente, y al verificarlo solicitará la consulta y vinculación de la(s) factura(s) electrónica(s) de venta en estado "Aprobada" (s) por el Coordinador y/o tácitamente, según lo define la norma, para continuar con el proceso de pago.

En Conclusión, LA POLICÍA NACIONAL sólo dará trámite a las facturas generadas objeto del presente contrato que no presenten objeciones.

Los pagos se harán a la cuenta registrada y avalada según certificación bancaria presentada por la entidad.


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 Logístico de la Unidad Prestadora de Salud Santander o quien haga sus veces; en atención al Instructivo 024 SUDIR-DIRAF de fecha 14-09-2020; quien deberá cumplir con las obligaciones previstas en la Resolución No. 00090 del 15 enero 2018, donde verificará la ejecución idónea y el cumplimiento del objeto del contrato e informará a la Unidad Prestadora de Salud Santander, cualquier anomalía que se presente con la ejecución del mismo y Artículo 83 y 84 Ley 1474 de 12 de julio 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.

Página 12 de 34	ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS	 <b>POLICÍA NACIONAL</b>
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024	ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 10		

- 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 inversión de los recursos 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, jefe de la Unidad Prestadora de Salud Santander.
- 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.
- Dara cumplimiento a la Resolución No. 00090 del 15 de enero de 2018, emanada de la Dirección General de la Policía Nacional. "Por la cual se actualiza, modifica y complementa el Manual de Contratación de la Policía Nacional, adoptado mediante Resolución No.03049 de 2014", y en la Ley 1474 de 2011 artículos 82 a 86.
- 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:

## 5.6. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

Las obligaciones del contratista están descritas en el **ANEXO** Obligaciones del Contratista presente Estudio Previo

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


Las obligaciones de la Policía Nacional – la 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 DOCUMENTACIÓN, ESTA SERÁ SOMETIDA A VERIFICACIÓN POR PARTE DE LOS RESPECTIVOS COMITÉS JURÍDICO, TÉCNICO Y ECONÓMICO, QUIENES EMITIRÁN UN CONCEPTO HABILITANTE O NO HABILITANTE.

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

Página 13 de 34	ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS	 <b>POLICÍA NACIONAL</b>
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024	ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 10		

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

## I. ESTUDIO DEL SECTOR


### 1. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

La Unidad Prestadora de Salud Santander requiere la celebración de un contrato de arrendamiento de un bien inmueble ubicado en el perímetro urbano del área metropolitana de Bucaramanga, Santander, de fácil acceso para un personal de funcionarios y contratistas que cumplen funciones administrativas en la Unidad Prestadora de Salud Santander y la Regional de Aseguramiento en Salud No.5, los cuales coadyuvan el proceso misional y asistencial de la Dirección de Sanidad de la Policía Nacional, el cual se encuentra ubicado en la **Transversal 154 No. 24-147 local 10- Conjunto residencial vista azul campestre, Barrió el Bosque del municipio de Floridablanca**, lugar en donde actualmente funciona y el cual cuenta con cuatro plantas físicas descritas así: **piso No. 1** área total para aprovechamiento de 211.72 Metros cuadrados; **piso No. 2** área total para aprovechamiento 162.16 metros cuadrados más ampliación; **piso No. 3** área total 162.16 metros cuadrados; **No 4** área total 201.41 metros cuadrados, la designación de 24 parqueaderos con área individual de 2.65\*5 para una área adicional de 265 metros cuadrados, doce bodegas promedio de 2\*2 metros cuadrados con una área de 80 metros cuadrados para un área total 1.082,14 metros cuadrados.

Lo anterior se requiere con el ánimo de mantener un sitio adecuado para que los funcionarios que conforman la parte administrativa de la Unidad Prestadora de Salud Santander y la Regional de Aseguramiento en Salud No. 5, puedan realizar de manera eficiente, eficaz y cómoda las gestiones administrativas que conlleva su funcionamiento y con ello se puedan cumplir los objetivos planteados por la Dirección de Sanidad, así mismo buscar otras opciones que permitan mejorar de manera consecuente la identificación de otras formas que coadyuven al gerenciamiento racional y el uso de los recursos asignados de una manera austera.

Evidenciando otras alternativas se buscan espacios en los cuales se puedan concatenar los servicios asistenciales junto con los administrativos buscando integralidad y acercamiento entre la partes de operatividad y administración y ese es el fin primordial de visionar nuevos espacios para el asentamiento de las instalaciones de la Unidad Prestadora de Salud Santander y la Regional de Aseguramiento en Salud No.5 y que estas se establezcan en áreas que no solo beneficien en ubicación, sino también en algo muy importante que es la atención de usuarios, beneficiarios y contratistas para el desarrollo de los diferentes procesos.

Analizadas las diferentes expectativas y buscando de manera preferencial no desmejorar los espacios, y liderando las políticas de austeridad priorizadas por la Dirección de Sanidad de la Policía Nacional; y manteniendo como bandera el fin principal y el ajuste de los recursos dentro de las necesidades propias de nuestra misionalidad, sin desmejorar condiciones pero si manteniendo un equilibrio entre las partes tanto administrativas y asistenciales,

Página 14 de 34	ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS	 <b>POLICÍA NACIONAL</b>
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024		
VERSIÓN: 10	ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	

en el desarrollo eficiente del capital humano que presta los servicios a la Unidad Prestadora de Salud Santander, alineados a la Regional de Aseguramiento en Salud No 5.

Siendo así, es viable mantener un espacio en el cual se continúen manejando las diferentes variables y que inmersas a estas se mantengan propuestas en donde se conserven de manera equitativa; ubicación, congruencia, finalidad, misionalidad, calidad de vida y que también logren alcanzar bienestar para el grupo de colaboradores que nos acompañan; los cuales coadyuvan en el desplegar institucional y que dentro de las instalaciones actuales se mantengan espacios referidos de esparcimiento integración y bienestar.

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 acuerdo No. 002 del 2001 que corresponde al plan de beneficios; el Acuerdo No. 080 del 27 de mayo de 2022 sobre los medicamentos, y el más reciente el Acuerdo No. 070 de 2019 sobre el modelo de atención, el cual conllevó a una nueva organización interna de la Dirección de Sanidad.


El subsistema se enmarca dentro de la Resolución No. 0267 del 25/01 del 2023, *“Por la cual se define la estructura orgánica de la dirección y se determinan las funciones de sus dependencias internas”* Título II de la Estructura Orgánica y las funciones, capítulo I estructura Orgánica Interna numeral 1.9.6 Unidades Desconcentradas 1.9.6.1 Regionales de Aseguramiento en Salud (RASES).

El personal que conforma la Unidad Prestadora de Salud Santander y la Regional de Aseguramiento en Salud No 5, se componen de personal administrativo y profesionales, en desarrollo de la correcta prestación de los diferentes servicios; en la actualidad dentro de las acciones de planeación de los recursos se adelantaron reuniones de acercamiento con el ánimo de establecer de manera gradual, costos que si bien deben repercutir en aumentos naturales producto de la variación económica anual, se consideren dentro de nuestra función en propender por que mantengan precios estables que se adecuen a los recursos asignados para la presente vigencia 2026.

El inmueble donde actualmente funciona el Establecimiento para la Unidad Prestadora de Salud Santander y la Regional de aseguramiento en salud No. 5, cuenta con número de matrícula inmobiliaria No. 300-330338 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Floridablanca y 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, 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 la actualidad, no se cuenta con bienes de propiedad de la Institución para el funcionamiento la sede administrativa de la Unidad Prestadora de salud Santander y la Regional de Aseguramiento en Salud No. 5, siendo así necesario, contar con las instalaciones para continuar brindando los servicios antes señalados.

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.

Página 15 de 34	ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS	 <b>POLICÍA NACIONAL</b>
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024	ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 10		

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 programados para ejecución en el mes de **junio de 2026**.

La cual se encuentra proyectada para iniciar a partir del día **14 de junio del año 2026**, con un plazo de ejecución de cuatro (04) MESES VIGENCIA 2026, contados a partir de la fecha de la carta de inicio de ejecución expedida por la Unidad Prestadora de Salud Santander.

## 2. ANÁLISIS DEL MERCADO

### DESCRIPCIÓN DEL MERCADO:

Realizado el Estudio de Mercado en el municipio de Bucaramanga-Santander y su área metropolitana sobre inmuebles ofertados en arrendamiento no se pudieron hallar inmuebles que cumplan con las adecuaciones y exigencias que se requieren para el funcionamiento de la parte administrativa y que cumple o se garantizan las características exigidas por la Unidad Prestadora de Salud Santander y por ende de la Regional de Aseguramiento en Salud No.5 ,


Sin embargo y a pesar de haber hecho el estudio de mercado, no es tarea fácil localizar inmuebles que cumplan con las características físicas necesarias para el funcionamiento Unidad Prestadora de Salud Santander y Regional de Aseguramiento en salud No 5, es una labor compleja, debido a que no es solo tener una vivienda, sino que la misma debe contar con las condiciones establecidas en el instructivo 024 DIPON-DIRAF, del 14 de septiembre de 2020 "lineamientos para suscribir contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por parte de la policía nacional", 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 a un precio determinado." Artículo 1974 del código civil. "Cosas objeto de arrendamiento Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorpóreas, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso. Puede arrendarse aún la cosa ajena, y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción".

Algunos de los bienes inmuebles presentaban estructuras antiguas, y los dueños no estaban en disposición de realizar adecuaciones tales como red de cableado, divisiones, ajustes de unidades sanitarias, además que no se ajustaban a los principios de unificación y complemento al poder tener espacio contiguos entre los asistencial y lo administrativo Estos en su mayoría eran bodegas que contaban con espacios amplios pero no tenían las divisiones modulares para el funcionamiento de las diferentes dependencias, además se ubicaban en zonas industriales, que pese a que tenían accesibilidad representaban desplazamientos extensos. Así mismo, la ubicación de los bienes inmuebles no ofrecía condiciones de seguridad por tratarse de lugares alejados de Bucaramanga.

Para la celebración del contrato de arrendamiento, se tuvo en cuenta la verificación de avalúo, y demás aspectos técnicos

## 3. ANÁLISIS DE LA OFERTA

Analizadas las posibles opciones disponibles y en el entendido que es una tarea compleja la ubicación de bienes inmuebles que cumplan con las características necesaria para el desarrollo de las actividades objeto del presente proceso; fueron encontradas tres opciones de inmuebles en el mercado con características físicas necesarias u adaptables para el funcionamiento Unidad Prestadora de Salud Santander y la Regional de Aseguramiento en salud No. 5 , con condiciones referentes que se adecuan al instructivo 024 DIPON-DIRAF del 14 de septiembre de 2020 "lineamientos para suscribir contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por parte de la Policía Nacional" y en donde se pueda ubicar oficinas para la parte administrativa de un grupo de funcionarios encargados

Página 16 de 34	ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS	 <b>POLICÍA NACIONAL</b>
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024		
VERSIÓN: 10	ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	

del aseguramiento en servicios de salud. Sin embargo y dentro de la búsqueda puntual con las características necesarias se ubicaron tres opciones las cuales eran viables dentro del estudio y que cumplieran con las condiciones solicitadas.

Así las cosas, importante mencionar, que este inmueble de manera específica es para el funcionamiento de la parte administrativa en donde un grupo de funcionarios, profesionales y demás se encargaran de la administración de servicios en salud, los cuales deben contar con una serie de exigencias, tanto de seguridad, estudio de suelos, condiciones especiales que no son comunes de encontrar en inmuebles convencionales hecho que representa un factor incidental adicional, por lo que no es común encontrar en el mercado personas o inmobiliarias con la capacidad de ofertar bienes con las indicadas características y que estas sean entregadas de manera inmediata para la continuidad del desarrollo de la función administrativa, sin causar ningún tipo de contratiempo o trauma en el servicio.

#### IDENTIFICACIÓN DEL PROVEEDOR:

El bien inmueble que se adapta a las características técnicas requeridas actualmente es administrado por la inmobiliaria **ESTEBAN RIOS S.A.S.**, Persona jurídica identificada con NIT. 890.207 305-0, la cual tiene potestad sobre el bien y por lo tanto están autorizados para arrendar la propiedad., Este bien, posee las condiciones para el funcionamiento de la Unidad Prestadora de Salud Santander y la Regional de Aseguramiento en Salud No. 5, ya que reúne las especificaciones técnicas de la guía **1GD-GU-0006 SISTEMA INTEGRADO DE CONSERVACIÓN – SIC**. El bien inmueble se encuentra ubicado en la **Transversal 154 No. 24-147 local 10-Conjunto Residencial Vista Azul Campestre, Barrio el Bosque del municipio de Floridablanca.**

#### PRECIOS DE MERCADO:

Los precios del mercado son dados por la inmobiliaria **ESTEBAN RIOS S.A.S.**, quienes tiene la posesión legal del inmueble tratándose de los procedimientos legales de arrendamiento el cual es fijado por propuesta de la entidad, el cual se concertó mediante reunión realizada el día 12/05/2026 y fue plasmado en la respuesta emitida el día 14/05/2026, donde se estipula sostener el canon de arrendamiento hasta el mes de julio, es decir hasta el 13/07/2026 por el valor VEINTITRES MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL INCLUIDO IVA (\$23.000.000), y desde el 14/07/2026 un canon de arrendamiento VEINTITRES MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL INCLUIDO IVA (\$23.000.000) más IPC AÑO 2025 (5,10), quedando un canon de arrendamiento de VEINTICUATRO MILLONES CIENTO SETENTA Y TRES MIL PESOS MONEDA LEGAL INCLUIDO IVA (24.173.000).

Por otra parte, según lo señalado en el Instructivo 024 DIPON-DIRAF del 14 de septiembre de 2020 "*lineamientos para suscribir contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por parte de la policía nacional*", y 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*" el incremento del canon de arrendamiento obedecerá al incremento del IPC.

**ANALISIS DE LA ESTRUCTURA DE COSTO: N/A**

**COSTOS DE OPORTUNIDAD: N/A**

**VALORACION DE BENEFICIOS:**

Uno de los beneficios con los que la Unidad Prestadora de Salud Santander contara es tener a su disposición un sitio con las adecuaciones requeridas para que los funcionarios que conforman la parte administrativa de la Regional de Aseguramiento en Salud No.5, puedan realizar de manera eficiente, eficaz y cómoda las gestiones administrativas que conlleva su funcionamiento y con ello se puedan cumplir los objetivos planteados por la Dirección de Sanidad tal y como se viene realizando en las últimas vigencias.



### CONDICIONES DEL CONTRATO:

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

### COSTOS INDIRECTOS:

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

### 4. MONEDA A CONTRATAR

La moneda en la que se pagará el canon de arrendamiento mensual será en PESOS COLOMBIANOS.

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


### 5. ANÁLISIS DE PRECIOS

- Precios referencia SECOP (otras entidades)
- Precios históricos (anteriores contrataciones: Policía Nacional).
- Precios de catálogo o portales web.
- Precios del mercado (cotizaciones).

#### 5.1 PRECIOS REFERENCIA SECOP

ENTIDAD CONTRATANTE Y CONTRATISTA	OBJETO	NÚMERO DEL CONTRATO Y FECHA DE SUSCRIPCIÓN	NÚMERO DE PROCESO	VALOR
COMANDO GAULA MILITARES (COGAM) CONTRATISTA HOLDINGRIP SAS	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL GRUPO GAULA MILITAR CUNDINAMARCA DE CONFORMIDAD CON LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y LAS CONDICIONES PRESENTADAS POR EL CONTRATISTA A LA ENTIDAD.	CTO-014-COGAM-2026	014-COGAM-2026	\$147.840.000 VALOR DEL CANON \$13.440.000,00
COMANDO GAULA MILITARES (COGAM) CONTRATISTA INMOBILIARIO RENTABIEN S.A.S	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CIUDAD DE CÚCUTA PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL GRUPO GAULA MILITAR NORTE DE SANTANDER DE CONFORMIDAD CON LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y LAS CONDICIONES PRESENTADAS POR EL CONTRATISTA A LA ENTIDAD	CTO-012-COGAM-2026	012-COGAM-2026	\$43.742.160,00 VALOR DEL CANON \$3.976.560,00
MUNICIPIO DE SOLEDAD CONTRATISTA GRAN CENTRAL DE ABASTOS DEL CARIBE SA	ARRIENDO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS DEPENDENCIAS ADMINISTRATIVAS DE LA ALCALDIA DEL MUNICIPIO DE SOLEDAD ATLANTICO VIGENCIA 2026	SG-CD-2026-C008	SG-CD-2026-P008	\$158.883.697 VALOR CANON \$14.443.972

Se realizó la consulta en la página [www.contratos.gov.co](http://www.contratos.gov.co), menú procesos SECOP II buscando similitudes en las cuales su objeto a contratar fuera el mismo, se filtra la información de acuerdo al código UNSPC 80131502, se tomaron en cuenta los procesos para el arrendamientos de bienes inmuebles ubicados en Barranquilla y Cali y una Bodega en Bogotá para archivo en sedes administrativas para la rama judicial a los cuales teniendo en cuenta las variable y sus condiciones además de las especificaciones técnicas, modalidad de contratación, zona de georreferenciación y ubicación de las entidades consultadas, valores y los valores adjudicados para el inicio de estos proceso; es evidente que las condiciones de los inmuebles difieren de acuerdo a la propuesta solicitada por las dos entidades referenciadas y sus especificaciones técnicas no se ajustan al requerimiento o problemática

Página 18 de 34	ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS	 <b>POLICÍA NACIONAL</b>
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024		
VERSIÓN: 10	ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	

trazada dentro del problema a intervenir producto del presente estudio, razón por la cual no es viable apropiarse dichos procesos como referentes para determinar un valor estimado dentro de nuestro análisis.

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

## 5.2 ANÁLISIS DE PRECIOS HISTÓRICOS

ITEM	ENTIDAD CONTRATANTE Y CONTRATISTA	NÚMERO DE CONTRATO	DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO PROYECTADO CON IPC 2025	VALOR HISTORICO A TOMAR
1	ALMAR INVERSIONES S.A REGI5	068-1-200123-23 18/08/2023	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA REGIONAL DE ASEGURAMIENTO EN SALUD No. 5 UBICADO EN EL AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA	\$ 35.205.388	\$ 42.537.139	\$24.173.000
2	ESTEBAN RIOS UPRES DESAN	101-1-200563-24 01/09/2024	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA REGIONAL DE ASEGURAMIENTO EN SALUD NO. 5 UBICADO EN EL ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA	\$23.000.00	\$25.429.996	
3	ESTEBAN RIOS UPRES DESAN	101-1-200563-24 01/09/2024	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTALACIONES ADMINISTRATIVAS DE LA UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER Y LA REGIONAL DE ASEGURAMIENTO EN SALUD NO 5 UBICADA EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	\$23.000.00	\$24.173.000	

Dentro de los procesos contractuales enunciados se evidencia que los precios históricos referidos vienen incrementando en el IPC anual y ajustando el canon de arrendamiento, lo cual incrementa costos, siendo así, se hizo necesario establecer un acuerdo donde la inmobiliaria ESTEBAN RIOS de manera libre y voluntaria manifiesta sostener el canon de arrendamiento hasta el mes de julio, es decir hasta el 13/07/2026 por el valor VEINTITRES MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL INCLUIDO IVA (\$23.000.000), y desde el 14/07/2026 un canon de arrendamiento VEINTITRES MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL INCLUIDO IVA (\$23.000.000) más IPC AÑO 2025 (5,10), quedando un canon de arrendamiento de VEINTICUATRO MILLONES CIENTO SETENTA Y TRES MIL PESOS MONEDA LEGAL INCLUIDO IVA (24.173.000).


- **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 de la Unidad Prestadora de Salud Santander y Regional de Aseguramiento en Salud No. 5. 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.**

Página 19 de 34	ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS	
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024	ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	POLICÍA NACIONAL
VERSIÓN: 10		

#### 5.4 PRECIOS DE MERCADO

Los precios del mercado son dados por la inmobiliaria **ESTEBAN RIOS S.A.S.**, quienes tiene la posesión legal del inmueble tratándose de los procedimientos legales de arrendamiento el cual es fijado por propuesta de la entidad, la cual se concertó mediante reunión realizada el día 12/05/2026 y fue plasmado en la respuesta emitida el día 14/05/2026, donde se estipula sostener el canon de arrendamiento hasta el mes de julio, es decir hasta el 13/07/2026 por el valor VEINTITRES MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL INCLUIDO IVA (\$23.000.000), y desde el 14/07/2026 un canon de arrendamiento VEINTITRES MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL INCLUIDO IVA (\$23.000.000) más IPC AÑO 2025 (5,10), quedando un canon de arrendamiento de VEINTICUATRO MILLONES CIENTO SETENTA Y TRES MIL PESOS MONEDA LEGAL INCLUIDO IVA (24.173.000), así:

1. Primer mes, es decir desde el 14/06/2026 hasta el 13/07/2026 por el valor **VEINTITRES MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL INCLUIDO IVA (\$23.000.000)**.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	COTIZACIÓN No.1 ESTEBAN RIOS	VALOR TOTAL COTIZADO
1	BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA TRANSV 154 024 - 147 LOCAL 10- C.R. VISTA AZUL CAMPESTRE BARRIO EL BOSQUE MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA Arrendamientos bienes inmuebles	23.000.000,00	23.000.000,00
VALOR TOTAL CANON DE ARRIENDO MENSUAL			23.000.000,00

2. Mes de julio, desde el 14/07/2026 en adelante un canon de arrendamiento de **VEINTICUATRO MILLONES CIENTO SETENTA Y TRES MIL PESOS MONEDA LEGAL INCLUIDO IVA (24.173.000)**.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	COTIZACIÓN No.1 ESTEBAN RIOS	VALOR TOTAL COTIZADO
1	BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA TRANSV 154 024 - 147 LOCAL 10- C.R. VISTA AZUL CAMPESTRE BARRIO EL BOSQUE MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA Arrendamientos bienes inmuebles	24.173.000,00	\$ 72.519.000,00
VALOR TOTAL CANON DE ARRIENDO MENSUAL			\$ 24.173.000

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


#### 5.4.1 ANÁLISIS PRECIOS DE MERCADO

La inmobiliaria **ESTEBAN RIOS** presentó cotización de manera física, firmada por el señor **JULIAN ARMANDO ROJAS SANCHEZ** quien auspicia como Director Comercial de la inmobiliaria Esteban Ríos y en la cual manifiesta libre y espontáneamente por escrito sostener el canon de arrendamiento hasta el mes de julio, es decir hasta el 13/07/2026 por el valor VEINTITRES MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL INCLUIDO IVA (\$23.000.000), y desde el 14/07/2026 un canon de arrendamiento VEINTITRES MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL INCLUIDO IVA (\$23.000.000) más IPC AÑO 2025 (5,10), quedando un canon de arrendamiento de VEINTICUATRO MILLONES CIENTO SETENTA Y TRES MIL PESOS MONEDA LEGAL INCLUIDO IVA (24.173.000), el cual será sostenido durante el plazo de ejecución del presente contrato para el objeto de **"ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTALACIONES ADMINISTRATIVAS DE LA UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER Y LA REGIONAL DE ASEGURAMIENTO EN SALUD No 5 UBICADO EN EL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA"**.

Se aclara que este valor incluye IVA, toda vez que este inmueble **NO** será destinado para la prestación de servicios de salud.

#### 5.5 ANALISIS DEL VALOR ESTIMADO:

Los precios emitidos por la inmobiliaria **ESTEBAN RIOS S.A.S.**, quienes tiene la posesión legal del inmueble tratándose de los procedimientos legales de arrendamiento el cual es fijado por propuesta de la entidad, la cual

Página 20 de 34	ELABORAR ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 1LF-FR-0071		
FECHA: 17/06/2024	ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS	
VERSIÓN: 10		

se concertó mediante reunión realizada el día 12/05/2026 y fue plasmado en la respuesta emitida el día 14/05/2026, donde se estipula el canon de arrendamiento, así:

1. Primer mes, es decir desde el 14/06/2026 hasta el 13/07/2026 por el valor **VEINTITRES MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL INCLUIDO IVA (\$23.000.000)**.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	COTIZACIÓN No.1 ESTEBAN RIOS	VALOR TOTAL COTIZADO
1	BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA TRANSV 154 024 - 147 LOCAL 10- C.R. VISTA AZUL CAMPESTRE BARRIO EL BOSQUE MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA Arrendamientos bienes inmuebles	23.000.000,00	23.000.000,00
VALOR TOTAL CANON DE ARRIENDO MENSUAL			23.000.000,00

2. Mes de julio, desde el 14/07/2026 en adelante un canon de arrendamiento de **VEINTICUATRO MILLONES CIENTO SETENTA Y TRES MIL PESOS MONEDA LEGAL INCLUIDO IVA (24.173.000)**.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	COTIZACIÓN No.1 ESTEBAN RIOS	VALOR TOTAL COTIZADO
1	BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA TRANSV 154 024 - 147 LOCAL 10- C.R. VISTA AZUL CAMPESTRE BARRIO EL BOSQUE MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA Arrendamientos bienes inmuebles	24.173.000,00	\$ 72.519.000,00
VALOR TOTAL CANON DE ARRIENDO MENSUAL			\$ 24.173.000

- 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 en el canon de arrendamiento mensual para la vigencia 2026, quedo definido de la siguiente manera: el primer mes del canon de arrendamiento, desde el 14/06/2026 hasta el 13/07/2026 por la suma de **VEINTITRES MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL INCLUIDO IVA (\$23.000.000)**, y desde el 14/07/2026 en adelante un canon de arrendamiento por la suma de **VEINTICUATRO MILLONES CIENTO SETENTA Y TRES MIL PESOS MONEDA LEGAL INCLUIDO IVA (24.173.000)**, estimando conveniente su iniciación para el día **14 de Junio de 2026** hasta el 13 de octubre del 2026, con un plazo de ejecución de cuatro (04) meses.

VIGENCIA	ITEM Y/O LOTE	RUBRO Y DESAGREGACIÓN PRESUPUESTAL	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	RECURSO	CANTIDAD	VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL INCLUIDO IVA,	VALOR TOTAL ESTIMADO INCLUIDO IVA,
2026	1		UPRES DESAN	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTALACIONES ADMINISTRATIVAS DE LA UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER Y LA REGIONAL DE ASEGURAMIENTO EN SALUD No 5 UBICADO EN EL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA	16	30 días	\$ 23.000.000,00	\$ 23.000.000,00
						90 días	\$ 24.173.000,00	\$ 72.519.000,00
VALOR TOTAL								\$ 95.519.000,00

  
 Intendente **WILLIAM ANDRÉS VERA JEREZ**  
 Jefe Logístico Unidad Prestadora de Salud Santander (E)



### Anexos

- Especificaciones técnicas mínimas
- Certificación de la necesidad
- Obligaciones del contratista
- Obligaciones de la policía nacional.
- Estimación, tipificación, asignación de riesgos y determinación de garantías

Aplica

### Formularios adjuntos al estudio previo

- Formulario No.1 Presentación de la Propuesta (obligatorio)
- Formulario No.3 Compromiso anticorrupción (obligatorio)
- Formulario No.4 Acuerdo de confidencialidad (obligatorio)

### Otros documentos adjuntos al Estudio Previo



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

ITEM	CONDICIONES A CUMPLIR	OFRECE	NO OFRECE
1	Mínimo capacidad para noventa y cinco (95) puestos de trabajo los cuales deben contar paredes pintadas y pisos en buen estado, ambos de fácil lavado y desinfección para el correcto funcionamiento de la áreas administrativas.		
2	Espacio para la ubicación de un (1) puesto de información y seguridad cercano a la puerta de ingreso, el cual debe contar con punto de red (voz, datos y de electricidad).		
3	El inmueble debe tener mínimo doce (12) baños distribuidos entre pisos así: <b>PISO</b> No.2, dos (2) para las personas de sexo masculino (excusado y lavamanos), y tres (3) para las personas de sexo femenino (excusado y lavamanos) un (01) orinal para sexo masculino, : <b>PISO</b> No.3 un (1) para las personas de sexo femenino (excusado y lavamanos), un (1) para las personas de sexo masculino (excusado y lavamanos) y un (1) baño privado para uso exclusivo de la Jefatura (excusado y lavamanos) <b>PISO</b> No.4 dos (2) para las personas de sexo masculino (excusado y lavamanos), y dos (2) para las personas de sexo femenino (excusado y lavamanos). en óptimas condiciones, hechos en material resistente y que facilite su limpieza y diseñados para el constante uso de los funcionarios.		
4	La puerta de ingreso del bien inmueble contará con una puerta de ingreso en vidrio, la cual contará con el correspondiente brazo de sujeción hidráulico que la soporte.		
5	El inmueble debe encontrarse en buen estado y mantenimiento general, pintura, pisos, baños, techos, puertas, ventanas, tanques de almacenamiento de agua, muros, columnas.		
6	El inmueble debe tener medidor del servicio de agua y electricidad independiente para el servicio de energía regulada en cada puesto de trabajo, con voltajes de 110W dependiendo el calibre del amperaje y para los aires acondicionados con red eléctrica a 220w punto eléctrico independientes por cada aire dependiendo el amperaje con el fin de garantizar adecuadas instalaciones eléctricas para un buen funcionamiento.		
7	El inmueble consta de cuatro (4) pisos y debe contar con escaleras de evacuación amplias con pasamanos, que proporcione seguridad y el paso adecuado para los funcionarios.		
8	El inmueble debe contar con pasillos amplios que permitan el normal desplazamiento de personas, contratistas y/o funcionarios al igual que el personal en condición de movilidad reducida que laboran o asisten a las instalaciones.		
9	En el tercer piso, las ventanas serán cubiertas por un material que prevenga la exposición al sol de los funcionarios que laboran en dicho lugar.		
10	dentro del inmueble a arrendar se cuenta con una oferta de 24 parqueaderos para funcionarios, los cuales cuentan cada uno con área individual de 2.65*5 para un área adicional de 265 metros cuadrados, doce bodegas promedio de 2*2 metros cuadrados con un área de 80 metros.		
11	<b>MEDIDAS DE GESTIÓN DE LA SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO:</b> El OFERENTE deberá cumplir con la implementación del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo, de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1072 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Trabajo" y la Resolución No. 0312 de 2019 "Por la cual se definen los Estándares Mínimos del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo.		
12	El oferente deberá diligenciar y adjuntar a su propuesta el <b>ANEXO FORMULARIO DE COMPROMISO CON EL SISTEMA DE GESTIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO SG-SST</b> del presente estudio previo firmado por el representante legal de la entidad oferente.		

**ELABORACION DE ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATOS**



**ESPECIFICACIONES TECNICAS MINIMAS**

**POLICÍA NACIONAL**

13	El arrendador se hará cargo del mantenimiento preventivo y/o correctivo de los gabinetes y tomas de manguera contraincendios distribuido dentro de las instalaciones, los cuales deben contar con todos los elementos de acuerdo a la normatividad vigente. Así mismo, el arrendador deberá abrir la bitácora la cual reposará bajo custodia del SUPERVISOR dejando plasmados la periodicidad y los respectivos mantenimientos realizados de acuerdo al plan de trabajo a realizar.		
14	El arrendador se hará cargo del mantenimiento preventivo y/o correctivo de los diferentes sistemas de alarmas con los que cuente las instalaciones ya sean de seguridad, anti-incendios, anti- inundaciones ect, de acuerdo a la normatividad vigente. Así mismo, el arrendador deberá abrir la bitácora la cual reposará bajo custodia del SUPERVISOR dejando plasmados la periodicidad y los respectivos mantenimientos realizados de acuerdo al plan de trabajo a realizar.		
15	El arrendador se hará cargo de los mantenimientos preventivos y/o correctivos de los sistemas de Aire Acondicionado con los que cuenten las instalaciones, ya sea aire central con ductos o aire sin ductos de ventilación tipo Split, Así mismo, el arrendador deberá abrir la bitácora la cual reposará bajo custodia del SUPERVISOR dejando plasmados la periodicidad y los respectivos mantenimientos realizados de acuerdo al plan de trabajo a realizar.		
16	Garantizar la actualización de la certificación RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones eléctricas) según normatividad vigente o de encontrarse vigente dichos certificados de equivalencia adjuntarlos a la presente propuesta dentro de lo consagrado por la Resolución 4117 del 2024.		
17	Efectuar la corrección y mantenimiento a los daños en los cielos rasos y paredes del inmueble, los cuales presentan deterioro a causa de las humedades generadas por las filtraciones de las tuberías, efectuando los terminados de pintura.		
18	Garantizar el mantenimiento (pintura) de la fachada del bien inmueble, ubicado en la transversal 154 No 24-147 LOC 10, cumpliendo lo consagrado dentro del reglamento de propiedad horizontal.		
19	Realizar mantenimientos preventivos y correctivos de los aires acondicionados instalados en el inmueble, garantizando su óptimo funcionamiento.		
20	Realizar cambio de la chapa de la puerta de entrada, colocando una cerradura que garantice durabilidad y óptimo funcionamiento.		

**NOMBRE DEL ARRENDADOR:**

**CEDULA DE CIUDADANIA:**

**FIRMA DEL ARRENDADOR:**

**CERTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD**

Floridablanca,

En mi calidad de Jefe Logístico 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 Regional de Aseguramiento en Salud No. 5, o la Unidad Prestadora de Salud Santander para que funcione las instalaciones administrativas de la Regional de Aseguramiento en Salud No. 5 y la Unidad Prestadora de Salud Santander, en donde se preste el aseguramiento de los usuarios del Subsistema de Salud de la Policía Nacional residentes en el área metropolitana de Bucaramanga, por tal razón la única forma de resolver la necesidad es mediante la contratación del arriendo de un inmueble habilitado para tal fin.

Firma,

**NOMBRE DEL ARRENDADOR:**

**CEDULA DE CIUDADANIA:**

**FIRMA DEL ARRENDADOR:**

  
Intendente **WILLIAM ANDRES VERA JEREZ**  
Jefe Logístico Unidad Prestadora de Salud Santander (E)



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 JEFE UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER** Establezca en cada caso, los requerimientos de aclaración o de información que se le formulen.
4. Guardar la confidencialidad de toda la información que le sea entregada y que se encuentre bajo su custodia o que por cualquier otra circunstancia deba conocer o manipular y responderá civil, penal y disciplinariamente por los perjuicios de su divulgación y/o utilización indebida que por sí o por un tercero se cause a la administración o a terceros.
5. No acceder a peticiones o amenazas, de quienes actuando por fuera de la ley, pretendan obligarlo a hacer u omitir algún acto o hecho, el ARRENDADOR deberá informar de tal evento a la Dirección Administrativa y Financiera de la Policía Nacional y a las autoridades competentes para que se adopten las medidas necesarias.
6. Mantener activa la cuenta corriente o de ahorros reportada para los pagos con el fin de evitar traumatismos en el proceso de ejecución del contrato.
7. Entregar el bien inmueble en buenas condiciones para su uso, teniendo en cuenta todos los aspectos propios para el desarrollo del presente contrato, tales como: servicios públicos domiciliarios (agua, alcantarillado y luz) los cuales deben estar instalados y a paz y salvo y el buen estado locativo del inmueble.
8. Entregar el inmueble libre de apremios judiciales o requerimientos de terceros que provoquen la alteración en la tenencia y goce del bien.
9. Aceptar la voluntad del Jefe 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 administrativo, 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 del Jefe de la Unidad Prestadora de Salud Santander.
14. Enviar la FACTURA para el correspondiente pago dentro de los plazos establecidos y con los soportes exigidos.
15. El ARRENDADOR correrá con todos los gastos de impuestos y demás gastos que hubiere lugar.
16. En caso que el propietario decida vender el inmueble objeto de contratación, deberá informar con una antelación de cuatro (4) meses al Supervisor del contrato y al jefe de la Unidad Prestadora de Salud Santander



17. Aceptar las notificaciones que se efectúen por medio electrónico de las comunicaciones, oficios, avisos y demás actos proferidos por la Unidad Prestadora de Salud Santander al correo electrónico que se encuentre debidamente registrado en el contrato, Rut, cámara de comercio, etc.
18. Cumplir cabalmente con sus obligaciones frente al sistema de Seguridad Social integral y parafiscales (Cajas de compensación familiar, Sena e ICBF) según corresponda el acuerdo a la ley 1607 de 2012 por cuanto el cumplimiento de esta obligación es requisito indispensable para la realización de cualquier pago.
19. Mantener los precios estipulados en su oferta durante la ejecución del contrato.
20. Cumplir con las obligaciones del ARRENDADOR contenidas en el artículo 5º de la Ley 80 de 1993, así mismo, será civil y penalmente responsable por sus acciones u omisiones en la actuación contractual.
21. 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 CONTRATISTA deberá Informar de tal evento a la Dirección Administrativa y Financiera de la Policía Nacional y a las autoridades competentes para que se adopte las medidas necesarias.
22. 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.
23. 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.
24. Garantizar el mantenimiento y/o lavado de los 2 tanques de almacenamiento de agua potable de 1.000 litros para garantizar el correcto funcionamiento.
25. Garantizar la actualización de la certificación RETIE ( Reglamento Técnico de Instalaciones eléctricas) según normatividad vigente o de encontrarse vigente dichos certificados de equivalencia adjuntarlos a la presente propuesta dentro de lo consagrado por la Resolución 4117 del 2024.
26. Efectuar la corrección y mantenimiento a los daños en los cielos rasos y paredes del inmueble, los cuales presentan deterioro a causa de las humedades generadas por las filtraciones de las tuberías, efectuando los terminados de pintura.
27. Garantizar el mantenimiento (pintura) de la fachada del bien inmueble, ubicado en la transversal 154 No 24-147 LOC 10, cumpliendo lo consagrado dentro del reglamento de propiedad horizontal.
28. Realizar mantenimientos preventivos y correctivos de los aires acondicionados instalados en el inmueble, garantizando su óptimo funcionamiento.
29. Realizar cambio de la chapa de la puerta de entrada, colocando una cerradura que garantice durabilidad y óptimo funcionamiento.



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 Logístico la Unidad Prestadora de Salud Santander 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 hábiles siguientes a la radicación de la **FACTURA** y demás documentos requeridos en la Forma de Pago del presente estudio, una vez situados los dineros del **PAC**.
6. Tramitar diligentemente las apropiaciones presupuestales que requiera para solventar las prestaciones patrimoniales que hayan surgido a su cargo como consecuencia de la suscripción del contrato.
7. Solicitar y recibir información técnica respecto del bien ó servicio y demás por parte del **ARRENDADOR** en desarrollo del objeto contractual.
8. Mantener el inmueble en condiciones óptimas para su uso e informar al **ARRENDADOR** cualquier novedad que amerite su intervención.
9. Realizar la cancelación mes a mes de cada uno de los servicios públicos domiciliarios de **LUZ, AGUA Y ALCANTARILLADO**.
10. Ocupar el inmueble en completa calma y tranquilidad, con el fin de poder cumplir con el objeto del presente contrato de arrendamiento, que es el funcionamiento de la regional de aseguramiento en salud No. 5.
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 continúe ocupando el inmueble, sin el respectivo respaldo presupuestal y contractual.
15. Las demás que por ley sean establecidas

**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.

CLAS E	FUE NTE	ETAP A	TIPO	DESCRIPCIÓN	CONSECU EN CIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	PROBABI LIDAD	IMPACT O	CALIFICA CION TOTAL	A QUIEN SE LE ASIGNA	TRATAMIENTO
Espec ifico	Exte rno	Ejecu ción	De la natural eza	Daños estructurales por movimientos sísmicos, inundaciones producidas por lluvias intempestivas	Se afectaría la prestación del servicio a los diferentes funcionarios de la Regional de Aseguramiento en Salud No. 5.	3	1	4	Arrendador	Retenerlo
Espec ifico	Exte rno	Ejecu ción		Eventuales rupturas de las conexiones hidro-sanitarias, incendios producidos por cortos circuitos, caída de algún muro estructural o no estructural.	Se afectaría la administración en el aseguramiento en salud a los diferentes usuarios de la Regional de Aseguramiento en Salud No. 5.	2	1	3	Arrendador	Retenerlo

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

**GARANTIAS**

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

**FORMULARIO No. 1**  
**CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA**

Floridablanca,

Señores  
POLICÍA NACIONAL – UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER  
Ciudad.

Ref.: Proceso de Contratación Directa No. \_\_\_\_\_, que tiene por objeto el "ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA REGIONAL DE ASEGURAMIENTO EN SALUD No. 5 Y LA UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA

Yo \_\_\_\_\_, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en calidad de Arrendador, me permito presentar, propuesta seria y formal para participar en el proceso de Contratación Directa No. \_\_\_\_\_, convocado por la Policía Nacional- Unidad Prestadora de Salud Santander, cuyo objeto es "ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTALACIONES ADMINISTRATIVAS DE LA UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER Y LA REGIONAL DE ASEGURAMIENTO EN SALUD No 5 UBICADO EN EL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA", conforme a la información suministrada en los términos establecidos en la invitación que rige el proceso, en las Leyes de la República de Colombia y en particular de la Ley 80 de 1993, sus Decretos reglamentarios, los Códigos Civil y de Comercio, y las demás normas que conforman el régimen legal del presente proceso de contratación, o que llegaren a regular algún aspecto concerniente a él objeto del proceso se encuentra detalladamente enunciado en la invitación y en el Anexo 1 "Especificaciones Técnicas" y para todos los efectos legales, mi propuesta debe entenderse referida a los mismos, teniendo en cuenta su descripción, número y especificaciones técnicas y funcionales.

En relación con la propuesta que presento, manifiesto lo siguiente:

1. Que el proponente que represento conoce y acepta el contenido de la invitación y de sus Anexos y Formularios, así como el de cada uno de las adendas hechas al mismo.
2. Que la propuesta que presento es irrevocable e incondicional, y obliga insubordinadamente al proponente que represento.
3. Que ni el representante legal o apoderado del proponente, ni el proponente mismo, ni sus integrantes y directores nos encontramos incurso en ninguna de las causales de inhabilidad y/o incompatibilidad determinadas por la Constitución Política y la Ley aplicable.
4. Declaramos bajo juramento, el que se entiende prestado por la suscripción de la presente carta de presentación de la propuesta, que hemos declarado únicamente la verdad en la información y propuesta suministradas, y que en consecuencia no existe ninguna falsedad en la misma, siendo conscientes de las consecuencias penales que pueden derivarse de cualquier falsedad que se evidencie en la información aportada con la propuesta, o en las declaraciones contenidas en la presente carta de presentación de la propuesta.
5. Que me obligo a suministrar a solicitud de LA POLICÍA NACIONAL – UNIDAD PRESTADORA DE SALUD SANTANDER cualquier información necesaria para la correcta evaluación de esta propuesta, dentro de los términos que al efecto determine esa entidad.



6. Que recibiremos notificaciones en la secretaría de su Despacho, o en la(s) siguiente(s) dirección(es):  
(Dirección para notificaciones): Teléfono(s): Fax
7. Que en caso de resultar favorecidos en la adjudicación del proceso de selección y contratación, los pagos que se pacten dentro del contrato respectivo, deberán consignarse en la cuenta No. (Indicar clase de cuenta, número, banco, sucursal, ciudad, país y cualquier otro dato necesario).
8. Que no nos hallamos relacionados en el Boletín de Responsables Fiscales (artículo 60 Ley 610 de 2000).
9. El plazo de ejecución del contrato que se derive del presente proceso, se inicia a partir de la fecha de expedición de la carta de inicio del contrato y hasta el vencimiento del plazo o hasta agotar el presupuesto, lo primero que ocurra.
10. Que la vigencia de la presente oferta es de sesenta (60) días calendario contados a partir de la presentación de la misma.
11. Que el valor de nuestra propuesta es por \$ \_\_\_\_\_ pesos moneda legal, **teniendo** como canon de arrendamiento mensual la suma de \$ \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
(Nombre y Firma del Arrendador)  
(Cédula de ciudadanía)



### FORMULARIO No. 3 COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN

Ciudad, seleccionar la fecha.

Señores.

POLICÍA NACIONAL – DILIGENCIAR LA UNIDAD A LA QUE PRESENTA LA OFERTA

Ciudad.

Referencia: Compromiso anticorrupción del proceso de Elegir la modalidad de contratación., Número Diligenciar el número del proceso cuyo objeto es: Transcribir el objeto del proceso

El (los) suscrito(s) a saber Nombre del representante legal de la sociedad, asociación, persona jurídica, consorcio, unión temporal.: domiciliado en Domicio de la persona firmante., identificado con Documentos de identificación y lugar de expedición, quien obra en calidad de (representante legal de la sociedad, del consorcio, de la unión temporal, o de la asociación proponente, si se trata de persona jurídica, caso en el cual debe identificarse de manera completa dicha sociedad, consorcio, unión temporal, o asociación, indicando instrumento de constitución y haciendo mención a su registro en la cámara de comercio del domicilio de la persona jurídica), que en adelante se denominará el proponente, manifiesta(n) su voluntad de asumir, de manera unilateral, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

PRIMERO: que la POLICÍA NACIONAL - DILIGENCIAR LA UNIDAD A LA QUE PRESENTA LA OFERTA, adelanta un proceso de selección para la celebración de un contrato estatal,

SEGUNDO: que es interés del proponente apoyar la acción del estado colombiano, y de la POLICÍA NACIONAL - DILIGENCIAR LA UNIDAD A LA QUE PRESENTA LA OFERTA para fortalecer la transparencia en los procesos de contratación, y la responsabilidad de rendir cuentas;

TERCERO: que siendo del interés del proponente participar en el proceso de selección aludido en el considerando primero precedente, se encuentra dispuesto a suministrar la información propia que resulte necesaria para aportar transparencia al proceso, y en tal sentido suscribe el presente compromiso unilateral anticorrupción, que se registrá por los siguientes compromisos:

#### COMPROMISOS ASUMIDOS.

El proponente, mediante suscripción del presente documento, asume los siguientes compromisos:

Nos comprometemos a no ofrecer y no dar dádivas, sobornos o cualquier forma de halago, retribuciones o prebenda a servidores públicos o asesores de la Entidad Contratante, directamente o a través de sus empleados, contratistas o tercero.

Nos comprometemos a no efectuar acuerdos, o realizar actos o conductas que tengan por objeto o efecto la colusión en el presente Proceso de Contratación.

Nos comprometemos a revelar la información que sobre el presente Proceso de Contratación nos soliciten los organismos de control de la República de Colombia.

Nos comprometemos a comunicar a nuestros empleados y asesores el contenido del presente Compromiso Anticorrupción, explicar su importancia y las consecuencias de su incumplimiento por nuestra parte, y la de nuestros empleados o asesores.

Conocemos las consecuencias derivadas del incumplimiento del presente compromiso anticorrupción.

El proponente no ofrecerá ni dará sobornos ni ninguna otra forma de halago a ningún funcionario público en relación con su propuesta, con el proceso de contratación, ni con la ejecución del contrato que pueda celebrarse como resultado de su propuesta,

El proponente se compromete a no permitir que nadie, bien sea empleado de la compañía o un agente comisionista independiente, o un asesor o consultor lo haga en su nombre;



El proponente se compromete formalmente a impartir instrucciones a todos sus empleados, agentes y asesores, y a cualesquiera otros representantes suyos, exigiéndoles el cumplimiento en todo momento de las leyes de la República de Colombia, especialmente de aquellas que rigen el presente proceso de selección y la relación contractual que podría derivarse de ella, y les impondrá las obligaciones de:

No ofrecer o pagar sobornos o cualquier halago a los funcionarios de LA UNIDAD EJECUTORA, ni a cualquier otro servidor público o privado que pueda influir en la adjudicación de la propuesta, bien sea directa o indirectamente, ni a terceras personas que, por su influencia sobre funcionarios públicos, puedan influir sobre la aceptación de la propuesta.

No ofrecer pagos o halagos a los funcionarios de la POLICÍA NACIONAL - UNIDAD EJECUTORA durante el desarrollo del contrato que se suscriba si llegase a ser aceptada su propuesta.

Asimismo, debe tener en cuenta que los acuerdos contrarios a la libre competencia, es decir, aquellos que tengan por objeto la colusión (convenio o contrato hecho en forma fraudulenta o engañosa) en los procesos o los que tengan como efecto la distribución de adjudicaciones de contratos, distribución de concursos o fijación de términos de las propuestas,<sup>1</sup> son sancionables por la Superintendencia de Industria y Comercio.

El proponente se compromete a que los recursos utilizados para las gestiones pre-contractuales o contractuales derivadas del presente proceso no provendrán de actividades ilícitas tales como el lavado de activos, testaferrato, tráfico de estupefacientes o delitos contra el orden constitucional, o que de alguna manera contraríen las leyes de la República, la moral o las buenas costumbres.

El proponente asume a través de la suscripción del presente compromiso, las consecuencias previstas en la solicitud de oferta del proceso de contratación, si se verificare el incumplimiento de los compromisos anticorrupción.

En constancia de lo anterior, y como manifestación de la aceptación de los compromisos unilaterales incorporados en el presente documento, se firma el mismo en la ciudad de (ciudad donde se firma el presente documento) a los (día del mes en letras y números, días del mes de del año).

El proponente:

Firma del representante legal del proponente

Nombre o razón social del oferente: Diligenciar el nombre completo del proponente

Identificación (NIT  C.C  C.E ): Diligenciar la identificación del proponente

Nombre Representante Legal: Diligenciar el nombre completo del representante legal

Identificación (C.C  C.E. ): Diligenciar el documento de identificación del representante legal

Dirección: Diligenciar la dirección del proveedor

Teléfono: Diligenciar teléfonos de contacto del proveedor

Email:

<sup>1</sup> Decreto 2153 de 1992, Arts. 44 y 47.

**FORMULARIO No. 4**  
ACUERDO DE CONFIDENCIALIDAD

Ciudad, seleccionar la fecha.

Señores.

POLICÍA NACIONAL – DILIGENCIAR LA UNIDAD A LA QUE PRESENTA LA OFERTA

Ciudad.

Referencia: Acuerdo de confidencialidad del proceso de Elegir la modalidad de contratación., Número Diligenciar el número del proceso cuyo objeto es: Transcribir el objeto del proceso

El(los) suscrito(s) a saber: Nombre del representante legal de la sociedad, asociación o persona jurídica proponente, o nombre del representante legal del consorcio o unión temporal proponente). domiciliado en Domicilio de la persona firmante, identificado con Documento de identificación de la persona firmante y lugar de expedición, quien obra en calidad de representante legal Seleccionar la opción correspondiente, si se trata de persona jurídica, caso en el cual debe identificarse de manera completa dicha sociedad, consorcio, unión temporal, o asociación, indicando instrumento de constitución y haciendo mención a su registro en la cámara de comercio del domicilio de la persona jurídica), que en adelante se denominará el proponente, manifiesta(n) su voluntad de asumir, de manera unilateral, el presente compromiso, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

**Primero:** que la Policía Nacional adelanta un proceso de contratación a través de la modalidad de Elegir la modalidad de contratación, para la celebración de un contrato estatal para. Transcribir el objeto del proceso.

**Segundo:** que el **proponente** entiende que parte de la información a la cual tendrá acceso por causa o con ocasión de los procesos de contratación descritos en el numeral anterior se encuentra sujeta a reserva legal por tratarse de actividades relacionadas con la defensa y seguridad de la nación.

**Cláusula primera. Compromisos asumidos.**

**El proponente**, mediante suscripción del presente documento, asume los siguientes compromisos:

1. Mantener en reserva y no divulgar la **información confidencial** revelada por la **policía nacional** o por terceros formalmente designados para el efecto.
2. Mantener en reserva y no divulgar ni utilizar, en provecho propio o de terceros y para fines distintos a los previstos en el **contrato**, la información que le sea entregada directamente por la **policía nacional** y/o sus designados.
3. Mantener en reserva y no divulgar por ningún motivo la información que personalmente conozca o llegare a conocer en desarrollo y ejecución de las actividades que le competan por causa o con ocasión del **contrato**.
4. Mantener en reserva y no divulgar la información protegida por derechos de autor o por secreto industrial de acuerdo a la normatividad vigente y que haga parte de la **información confidencial**.
5. Reconocer que el recibo de la **información confidencial** no concede, ni expresa ni implícitamente, autorización, permiso o licencia de uso de marcas, patentes, derechos de autor, o de cualquier otro derecho de propiedad industrial o intelectual de la **Policía Nacional**.
6. Suscribir, con antelación a la revelación de la **información confidencial**, los acuerdos de confidencialidad que se ajustan a todo lo dispuesto en el presente acuerdo con todos sus empleados y/o familiares de los mismos, contratistas, subcontratistas, proveedores y demás personas naturales o jurídicas que haya involucrado, involucre



7. o llegare a involucrar en la ejecución de las actividades que le correspondan para el cumplimiento del objeto del **contrato**.
8. El **proponente** mantendrá una lista de usuarios de la **información confidencial** que será entregada al **proponente** cuando lo solicite.
9. Utilizar única y exclusivamente la **información confidencial** que conozca o llegare a conocer, en desarrollo y ejecución de lo que le compete en relación con el contrato.
10. No utilizar la **información confidencial** que conozca o llegare a conocer, en desarrollo y ejecución del **contrato**, en provecho propio o de terceros y para fines distintos a los previstos en el mismo, prohibiéndose la divulgación inclusive para fines académicos.
11. Adoptar y mantener mecanismos internos de seguridad adecuados para proteger la confidencialidad de toda la información que conozca o llegare a conocer en desarrollo del **contrato**.
12. No usar la **información confidencial** de modo que pueda ser de alguna manera, directa o indirectamente, perjudicial para los intereses de la **policía nacional**.
13. No acceder, copiar, reproducir, distribuir o transmitir por ningún medio conocido o por conocer la **información confidencial**, en todo o en parte, sin previo y escrito consentimiento de la **Policía Nacional**.
14. Cumplir con la confidencialidad en las mismas condiciones y formas, y con el mismo cuidado con que realiza la protección de la información confidencial.

El proponente:

Firma del representante legal del proponente

Nombre o razón social del oferente: Diligenciar el nombre completo del proponente

Identificación (NIT  C.C  C.E ): Diligenciar la identificación del proponente

Nombre Representante Legal: Diligenciar el nombre completo del representante legal

Identificación (C.C  C.E. ): Diligenciar el documento de identificación del representante legal

Dirección: Diligenciar la dirección del proveedor

Teléfono: Diligenciar teléfonos de contacto del proveedor

Email: Diligenciar correo electrónico de notificaciones