ESTUDIO Y DOCUMENTOS PREVIOS	Formato 1: Contratación directa

Acotación:	El capítulo V del estatuto de contratación de la E.S.E menciona: *(...) ART 14. DE LAS CUANTIAS: la E.S.E tendrá las siguientes cuantías, para la contratación:* *a) Sin contrato o por orden de compra: son aquellos cuya cuantía es inferior a 8 SMMLV, serán de asignación directa y bastará con la orden de compra y la factura respectiva, la cual deberá cumplir con los requisitos legales. Se utilizará cuando se trate de compras esporádicas.* *b) Contratos de mínima cuantía: son aquellos contratos cuya cuantía es superior a 8 SMMLV e inferior a 300 SMMLV, los que serán de contratación directa.* *c) Contratos de menor cuantía: son aquellos cuya cuantía es superior a 300 SMMLV y menores a 750 SMMLV.* *d) Contrato mayor cuantía: son aquellos cuya cuantía es superior a 750 SMMLV.* *PARAGRAFO 1: El representante legal de la E.S.E podrá contratar sin límite de cuantía cuando se trate de celebrar contratos de compraventa de servicios de salud o prestación de servicios de salud, celebrados con la dirección local de salud, entidades responsables del pago, el ministerio de protección social, entidades territoriales o entidades públicas o privadas con el mismo objeto, cooperativa de hospitales.* *PARAGRAFO 2: El representante legal de la E.S.E pedirá autorización así:* • *Sin contrato o por orden de compra: No requiere autorización* • *Contratos de menos de 100 SMMLV: No requiere autorización* • *Contratos entre 100 y 750 SMMLV: requiere autorización del presidente de la junta directiva* *Contratos mayores a 750 SMMLV: requiere autorización de la junta directiva (...)*

Nombre de la Entidad:	E.S.E. Hospital Germán Vélez Gutiérrez de Betulia Antioquia
Fecha	30 de junio de 2026
Objeto del contrato:	Arrendamiento de vivienda (casa) ubicada en el área urbana calle 21 Nª15.310 TD A 302 URBANIZACION CIBELES.
Responsable de realizar el estudio previo:	Responsable del área a contratar, según el Estatuto de Contratación en el Título VI fases del proceso de contratación, Etapa precontractual artículo 17, etapa de planeación numeral 17.1 Nombre del jefe de área: **DARIO ALEXIS MADRIGAL MURILLO** Cargo: **SUBDIRECTOR ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO**

1. La descripción de la necesidad que se pretende satisfacer con el proceso de contratación

La E.S.E. Hospital Germán Vélez Gutiérrez, en cumplimiento de su misión institucional y con el propósito de fortalecer los procesos de formación del talento humano en salud, cuenta con convenios de docencia–servicio suscritos con diferentes instituciones de educación superior, mediante los cuales recibe estudiantes y personal en formación que desarrollan prácticas académicas, asistenciales e investigativas en las diferentes áreas de la entidad.

En desarrollo de estos convenios, la E.S.E. adquiere compromisos orientados a garantizar las condiciones necesarias para el adecuado desarrollo de las actividades de formación. Como parte de la contraprestación derivada de dichos convenios, la entidad debe facilitar condiciones adecuadas para el desarrollo de estas actividades, entre ellas, el suministro de un alojamiento digno, seguro y habitable, que permita a los estudiantes y al personal en formación cumplir oportunamente con sus responsabilidades académicas y asistenciales, sin verse afectados por dificultades logísticas relacionadas con la vivienda.

El personal que realiza sus rotaciones en la institución en virtud de los convenios de docencia–servicio contribuye de manera significativa al fortalecimiento de la prestación de los servicios de salud, apoyando las diferentes áreas asistenciales, lo que se traduce en una atención más oportuna y eficiente para los usuarios, así como en el fortalecimiento de las actividades de promoción de la salud, mantenimiento de la salud, prevención de la enfermedad y demás acciones propias de la atención integral.

En este sentido, la E.S.E. no cuenta con un inmueble de su propiedad destinado al alojamiento de estudiantes y personal en formación, razón por la cual se hace necesario contratar el arrendamiento de una vivienda ubicada en el área urbana, calle 21 N.° 15-310, Torre D, Apartamento 302, Urbanización Cibeles, la cual reúne las condiciones de ubicación,

habitabilidad, seguridad y capacidad requeridas para albergar al personal que desarrolla sus prácticas formativas en la institución.

La celebración del contrato de arrendamiento garantiza el cumplimiento de los compromisos asumidos por la E.S.E. en los convenios de docencia–servicio, favorece la permanencia de los estudiantes y personal en formación durante el tiempo de sus rotaciones y contribuye al fortalecimiento de la capacidad institucional para brindar servicios de salud con oportunidad, calidad y continuidad.

En consecuencia, se evidencia la necesidad de contratar el arrendamiento del inmueble referido, por cuanto constituye un apoyo indispensable para el desarrollo de los convenios de docencia–servicio, el fortalecimiento de la formación del talento humano en salud y el cumplimiento de los fines institucionales de la E.S.E. Hospital Germán Vélez Gutiérrez.

2. **Objeto a contratar con sus especificaciones**

Arrendamiento de vivienda (casa) ubicada en el área urbana calle 21 Nª15.310 TD A 302 URBANIZACION CIBELES.

OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:

- Entregar al arrendatario en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicios, seguridad y sanidad, y poner a su disposición los servicios públicos.
- Mantener en el inmueble los servicios públicos y demás cosas o elementos determinados en el inventario, en buen estado de servir para el cumplimento del objeto de este contrato.
- Hacer las reparaciones necesarias del bien, y las locativas solo cuando estas provengan de fuerza mayor o caso fortuito, o se deriven de la mala calidad de la vivienda consagradas para los arrendadores en el capítulo II, Titulo XXVI, libro IV del código civil colombiano.

3. Modalidad de selección del contratista y su justificación.

Justificación:

Artículo 17 (etapa precontractual) del Acuerdo 012 de 2024 *"Por medio del cual se deroga el acuerdo no. 013 de 2017 y se establece el estatuto de contratación de la E.S.E Hospital German Vélez Gutiérrez, del municipio de Betulia – Antioquia"*

(...)17.1.5 CONTRATOS DE MINIMA CUANTIA O CONTRATACIÓN DIRECTA*: No requiere invitación, una vez se identifique y compruebe la necesidad, se procede con la elaboración de estudios previos, posterior a la solicitud de disponibilidad presupuestal al área encargada. Procede en los siguientes casos:*

• Los que correspondan a los de mínima cuantía determinada en este estatuto.
• Contratos interadministrativos.
• Para la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión.
• Para la ejecución de trabajos artísticos que solo puedan encomendarse a determinadas personas naturales.
• En los que no exista pluralidad de oferentes o cuando sólo exista una persona que pueda proveer el bien o el servicio por ser titular de los derechos de propiedad industrial o de los derechos de autor o por ser proveedor exclusivo.
• En los contratos para el desarrollo de actividades científicas o tecnológicas.
• Arrendamiento.
• Adquisición o venta de inmuebles.
• Contratos de comodato.
• Contratos de permuta.
• Empréstitos.
• Los de leasing.
• Cuando sea necesario conjurar situaciones excepcionales relacionadas con hechos de calamidad o constitutivos de fuerza mayor o desastre que demanden actuaciones inmediatas, así como situaciones similares que imposibiliten acudir a los procesos de selección. De estos contratos se presentará informe debidamente detallado a la junta directiva en la primera reunión posterior a la contratación.
• Convenios de asociación.
• Los contratos de prestación de servicios de salud, en que la ESE venda a las Empresas Promotoras de Salud (E.P.S), las Empresas de Medicina Prepagada, las Administradoras del Régimen Subsidiado (ARS), las Empresas Solidarias de Salud (E.S.E.) y otras entidades particulares, los Municipios, Distritos, Departamentos y otras entidades Territoriales a través de las Direcciones Locales de Salud o la autoridad que haga sus veces, las Cajas de Compensación Familiar y en general, toda persona natural o jurídica que demande los servicios de la E.S.E. y a cualquier actor del Sistema General de Seguridad Social.
En estos casos el gerente de la E.S.E. está facultado para suscribir y desarrollar los actos requeridos para la ejecución de esta clase de contratos, con base en los manuales tarifarios vigentes, cualquiera que sea su cuantía. Así mismo se le faculta para la fijación y adopción de tarifas, en aquellos eventos que sea requerido.
• Compras de medicamentos y/o dispositivos médicos a Cooperativas de Hospitales. (...)

4. Fundamentos jurídicos

Que el numeral 6º del artículo 195 de la Ley 100 de 1993, establece que las Empresas Sociales del Estado se someterán al régimen contractual de derecho privado, pero podrán,

discrecionalmente, utilizar las cláusulas excepcionales previstas en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

Que el artículo 13 de la Ley 1150 de 2007 dispone que las entidades estatales que por disposición legal cuenten con un régimen contractual distinto al del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, aplicarán en desarrollo de su actividad contractual y acorde con su régimen legal especial, los principios de la función administrativa y la gestión fiscal de que tratan los artículos 209 y 267 de la Constitución Política, respectivamente según sea el caso y estarán sometidas al régimen de inhabilidades e incompatibilidades previstos legalmente para la contratación estatal.

Que el Código de Procedimiento Administrativo y del contencioso Administrativo – CPACA – adoptado por la Ley 1437 de 2011, define en su artículo 3 el alcance de tales principios.
Que el artículo 76 de la Ley 1438 de 2011 estableció que las Juntas Directivas de las Empresas Sociales del Estado deberán adoptar un Estatuto de Contratación de acuerdo con los lineamientos que defina el Ministerio de Protección Social, hoy de Salud y Protección Social.

Que la resolución N° 5185 del 3 de diciembre de 2013 *"Por medio de la cual se fijan los lineamientos para que las Empresas Sociales del Estado adopten el estatuto de contratación que regirá su actividad contractual"*

Que el acuerdo número 012 del día 27 mes 09 año 2024 que aprobó el estatuto de contratación de la E.S.E de conformidad con el Título VI fases del proceso de contratación determinó que esta clase de contrato requiere estudios y documentos previos.

5. El valor estimado del contrato y la justificación del mismo

El valor del presente contrato se pagará con cargo a los recursos del rubro 2.1.2.02.02.007.05 Arrendamientos (muebles e inmuebles), según disponibilidad presupuestal N.º 333 del 30 del mes de junio de la vigencia 2026, por de TRES MILLONES OCHOSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/L ($3.840.000) valor expedido por el Subdirector Administrativo y Financiero., y quien será el supervisor de este contrato.

PARÁGRAFO. No obstante, el valor señalado en la presente cláusula, si las actividades contratadas copan el valor estimado antes del vencimiento del plazo acordado, las partes podrán proceder a adicionar mediante otrosí el valor del mismo, de igual forma si antes del vencimiento del plazo las actividades ejecutadas no han copado el valor estimado las partes podrán acordar un otrosí de ampliación del plazo.

CUARTA: FORMA DE PAGO El Contratante pagara SEISCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/L ($640.000) como pago mensual por el servicio prestado dentro de los TREINTA

(30) días siguientes al recibo de la cuenta de cobro debiendo: i) acreditar el pago de los aportes al sistema de seguridad social y parafiscales; y ii) La cuenta de cobro debe formularse por el valor correspondiente a los servicios prestados en el mes calendario inmediatamente anterior y debe ser entregada directamente al supervisor del contrato.

6. Criterios para seleccionar la oferta más favorable, en el caso que se requiera.

Por tratarse de contratación directa; de conformidad con el Título VI, Sección 1, artículo 18 numeral 18.1 esta clase de contratos se selecciona directamente por el comité de compras de la entidad teniendo en cuenta criterios objetivos de experiencia, economía, tecnología ofrecida, precio, etc. y en general todos aquellos factores favorables para la entidad.

Para el presente caso se tendrán en cuenta los siguientes criterios de selección: experiencia, idoneidad, tecnología.

7. El análisis de riesgo y la forma de mitigarlo.

Un riesgo son eventos que pueden afectar la realización de la ejecución contractual y cuya ocurrencia no puede ser predicha de manera exacta por las partes involucradas en el Proceso de Contratación.

A continuación, se describe cada uno de los riesgos, y determinar las posibles consecuencias de la ocurrencia de los mismos.

CLASE	Impacto y valoración del riesgo	**Calificación cualitativa**	Obstruye la ejecución del contrato de manera transcendente	Dificulta la ejecución del contrato de manera baja, aplicando medidas mínimas se pueden lograr el objeto contractual	Afecta la ejecución del contrato sin alterar el beneficio para las partes	Obstruye la ejecución del contrato sustancial mente pero aun así permite la consecución del objeto contractual	Perturba la ejecución del contrato de manera grave imposibilitando la consecución del objeto contractual
		Calificación monetaria	Los sobrecostos no representan más del 1% del valor del contrato	Los sobrecostos no representan más del 5% del valor del contrato	Genera un impacto sobre el valor del contrato entre el 5% y el 15%	Incrementa el valor del contrato entre el 15% y el 30%	Impacto sobre el valor de contrato en más del 30%
	Categoría **(asignar un valor entre 1 y 5 en la parte inferior y sumar el valor asignado en la parte inferior con el valor que**		**Insignificante** **1**	**Menor** **2**	**Moderado** **3**	**Mayor** **4**	**Catastrófico** **5**

	corresponde a la casilla horizontal)					
Riesgos Económicos	Valoración asignada	X				
Riesgos Sociales o Políticos	Valoración asignada	X				
Riesgos Operacionales	Valoración asignada	X				
Riesgos Financieros	Valoración asignada	X				
Riesgos Regulatorios	Valoración asignada	X				
Riesgos de la Naturaleza	Valoración asignada	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Riesgos Ambientales	Valoración asignada	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Riesgos Tecnológicos	Valoración asignada	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica

Tenemos que el riesgo se considera insignificante porque el objeto del contrato no demanda ningún riesgo significativo para su ejecución en cuanto a los ítems acá expuestos y las medidas a tomar para evitarlo son la garantía de idoneidad y experiencia del contratista a escoger por parte de la entidad. El objeto del contrato se puede cumplir mediante el uso de las cláusulas penales del contrato y el uso de la terminación unilateral del contrato ante algún eventual incumplimiento.

8. Las garantías exigidas en el proceso de contratación.

De conformidad con lo preceptuado en el acuerdo número 012 del día 27 mes 09 año 2024 en su título VI, articulo 21 para el presente contrato debe determinar por el suscrito la exigencia o de garantías y de exigirse su clase, para lo cual se determina:

ARTICULO 21. GARANTÍAS: Será potestad del Gerente exigir garantías en cuanto se trate de contratos de menos de 50 SMMLV, la entidad evaluará en cada caso concreto la posibilidad de su exigencia y, obligatoria su exigencia en los demás casos.

Se exigen garantías	Si __ No_X__	Acotación: de exigirse de deberá expedir acto administrativo de aprobación por Gerencia

9. Documentos del contrato

Harán parte como mínimo del contrato: Propuesta, disponibilidad y compromiso presupuestal, el contrato, acta de inicio, las actas de supervisión, pólizas (si son requeridas), acto administrativo de aceptación de pólizas (si son requeridas), liquidación del contrato designación de supervisión, si a ello hay lugar según la clase de contratación y sin perjuicio de que se anexen los documentos relacionados en el artículo 18 fase de selección, del estatuto de contratación de la E.S.E.

(...)18.5 REQUISITOS PARA LA CONTRATACIÓN: El gerente o encargado de contratación y/o elaboración de estudios previos definirá para cada tipo de contrato y/o necesidad a satisfacer, el listado de requisitos previos al perfeccionamiento del contrato, en todo caso se tendrán como requisitos mínimos los siguientes:
•Cotización u oferta de servicios.
•RUT.
•Cámara y comercio actualizado.
•Seguridad social y certificado de parafiscales cuando aplique.
•Cedula del representante legal.
•Certificación bancaria.
•Certificado de Registro Presupuestal.
•Certificado de procuraduría Representante legal y NIT
•Certificado de Contraloría Representante legal y NIT.
•Certificado Antecedentes judiciales Policía Nacional
•Certificado Medidas Correctivas RNMC
•Certificado REDAM
•Hoja de vida función pública SIGEP II (personas naturales)
•Certificados de experiencia.
•Diplomas y actas de grados. (personas naturales)
•Hoja de vida persona jurídica.
•Declaración bienes y rentas SIGEP II (personas naturales)
•Pólizas (garantías requeridas)
•Verificación de títulos y experiencia.
•Verificación de afiliación al SGSS (...)

10. Revisión de estudios previos por el comité de contratación.

Acuerdo 012 de 2024: Manual de contratación de la E.S.E

Artículo 19. Conformación de comité de compras y/o contratación.

"El gerente de la E.S.E mediante acto administrativo conformará un comité de compras y contratación, el cual tendrá por objeto hacer recomendaciones al ordenador de gasto en materia contractual, atendiendo los principios de transparencia, igualdad, moralidad, eficacia,

economía, celeridad, imparcialidad y publicidad de que trata el artículo 209 de la Constitución Política, serán algunas de sus funciones:"

"Revisar los estudios previos elaborados en cada dependencia, constando que el objeto a contratar esté incluido en el Plan Anual de Adquisiciones de la entidad."

En consecuencia, mediante comité de compras y contratación, se analizó la necesidad y se le dio el visto bueno al presente estudio; sin acotaciones.

En constancia de lo anterior se firma el día 30 del mes de junio año 2026 por quien elaboró el estudio.

DARIO ALEXIS MADRIGAL MURILLO
Subdirector Administrativo y Financiero

Nota: para efectos de análisis del riesgo se debe tener en cuenta los siguientes conceptos:

Riesgos Económicos: son los derivados del comportamiento del mercado, tales como la fluctuación de los precios de los insumos, desabastecimiento y especulación de los mismos, entre otros.

Riesgos Sociales o Políticos: son los derivados de los cambios de las políticas gubernamentales y de cambios en las condiciones sociales que tengan impacto en la ejecución del contrato.

Riesgos Operacionales: son los asociados a la operatividad del contrato, tales como la suficiencia del presupuesto oficial, del plazo o los derivados de procesos, procedimientos, parámetros, sistemas de información y tecnológicos, equipos humanos o técnicos inadecuados o insuficientes.

Riesgos Financieros: son (i) el riesgo de consecución de financiación o riesgo de liquidez para obtener recursos para cumplir con el objeto del contrato, y (ii) el riesgo de las condiciones financieras establecidas para la obtención de los recursos, tales como plazos, tasas, garantías, contragarantías, y refinanciaciones, entre otros.

Riesgos Regulatorios: derivados de cambios regulatorios o reglamentarios que afecten la ecuación Económica del contrato.

Riesgos de la Naturaleza: son los eventos naturales previsibles en los cuales no hay intervención humana que puedan tener impacto en la ejecución del contrato, por ejemplo, los temblores, inundaciones, lluvias, sequías, entre otros.

Riesgos Ambientales: son los derivados de las obligaciones legales o

reglamentarias de carácter ambiental, así como de las licencias, planes de manejo o de permisos y autorizaciones ambientales, incluyendo tasas retributivas y compensatorias, obligaciones de mitigación, tareas de monitoreo y Control, entre otras.

Riesgos Tecnológicos: son los derivados de fallas en los sistemas de comunicación de voz y de datos, suspensión de servicios públicos, nuevos desarrollos tecnológicos o estándares que deben ser tenidos en cuenta para la ejecución del contrato, obsolescencia tecnológica.