La Virginia, septiembre de 2026.

ESTUDIO PREVIO PARA LA CONTRATACION

El numeral 6 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 clausulas excepcionales previstas en el Estatuto General de contratación de la Administración Publica.

El artículo 13 de la Ley 1150 de 2007, establece que las Entidades Estatales que por disposición legal cuenten con régimen contractual distinto al del Estatuto General de Contratación de la Administración Publica, 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.

El Estatuto General de Contratación en la Ley 80 de 1993, demarcando el ámbito de aplicabilidad del **principio de economía** en la contratación estatal, dispone en su artículo 25-7 que "la conveniencia o inconveniencia del objeto a contratar y las autorizaciones y aprobaciones para ello, se analizarán o impartirán con antelación al inicio del proceso de selección del contratista o al de la firma del contrato, según el caso". En sentido similar, su artículo 25-12 señala que "con la debida antelación a la apertura del procedimiento de selección o a la firma del contrato, deberán elaborarse los estudios, diseños y proyectos requeridos y los pliegos de condiciones".

Por su parte, el parágrafo 1° del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007, señala que "la entidad deberá justificar de manera previa a la apertura del proceso de selección de que se trate, los fundamentos jurídicos que soportan la modalidad de selección que se propone adelantar".

Con fundamento en lo anterior, el Ministerio de Salud y de la Protección Social expidió la Resolución 5185 del 4 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", la cual en su artículo 9 contempló dentro del proceso de contratación la fase de planeación mediante la elaboración de los estudios y documentos previos, documento que se constituye en el soporte de todo proceso de contratación.

De conformidad con lo establecido en el artículo 2 numerales 2.1 y 2.2 del Manual de Contratación que rige los procesos internos de la entidad, todos los actos y actividades de los procesos precontractuales están en cabeza de la Jefe Administrativa y Financiera y a Subgerencia Asistencial en lo que le corresponde.

En cumplimiento del artículo 9 de la Resolución 5185 de 2013 del Ministerio de Salud y de la Protección Social y del artículo 15 del **ACUERDO Nro. D-1-JD 005 DE 2014 y ACUERDO Nro. D-1-JD 004 DE 2019**, **MAGNOLIA GOMEZ RESTREPO**, en su calidad de **SUBGERENTE ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO** procede a realizar el análisis de necesidad, conveniencia y oportunidad de celebrar un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**:

1. DESCRIPCION DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER

Que para dar cumplimiento al artículo 9 de la Resolución 5185 de 2013 y al artículo 15 del Acuerdo de Junta Directiva Nro. D-1-JD 005 de 2014 "Estatuto de Contratación", y teniendo en cuenta las **OBRAS DE ADECUACIÓN LOCATIVA EN EL ÁREA DE HOSPITALIZACIÓN**, donde acostumbradamente ser encontraban las habitaciones de Hospedaje de los estudiantes

de las instituciones con las cuales la **ESE HOSPITAL** tiene convenios docencia-servicio, se presenta la necesidad y justifica la celebración de un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, para la estadía de estas personas.

2. FORMA DE SATISFACER LA NECESIDAD

La ESE Hospital San Pedro y San Pablo, con muchos años de antelación, se ha comportado como sede de prácticas formativas para estudiantes de disciplinas propias del campo de la salud y de otras disciplinas conexas y relacionadas con este campo. Para ello ha suscrito los respectivos convenios de docencia servicio y los convenios de práctica formativa de tipo empresarial que la ley ordena para que las relaciones institucionales garanticen que estas prácticas se desarrollen en un contexto de seguridad y bienestar para los estudiantes.

Para el año 2025 se tienen, en promedio, 7 estudiantes de último año de los programas de Odontología, Medicina, enfermería, ingeniería Biomédica entre otros, que desarrollan actividades asistenciales debidamente tuteladas por los profesionales de la ESE.

Tal y como el espíritu de la norma lo consagra, la institución de salud aporta sus recursos de toda índole para las prácticas formativas y la academia aporta calidad y cantidad a los diferentes procesos asistenciales en los cuales se organiza la relación de Docencia Servicio o de prácticas empresariales.

El Decreto 780 de 2016 cuyos contenidos regulan la Relación Docencia Servicio, en su **Artículo 2.7.1.1.15** ***Garantías de seguridad, protección y bienestar de los estudiantes***, establece que "La relación docencia-servicio debe garantizar que los estudiantes desarrollen sus prácticas formativas en condiciones adecuadas de seguridad, protección y bienestar, conforme a las normas vigentes, para lo cual ofrecerá las siguientes garantías:

Literal d) Los estudiantes de programas académicos de formación en el área de la salud que requieran de residencia o entrenamiento que implique la prestación de servicios de salud por parte de ellos, tendrán derecho a alimentación, hotelería, ropa de trabajo y elementos de protección gratuitos, de acuerdo con las jornadas, turnos y servicios que cumplan en el marco de la práctica formativa.

Para dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en la norma, la ESE garantiza a los estudiantes con esta connotación, un lugar decente y cómodo para la habitación y el descanso, habida cuenta de que en su mayoría proceden de otros municipios y departamentos y en algunas disciplinas, sus prácticas formativas implican la ejecución de turnos diurnos y nocturnos.

Los estudiantes realizan sus prácticas en un tiempo de 10 meses, mediante rotaciones cuya duración se ajusta a los planes curriculares y a los anexos Técnicos que, de manera obligatoria, acompañan los Convenios de Docencia Servicio y de prácticas empresariales.

Como la ESE no posee sitios en su estructura física para garantizar habitación de los estudiantes, entonces debe recurrir al alquiler de un inmueble, con las condiciones adecuadas que materialicen este componente del bienestar de los estudiantes.

Por lo anterior se requiere contratar el arrendamiento de un bien inmueble "CASA" que cumpla con las necesidades del servicio y permita salvaguardar a los estudiantes y sus bienes, el objeto de este contrato será "Entrega a título de arrendamiento al arrendatario el bien inmueble CASA ubicada en el Municipio de la Virginia, Risaralda, destinado para el uso de vivienda urbana para arrendatario".

3. OBJETO A CONTRATAR CON SUS ESPECIFICACIONES

Arrendamiento de habitaciones para albergar estudiantes, en el marco de los convenios Docencia Servicio o de Prácticas Empresariales, realicen sus prácticas formativas en los diferentes servicios y dependencias de la ESE Hospital San Pedro y San Pablo; como una condición fundamental para garantizar su bienestar y su protección mientras dura su rotación académica.

Lugar de Ejecución: Empresa E.S.E. Hospital San Pedro y San Pablo de La Virginia, Risaralda.

Plazo de Ejecución: El plazo de ejecución será de **tres (3) meses y seis (6) días** (hasta el 31 de diciembre), contados a partir de la suscripción del acta de inicio del contrato, lo cual deberá ocurrir al cumplimiento de los requisitos necesarios para la ejecución o dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes.

4. MODALIDAD DE SELECCIÓN Y SU JUSTIFICACION, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURIDICOS

La Junta Directiva de la Empresa Social del Estado Hospital San Pedro y San Pablo, conforme lo ordenado por el artículo 76 de la Ley 1438 de 2011 y la Resolución 5185 de 2013 emanada del Ministerio de Salud y la Protección Social, adoptó el Estatuto de Contratación mediante el Acuerdo Nro. D-1-JD 005 de fecha mayo 30 de 2014, el cual en su capítulo IV "Fase de Selección" contemplo en el artículo 22 tres (3) modalidades de selección, sin perjuicio de poder aplicar eventualmente la contratación electrónica

Las tres (3) modalidades de selección, establecidas en el Estatuto de Contratación fueron:

- Contratación Directa.
- Contratación Abreviada.
- Contratación por Convocatoria Pública.

Y definió en el artículo 23 la contratación directa como aquella modalidad de selección en la que la Empresa Social del Estado Hospital San Pedro y San Pablo podrá contratar sin pluralidad de oferentes, ya sea a través de contrato o por medio de orden la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión; la contratación de los bienes, obras y servicios cuya cuantía no superen los 140 SMMLV, entre otras causales.

Bajo los anteriores fundamentos, la modalidad de selección aplicable es la **CONTRATACION DIRECTA**.

5. EL ANALISIS DEL MERCADO, CON EL FIN DE CONOCER EL SECTOR RELATIVO AL OBJETO DEL PROCESO DE CONTRATACION. (Ver anexo análisis del sector o mercado)

6. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACION DEL MISMO

Con fundamento en el numeral 9.1.4 de la Resolución 5185 de 2013 y del articulo 15 numeral 4 del Acuerdo de Junta Directiva Nro. D-1-JD 005 de fecha mayo 30 de 2014 "Estatuto de Contratación", la Subgerente Administrativa y Financiera estimó el valor total del contrato teniendo en cuenta los estudios del futuro contratista, la experiencia, las actividades a realizar en desarrollo de las obligaciones contraídas, el tiempo de ejecución del contrato y las anteriores contrataciones efectuadas por la Entidad para el pago de los servicios profesionales y los recursos presupuestales con que cuenta la Entidad para la vigencia 2026.

Se estimó entonces el presupuesto para cubrir la totalidad de la contratación requerida en **TRES MILLONES CUATROCIENTOS VEINTE MIL PESOS MCTE ($3.420.000)** IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS INCLUIDOS.

El futuro contratista para evitar posteriores dificultades por desequilibrio contractual debe tener en cuenta todos los impuestos establecidos en las normas tributarias a que haya lugar de acuerdo a la naturaleza del contratista deben ser asumidos por el oferente.

Para la presentación de la propuesta el contratista deberá tener en cuenta el pago de impuestos y contribuciones que a continuación se relacionan:

Las contribuciones territoriales son: El futuro contratista deberá cancelar las siguientes estampillas: 1. Bienestar del Adulto Mayor del Departamento de Risaralda equivalente al 3%, según Ordenanza 008 de julio 02 de 2013, Pro Deporte y recreacion para el Departamento de Risaralda equivalente al 2.5%, de conformidad a la ordenanza No 023 de Noviembre de 2020 de La Asamblea DepartamentaL.

Contribuciones Nacionales e Impuestos nacionales: Los que apliquen en razón al régimen tributario del Contratista (Retención en la fuente, IVA)

Costos Administrativos: Pago de Aportes al Sistema General de Seguridad Social de acuerdo a las previsiones legales.

7. PLAZO Y FORMA DE PAGO

El plazo de ejecución será de **tres (3) meses y seis (6) días** (hasta el 31 de diciembre), Dicho plazo de ejecución se contará a partir de la suscripción del acta de inicio del contrato, lo cual deberá ocurrir al cumplimiento de los requisitos necesarios para la ejecución.

La **ESE HOSPITAL** pagará al **ARRENDADOR** el valor del contrato de acuerdo al flujo de recursos y mediante **PAGOS PARCIALES MENSUALES VENCIDOS.**

Los pagos se efectuará mes vencido es decir dentro de los primeros quince (15) días del mes siguientes al vencimiento del mes. Para el pago se requiere que EL ARRENDADOR presente a la E.S.E HOSPITAL la cuenta de cobro o factura; así mismo se requerirá que el supervisor o interventor expida el certificado de conformidad satisfacción.

Los pagos mensuales vencidos corresponderan al valor del canon de arrendamiento enunciado en la clausula segunda del presente contrato; el cual se entiende como variable acorde a las personas con ocupacion de habitaciones

EL ARRENDADOR deberá presentar la factura o cuenta de cobro en la ventanilla única de la **E.S.E HOSPITAL**. Los canones seran pagados por la **ESE HOSPITAL** mediante consignacion bancaria a la cuenta registrada por el arrendador y del la cual este es titular.

El control y seguimiento sobre la ejecución del contrato será ejercida a través de la figura de la Supervisión por parte de la Subgerente Administrativa y financiera **MAGNOLIA GOMEZ RESTREPO**, con el apoyo de la asesora de convenios docencia-servicio **MARIANA JIMENEZ ACOSTA** y el profesional contratado como apoyo a la Supervisión **ARLEY DUBIEL NAVARRO AGUDELO.**

8. LOS CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MAS FAVORABLE, EN EL CASO QUE SE REQUIEIRA.

Los criterios para seleccionar la oferta son aquellos referentes a la capacidad jurídica, idoneidad y experiencia del futuro contratista, con fundamento en el numeral 9.1.4 de la Resolución 5185 de 2013, se determinó el valor total del contrato teniendo en cuenta los estudios del futuro contratista, la experiencia, las actividades a realizar en desarrollo de las obligaciones contraídas, los posibles descuentos, las cargas tributarias, el pago que debe asumir por concepto de aportes al sistema general de seguridad social, así como las anteriores contrataciones similares efectuadas por la Entidad para el pago de los servicios profesionales.

1.Diligenciar su hoja de vida en la plataforma Sistema de Información y Gestión del Empleo Público – SIGEP una vez se asigne usuario y clave por parte de la Entidad

2. Que la propuesta se encuentre dentro del presupuesto oficial estimado y el término establecido.

3. Que se adjunten a la propuesta los documentos soportes de la hoja de vida, tales como:

- Propuesta se encuentre ajustada al presupuesto oficial estimado y el término establecido.
- Fotocopia de la Cedula de Ciudadanía
- Formato de publicación proactiva de declaración de bienes y rentas y registro de conflicto de intereses (Ley 2013 de 2019, Ley 1437 de 2011 y 734 de 2002) el cual se debe diligenciar en el siguiente enlace: https://www.funcionpublica.gov.co/web/sigep/ley-2013
- Copia del Registro Único Tributario RUT expedido por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales
- Fotocopia de los Certificados de Estudio (pregrado y postgrado) y certificados de Convalidación en caso de que los estudios hayan sido cursados en el exterior
- Fotocopia de la tarjeta profesional o desde 18 Agosto de 2015 Inscripción RETHUS del colegio Médico Colombiano para profesionales de la Salud (Ley 1164 de 2007 art. 23 y Decreto 4192 de 2010)
- Copia de la Inscripción Departamental o desde 18 Agosto de 2015 Inscripción RETHUS del colegio Médico Colombiano para profesionales de la Salud (Ley 1164 de 2007 art. 23

y Decreto 4192 de 2010)

- Certificados de experiencia
- Copia del comprobante de estar al día en el pago de la Seguridad Social
- Examen Ocupacional
- Formulario de CONOCIMIENTO DE CLIENTES Y USUARIOS - SARLAFT (Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo)

La Empresa Social del Estado Hospital San Pedro y San Pablo procederá a revisar la información registrada en el Sistema de Información y Gestión del Empleo Público – SIGEP y procederá a su validación en caso de encontrarse completa; así mismo, consultará los Antecedentes disciplinarios expedido por la Procuraduría General de la Nación, los antecedentes fiscales expedido por la Contraloría General de la Republica y los antecedentes judiciales expedidos por la Policía Nacional, verificará que el contratista no se encuentre reportado en el Sistema Registro Nacional de Medidas Correctivas RNMC de la Policía Nacional de Colombia como infractor de la Ley 1801 de 2016 Código Nacional de Policía, generando los respectivos certificados.

9. *EL ANALISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO (Ver cuadro anexo)*

10. GARANTIAS EXIGIDAS EN EL PROCESO DE CONTRATACION.

11. Para el presente proceso contractual se requiere por parte de contratista seleccionado, que se constituyan las siguientes garantías:

GARANTÍA	DESCRIPCIÓN	APLICA	
		SI	NO
SERIEDAD DE LA PROPUESTA	No será inferior al 10% del valor de la propuesta y su vigencia deberá ser por cuatro meses contados a partir del cierre de la recepción de las propuestas		X
INVERSION Y BUEN MANEJO DEL ANTICIPO	El valor del amparo del anticipo deberá ser equivalente al 100% del monto que el contratista reciba a título de anticipo y permanecerá vigente hasta la liquidación del contrato		X
DEVOLUCION DEL PAGO ANTICIPADO	El valor del amparo será del 100% del monto que el contratista reciba a título de pago anticipado, por la vigencia del contrato		X
CUMPLIMIENTO	El valor del cumplimiento no será inferior al monto de la cláusula penal, en todo caso, en todo caso no puede ser inferior al 20% del valor total del contrato cuando aquella es inferior a este porcentaje y su vigencia deberá ser igual al plazo de ejecución del contrato y cuatro (4) meses más		X
SALARIOS Y PRESTACIONES SOCIALES	El valor del amparo de salarios, prestaciones sociales no será inferior al 5% del valor total del contrato y deberá extenderse por el término de la vigencia del contrato y tres (3) años más		X
CALIDAD DEL BIEN O SERVICIO Y CORRECTO FUNCIONAMIENTO DE LOS EQUIPOS	El valor de esta garantía se determinará en cada caso de acuerdo con el objeto, el valor, la naturaleza y las obligaciones contenidas en cada contrato, pero como mínimo corresponderá al 20% del valor total del contrato. Su vigencia deberá establecerse con sujeción a los términos del contrato		X
ESTABILIDAD DE LA OBRA	El valor del amparo de estabilidad no será inferior al 20% del valor total del contrato y su vigencia será desde el acta de recibido a satisfacción y 5 años más		X
RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL	El valor de la póliza no será inferior al 5% del valor del contrato y en ningún caso inferior a 200 SMMLV al momento de expedición de la póliza		X
RESPONSABILIDAD CIVIL	En el evento en que se contraten actividades cuyo ejercicio		X

PROFESIONAL	profesional pudiere generar un riesgo para la entidad, se deberá exigir pólizas individuales en cuantía mínima de 100 SMMLV		

Para el presente caso, teniendo en cuenta la naturaleza del contrato, la cuantía del mismo, las obligaciones contractuales y la forma de pago pactada no se considera necesario que **EL CONTRATISTA** garantice el cumplimiento del contrato a favor de la ESE Hospital San Pedro y San Pablo de la Virginia a través de una póliza expedida por compañía de seguros debidamente autorizada para operar en Colombia o una garantía bancaria, en consideración a que cualquier incumplimiento o deficiencia en la calidad del servicio puede ser exigida antes de realizar el pago pactado que se consideró mediante pagos mensuales vencidos previo recibo a satisfacción por parte del supervisor.

RESPONSABLES DE LA ELABORACION DEL ESTUDIO PREVIO	
APROBÓ CARGO	Magnolia Gómez Restrepo **MAGNOLIA GOMEZ RESTREPO** Subgerente Administrativa y Financiera
PROYECCIÓN/ ELABORACIÓN:	**ARLEY DUBIEL NAVARRO AGUDELO** Apoyo Supervisión
FECHA	Septiembre 19 de 2026
AUTORIZACIÓN DEL ORDENADOR DEL GASTO	
NOMBRE	Johan Sebastian Cardona V. **JOHAN SEBASTIAN CARDONA VANEGAS**
CARGO	Gerente
Recibido en contratación para elaboración de contrato	Asesor(a) Jurídica Contratación