Salud	**HOSPITAL UNIVERSITARIO SAN JUAN DE DIOS Y MATERNO INFANTIL**
	ESTUDIOS PREVIOS **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

TIPO	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
MODALIDAD DE SELECCIÓN	CONTRATACIÓN DIRECTA
PRESUPUESTO OFICIAL	DIECISEIS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS ($16.200.000)
OBJETO	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 20 No. 45A-08 CONSULTORIO 406 DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA 50C-1388963 PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA UNIDAD ASISTENCIAL DEL HOSPITAL UNIVERSITARIO SAN JUAN DE DIOS Y MATERNO INFANTIL EN CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES TÉCNICAS, LOCATIVAS Y FUNCIONALES REQUERIDAS.
DEPENDENCIA	DIRECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y PATRIMONIO DIRECCIÓN DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE SALUD

1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 209 de la Constitución Política, la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones, debiendo las autoridades coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado.

A su vez, el artículo 49 de la Carta Política preceptúa que la atención de la salud y el saneamiento ambiental, son servicios a cargo del Estado y debe garantizarse a todas las personas el acceso a los servicios de promoción, protección y recuperación de la salud.

En el marco del Plan Nacional de Desarrollo 2022 – 2026 "Colombia Potencia Mundial de la Vida", el artículo 367 dispuso "ARTÍCULO 367°. RECUPERACIÓN DEL HOSPITAL SAN JUAN DE DIOS. De conformidad con lo establecido en el numeral 10 del artículo 150 de la Constitución Política, revístase al Presidente de la República de precisas facultades extraordinarias, por el término de seis (6) meses, contados a partir de la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, para que, en consideración de lo dispuesto en la Ley 735 de 2002, adelante las actividades necesarias para adquirir a título gratuito u oneroso, la infraestructura que corresponde al Hospital San Juan de Dios; cree una entidad que tenga

como objeto la prestación de servicios de salud de mediana y alta complejidad o la investigación en temas de salud, y determine su estructura para la entrada en funcionamiento."

A su vez, en las bases para el PND se definió que "*El país requiere de un rediseño de su sistema de protección social que asegure la oferta necesaria, pertinente y de calidad y de una reforma a la seguridad social que garantice una protección universal frente a los riesgos en salud, desempleo y la vejez, pero también a la vez se requiere una reconversión laboral y transformación productiva que brinde oportunidades a la población y a todas las personas la oportunidad de desarrollar sus potencialidades.*"

En cumplimiento de dicha política, mediante el Decreto Ley 1959 del 15 de noviembre del 2023, se establece que el HOSPITAL UNIVERSITARIO SAN JUAN DE DIOS Y MATERNO INFANTIL (en adelante el HUSJDMI), como una entidad de carácter especial, del orden nacional, perteneciente al sector descentralizado, adscrita al Ministerio de Salud y Protección Social, con personería jurídica. patrimonio propio y autonomía administrativa, técnica y financiera, sujeta en su régimen presupuestal al de las Empresas Industriales y Comerciales del Estado (EICE). Integrante del Sistema General de Seguridad Social en Salud, del Sistema de Ciencia Tecnología e Innovación y del Sistema Nacional de Patrimonio Cultural, que participa en procesos de formación de talento humano en educación superior, educación para el trabajo y el desarrollo humano y educación continua.

El mismo Decreto determinó que el objeto del HOSPITAL UNIVERSITARIO SAN JUAN DE DIOS Y MATERNO INFANTIL es prestar servicios de salud de mediana y alta complejidad y atención integral en salud de la población en general, así como participar y fungir como organismo asesor y articulador en el ámbito nacional en materia de investigación, desarrollo e innovación y formación de talento humano en salud. Adicionalmente tiene por objeto la recuperación y preservación de los valores de su patrimonio histórico y cultural integrado, inherente al BIC Hospital San Juan de Dios y el Instituto Materno Infantil.

Respecto de la contratación, el HUSJDMI se regirá por las disposiciones del decreto 1959 de 2023, el cual en su artículo 25, indica: "***En materia de contratación el HOSPITAL UNIVERSITARIO SAN JUAN DE DIOS Y MATERNO INFANTIL se regirá por las disposiciones del derecho privado cuando el objeto contractual guarde relación directa con la prestación de servicios de salud, sin embargo, podrá discrecionalmente utilizar las cláusulas excepcionales previstas en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública***. *En todo caso, no deberá desconocer la aplicación de los principios que rigen la función administrativa del Estado, aspecto que deberá ser regulado con la expedición del respectivo manual de contratación. En los demás casos, la actividad contractual de la entidad se regirá por el Estatuto General de la Contratación Pública y las demás normas aplicables*." (Subrayado por fuera del texto)

En desarrollo de lo anterior, los procesos de adquisición de bienes y servicios que adelante EL HOSPITAL UNIVERSITARIO SAN JUAN DE DIOS Y MATERNO INFANTIL deberán contribuir al cumplimiento de los objetivos institucionales, enfocados en una prestación continua, eficiente e integral.

Para el cumplimiento de su objeto misional, la entidad debe garantizar la prestación continua, eficiente e integral de los servicios de salud, en consecuencia, resulta indispensable disponer de sedes que permitan el funcionamiento y mantener la operación de los servicios institucionales, particularmente la prestación de servicios de consulta externa y el soporte para la implementación del modelo de Atención Primaria en Salud, cumpliendo con las condiciones de habilitación exigidas por la Resolución 3100 de 2019 y la Resolución 1633 de 2025 del Ministerio de Salud y Protección Social.

Para el cumplimiento de su objeto misional, la entidad debe garantizar la prestación continua, eficiente e integral de los servicios de salud. Sin embargo, la infraestructura correspondiente al HUSJDMI se encuentra actualmente en proceso de recuperación, adecuación y reforzamiento estructural, conforme a lo previsto en el Plan Nacional de Desarrollo y en atención a orden judicial proferida por el Juzgado doce Administrativo de Oralidad del Circuito de Bogotá sección segunda, situación que impide su utilización inmediata para la atención de usuarios.

En ese contexto, el contrato de arrendamiento se constituye en el mecanismo idóneo y oportuno para garantizar la operación inmediata del HUSJDMI, por cuanto:

- Garantizar la accesibilidad geográfica y oportunidad en la atención de la población usuaria.
- Permite cumplir con los requisitos de habilitación y funcionamiento exigidos por el Ministerio de Salud y Protección Social.
- Facilita la implementación progresiva del modelo de prestación de servicios definido para la entidad.

Así, la celebración de un contrato de arrendamiento es necesaria para dar inicio a la prestación de los servicios de salud en sedes alternas a la que se proyecta, como una de las sedes del Hospital.
En consecuencia, la contratación proyectada se orienta al cumplimiento de los fines del Estado, la garantía del derecho fundamental a la salud y la puesta en operación del HOSPITAL UNIVERSITARIO SAN JUAN DE DIOS Y MATERNO INFANTIL, en observancia de los principios de la función administrativa y de la gestión contractual previstos en la normatividad vigente y en el Manual de Contratación aprobado mediante Acuerdo No.

005 del 20 de octubre de 2025 por el Consejo Directivo, el cual establece los lineamientos, procedimientos y criterios que rigen la gestión contractual de la Entidad.

Finalmente, la contratación prevista se encuentra identificada y aprobada en el plan anual de adquisiciones de la entidad, asegurando el cumplimiento de los principios de eficiencia, economía y planeación que rigen la contratación del HUSJDMI.

1.1. JUSTIFICACIÓN TÉCNICA DE LA NECESIDAD

El Hospital Universitario San Juan de Dios y Materno Infantil (HUSJDMI), en cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 1959 de 2023 y en concordancia con el Plan Nacional de Desarrollo 2022–2026 "Colombia Potencia Mundial de la Vida", requiere fortalecer su capacidad operativa y administrativa para garantizar la prestación continua, eficiente e integral de los servicios de salud mediana y alta complejidad, así como el desarrollo de sus funciones misionales en investigación, innovación, formación de talento humano y preservación del patrimonio cultural.

El arrendamiento del inmueble en barrio Palermo resulta pertinente dado que:

Se encuentra en una zona estratégica de la ciudad, con fácil acceso a vías principales y conectividad con instituciones de salud, educativas y administrativas, lo que facilita la articulación intersectorial y el despliegue de los Equipos Básicos de Salud (EBS).

Permite disponer de espacios adecuados para el desarrollo de funciones misionales del Hospital, tales como la gestión administrativa, coordinación operativa y apoyo técnico a la red hospitalaria pública del Distrito Capital.

El crecimiento de la demanda asistencial, la expansión de la cobertura institucional y la implementación del Modelo Preventivo, Predictivo y Resolutivo (MPPR) mediante la estrategia de Equipos Básicos de Salud (EBS) hacen necesario contar con espacios adecuados que permitan:

- Asegurar condiciones técnicas y de habilitación conforme a la Resolución 3100 de 2019 y demás normativa vigente, garantizando seguridad, accesibilidad y cumplimiento de estándares de calidad.
- Optimizar la gestión administrativa y operativa, mediante la ubicación estratégica de sedes que faciliten la coordinación intersectorial y el despliegue territorial de los servicios.
- Garantizar la continuidad de los procesos misionales, incluyendo actividades académicas, de investigación y extensión, en articulación con la Universidad Nacional de Colombia y otras instituciones.

- Responder a contingencias sanitarias y necesidades crecientes de la población usuaria, asegurando espacios que permitan la atención oportuna y segura.
- Fortalecer la estrategia de Atención Primaria en Salud (APS), acercando los servicios a las comunidades y reduciendo barreras geográficas, sociales y económicas.

En este contexto, el arrendamiento de un inmueble se constituye en una solución técnica y operativa inmediata, que permite al HUSJDMI disponer de instalaciones adecuadas para el desarrollo de sus funciones, mientras se avanza en los procesos de recuperación y adecuación de la infraestructura histórica del Hospital San Juan de Dios y el Instituto Materno Infantil, reconocidos como Bien de Interés Cultural (BIC).

De esta manera, el arrendamiento contribuye directamente al cumplimiento de los objetivos institucionales y de política pública, asegurando la prestación de servicios de salud con oportunidad, calidad y equidad, en armonía con los lineamientos del Plan Decenal de Salud Pública 2022–2031 y del Plan Nacional de Desarrollo 2022–2026.

El arrendamiento del inmueble en el barrio Palermo se constituye en una medida técnica, estratégica y coherente con la misión institucional del HUSJDMI, garantizando la continuidad y calidad de los servicios, fortalece la capacidad operativa y contribuye al cumplimiento de los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo 2022–2026 y del Plan Decenal de Salud Pública 2022–2031, en armonía con la normativa vigente.

1.1.1. Proyección de modelo de atención en salud.

El proyecto de implementación de Equipos Básicos de Salud (EBS) por parte del HUSJMI se plantea como una estrategia de fortalecimiento del nivel de complejidad baja, mediana y alta, a través de la consolidación de la Atención Primaria en Salud (APS), en el marco del Modelo de Salud Preventivo, Predictivo y Resolutivo (MPPR) impulsado por el Ministerio de Salud y Protección Social.

El modelo proyecta una cobertura aproximada de 100.000 hogares en Bogotá D.C., considerando un promedio estimado de 280.000 personas, con una implementación progresiva que permitirá consolidar la capacidad operativa y técnica del HUSJD durante el periodo de ejecución. La implementación se desarrollará en un nodo central territorial estratégico, garantizando una distribución equitativa de los equipos y una gestión eficiente de los recursos bajo la coordinación centralizada del HUSJD.

El despliegue operativo se realizará de manera escalonada hasta alcanzar los 100 EBS en funcionamiento, permitiendo consolidar progresivamente los procesos administrativos, logísticos y asistenciales. La distribución territorial responderá a criterios de densidad

poblacional, carga de enfermedad, condiciones de vulnerabilidad y barreras de acceso, optimizando la cobertura y el impacto sanitario.

- **Modalidades de prestación y componentes operativos:**

Los EBS deberán operar bajo modalidades extramural, domiciliaria y de telemedicina, asegurando la provisión de acciones de promoción de la salud, prevención de la enfermedad, detección temprana, atención básica, seguimiento de condiciones crónicas y apoyo especializado, conforme a los lineamientos del modelo de Atención Primaria en Salud y con una cobertura de 1.000 familias por equipo.

- **Componentes del servicio:**

Promoción de la Salud y prevención de la Enfermedad: Actividades de caracterización poblacional, identificación de riesgos, educación en salud, fortalecimiento de capacidades comunitarias y desarrollo de intervenciones por curso de vida. Incluye jornadas comunitarias, tamizajes, detección temprana de riesgos cardiovasculares, cáncer y eventos prioritarios en salud mental. Estructura mínima: 1 promotor de salud, 1 psicólogo, 1 auxiliar de enfermería.

Cuidado de la salud: Atención clínica de primer nivel, seguimiento a personas con enfermedades crónicas, control prenatal de bajo riesgo, atención de eventos agudos de baja complejidad y articulación con la red de servicios complementarios. Estructura mínima: 1 profesional de medicina, 1 profesional de enfermería y 1 profesional de psicología por cada 2 equipos.

Recuperación de la salud: Apoyo clínico por profesionales médicos especializados según necesidades del territorio, mediante atención presencial o telemedicina, orientado a mejorar la resolutivita del primer nivel, reducir remisiones innecesarias y fortalecer la toma de decisiones clínicas. Estructura mínima: 1 profesional de medicina especialista por cada 4 equipos y una 1 auxiliar de enfermería.

Características de la prestación del servicio

Modalidades de prestación

El servicio deberá prestarse en La modalidad extramural que se define como: "La forma de prestar un servicio de salud en espacios o infraestructuras físicas adaptadas para la atención en salud." Esta modalidad se caracteriza porque la atención no se realiza dentro de la infraestructura habitual de una institución de salud, sino en otros lugares habilitados o adaptados para brindar servicios a la población. Subdivisiones de la atención extramural

La resolución establece que la modalidad extramural puede prestarse mediante:

1. Unidad móvil: prestación del servicio de salud dentro de un medio de transporte terrestre, marítimo o fluvial.
2. Atención domiciliaria: prestación del servicio en el domicilio o residencia del paciente.
3. Jornadas de salud: prestación del servicio en espacios o infraestructuras adaptadas temporalmente para la atención en salud.

** Tomado de Ministerio de Salud y Protección Social. Resolución 3100 de 2019, "Por la cual se definen los procedimientos y condiciones de inscripción de los prestadores de servicios de salud y de habilitación de los servicios de salud". Colombia, 2019.*

Es importante aclarar que las actividades descritas en el presente documento corresponden a servicios de atención en salud financiados con cargo a la Unidad de Pago por Capitación (UPC), por lo cual hacen parte de las prestaciones individuales incluidas dentro del aseguramiento en salud y son responsabilidad de las entidades aseguradoras y de las instituciones prestadoras de servicios de salud. Estas actividades están orientadas a la atención, diagnóstico, tratamiento, seguimiento y rehabilitación de los usuarios dentro del sistema de salud, conforme a los lineamientos establecidos por el Ministerio de Salud y Protección Social.

A. REQUERIMIENTOS TÉCNICOS DESDE EL PROGRAMA MÉDICO ARQUITECTÓNICO.

A continuación, se presentan los principales ambientes a considerar para la determinación del área mínima a arrendar, que fueron suministrados por parte de las Direcciones de Calidad y de Prestación de Servicios:

Criterios para la prestación del servicio extramural
Ambiente o área para el almacenamiento de medicamentos o dispositivos médicos e insumos
ambiente o área para el almacenamiento de equipos biomédicos
ambiente o área para el archivo de las historias clínicas y registros (puesto de trabajo)
Servicio públicos como acueducto, alcantarillado, energía y sistema de comunicación
unidad sanitaria o baño
disposición y gestión de residuos hospitalarios

B. VISITA TÉCNICA AL INMUEBLE

Para facilitar el proceso de verificación de requisitos, se realizará la visita de inspección al inmueble a fin de contrastar la información contenida en los documentos señalados. Finalmente, si las condiciones son favorables, se solicita la presentación de la propuesta respectiva.

Nota: La acreditación de este requerimiento se efectuará mediante Acta de Visita donde conste el estado de la infraestructura del inmueble y el cumplimiento de las condiciones de acreditación establecidas en la Resolución 3100 de 2019, fecha y hora de la visita, identificación del inmueble y de los asistentes.

2. CLASIFICACIÓN UNSPSC:

El objeto contractual se enmarca en el siguiente código del Clasificador de Bienes y Servicios:

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	CÓDIGO PRODUCTO
80000000 Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	80131800 Servicios inmobiliarios	80131500 Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	80131501 Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

NOTA: LA NECESIDAD SE ENCUENTRA INCLUIDA EN EL PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES (PAA) DEL HUSJDMI, CON EL CÓDIGO 80131501.

3. OBJETO: CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 20 No. 45A-08 CONSULTORIO 406 DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA 50C-1388963 PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA UNIDAD ASISTENCIAL DEL HOSPITAL UNIVERSITARIO SAN JUAN DE DIOS Y MATERNO INFANTIL EN CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES TÉCNICAS, LOCATIVAS Y FUNCIONALES REQUERIDAS.

4. ALCANCE DEL OBJETO:

El arrendamiento comprende la entrega y uso de un inmueble destinado al funcionamiento de servicios asistenciales, administrativos y de apoyo del HOSPITAL UNIVERSITARIO SAN JUAN DE DIOS Y MATERNO INFANTIL, conforme a los requisitos de habilitación vigentes para la prestación de servicios de salud en la modalidad extramural con los equipos básicos de salud, los cuales cubrirán las necesidades de atención de la población a intervenir.

1. El uso y goce del área en arrendamiento está destinada a dar respuesta a la prestación de servicios de actividades domiciliarias y áreas administrativas de apoyo a la prestación del servicio.

2. Puede generarse la posibilidad de realizar adecuaciones locativas, divisiones internas, instalaciones técnicas y demás intervenciones necesarias para la operación, previo acuerdo con el arrendador y sin alterar la naturaleza del bien.

5. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

Teniendo en cuenta que el presente proceso se adelanta bajo la modalidad de contratación directa, la Entidad realizará la verificación objetiva de la idoneidad del inmueble ofrecido para garantizar la adecuada prestación del servicio público de salud.

La oferta será considerada favorable cuando el inmueble cumpla integralmente las condiciones técnicas, jurídicas, funcionales y económicas requeridas para la para la prestación de servicios de salud en la modalidad extramural.

La infraestructura se encuentra ubicado en la Localidad de Teusaquillo con proximidad de la Clínica Palermo, cerca de la calle 45, con cercanía a las estaciones de Transmilenio, Universidad Nacional (Troncal carrera 30) y Calle 45 (troncal Caracas), por lo cual se enmarca dentro de una ubicación estratégica.

El edificio, donde se ubica el consultorio, tiene uso institucional en salud; cuenta con ascensor, garantizando la accesibilidad al consultorio que se ubica en un cuarto piso. El consultorio tiene un área aproximada de 19m2, cuenta con una unidad sanitaria, iluminación y ventilación natural directa. Adicionalmente el edificio cuenta con el servicio de recolección de residuos de manera diaria, incluyendo el manejo de residuos peligrosos.

De igual manera, y de conformidad con el **análisis de las ofertas** recibidas, determinó que: *"Con base en la información presentada, se tiene que la propuesta allegada por el señor Jorge Alberto Barrios Salcedo se ajusta a las necesidades especificadas en el presente proceso de contratación.*

Así las cosas, por área, por costo del canón de arrendamiento mensual, por la disponibilidad inmediata del bien y por no requerir adecuación alguna desde el punto de vista arquitectónico, ***es viable por costos seleccionar esta cotización****."*

Lo anterior en razón a que el valor del canon de arrendamiento por M2 era el más bajo de las ofertas analizadas, lo que implica la mejor oferta en relación al factor económico.

Ahora bien, en relación al cumplimiento de los requisitos de habilitación para la prestación del servicio de salud, la Dirección de Infraestructura en conjunto con la Dirección de Prestación de Servicios de Salud, procedió a realizar visita técnica el pasado 19 de marzo de 2026, en la cual se evaluó lo siguiente:

Criterios para la prestación del servicio extramural	Cumple
Ambiente o área para el almacenamiento de medicamentos o dispositivos médicos e insumos	Si, dispone del área
ambiente o área para el almacenamiento de equipos biomédicos	Si, dispone del área
ambiente o área para el archivo de las historias clínicas y registros (puesto de trabajo)	Si, dispone del área
Servicio públicos como acueducto, alcantarillado, energía y sistema de comunicación	Si, dispone de servicios
unidad sanitaria o baño	Si, cuenta con el área
disposición y gestión de residuos hospitalarios	Si, cuenta con el servicio

Concluyendo que: "*Teniendo en cuenta que el servicio que se desea habilitar es extramural, que no se van a atender pacientes en este lugar,* ***el consultorio cuenta con las condiciones que se requieren para habilitar el servicio***."

Asimismo, se deja constancia que la contratación directa no implica la ausencia del deber de selección objetiva. Como se puede evidenciar, en el presente proceso se verificó de manera previa, técnica y documentada que el inmueble satisface la necesidad institucional y resulta idóneo para la prestación del servicio público de salud, atendiendo criterios de funcionalidad, accesibilidad, condiciones sanitarias, viabilidad operativa.

En consecuencia, la escogencia del inmueble no obedece a una decisión discrecional ni arbitraria, sino a la comprobación de que el bien ofrecido cumple las condiciones necesarias para garantizar la continuidad, oportunidad y calidad del servicio, siendo adecuado para la finalidad pública perseguida y conforme a los principios de planeación, economía, transparencia y responsabilidad que rigen la gestión contractual.

6. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN Y LA TIPOLOGÍA CONTRACTUAL

El Decreto Ley de creación de la entidad, determina en su artículo 12 su naturaleza, como una entidad de carácter especial, del orden nacional, adscrita al Ministerio de Salud y Protección Social, dotada de personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, técnica y financiera, sujeta en su régimen presupuestal al de las Empresas Industriales y Comerciales del Estado (EICE).

En materia de contratación, el HUSJDMI se regirá por las disposiciones del decreto 1959 de 2023 en su ARTÍCULO 25. donde indica: "*En materia de contratación el HOSPITAL UNIVERSITARIO SAN JUAN DE DIOS Y MATERNO INFANTIL se regirá por las disposiciones del derecho privado cuando el objeto contractual guarde relación directa con la prestación de servicios de salud, sin embargo, podrá discrecionalmente utilizar las cláusulas excepcionales previstas en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública. En todo caso, no deberá desconocer la aplicación de los principios que rigen la función administrativa del Estado, aspecto que deberá ser regulado con la expedición del respectivo manual de contratación.* ***En los demás casos, la actividad contractual de la entidad se regirá por el Estatuto General de la Contratación Pública y las demás normas aplicables.***"

Por lo anterior, y teniendo en cuenta que el presente objeto contractual guarda relación directa con la prestación de servicios de salud, el régimen contractual aplicable para el caso en concreto es el Manual de Contratación del Hospital, el cual establece que el contrato de arrendamiento hace parte de una de las causales para **contratación directa** en virtud a su naturaleza; así lo dispone el numeral séptimo del numeral 2 del artículo 38, a saber: "*Contrato de compraventa o de arrendamiento de bienes inmuebles, siempre y cuando se realice a precios de mercado en los casos en los que la Entidad actúe como adquirente, vendedora, arrendataria o arrendadora del inmueble.*"

A su vez, en relación con el contrato de arrendamiento, el Código Civil indica en su Título XXVI. DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, que: "ARTICULO 1973. DEFINICIÓN DE ARRENDAMIENTO. El arrendamiento es 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 un precio determinado".

En consecuencia, el contrato se celebrará bajo reglas del Manual de Contratación de la Entidad y, en lo no regulado se dará aplicación a las disposiciones civiles y comerciales que reglamentan la materia, sin perjuicio de la observancia de los principios de la función administrativa y de la gestión contractual pública.

Con base en lo anterior, se justifica plenamente la adopción de la modalidad de contratación directa, en virtud de la alineación del objeto contractual con los fines del HUSJDMI.

7. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:

A. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL ARRENDADOR:

1. Entregar al Hospital, en la fecha que ésta disponga y una vez perfeccionado el contrato respectivo, mediante acta de entrega y del inventario del inmueble, suscrita por el representante legal del arrendador y el supervisor designado por la entidad, donde se señale: ubicación, área del inmueble entregado en arriendo, así como la descripción de espacios asignados. Si en el momento de la entrega del inmueble se observa que se requiere de la adecuación, reparación, mantenimiento o de cualquier otra actividad necesaria para el correcto funcionamiento, el arrendador efectuará las mismas inmediatamente o a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la suscripción del citado documento.
2. Permitir al Hospital, usar, gozar y disfrutar del inmueble entregado en arriendo, evitando cualquier clase de turbación o impedimento para que se ejerza dicho uso y librando al Hospital, cuando tales acciones provengan de un tercero.
3. Entregar el inmueble con los servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado, aseo y recolección de residuos peligrosos, debidamente instalados, en funcionamiento, a paz y salvo y acondicionados a las necesidades requeridas por el Hospital.
4. Realizar inspecciones periódicas a la estructura de la edificación con el objeto de evitar y corregir fisuras y grietas, humedades e inundaciones, realizando a su costo y a la mayor brevedad, las reparaciones y arreglos locativos, así como las sustituciones de elementos que sean necesarios para el adecuado funcionamiento de las instalaciones.
5. Realizar inspecciones periódicas a las instalaciones internas, redes de agua potable, red eléctrica, cableado estructurado, red de datos, entre otras, para asegurar y garantizar su adecuado funcionamiento, efectuando a su costo y a la mayor brevedad las reparaciones, arreglos o sustituciones que sean necesarias.
6. Realizar el mantenimiento correctivo de todas y cada una de las redes e infraestructura interna, en forma directa o a solicitud del Hospital. En este último caso, se dará respuesta al Hospital respecto de las acciones correctivas a ejecutar a más tardar dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes de ocurridos los hechos y tendrá máximo setenta y dos (72) horas adicionales para efectuar las actividades correctivas correspondientes. Pasado este tiempo sin que el arrendador haya dado solución a lo solicitado, la Hospital podrá realizar tanto el mantenimiento como las reparaciones respectivas, las cuales serán descontadas del valor del canon de arrendamiento inmediatamente siguiente, dicho valor en ningún caso podrá superar el cincuenta por ciento (50%) del monto del canon correspondiente. El arrendador deberá conocer, acompañar y consentir la realización de dichas labores, el valor debe estar dentro de los precios del mercado. Ante el acaecimiento de esta circunstancia el arrendador deberá explicar por escrito las razones por las cuales no le fue posible atender en su

debida oportunidad la solicitud realizada por el Supervisor designado de parte del Hospital.

7. Mantener el valor del canon de arrendamiento señalado en la propuesta comercial, durante la vigencia del contrato.
8. Proporcionar un número de celular y cuenta de correo electrónico, durante los 7 días de la semana las 24 horas al día, para atender las emergencias y/o requerimientos del Hospital en forma oportuna, así como informar el nombre de la persona debidamente autorizada para mantener contacto.
9. Acatar las disposiciones legales referidas a las prohibiciones, inhabilidades, incompatibilidades y conflicto de intereses.
10. Suscribir el acta de liquidación contractual, dejando constancia de la entrega de la información, documentación y cumplimiento de las obligaciones contractuales.
11. Las demás que le sean asignadas por el supervisor de acuerdo con el objeto contractual, a las funciones misionales de la entidad y a las necesidades del servicio.

B. OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR:

1. Cumplir el objeto contractual con diligencia, ajustándose a las disposiciones constitucionales, legales, contractuales y a la propuesta presentada.
2. Tomar las medidas necesarias para garantizar la debida y oportuna ejecución del contrato.
3. Informar inmediatamente al supervisor del contrato y demás autoridades competentes cuando se presenten peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el objeto de obligar al contratista a hacer u omitir algún acto o hecho.
4. Cumplir con las políticas de seguridad de la información y los lineamientos dados por HUSJDMI.
5. Guardar la debida confidencialidad y no divulgación con respecto a la información obtenida por **EL CONTRATISTA** durante la prestación del servicio.
6. Las demás obligaciones que se deriven de la naturaleza del contrato, de las condiciones enunciadas en las especificaciones técnicas y en general todas las que se desprendan de la ejecución del mismo.

C. OBLIGACIONES FRENTE AL SISTEMA DE GESTIÓN DE LA SEGURIDAD Y LA SALUD EN EL TRABAJO- SGSST

1. Garantizar que el personal que eventualmente ingrese a las instalaciones del HUSJDMI se encuentre afiliado al Sistema General de Riesgos Laborales y cuente con cobertura vigente, conforme a la normatividad colombiana.
2. Informar oportunamente al HUSJDMI sobre cualquier incidente o accidente laboral ocurrido durante la ejecución presencial de actividades relacionadas con el contrato, sin que ello implique responsabilidad solidaria para el ARRENDADOR, cuando aplique.

3. Asumir de manera exclusiva la responsabilidad por la dotación de elementos de protección personal, capacitación y vigilancia de la salud de su personal, cuando aplique.

D. OBLIGACIONES DEL HOSPITAL UNIVERSITARIO SAN JUAN DE DIOS Y MATERNO INFANTIL- HUSJDMI:

1. Pagar oportunamente al arrendador el canon de arrendamiento en la forma, periodicidad y condiciones pactadas en el contrato, previa verificación del cumplimiento de las obligaciones contractuales y presentación de la cuenta de cobro y/o factura correspondiente.
2. Destinar el inmueble exclusivamente para el funcionamiento de una unidad asistencial del Hospital, conforme al objeto contractual, respetando su destinación, estructura y condiciones físicas.
3. Conservar el inmueble en buen estado, asumiendo las reparaciones locativas derivadas del uso normal del bien, de conformidad con lo establecido en el Código Civil, Código de Comercio y las normas aplicables al contrato de arrendamiento.
4. Asumir el pago oportuno de los servicios públicos domiciliarios y demás servicios asociados al uso del inmueble, durante la vigencia del contrato, salvo pacto expreso en contrario.
5. Designar un supervisor del contrato y permitir la realización de las actividades de seguimiento, control y verificación necesarias para garantizar la adecuada ejecución contractual.
6. Restituir el inmueble al arrendador al finalizar el contrato, en condiciones similares a las recibidas, salvo el deterioro normal derivado del uso autorizado.
7. Las demás obligaciones que se deriven de la naturaleza del mismo.

8. INSUMOS, COSTOS, ESTIMADOS Y DEMÁS ASPECTOS DEL PRESUPUESTO OFICIAL ESTIMADO LA JUSTIFICACIÓN DE ESTE:

El Presupuesto Oficial Estimado para la presente contratación corresponde a la suma de: **DIECISEIS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS ($16.200.000) M/CTE**.

a. Determinación del presupuesto oficial

Este valor se determinó con base en la conclusión del análisis del sector, en la cual se determinó que por valor de M2 la oferta con menor valor era la de **Jorge Alberto Barrios Salcedo.**

Área Estimada (m^2):	19,92

Período de arriendo (meses):	9 meses
Valor canon mensual del arriendo:	$1.800.000
Valor total del arriendo:	**$16.200.000**

Nota. El arrendador cuenta con régimen tributario exento de IVA.

El contrato se financiará con recursos de la vigencia fiscal 2026, para lo cual el Hospital cuenta con el respectivo Certificado de Disponibilidad Presupuestal (CDP) del de abril de 2026, garantizando la cobertura total del compromiso económico derivado del contrato. Asimismo, el valor de este contrato incluye todos los costos y gastos directos e indirectos para su ejecución y se financiará con recursos de la vigencia fiscal 2026.

En consecuencia, el presupuesto oficial estimado resulta razonable, acorde con las condiciones del mercado, proporcional al objeto contractual y consistente con los principios de economía y planeación, asegurando la sostenibilidad financiera y la viabilidad operativa del Hospital Universitario San Juan de Dios y Materno Infantil.

9. PLAZO DE EJECUCIÓN/ PLAZO DE ENTREGA: El plazo del presente contrato será hasta el **TREINTA Y UNO (31) DE DICIEMBRE DE 2026**, contados a partir de la firma del contrato, del acta de inicio y del inventario de los bienes por las partes.

10. LUGAR DE EJECUCIÓN: Las actividades del contrato se desarrollarán en Bogotá D.C. El servicio objeto del contrato se prestará en las instalaciones del bien inmueble arrendado, ubicada en la **CARRERA 20 NO. 45A-08 CONSULTORIO 406 DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C**

11. FORMA DE PAGO: El HUSJDMI pagará al arrendador la suma de **UN MILLON OCHOCIENTOS MIL PESOS ($1.800.000)**, por concepto de pago de canon de arrendamiento en mensualidades vencidas y/o días proporcionales hasta **el 31 de diciembre de 2026**. Los pagos se efectuarán dentro de los treinta (30) días siguientes a la presentación de la cuenta y/o factura, una vez se cuente con el respectivo PAC y asignación del respectivo turno. El pago estará precedido de la certificación de cumplimiento a satisfacción expedida por el supervisor del contrato, previa presentación del informe correspondiente.

12. SUPERVISIÓN: La supervisión estará a cargo de **DANIELA LEÓN VILLA** en calidad de Subdirectora de Recursos Físicos o quien haga sus veces o la persona a quien se designe.

13. ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO:

El presente análisis se realiza con ocasión de la necesidad de arrendar un bien inmueble ubicado en la localidad de Teusaquillo, barrio Palermo en la ciudad de Bogotá D.C., destinado al funcionamiento de una unidad asistencial del Hospital Universitario San Juan de Dios y Materno Infantil.

La necesidad contractual surge de la obligación de garantizar la continuidad, accesibilidad y oportunidad en la prestación de los servicios de salud dentro del área de influencia definida por la Dirección de Prestación de Servicios, particularmente en el sector centro de la ciudad, evitando el desplazamiento de la población usuaria hacia zonas alejadas y preservando la cobertura territorial existente.

1. Caracterización del sector económico

El proceso se enmarca dentro del mercado inmobiliario de arrendamiento de inmuebles con destinación comercial o dotacional compatibles con la prestación de servicios de salud.

El barrio Palermo corresponde a una zona urbana consolidada caracterizada por:

- Predominio residencial con comercio de proximidad y servicios básicos.
- Baja presencia de edificaciones diseñadas originalmente como equipamientos de salud.
- Edificaciones mayoritariamente adaptadas para servicios asistenciales.
- Alta dependencia de corredores viales estructurantes (Avenida Caracas y Carrera 14), que determinan la accesibilidad de la población usuaria.
- Alta densidad poblacional con demanda constante de atención primaria.

El submercado de inmuebles aptos para salud presenta condiciones particulares:

- Oferta limitada y especializada debido a los requisitos de habilitación sanitaria exigidos por el Ministerio de Salud y Protección Social de Colombia conforme a la Resolución 3100 de 2019
- Alta dependencia de la localización para garantizar cobertura poblacional.
- Rigidez del mercado, debido a la baja intercambiabilidad entre inmuebles.

En consecuencia, los inmuebles que simultáneamente cuentan con uso compatible, condiciones físicas adecuadas, posibilidad de habilitación y disponibilidad inmediata constituyen un mercado restringido.

2. Análisis de la oferta

En el sector no se identifica un número significativo de inmuebles que permitan operación asistencial sin intervenciones estructurales mayores. Las principales limitaciones encontradas son:

- Distribuciones arquitectónicas incompatibles con flujos asistenciales.
- Ausencia de áreas independientes para consultorios o procedimientos.
- Deficiencias de accesibilidad universal.
- Limitaciones de ventilación e iluminación natural.
- Inmuebles ocupados o sin disponibilidad inmediata.

La oferta está conformada principalmente por propietarios de inmuebles comerciales o institucionales, sin que exista pluralidad de oferentes que cumplan simultáneamente los requisitos técnicos, normativos, de ubicación y disponibilidad.
El inmueble objeto del proceso presenta ventajas verificables:

- Configuración funcional compatible con servicios de salud.
- Ubicación estratégica dentro del área de influencia.
- Reducción de tiempos y costos de adecuación.
- Garantía de continuidad del servicio.

La selección responde a características objetivas del bien y no a condiciones subjetivas del propietario.

3. Sustituibilidad y competencia

El inmueble no es plenamente sustituible dentro del mercado local debido a:

- Ubicación dentro del radio de cobertura asistencial definido por la Entidad.
- Uso histórico para prestación de servicios de salud.
- Disponibilidad inmediata.
- Posibilidad real de habilitación sanitaria.
- Reducción significativa de intervenciones locativas.

La sustitución implicaría incremento en tiempos de entrada en operación, mayores costos de adecuación, riesgo de interrupción del servicio y afectación de la cobertura poblacional, por lo que la competencia efectiva en el mercado es limitada.

4. Análisis de posible arrendador

De acuerdo con la normativa aplicable al arrendamiento de bienes inmuebles, procede la contratación directa cuando el bien se encuentra determinado por sus características físicas, funcionales y de localización.

Por lo anterior, se verificó el mercado inmobiliario, analizó alternativas disponibles y justificó la selección del inmueble que satisface integralmente la necesidad, atendiendo los principios del Sistema de Compra Pública: planeación, economía, responsabilidad, eficiencia y selección objetiva.

En cuanto al inmueble, corresponde al propietario acreditar la titularidad del bien, su disponibilidad y la capacidad jurídica para contratar.

En tal sentido, los proveedores que enviaron información para el presente análisis son los siguientes:

Consultorio	Proponente	Ubicación	Área	Vr M2	Valor Canón mensual	Valor Total
406	Jorge Alberto Barrios Salcedo	Carrera 20 45a - 08	19,92	90.361	1.800.000	14.400.000
306	Angela María Leal Salazar	Centro Médico y Profesional Palermo 1	16,25	101.538	1.650.000	13.200.000
203	CONSULTORIOS DE PALERMO	Consultorios de Palermo	9,44	264.831	2.500.000	20.000.000
104	CONGREGACION HERMANAS DE LA CARIDAD DOMINICAS DE LA PRESENTACION DE LA SANTISIMA VIRGEN PROVINCIA DE BOGOTA	Edificio Calle 47	67	65.000	4.355.000	34.840.000
502			55,35	65.000	3.597.750	28.782.000
508			40	65.000	2.600.000	20.800.000

Con base en la información presentada, se tiene que la propuesta allegada por el señor **Jorge Alberto Barrios Salcedo** se ajusta a las necesidades especificadas en el presente proceso de contratación.

Así las cosas, por área, por costo del canón de arrendamiento mensual, por la disponibilidad inmediata del bien y por no requerir adecuación alguna desde el punto de vista arquitectónico, es viable por costos seleccionar esta cotización.

5. Fundamento para la selección del inmueble

El valor del contrato se determina considerando la naturaleza del mercado inmobiliario especializado en servicios de salud, caracterizado por oferta limitada, baja sustituibilidad y alta dependencia de localización.

Dado que no resulta técnicamente adecuado comparar el canon con inmuebles comerciales o residenciales convencionales, la Entidad evaluó su razonabilidad económica considerando:

- La especialización funcional del inmueble.
- Los precios de referencia del mercado como límite inferior ajustado por complejidad técnica.
- La reducción de costos de adecuación, traslado y suspensión del servicio.
- La eficiencia en el uso de los recursos públicos conforme a los principios de economía y responsabilidad.

El canon es proporcional a la utilidad funcional del bien, la disponibilidad inmediata y los costos evitados por adecuaciones mayores, encontrándose dentro de parámetros razonables del mercado especializado.

Conclusión

El mercado de arrendamiento de inmuebles con vocación para la prestación de servicios de salud en el barrio Palermo presenta una oferta limitada, especializada y con baja sustituibilidad, determinada principalmente por la ubicación, la posibilidad de habilitación sanitaria y la disponibilidad inmediata. El inmueble seleccionado reúne condiciones objetivas que garantizan viabilidad funcional, accesibilidad territorial y continuidad en la prestación del servicio, evitando inversiones locativas significativas y riesgos de interrupción de la atención a la población usuaria.

14. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITIRÁN IDENTIFICAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE:

De conformidad con la naturaleza del objeto contractual y la modalidad de selección aplicable, la identificación de la oferta más favorable en el presente proceso de contratación directa para el arrendamiento de un inmueble no se fundamenta en criterios de ponderación competitiva, sino en la verificación objetiva de las condiciones que permiten satisfacer de manera adecuada y eficiente la necesidad del Hospital.

En este sentido, la oferta más favorable será aquella que cumpla integralmente con los siguientes factores:

a. Idoneidad del inmueble

El inmueble debe cumplir con las condiciones técnicas, funcionales y normativas requeridas para la prestación de servicios de salud, incluyendo:

- Uso del suelo compatible.
- Cumplimiento de los requisitos de habilitación establecidos en la Resolución 3100 de 2019 y demás normas aplicables.
- Accesibilidad física y condiciones de seguridad para usuarios y personal.
- Permita la habilitación de servicios sin intervenciones estructurales mayores.
- Garantice flujo funcional de pacientes y personal.
- Permita la atención segura y continua.
- No genere barreras de acceso para la población usuaria.
- Facilite la atención de poblaciones de especial protección constitucional.

b. Ubicación estratégica

La localización del inmueble deberá responder a las necesidades de cobertura territorial definidas por la Dirección de Prestación de Servicios, garantizando accesibilidad para la población objeto y adecuada articulación con la red de servicios de salud, atendiendo factores como:

- La caracterización del "POT Reverdecer Bogotá 2022–2035", adoptado mediante el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021, respecto del sector y del uso del suelo.
- Posea cercanía inmediata a transporte público masivo.
- Permita acceso desde varias localidades.
- Garantice accesibilidad para población vulnerable.

c. Estado físico y funcional del inmueble

Se priorizará el inmueble que se encuentre en condiciones óptimas de conservación, que no requiera adecuaciones estructurales ni inversiones de alto costo para su entrada en operación, reduciendo riesgos técnicos y financieros para la Entidad. Además, que:

- Cumpla uso del suelo para servicios de salud.
- Cuente con certificación RETIE vigente.
- Haya operado o pueda operar como IPS habilitada.
- Disponga de redes técnicas y áreas funcionales compatibles.

d. Disponibilidad inmediata

La disponibilidad del inmueble para su entrega y puesta en funcionamiento en los plazos requeridos constituye un factor determinante, en atención a la necesidad de garantizar la continuidad y oportunidad en la prestación de los servicios de salud.

e. Condiciones económicas

El canon de arrendamiento deberá ser acorde con los valores de mercado del sector, considerando el área arrendada, las condiciones del inmueble, la inclusión de costos asociados (administración, IVA cuando aplique) y la proporcionalidad frente al presupuesto oficial estimado.

f. Seguridad jurídica

Se deberá acreditar la titularidad del inmueble, la inexistencia de limitaciones que impidan su arrendamiento y el cumplimiento de los requisitos legales y documentales exigidos para la suscripción del contrato.

En consecuencia, la selección del inmueble que cumpla de manera integral los factores señalados se considera objetivamente la oferta más favorable, en la medida en que permite satisfacer la necesidad institucional bajo criterios de eficiencia, economía, oportunidad y mitigación de riesgos, sin desconocer los principios que rigen la función administrativa y la contratación pública.

Además, no deberá estar incurso en las causales de inhabilidad o incompatibilidad para la celebración del contrato.

DOCUMENTOS:

- Propuesta comercial.
- Certificado de uso del suelo.
- Constancia de pago impuesto predial vigencia 2026.
- Certificado de libertad y tradición, con fecha no mayor de expedición de treinta (30) días
- Copia de la Licencia de Construcción expedida la Curaduría Urbana
- Copia de los recibos de servicios públicos al día
- Certificado de cumplimiento de las normas RETIE – RETILAP para las instalaciones eléctricas
- Declaración de Bienes y Rentas y conflicto de interés (L. 2013/2019)
- Pantallazo del perfil SECOP II del proveedor
- Fotocopia de la cédula de ciudadanía del representante legal.
- Certificado de existencia y representación legal (Actualizado 2026).

- Fotocopia de la libreta militar (si se requiere)
- Registro Único Tributario - RUT.
- Registro Único de Información Tributaria - RIT.
- Antecedentes disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación
- Antecedentes fiscales Contraloría General de la República
- Antecedentes judiciales - Policía Nacional
- Registro Nacional de Medidas Correctivas
- Certificado De Registro de Deudores Alimentarios Morosos - REDAM (Representante Legal).
- Certificado de estado a paz y salvo en su obligación de realizar los aportes al Sistema de Seguridad Social (salud y pensión) suscrito por el representante legal o el revisor fiscal, en caso de tenerlo.
- Certificación Bancaria actualizada.
- Declaración juramentada de no encontrarse incurso en el régimen de inhabilidades e incompatibilidades.
- Tratamiento de datos personales.

Nota: Los documentos requeridos están sujetos a modificaciones de acuerdo con las actualizaciones normativas aplicables.

15. EL ANÁLISIS DEL RIESGO Y MATRIZ DEL RIESGO:

A continuación, se presenta la matriz de riesgos:

MATRIZ DE RIESGO					
No. Riesgo	**Riesgo identificado**	**Medidas de mitigación propuestas**	**Responsable**	**Momento de aplicación**	**Probabilidad**
1	Contratar sin los recursos suficientes para el proceso	Se efectúa el debido estudio de presupuesto y se revisa la partida presupuestal para el cubrimiento del 100% de la necesidad planteada y se realizan los ajustes correspondientes.	Hospital	Planeación	Baja
2	Dificultad en la cuantificación del presupuesto	Se validan precios del mercado por medio de cotizaciones y consultas en internet, revisión de precios históricos.	Hospital	Planeación	Baja

3	Determinar de manera imprecisa la necesidad por parte del área de origen	Validar si el objeto y alcance del contrato son coherentes con los objetivos que se pretenden alcanzar con la contratación.	Hospital	Planeación	Baja
4	Realizar la solicitud de expedición de registro presupuestal con errores	Acogerse a los procedimientos y normas; verificar la solicitud y expedición oportuna del registro presupuestal; Revisión y aprobación de parte de la Subdirección Financiera.	Hospital	Planeación	Baja
5	Condiciones de uso compartido no claramente definidas	Definir en el contrato de arrendamiento la delimitación física y funcional por pisos, áreas exclusivas y áreas comunes, incluyendo planos y acta de entrega.	Hospital / Arrendador	Planeación	Baja
6	Falta de acuerdos sobre mantenimiento de zonas comunes	Establecer en el contrato la responsabilidad, periodicidad y alcance del mantenimiento de zonas comunes, incluyendo costos y supervisión.	Hospital / Arrendador	Planeación	Media
7	Incompatibilidad entre servicios del Hospital y otros ocupantes	Establecer cláusula de compatibilidad de usos y restricción de actividades de terceros que puedan afectar bioseguridad, operación o imagen institucional.	Hospital / Arrendador	Planeación	Baja
8	Incremento de costos operativos no previstos	Incluir revisión y ajuste de costos asociados a servicios compartidos y consumos diferenciados.	Hospital / Arrendador	Planeación	Baja
9	Observaciones de entes de control sanitario	Realizar visita técnica previa, levantar acta de cumplimiento y ejecutar	Hospital / Arrendador	Ejecución	Media

		adecuaciones antes del inicio de la operación.			
10	Uso compartido del shut de residuos biológicos	Definir protocolos independientes de manejo de residuos, horarios exclusivos y responsabilidades diferenciadas para el Hospital y terceros.	Hospital / Arrendador	Ejecución	Media
11	Manejo inadecuado de residuos por terceros	Exigir el cumplimiento normativo y protocolos de bioseguridad de acuerdo con el SST	Hospital / Arrendador	Ejecución	Media
12	Acceso no controlado a áreas del Hospital	Implementar controles de acceso, cerramientos internos, tarjetas, horarios diferenciados y personal de seguridad.	Hospital / Arrendador	Ejecución	Media
13	Interferencias en la recepción compartida	Definir mostradores diferenciados, señalización institucional clara y flujos separados de atención al público.	Hospital / Arrendador	Ejecución	Baja
14	Fallas en servicios públicos compartidos	Verificar capacidad instalada, establecer planes de contingencia (planta eléctrica, almacenamiento de agua)	Arrendador	Ejecución	Media
15	Emergencias con evacuación compartida	Actualizar plan de emergencias y evacuación del inmueble, con simulacros y roles definidos por ocupante.	Hospital / Arrendador	Ejecución	Media - Alta
16	Falta de señalización diferenciada y Uso compartido de circulaciones sin segregación de usuario	Instalar señalización institucional, rutas de evacuación, áreas restringidas y avisos informativos visibles. Implementar señalización diferenciada, control de flujos y horarios	Hospital / Arrendador	Ejecución	Baja

		escalonados para usuarios, personal y proveedores, que indique claramente los servicios prestados por cada operador del inmueble.			
17	Incumplir con el objeto contractual	El supervisor del contrato realiza los requerimientos a que haya lugar al contratista y evalúa si es necesario determinar la viabilidad de iniciar el procedimiento para la aplicación de multas y sanciones, conforme al manual de contratación.	Arrendador	Ejecución	Baja - Media
18	Incremento de precios	Obligaciones especiales del contratista, en donde se establece que debe mantener los precios fijos durante la ejecución y liquidación del contrato.	Arrendador	Ejecución	Baja
19	Cambio de regulación normativa que afecte el valor del contrato	Una vez sea expedida una disposición legal que afecte el valor del contrato, el supervisor debe evaluar si es necesario tramitar una modificación contractual.	Hospital / Arrendador	Ejecución	Baja
20	El contratista no cumple con la normatividad y especificaciones exigidas en riesgos ambientales	El contratista debe dar cumplimiento a las disposiciones ambientales que regulan el manejo y disposición de estos.	Arrendador	Ejecución	Baja
21	Causar daños a los bienes del contratista	Realizar una socialización acerca del cuidado en la ejecución de las actividades a desarrollar para la correcta ejecución del objeto contractual a efectos de evitar daños a	Hospital	Ejecución	Baja

		terceros, así como la debida manipulación de los bienes. Así como, sensibilizar a los funcionarios y colaboradores de la entidad del buen uso y manejo de los equipos suministrados por el contratista.			
22	Incumplir con la liquidación del contrato, en los plazos acordados o establecidos por ley	Acogerse a los procedimientos y normas y presentar oportunamente informe final, acta de liquidación y soportes requeridos según el manual de contratación.	Hospital / Arrendador	Liquidación	Baja

Nota: En todo caso, el ARRENDADOR tendrá la absoluta responsabilidad en la ejecución de todas las actividades necesarias para la total y cabal ejecución del objeto contractual. Por lo tanto, deberá considerar, previo a la suscripción del contrato todos los aspectos técnicos, económicos, financieros, y del mercado para evitar la ocurrencia de situaciones y materialización de riesgos que afecten la cabal ejecución del contrato y la permanencia de la ecuación contractual durante toda la vigencia del contrato, y en tal evento, serán de su cargo y responsabilidad, los gastos que esto conlleve.

16. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS DESTINADAS A AMPARAR LOS PERJUICIOS DERIVADOS DE INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL:

Por tratarse de la modalidad de bienes inmuebles dentro del cual el Hospital es el arrendatario, no se obliga a la constitución de garantía única.

17. ACUERDOS COMERCIALES QUE COBIJAN EL PRESENTE PROCESO DE SELECCIÓN:

El Manual para el Manejo de los Acuerdos Comerciales en procesos de contratación publicado por Colombia Compra Eficiente, señala que las entidades estatales no deben hacer el análisis para los procesos de contratación adelantados por las modalidades de selección de contratación directa.

18. LISTADO DE DOCUMENTOS QUE SE ANEXAN:

Se anexan al presente estudio, los siguientes documentos:

- Anexo 1 "PROPUESTA ARRENDAMIENTO"
- Anexo 2 "INFORME TÉCNICO DE VISITA"

Dado en Bogotá D.C., en abril de 2026.

Dependencias que requieren la necesidad: DIRECCIÓN DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE SALUD, DIRECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y PATRIMONIO Y SUBDIRECCIÓN DE RECURSOS FÍSICOS.

JUDY LORENA PARRA ORDÓÑEZ
DIRECTORA DE INFRAESTRUCTURA Y PATRIMONIO
Hospital Universitario San Juan de Dios y Materno Infantil

LIBIA ESPERANZA FORERO GARCIA
Directora de Prestación de Servicios de Salud
Hospital Universitario San Juan de Dios y Materno Infantil

DANIELA LEON VILLA
Subdirectora de Recursos Físicos
Hospital Universitario San Juan de Dios y Materno Infantil

Proyectó aspectos técnicos - Infraestructura: María Alejandra Roa Parra – Contratista HUSJDMI
Proyectó aspectos financieros: – Infraestructura: Daniel Morales Ramírez – Contratista HUSJDMI
Proyectó aspectos técnicos – Salud: Rocío Tinoco Torres - subdirectora de Servicios Hospitalarios – HUSJDMI
Proyectó aspectos jurídicos: Valeria Campos Guzmán - Abogada Contratista SDRF – HUSJDMI
Revisó: Daniela León Villa – Subdirectora de Recursos Físicos.