1. INFORMACION GENERAL

Fecha: 28/10/2026

Entidad: RED DE SALUD DE LADERA E.S.E

2. DESCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO

En el presente documento se analizan las condiciones del mercado inmobiliario relacionadas con el arrendamiento de bienes inmuebles en el Distrito Especial de Santiago de Cali, particularmente aquellos que cuentan con condiciones de ubicación, capacidad física, infraestructura, seguridad, accesibilidad y características técnicas adecuadas para la custodia, conservación y almacenamiento de archivos documentales institucionales. De igual forma, se evalúan los aspectos técnicos, jurídicos, económicos y locativos requeridos para garantizar la adecuada ejecución del objeto contractual y satisfacer la necesidad identificada por la Red de Salud de Ladera E.S.E.

El análisis se desarrolla con el propósito de garantizar la protección, conservación, integridad y disponibilidad del acervo documental de la entidad durante el periodo de ejecución de las obras de intervención física que se adelantarán en la IPS Buitrera, sede donde actualmente funciona el archivo central institucional. En este sentido, se requiere disponer temporalmente de un inmueble que reúna las condiciones técnicas, estructurales, ambientales y de seguridad necesarias para el depósito, custodia y preservación de los documentos y activos documentales de la Red de Salud de Ladera E.S.E., evitando riesgos asociados al desarrollo de las obras de infraestructura.

En consecuencia, el presente análisis sustenta la contratación para el arrendamiento del inmueble ubicado en el Kilómetro 3 vía La Buitrera, callejón Las Coliqas, denominado Casa Rancho Grande, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-523431, destinado exclusivamente al almacenamiento y conservación temporal del archivo central de la IPS Buitrera, garantizando el cumplimiento de la Ley 594 de 2000, el Acuerdo Único Reglamentario de la Función Archivística y demás disposiciones aplicables en materia de gestión documental. Asimismo, se fundamenta en los principios de planeación, economía, eficiencia, responsabilidad, transparencia y selección objetiva que orientan la contratación de la Red de Salud de Ladera E.S.E.

3. INTRODUCCIÓN

La actividad contractual desarrollada por las entidades públicas debe orientarse al cumplimiento de los fines esenciales del Estado, garantizando la adecuada gestión administrativa, la conservación del patrimonio documental institucional y la continuidad en la prestación de los servicios a cargo de las

VIGILADO Supersalud

entidades, bajo los principios de planeación, economía, transparencia, responsabilidad, eficiencia y selección objetiva que rigen la función administrativa y la contratación estatal.

En este contexto, la Red de Salud de Ladera E.S.E., en cumplimiento de sus funciones institucionales y de las disposiciones aplicables en materia de gestión documental, requiere identificar de manera objetiva: (i) la necesidad institucional que se pretende satisfacer mediante el arrendamiento de un inmueble destinado al almacenamiento y custodia temporal del archivo central; (ii) las condiciones del mercado inmobiliario relacionadas con inmuebles que cuenten con características adecuadas para la conservación de documentación institucional; y (iii) las condiciones técnicas, jurídicas, económicas y operativas que permitan adelantar un proceso contractual ajustado a las necesidades de la Entidad y al uso eficiente de los recursos públicos.

La necesidad surge debido a la ejecución de las obras de intervención física programadas en la IPS Buitrera, sede donde actualmente funciona el archivo central institucional, situación que hace indispensable el traslado temporal de la documentación y de los activos asociados al proceso de gestión documental, garantizando su adecuada conservación, organización, custodia, seguridad y disponibilidad durante el periodo de ejecución de las obras. En consecuencia, la Entidad requiere disponer de un inmueble que reúna las condiciones locativas, estructurales, ambientales y de seguridad necesarias para proteger el patrimonio documental de la Red de Salud de Ladera E.S.E.

El Análisis del Sector constituye una herramienta fundamental dentro de la etapa de planeación contractual, toda vez que permite sustentar la necesidad de la contratación, identificar las condiciones de oferta y demanda del mercado de arrendamiento de bienes inmuebles, establecer la razonabilidad económica del canon de arrendamiento, analizar la disponibilidad de inmuebles con características similares y definir las condiciones técnicas, jurídicas y económicas necesarias para garantizar la adecuada ejecución del objeto contractual.

De conformidad con los lineamientos establecidos en el Manual de Contratación de la Red de Salud de Ladera E.S.E. y la normatividad vigente aplicable, el presente estudio analiza las condiciones del mercado de arrendamiento de bienes inmuebles en el Distrito Especial de Santiago de Cali, particularmente aquellos ubicados en el sector de La Buitrera y zonas aledañas, considerando aspectos relacionados con su ubicación estratégica, accesibilidad, capacidad de almacenamiento, condiciones de seguridad, disponibilidad de servicios públicos, estado de conservación e idoneidad para la custodia temporal de archivos institucionales.

En este sentido, el presente documento expone los resultados del análisis realizado para la contratación del arrendamiento del inmueble ubicado en el Kilómetro 3 vía La Buitrera, callejón Las Coliqas, denominado Casa Rancho Grande, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-523431, destinado al depósito, custodia y conservación temporal del acervo documental y demás elementos

VIGILADO Supersalud

icontec ISO 9001 co-sc 7215-1
IQNET CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM

que conforman el archivo central de la IPS Buitrera, mientras se ejecutan las obras de intervención en su sede habitual.

Este estudio permite identificar, entre otros aspectos:

• **Análisis de la demanda:** la necesidad institucional que motiva la contratación, los requerimientos técnicos, locativos y funcionales del inmueble, así como la justificación del arrendamiento para garantizar la conservación y disponibilidad del archivo central durante la ejecución de las obras de infraestructura.

• **Análisis de la oferta:** las condiciones del mercado inmobiliario para inmuebles con características aptas para el almacenamiento documental, la disponibilidad de bienes similares y las condiciones económicas y técnicas que caracterizan este tipo de inmuebles dentro del área de influencia requerida por la Entidad.

• **Estrategia de contratación:** la modalidad de selección, las condiciones contractuales y los criterios técnicos, jurídicos y económicos que soportan la celebración del contrato de arrendamiento, conforme al Manual de Contratación de la Red de Salud de Ladera E.S.E. y las disposiciones normativas vigentes.

El presente documento tiene como finalidad suministrar a la Red de Salud de Ladera E.S.E. los elementos técnicos, jurídicos, administrativos y económicos necesarios para estructurar un proceso de contratación debidamente sustentado, garantizando la adecuada conservación del patrimonio documental institucional, la continuidad de los procesos administrativos y el cumplimiento de las obligaciones legales en materia de gestión documental, mediante el arrendamiento temporal de un inmueble que satisfaga las necesidades identificadas por la Entidad.

4. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

De acuerdo con los lineamientos establecidos en el Manual de Contratación de la Red de Salud de Ladera E.S.E., la Entidad debe analizar los aspectos generales del mercado relacionados con el bien o servicio objeto de contratación, con el fin de identificar las condiciones económicas, técnicas, regulatorias y comerciales que puedan influir en la adecuada estructuración del proceso contractual.

Para tal efecto, se presenta un análisis del contexto económico internacional y nacional con corte a noviembre de 2026, así como de las condiciones generales del mercado inmobiliario aplicables al arrendamiento de bienes inmuebles destinados al almacenamiento y custodia de archivos

VIGILADO Supersalud

icontec ISO 9001 IQNET CERTIFIED MANAGEMENT

institucionales. Dicho análisis permite establecer las condiciones económicas y de mercado que sirven de soporte para la contratación requerida por la Entidad.

4.1 Perspectiva general de la economía global

En cumplimiento de los lineamientos de planeación contractual, resulta pertinente analizar el entorno económico internacional, toda vez que los comportamientos de la economía mundial pueden generar efectos indirectos sobre los mercados nacionales, las condiciones financieras y el desempeño general de los sectores productivos.

Crecimiento económico mundial

Los principales organismos multilaterales coinciden en señalar que durante 2026 la economía mundial mantiene un crecimiento moderado y estable, impulsado por la recuperación gradual del comercio internacional, el fortalecimiento del sector servicios y la inversión en tecnologías de innovación y transformación digital.

• El Fondo Monetario Internacional (FMI) mantiene expectativas de crecimiento global cercanas al 3,3 % para 2026.

• Las economías emergentes continúan registrando tasas de crecimiento superiores a las economías avanzadas.

• El comercio internacional presenta señales de recuperación gradual respecto de períodos anteriores.

Inflación global

La inflación continúa mostrando una tendencia descendente en la mayoría de las economías desarrolladas y emergentes como resultado de la estabilización de las cadenas de suministro, la reducción de presiones logísticas y las medidas de política monetaria implementadas por los bancos centrales.

• Se observa una desaceleración de los niveles inflacionarios a nivel global.

• Los costos internacionales de transporte y logística mantienen condiciones de mayor estabilidad.

• Persisten riesgos asociados a conflictos geopolíticos y volatilidad de algunos mercados energéticos.

VIGILADO Supersalud

icontec ISO 9001 co-sc 7215-1
IQNET CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM

Riesgos económicos internacionales

Entre los factores que continúan generando incertidumbre en la economía mundial se destacan:

- Tensiones geopolíticas y comerciales entre economías relevantes.
- Volatilidad en los mercados energéticos y de materias primas.
- Riesgos asociados a los altos niveles de deuda en algunas economías.
- Incertidumbre frente al comportamiento de los mercados financieros internacionales.

A noviembre de 2026 la economía mundial mantiene un escenario de crecimiento moderado, con una inflación en proceso de estabilización y condiciones financieras relativamente favorables. No obstante, continúan presentes factores de incertidumbre que pueden incidir indirectamente sobre las economías nacionales y el comportamiento de algunos mercados.

Fuentes de consulta

- Fondo Monetario Internacional (FMI).
- Banco Mundial.
- Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE).
- Statista.
- Datosmacro.

4.2 Perspectiva económica nacional

El comportamiento de la economía colombiana constituye un elemento relevante para el análisis de las condiciones generales del mercado, toda vez que influye en el sector inmobiliario, el costo de los bienes y servicios, la inversión pública y privada y las condiciones generales de contratación.

Crecimiento económico

VIGILADO Supersalud

icontec ISO 9001 IQNET CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM

Durante 2026 la economía colombiana continúa mostrando señales de recuperación y crecimiento moderado, favorecida por la estabilidad macroeconómica, la reducción gradual de la inflación y el fortalecimiento de algunos sectores productivos.

• Las proyecciones económicas sitúan el crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) entre el 2,6 % y el 3,0 %.

• El consumo de los hogares continúa siendo uno de los principales impulsores del crecimiento económico.

• Los sectores de servicios, comercio y construcción mantienen una dinámica positiva.

Inflación y tasas de interés

• La inflación continúa presentando una tendencia descendente respecto de los niveles observados en vigencias anteriores.

• El Banco de la República mantiene una política orientada a garantizar la estabilidad de precios y el crecimiento económico sostenible.

• La reducción gradual de las tasas de interés ha favorecido la recuperación de la actividad económica y del mercado inmobiliario.

Mercado laboral

• El mercado laboral mantiene una tendencia de recuperación progresiva.

• La tasa de desempleo nacional presenta niveles cercanos al 9 %.

• Continúan los esfuerzos institucionales orientados al fortalecimiento del empleo formal.

Sector inmobiliario

El mercado de arrendamiento de bienes inmuebles en Santiago de Cali mantiene un comportamiento estable durante la vigencia 2026, especialmente en inmuebles destinados a actividades administrativas, de almacenamiento y servicios.

La disponibilidad de inmuebles con características aptas para almacenamiento documental depende de factores como:

VIGILADO Supersalud

- Ubicación estratégica.
- Facilidad de acceso vehicular.
- Condiciones estructurales y locativas.
- Seguridad física del inmueble.
- Disponibilidad de servicios públicos.
- Espacios suficientes para almacenamiento y organización documental.

Estas condiciones generan variaciones en los cánones de arrendamiento dependiendo del área construida, estado de conservación, ubicación y destinación del inmueble.

Riesgos e incertidumbre

- Comportamiento de las tasas de interés.
- Variación en los precios del mercado inmobiliario.
- Incrementos en costos de mantenimiento y adecuación de inmuebles.
- Factores económicos externos que puedan afectar la dinámica nacional.

A noviembre de 2026 Colombia presenta un escenario de crecimiento económico moderado, estabilidad relativa en los indicadores macroeconómicos y condiciones favorables para las actividades relacionadas con el mercado de arrendamiento de bienes inmuebles. Particularmente en el Distrito Especial de Santiago de Cali, existe oferta de inmuebles destinados a actividades administrativas y de almacenamiento, aunque la disponibilidad de espacios con condiciones adecuadas para la conservación de archivos institucionales requiere evaluar aspectos técnicos, locativos y de seguridad que garanticen la protección del patrimonio documental de la Red de Salud de Ladera E.S.E.

Fuentes de consulta

- Banco de la República.
- DANE.

VIGILADO Supersalud

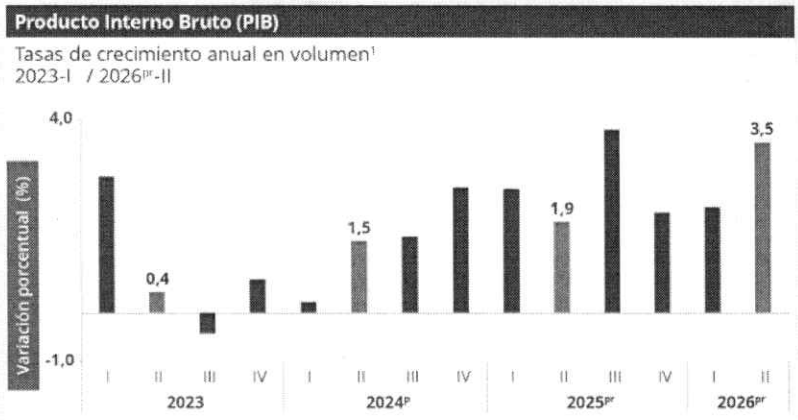
icontec ISO 9001 IQNET CERTIFIED MANAGEMENT

- Ministerio de Hacienda y Crédito Público.
- Fondo Monetario Internacional (FMI).
- Banco Mundial.
- CAMACOL.
- Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (FEDELONJAS).

PIB

Información segundo trimestre 2026pr

En el segundo trimestre de 2026pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 3,5% respecto al mismo periodo de 2025pr.



Fuente: DANE, PIB_T
1: Series originales encadenadas de volumen con año de referencia 2015
pr: preliminar
p: provisional

Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado en Colombia corresponden a sectores relacionados con la administración pública, educación, salud, comercio, transporte y almacenamiento, los cuales continúan impulsando el crecimiento económico nacional.

Durante el primer semestre de 2026, respecto al mismo período del año anterior, el Producto Interno Bruto (PIB) presentó un crecimiento de 2,9%, evidenciando una recuperación moderada de la actividad económica. Dentro de los sectores que más aportan al crecimiento se destacan las actividades de administración pública, educación, salud, comercio, transporte y almacenamiento.

VIGILADO Supersalud

icontec ISO 9001 co-sc 7215-1
IQNET CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM

El comportamiento positivo de estos sectores refleja condiciones favorables para el desarrollo de actividades institucionales y administrativas, así como para los mercados relacionados con el arrendamiento de bienes inmuebles destinados al funcionamiento de entidades públicas y al desarrollo de actividades de apoyo institucional.

IPC

Información septiembre 2026

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Variación mensual, año corrido y anual
Total nacional
2025 - 2026 (septiembre)

IPC	Septiembre					
	Variación mensual		Variación año corrido		Variación anual	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026
IPC total	0,32	**0,37**	4,55	**5,74**	5,18	**6,29**

Fuente: DANE, IPC

En septiembre de 2026 la variación mensual del IPC fue 0,37%, la variación año corrido fue 5,74% y la anual 6,29%.
En septiembre de 2026 la variación anual del IPC fue 6,29%, es decir, 1,11 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 5,18%.

De acuerdo con la información publicada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), para septiembre de 2026 la variación mensual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) fue de **0,37%**, mientras que la variación acumulada en lo corrido del año alcanzó **5,74%** y la variación anual se ubicó en **6,29%**.

Estos resultados evidencian que la inflación continúa siendo una variable relevante dentro de la economía nacional, manteniendo presiones sobre los costos de bienes y servicios demandados tanto por las entidades públicas como por los diferentes sectores económicos.

La variación anual registrada en septiembre de 2026 fue superior en **1,11 puntos porcentuales** frente a la observada en el mismo período del año anterior, cuando se ubicó en **5,18%**, reflejando un incremento en el nivel general de precios de la economía.

En consecuencia, la Red de Salud de Ladera E.S.E. debe considerar el comportamiento inflacionario dentro de la planeación del presente proceso contractual, toda vez que este constituye un factor que puede impactar las condiciones del mercado inmobiliario, la estructuración presupuestal, los cánones de arrendamiento y la ejecución financiera del contrato.

VIGILADO Supersalud

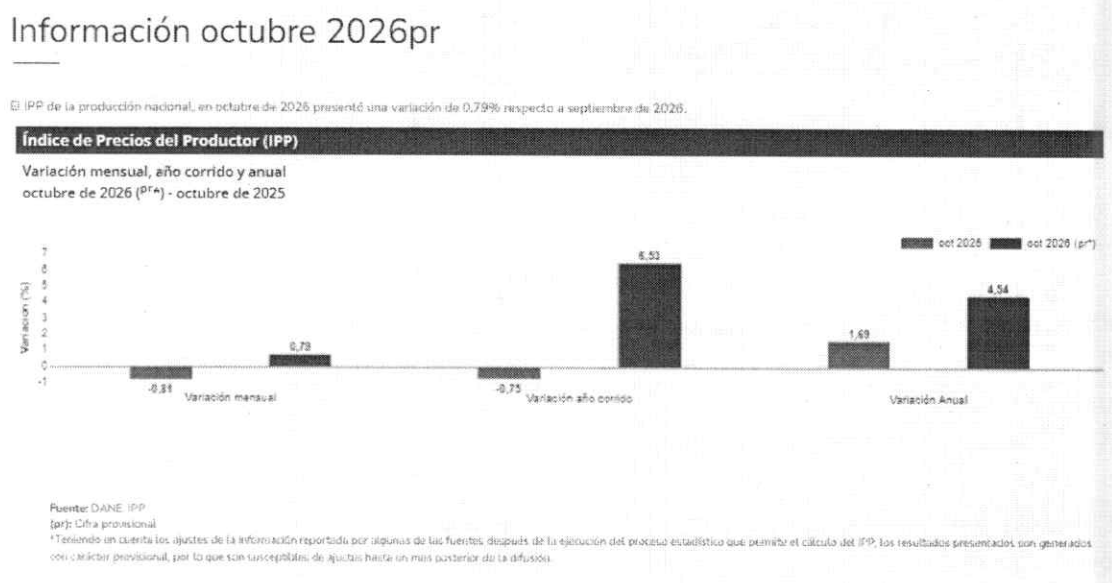
icontec ISO 9001 IQNET CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM

Datos relevantes del IPC (septiembre de 2026)

- Variación mensual: **0,37%**
- Variación año corrido: **5,74%**
- Variación anual: **6,29%**
- Variación anual septiembre 2025: **5,18%**
- Diferencia anual 2026 frente a 2025: **1,11 puntos porcentuales**

Este comportamiento del IPC constituye un elemento de análisis importante para la contratación pública y para la evaluación de las condiciones económicas del mercado inmobiliario, por cuanto influye sobre los costos de operación, mantenimiento y arrendamiento de bienes inmuebles.

ÍNDICE DE PRECIOS DEL PRODUCTOR (IPP)



De acuerdo con la información publicada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), el Índice de Precios del Productor (IPP) de la producción nacional registró en octubre de 2026 una variación mensual de **0,79%**, evidenciando un incremento en los costos de producción de la economía respecto al mes inmediatamente anterior.

Asimismo, la variación acumulada en lo corrido del año alcanzó **6,53%**, mientras que la variación anual se ubicó en **4,54%**, cifras que reflejan un aumento en los costos de los bienes producidos en el país durante el último año.

VIGILADO Supersalud

icontec ISO 9001 co-sc 7215-1
IQNET CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM

Por sectores económicos, la actividad de **Explotación de minas y canteras** presentó la mayor variación mensual con **3,80%**, ubicándose por encima del promedio nacional del IPP (**0,79%**). Por su parte, los sectores de **Agricultura, ganadería, silvicultura, caza y pesca (0,46%)** e **Industrias manufactureras (0,24%)** registraron variaciones inferiores a la media nacional.

Para el presente proceso contractual, estas variaciones constituyen un indicador de referencia para el análisis de las condiciones económicas del mercado, debido a que reflejan el comportamiento de los costos de producción y de los bienes requeridos para el funcionamiento de las actividades económicas en general.

En consecuencia, el comportamiento del IPP constituye un factor que debe ser considerado dentro de la planeación financiera del proceso contractual, dado que permite identificar tendencias de mercado y posibles variaciones en los costos asociados al mantenimiento, adecuación y operación de bienes inmuebles.

Fuente: DANE - Mercado Laboral y Principales Indicadores Económicos. https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/mercado-laboral/empleo-y-desempleo

4.7. SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (SMMLV):

Para la determinación del valor del salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV) se tienen en cuenta diversas variables económicas, entre las cuales la principal es la inflación registrada durante el año inmediatamente anterior. Generalmente, el salario mínimo es tomado por los empresarios y el Gobierno Nacional como referencia para el incremento de los salarios de los demás trabajadores que no devengan este valor.

El salario mínimo, en su condición de indicador económico, tiene un impacto directo sobre la estructura global de los salarios y sobre la masa salarial del país. En este sentido, un aumento en los costos de la mano de obra genera, de manera correlativa, un incremento en el costo total de producción, con efectos directos sobre la competitividad y los precios finales de los bienes y servicios.

A continuación, se presenta la evolución del salario mínimo en Colombia durante los últimos años, el cual es definido mediante decreto del Gobierno Nacional, posterior a las deliberaciones adelantadas entre el sector empresarial, las organizaciones de trabajadores y el Gobierno. Durante el período comprendido entre 2016 y 2026, el promedio de la variación anual del SMMLV se ubica aproximadamente en el **8,30%**.

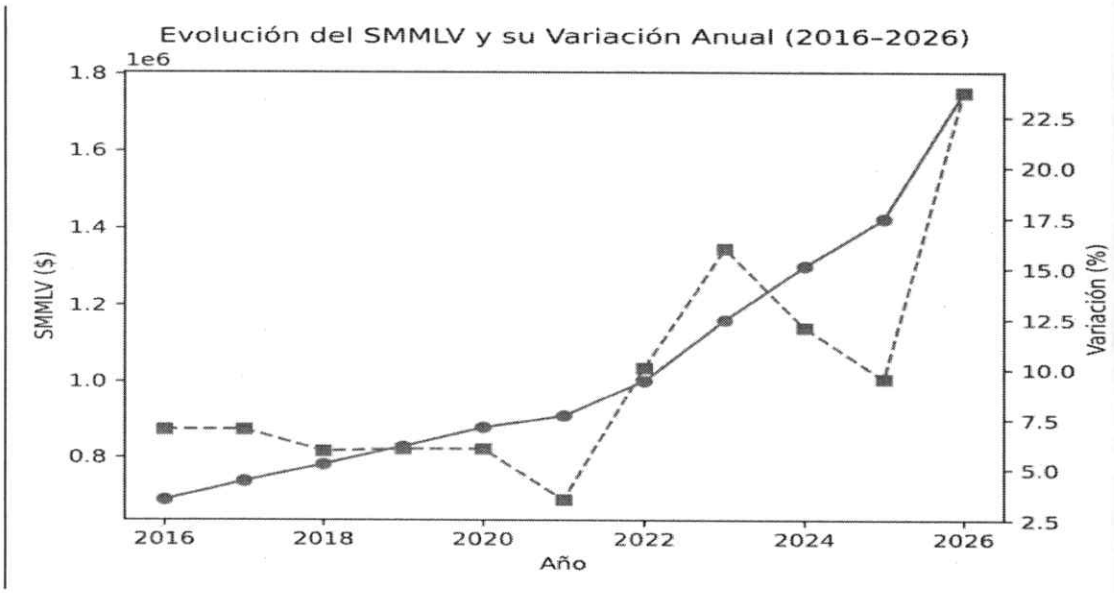
Evolución del SMMLV en Colombia (2016–2026)

VIGILADO Supersalud

icontec ISO 9001 IQNET CERTIFIED MANAGEMENT

AÑO	SMMLV	VARIACIÓN % ANUAL	DECRETO DEL GOBIERNO NACIONAL
2016	$689.455,00	7,00%	Decreto 252 de diciembre 30 de 2015
2017	$737.717,00	7,00%	Decreto 2209 de diciembre 30 de 2016
2018	$781.242,00	5,90%	Decreto 2269 de diciembre 30 de 2017
2019	$828.116,00	6,00%	Decreto 2451 de diciembre 27 de 2018
2020	$877.803,00	6,00%	Decreto 2360 de diciembre 26 de 2019
2021	$908.526,00	3,50%	Decreto 1785 de diciembre 29 de 2020
2022	$1.000.000,00	10,07%	Decreto 1724 de diciembre 15 de 2021
2023	$1.160.000,00	16,00%	Decreto 2613 de diciembre 28 de 2022
2024	$1.300.000,00	12,07%	Decreto 2292 de diciembre 29 de 2023
2025	$1.423.500,00	9,50%	Decreto 1572 de diciembre 24 de 2024
2026	$1.750.905,00	23,70%	Decreto presidencial – enero de 2026

Tabla No. 2. Fuente: DANE.



El salario mínimo legal mensual vigente (SMMLV) en Colombia ha presentado un crecimiento sostenido durante el período 2016–2026, registrando incrementos anuales que, en la mayoría de los casos, han superado la inflación observada en el año previo a la negociación. No obstante, se evidencian aumentos particularmente significativos a partir del año 2022, cuando el salario mínimo se incrementó en un 10,07%, seguido por un aumento del 16% en 2023, del 12,07% en 2024, del 9,5% en 2025 y, de manera excepcional, un incremento del 23,7% en 2026, constituyéndose este último como la mayor variación porcentual registrada en el período analizado.

Este comportamiento refleja un esfuerzo deliberado de la política salarial orientado a recuperar el poder adquisitivo de los trabajadores frente a los efectos de la inflación acumulada y a las presiones

VIGILADO Supersalud

icontec ISO 9001 co-sc 7215-1
IQNET CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM

derivadas del contexto macroeconómico nacional e internacional. Sin embargo, dichos incrementos también generan presiones inflacionarias que obligan al Banco de la República a implementar medidas de política monetaria contractiva, tales como el aumento de la tasa de interés de referencia, con el fin de moderar el consumo, controlar la inflación y preservar la estabilidad macroeconómica.

En este contexto, el salario mínimo no debe analizarse únicamente como una variable de ingreso laboral, sino también como un indicador relevante de la capacidad productiva, el nivel de consumo y la sostenibilidad económica del país, dado su impacto directo sobre el mercado laboral, los costos empresariales y la dinámica macroeconómica general

4.3. ASPECTOS TÉCNICOS

El inmueble objeto del presente proceso de contratación, ubicado en el Kilómetro 3 vía La Buitrera, callejón Las Coliqas, denominado Casa Rancho Grande, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-523431, deberá reunir las condiciones físicas, técnicas, funcionales y locativas necesarias para garantizar la adecuada conservación, custodia, organización y almacenamiento temporal del archivo central de la Red de Salud de Ladera E.S.E., durante la ejecución de las obras de intervención de la infraestructura de la IPS Buitrera.

Las condiciones del inmueble deberán permitir la preservación del patrimonio documental institucional, garantizando espacios adecuados para el almacenamiento de documentos físicos, mobiliario archivístico y demás activos documentales, bajo condiciones de seguridad, accesibilidad, orden, ventilación e integridad que minimicen los riesgos de deterioro, pérdida o afectación de la documentación institucional.

4.4. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

• Área suficiente para albergar el archivo central institucional y los elementos asociados al proceso de gestión documental.

• Espacios adecuados para la organización, almacenamiento y consulta controlada de documentos cuando sea requerido por la Entidad.

• Áreas que permitan la ubicación de estanterías, archivadores y demás sistemas de almacenamiento documental.

• Condiciones adecuadas de ventilación e iluminación natural y/o artificial que contribuyan a la conservación de la documentación almacenada.

VIGILADO Supersalud

icontec ISO 9001 IQNET CERTIFIED MANAGEMENT

• Pisos con capacidad de soportar las cargas derivadas del almacenamiento documental y del mobiliario archivístico.

• Cubiertas, paredes, puertas y demás elementos constructivos en adecuado estado de conservación y funcionamiento.

• Disponibilidad de espacios destinados a la administración, supervisión y control de las actividades de archivo.

• Circulaciones internas que permitan el traslado seguro de cajas, documentos y equipos relacionados con la gestión documental.

• Condiciones locativas que minimicen riesgos de humedad, filtraciones o afectaciones que puedan comprometer la integridad de los documentos.

4.5. CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA OPERACIÓN DEL ARCHIVO

• Disponibilidad y conexión legal a los servicios públicos domiciliarios requeridos para el funcionamiento del inmueble.

• Redes eléctricas, hidráulicas y sanitarias en adecuado estado de funcionamiento.

• Espacios que permitan el almacenamiento organizado y seguro de documentos, expedientes, cajas de archivo y demás materiales documentales.

• Condiciones que faciliten la instalación y operación de equipos informáticos, redes de voz, datos e internet para el desarrollo de actividades administrativas relacionadas con la gestión documental.

• Infraestructura que permita realizar adecuaciones locativas menores requeridas para optimizar el almacenamiento y conservación documental, previa autorización del arrendador cuando corresponda.

• Condiciones que permitan mantener el orden, clasificación y acceso controlado a la documentación institucional.

• Ambientes que favorezcan la adecuada conservación física de los documentos durante la vigencia contractual.

4.6. REQUISITOS DE SEGURIDAD

VIGILADO Supersalud

• Condiciones estructurales que garanticen la estabilidad y seguridad del inmueble.

• Accesos que permitan el control de ingreso y salida de personal autorizado y de los elementos documentales bajo custodia.

• Cerramientos, puertas y sistemas de seguridad que contribuyan a la protección del patrimonio documental institucional.

• Iluminación suficiente en áreas internas y externas del inmueble.

• Espacios que permitan implementar rutas de evacuación y protocolos básicos de atención de emergencias.

• Condiciones compatibles con la implementación del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST).

• Condiciones que permitan la adopción de medidas de prevención y mitigación frente a riesgos de incendio, inundación, humedad, hurto o cualquier otro evento que pueda afectar la documentación almacenada.

4.7. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y OPERACIÓN

• Ubicación estratégica que facilite el acceso del personal autorizado para la administración y consulta de la documentación institucional.

• Vías de acceso adecuadas para el ingreso y salida de vehículos destinados al transporte de documentos y elementos archivísticos.

• Distribución funcional de los espacios que permita el almacenamiento eficiente y seguro de los archivos.

• Condiciones locativas que faciliten las labores de organización, clasificación, conservación y control documental.

• Disponibilidad de acceso permanente al inmueble durante la ejecución contractual para garantizar la continuidad de los procesos administrativos de la Entidad.

4.8. ADECUACIÓN A LAS NECESIDADES DEL SERVICIO INSTITUCIONAL

VIGILADO Supersalud

icontec ISO 9001 IQNET CERTIFIED MANAGEMENT

El inmueble deberá reunir las condiciones funcionales, técnicas y locativas necesarias para garantizar la adecuada ejecución de las actividades relacionadas con la gestión documental de la Red de Salud de Ladera E.S.E. durante el periodo de intervención de la infraestructura de la IPS Buitrera.

En este sentido, el inmueble deberá permitir el almacenamiento, conservación, custodia y administración temporal del archivo central institucional, ofreciendo espacios apropiados para la protección del patrimonio documental de la Entidad, garantizando condiciones de seguridad, accesibilidad, ventilación, organización y funcionalidad que permitan la continuidad de los procesos administrativos y el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables en materia archivística durante toda la ejecución contractual.

5. ASPECTOS REGULATORIOS.

La contratación del arrendamiento de un inmueble destinado al almacenamiento, conservación y custodia temporal del archivo central de la Red de Salud de Ladera E.S.E. debe desarrollarse en observancia de la normatividad vigente en materia de contratación estatal, gestión documental, seguridad de la información, conservación documental, servicios públicos, seguridad y salud en el trabajo, así como de las demás disposiciones legales aplicables al uso y administración de bienes inmuebles destinados al desarrollo de actividades institucionales.

En consecuencia, el inmueble ubicado en el Kilómetro 3 vía La Buitrera, callejón Las Coliqas, denominado Casa Rancho Grande, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 370-523431, deberá cumplir con las condiciones técnicas, jurídicas y locativas necesarias para garantizar la adecuada protección, conservación, organización y acceso al patrimonio documental de la Entidad.

Normativa de gestión documental y archivos

1. **Ley 594 de 2000 - Ley General de Archivos:** Establece las reglas y principios generales que regulan la función archivística del Estado, garantizando la organización, conservación, protección y acceso a los documentos públicos.
2. **Decreto 1080 de 2015 - Decreto Único Reglamentario del Sector Cultura:** Compila la normativa relacionada con la gestión documental y determina las condiciones para la administración, conservación y preservación del patrimonio documental.
3. **Acuerdo 049 de 2000 del Archivo General de la Nación y demás normas que lo modifiquen o sustituyan:** Establece las condiciones de edificios y locales destinados a archivos, incluyendo aspectos relacionados con infraestructura, seguridad, ventilación y conservación documental.

VIGILADO Supersalud

icontec ISO 9001 co-sc 7215-1
IQNET CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM

4. **Acuerdo 006 de 2014 del Archivo General de la Nación:** Desarrolla lineamientos para la conformación, organización, conservación y consulta de los archivos públicos.

Normativa de contratación pública

1. **Ley 80 de 1993:** Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.
2. **Ley 1150 de 2007:** Introduce medidas para la eficiencia y transparencia en la contratación estatal.
3. **Manual de Contratación de la Red de Salud de Ladera E.S.E.:** Regula los procedimientos contractuales aplicables conforme al régimen especial de contratación de las Empresas Sociales del Estado.

Normativa sobre condiciones locativas y seguridad

1. **Decreto 1077 de 2015 - Sector Vivienda, Ciudad y Territorio:** Establece disposiciones relacionadas con edificaciones, habitabilidad, servicios públicos y condiciones de los inmuebles.
2. **NSR-10 - Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente:** Define los requisitos de seguridad estructural aplicables a las edificaciones.
3. **Resolución 2400 de 1979:** Contiene disposiciones relacionadas con vivienda, higiene y seguridad en los establecimientos de trabajo.
4. **Normativa expedida por el Cuerpo de Bomberos y autoridades competentes respecto a prevención y atención de emergencias, evacuación y protección contra incendios.**

Normativa de seguridad y salud en el trabajo

1. **Decreto 1072 de 2015:** Establece las disposiciones del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST).
2. **Resolución 0312 de 2019:** Define los estándares mínimos del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo.

Protección de datos personales y seguridad de la información

1. **Ley 1581 de 2012:** Regula la protección de datos personales y el tratamiento de información contenida en los archivos institucionales.
2. **Ley 1712 de 2014 - Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública:** Regula el acceso a la información pública y las condiciones para su protección y disposición.

VIGILADO Supersalud

icontec ISO 9001 IQNET CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM

Servicios públicos y medio ambiente

1. **Ley 142 de 1994:** Regula la prestación de los servicios públicos domiciliarios requeridos para el funcionamiento del inmueble.
2. **Ley 99 de 1993:** Establece los principios generales para la protección ambiental y la gestión de recursos ambientales.

Cumplimiento del inmueble arrendado

El inmueble objeto del presente proceso deberá garantizar:

1. Condiciones adecuadas para la conservación y almacenamiento del archivo central institucional.
2. Infraestructura suficiente para la ubicación de estanterías, cajas documentales y demás elementos de archivo.
3. Condiciones de seguridad que permitan la protección del patrimonio documental de la Entidad.
4. Disponibilidad permanente de servicios públicos domiciliarios durante la ejecución contractual.
5. Condiciones locativas que minimicen riesgos asociados a humedad, incendios, filtraciones, deterioro o pérdida documental.
6. Espacios que faciliten la administración, custodia y consulta controlada de la documentación institucional.
7. Cumplimiento de la normatividad archivística, documental y de seguridad aplicable.

5.1. PROCESOS DE CONTRATACIÓN ADELANTADOS POR LA RED DE SALUD DE LADERA E.S.E.

El análisis de los procesos de contratación adelantados previamente por la Red de Salud de Ladera E.S.E. relacionados con el arrendamiento de bienes inmuebles constituye un insumo técnico, jurídico y financiero relevante para la estructuración del presente proceso contractual. La revisión de los antecedentes permite identificar las condiciones bajo las cuales la Entidad ha atendido necesidades similares relacionadas con el funcionamiento de servicios administrativos, asistenciales y de apoyo institucional.

La evaluación de contratos suscritos en vigencias anteriores permite establecer elementos de referencia para la definición del presupuesto oficial, el plazo de ejecución, las condiciones técnicas del inmueble y la modalidad de contratación aplicable, garantizando el cumplimiento de los principios de planeación, economía, eficiencia, transparencia y responsabilidad administrativa.

VIGILADO Supersalud

icontec ISO 9001 co-sc 7215-1
IQNET CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM

En la revisión de antecedentes contractuales se analizan, entre otros, los siguientes aspectos:

• Objeto contractual relacionado con el arrendamiento de bienes inmuebles para fines institucionales.

• Modalidad de contratación utilizada conforme al régimen especial aplicable a las Empresas Sociales del Estado.

• Valor del contrato y canon mensual de arrendamiento.

• Plazo de ejecución establecido para atender necesidades temporales o permanentes.

• Ubicación y condiciones de accesibilidad del inmueble.

• Características físicas, técnicas y locativas requeridas para el desarrollo de las actividades institucionales.

Es importante señalar que cada proceso de arrendamiento responde a necesidades particulares de la Entidad, determinadas por factores como la destinación específica del inmueble, las condiciones de ubicación, las características físicas requeridas, la disponibilidad de inmuebles en el mercado y los requerimientos operativos de cada dependencia.

En consecuencia, el análisis comparativo de los antecedentes contractuales constituye un referente técnico que permite verificar la razonabilidad de las condiciones definidas para el presente proceso de arrendamiento destinado al almacenamiento y custodia temporal del archivo central institucional.

Tabla No. 1. Procesos de contratación de arrendamiento de inmuebles – Red de Salud de Ladera E.S.E.

Variable	Contrato 1	Contrato 2	Contrato 3	Contrato Actual
Vigencia	2025	2025	2026	2026
Entidad contratante	Red de Salud de Ladera E.S.E.	Red de Salud de Ladera E.S.E.	Red de Salud de Ladera E.S.E.	Red de Salud de Ladera E.S.E.
Objeto contractual	Arrendamiento inmueble Km 3 vía Polvorines - La Buitrera	Arrendamiento inmueble Carrera 43 No. 5A - 27 Cali	Arrendamiento de inmueble para actividades institucionales	Arrendamiento de inmueble para almacenamiento temporal del archivo

VIGILADO Supersalud

icontec ISO 9001 IQNET CERTIFIED MANAGEMENT

				central de la IPS Buitrera
Modalidad de selección	Régimen Especial	Régimen Especial	Régimen Especial	Régimen Especial
Código UNSPSC	80131500	80131500	80131500	80131501
Lugar de ejecución	Cali	Cali	Cali	Cali
Estado	Ejecutado	Ejecutado	Ejecutado	En proceso

Fuente: SECOP II y antecedentes contractuales de la Red de Salud de Ladera E.S.E.

La revisión de los antecedentes contractuales permite evidenciar que la Red de Salud de Ladera E.S.E. ha utilizado de manera recurrente la figura del arrendamiento de bienes inmuebles para garantizar la disponibilidad de espacios requeridos para el desarrollo de actividades administrativas, asistenciales y de apoyo institucional.

Asimismo, se observa que la modalidad de contratación utilizada históricamente para este tipo de procesos corresponde al Régimen Especial aplicable a las Empresas Sociales del Estado, mecanismo que permite atender de manera eficiente necesidades específicas relacionadas con la disponibilidad temporal de bienes inmuebles.

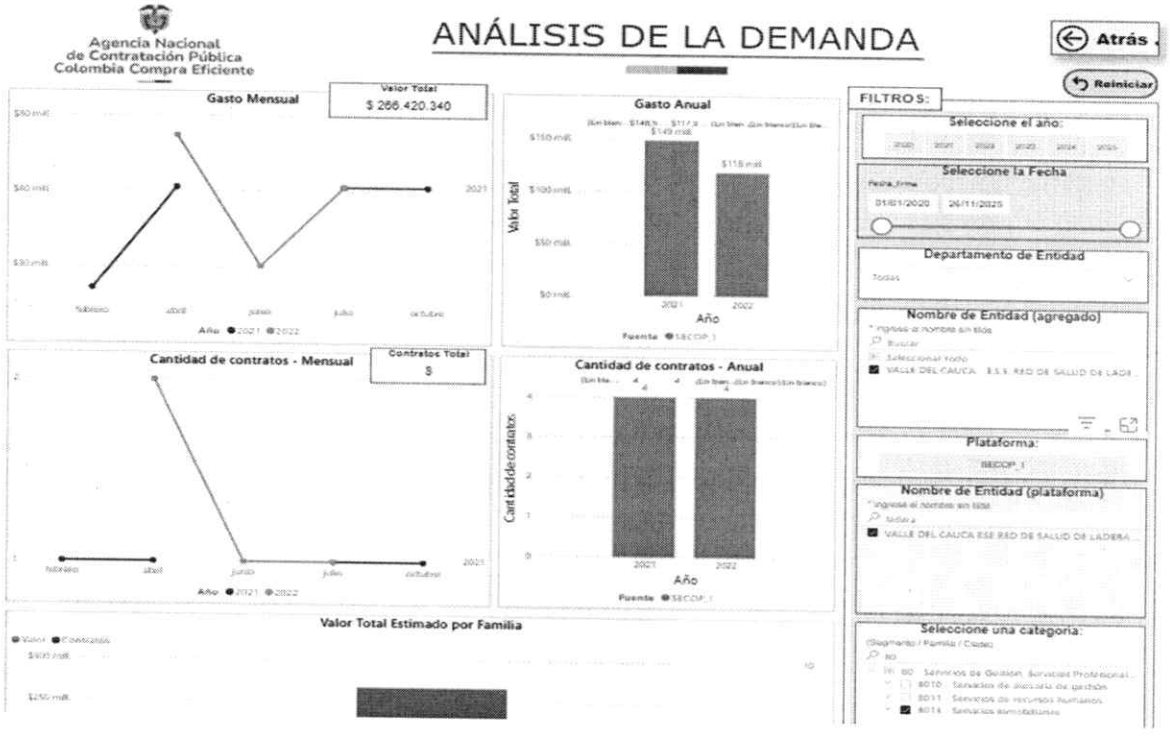
En cuanto al objeto contractual del presente proceso, se identifica una necesidad particular derivada de las obras de intervención que se ejecutarán en la IPS Buitrera, circunstancia que hace indispensable disponer temporalmente de un inmueble que garantice la adecuada conservación, custodia y administración del archivo central institucional.

Finalmente, el análisis de los antecedentes contractuales permite concluir que el presente proceso mantiene coherencia con las prácticas históricas de contratación de la Entidad, tanto en la naturaleza del objeto contractual como en la modalidad de selección utilizada, constituyéndose en un soporte técnico y financiero que respalda la razonabilidad de las condiciones definidas para el arrendamiento objeto del presente análisis del sector.

https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE

5.2. CONSULTA DE PROCESOS DE CONTRATACIÓN DE LA RED DE SALUD DE LADERA E.S.E. A TRAVÉS DEL MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO

VIGILADO Supersalud



Durante las vigencias analizadas en el Modelo de Abastecimiento Estratégico, la Red de Salud de Ladera E.S.E. ha ejecutado contratos asociados a la categoría de Servicios Inmobiliarios (UNSPSC 8013), evidenciándose una necesidad recurrente de contar con bienes inmuebles arrendados para garantizar el desarrollo de actividades asistenciales, administrativas, operativas y de apoyo institucional.

• La ejecución de este tipo de contratos se ha presentado de manera continua, lo que permite concluir que la necesidad de disponer de infraestructura física adecuada constituye un requerimiento permanente para el funcionamiento de la Entidad y el cumplimiento de sus objetivos institucionales.

• El comportamiento histórico de la contratación evidencia el uso recurrente del arrendamiento como mecanismo para atender necesidades relacionadas con la disponibilidad temporal de espacios destinados al desarrollo de actividades institucionales, de apoyo administrativo y de prestación de servicios.

• La categoría Servicios Inmobiliarios (8013) registra una participación relevante dentro de las necesidades de contratación de la Entidad, particularmente en aquellos casos en los cuales resulta necesario garantizar la continuidad de los servicios y procesos institucionales mediante la disponibilidad de infraestructura física adecuada.

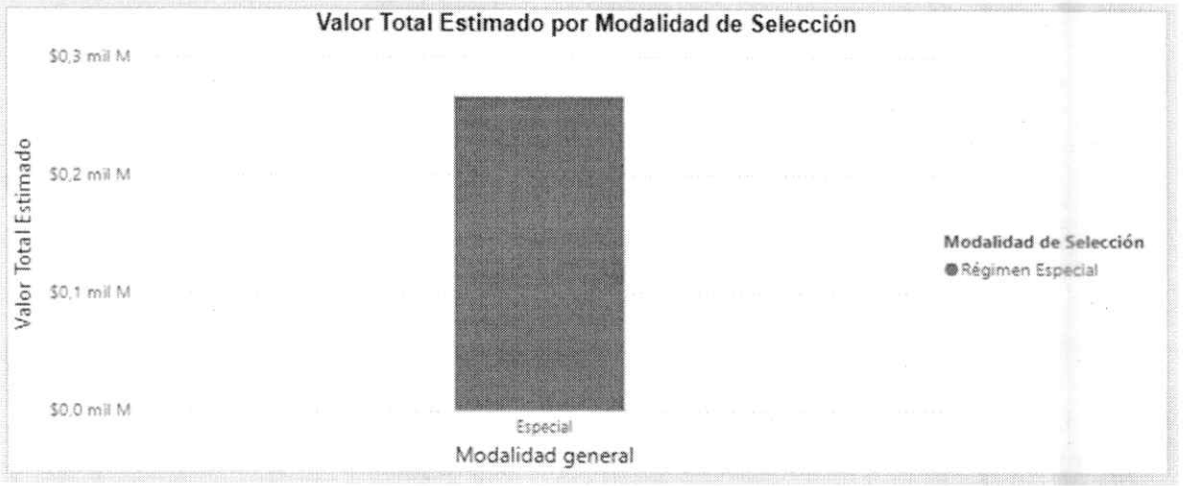
VIGILADO Supersalud

icontec ISO 9001 IQNET CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM

• La necesidad identificada en el presente proceso contractual guarda relación con la disposición temporal de un inmueble que permita asegurar la conservación, custodia y administración del archivo central de la IPS Buitrera durante la ejecución de las obras de intervención que se adelantarán en la sede donde actualmente opera dicho archivo.

En consecuencia, para la vigencia 2026 la Red de Salud de Ladera E.S.E. mantiene la necesidad de adelantar procesos de arrendamiento de bienes inmuebles cuando las condiciones operativas así lo requieran, garantizando la continuidad de sus actividades administrativas, asistenciales y de apoyo institucional, de conformidad con los principios de eficiencia, economía y planeación.

5.3. MODALIDAD DE SELECCIÓN



De acuerdo con la información consultada en el Modelo de Abastecimiento Estratégico y los antecedentes contractuales analizados por la Entidad, los procesos relacionados con la categoría Servicios Inmobiliarios (UNSPSC 8013) han sido desarrollados bajo la modalidad de Régimen Especial, en concordancia con la naturaleza jurídica de la Red de Salud de Ladera E.S.E. como Empresa Social del Estado y con las disposiciones contenidas en su Manual de Contratación.

El análisis de la información histórica evidencia que la contratación de bienes inmuebles por parte de la Entidad se ha realizado mediante la modalidad de Régimen Especial, atendiendo las características particulares del mercado inmobiliario y la necesidad de disponer de inmuebles que cumplan condiciones específicas de ubicación, destinación, accesibilidad y funcionalidad.

La utilización del Régimen Especial para el presente proceso de contratación se sustenta en las siguientes consideraciones:

VIGILADO Supersalud

icontec ISO 9001 co-sc 7215-1
IQNET CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM

• La necesidad de garantizar la continuidad de las actividades institucionales relacionadas con la gestión documental y la conservación del archivo central de la IPS Buitrera.

• Las condiciones particulares del mercado inmobiliario, en el cual la disponibilidad de inmuebles depende de factores como ubicación, área, estado de conservación, accesibilidad y condiciones locativas requeridas por la Entidad.

• La necesidad de contar con un inmueble que reúna características específicas para el almacenamiento y custodia temporal de documentos institucionales, garantizando condiciones adecuadas de seguridad y conservación documental.

• La aplicación del régimen contractual propio de las Empresas Sociales del Estado, orientado a garantizar eficiencia administrativa y oportunidad en la atención de las necesidades institucionales.

En consecuencia, la modalidad de Régimen Especial constituye el mecanismo idóneo para adelantar el presente proceso de arrendamiento, toda vez que permite atender de manera eficiente la necesidad institucional de disponer temporalmente de un inmueble adecuado para la conservación y custodia del archivo central de la IPS Buitrera durante la ejecución de las obras de intervención física programadas por la Entidad.

.https://www.colombiacompra.gov.co/analisis-de-datos-de-compra-publica/visualizaciones-compra-publica/herramienta-de-visualizacion-para-el-analisis-de-la-demanda-y-de-la-oferta

5.4. PROCESOS DE CONTRATACIÓN ADELANTADOS POR OTRAS ENTIDADES ESTATALES

La Tabla No. 2 presenta algunos procesos de contratación adelantados por otras entidades públicas durante la vigencia 2026, relacionados con el arrendamiento de bienes inmuebles destinados al desarrollo de actividades institucionales, administrativas y de prestación de servicios, identificados mediante consulta en la plataforma SECOP II.

Variable	Contrato 1	Contrato 2	Contrato 3
Vigencia	2026	2026	2026
Número de proceso	CO1.REQ.8828263	CO1.REQ.8828165	CO1.REQ.8326216
Link del proceso	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?no	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/In	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.8178983

VIGILADO Supersalud

icontec ISO 9001 IQNET CERTIFIED MANAGEMENT

Variable	Contrato 1	Contrato 2	Contrato 3
	ticeUID=CO1.NTC.8743471	dex?noticeUID=CO1.NTC.8743312	
Modalidad de selección	Contratación régimen especial	Contratación régimen especial	Contratación directa
Objeto contractual	Arrendamiento de bien inmueble para el adecuado funcionamiento de la sede Santander – E.S.E. Centro de Atención Suroccidente	Arrendamiento de inmueble para la prestación de servicios de salud de la E.S.E. Norte 2	Arrendamiento de bien inmueble para el funcionamiento de servicios institucionales
Valor del contrato	$46.000.000 COP	$27.000.000 COP	$49.000.000 COP
Contratista	Luz Adriana Hernández Fernández	Eugenio Andrés Otero Calambusí	Persona natural / propietario del inmueble
Plazo del contrato	12 meses	12 meses	12 meses
Forma de pago	Pago periódico conforme a lo pactado en el contrato	Pago periódico conforme a lo pactado en el contrato	Pago mensual conforme a canon de arrendamiento
Códigos UNSPSC	V1.80131502 – Arrendamiento de inmuebles para servicios institucionales	V1.80131501 – Arrendamiento de inmuebles para servicios de salud	V1.80131500 – Arrendamiento de inmuebles
Garantías exigidas	No especificadas	No especificadas	No especificadas

La revisión de estos antecedentes constituye un referente para el análisis del mercado inmobiliario aplicable al presente proceso contractual, toda vez que permite identificar las condiciones bajo las cuales diferentes entidades estatales satisfacen necesidades de infraestructura física mediante contratos de arrendamiento.

Del análisis de la información recopilada se evidencia que las entidades públicas continúan utilizando el arrendamiento de bienes inmuebles como un mecanismo eficiente para atender

VIGILADO Supersalud

icontec ISO 9001 co-sc 7215-1
IQNET CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM

requerimientos asociados al funcionamiento de sedes institucionales, prestación de servicios y desarrollo de actividades administrativas, cuando no disponen de infraestructura propia o cuando se presentan necesidades temporales de espacio.

En los procesos analizados se observa que los inmuebles arrendados son destinados al funcionamiento de sedes institucionales y a la prestación de servicios de salud, situación que resulta comparable con el presente proceso de contratación, en el cual la Red de Salud de Ladera E.S.E. requiere disponer temporalmente de un inmueble destinado al almacenamiento, conservación y custodia del archivo central de la IPS Buitrera mientras se ejecutan las obras de intervención de su infraestructura.,

De igual manera, se evidencia que las entidades emplean modalidades de contratación acordes con su régimen jurídico, predominando la contratación bajo Régimen Especial y la Contratación Directa, mecanismos que permiten atender este tipo de necesidades específicas asociadas al uso temporal de bienes inmuebles.

Asimismo, los procesos revisados se encuentran clasificados bajo códigos UNSPSC pertenecientes al grupo 80131500, correspondiente a los servicios de arrendamiento de bienes inmuebles, lo que evidencia uniformidad en la clasificación contractual utilizada para este tipo de necesidades institucionales.

Respecto a los valores contractuales, se identifican diferencias asociadas a factores como ubicación, área disponible, características físicas del inmueble, estado de conservación, destinación y plazo de ejecución. Los contratos revisados presentan valores que oscilan entre los veintisiete millones de pesos ($27.000.000) y los cuarenta y nueve millones de pesos ($49.000.000), lo que demuestra que el mercado inmobiliario institucional presenta comportamientos diferenciados según las condiciones particulares de cada bien inmueble y las necesidades específicas de cada entidad contratante.

En cuanto al plazo de ejecución, los procesos analizados establecen una duración aproximada de doce (12) meses, situación que responde a la necesidad de garantizar continuidad en la operación de los servicios institucionales. No obstante, la duración contractual depende de las condiciones presupuestales, operativas y funcionales que motivan cada contratación. Para el caso de la Red de Salud de Ladera E.S.E., el plazo responde a una necesidad temporal derivada de la ejecución de las obras de intervención de la IPS Buitrera y de la necesidad de proteger el archivo central institucional durante dicho periodo.

Finalmente, el análisis de estos procesos permite concluir que el arrendamiento de bienes inmuebles continúa siendo una alternativa ampliamente utilizada por las entidades públicas para

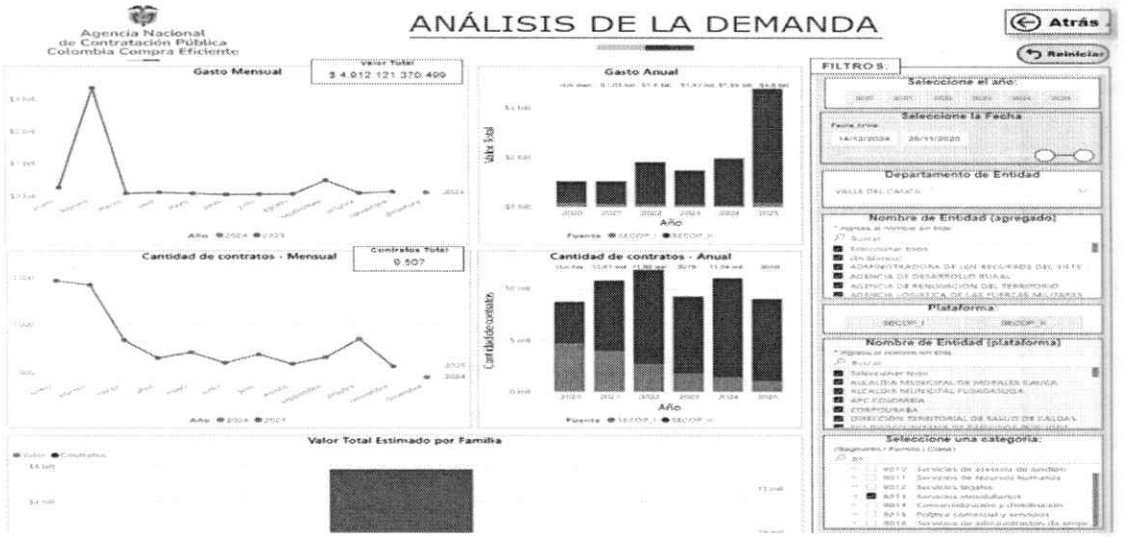
VIGILADO Supersalud

icontec ISO 9001 IQNET CERTIFIED MANAGEMENT

garantizar la disponibilidad de espacios adecuados para el desarrollo de actividades institucionales. En consecuencia, el presente proceso se encuentra alineado con las prácticas observadas en el sector público y con las necesidades operativas de la Red de Salud de Ladera E.S.E., particularmente en lo relacionado con la preservación, seguridad y administración temporal del archivo central institucional.

https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE

5.5. CONSULTA DE PROCESOS DE CONTRATACIÓN DE OTRAS ENTIDADES ESTATALES A TRAVÉS DEL MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO.



Con el propósito de identificar el comportamiento de la demanda del mercado para los servicios de arrendamiento de bienes inmuebles, la Red de Salud de Ladera E.S.E. realizó la consulta correspondiente en el Modelo de Abastecimiento Estratégico, utilizando como referencia la categoría UNSPSC 80131500 asociada al arrendamiento de bienes inmuebles, herramienta que permite analizar el comportamiento histórico de la contratación pública y las tendencias de consumo de las entidades estatales.

Los resultados evidencian que el arrendamiento de bienes inmuebles constituye una necesidad permanente dentro del sector público, debido a que numerosas entidades recurren a esta modalidad contractual para garantizar la disponibilidad de infraestructura física requerida para el desarrollo de actividades administrativas, asistenciales, operativas y de apoyo institucional.

VIGILADO Supersalud

icontec ISO 9001 co-sc 7215-1
IQNET CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM

1. Comportamiento del gasto

• **Gasto mensual:** La información disponible evidencia variaciones en los valores contratados durante los diferentes periodos analizados, comportamiento que responde a la planeación contractual de cada entidad, a la disponibilidad presupuestal y a las necesidades operativas que requieren atender mediante el arrendamiento de inmuebles.

• **Gasto anual:** Se observa una inversión constante de recursos públicos en la contratación de servicios de arrendamiento de bienes inmuebles, lo que confirma que este mecanismo continúa siendo una alternativa ampliamente utilizada para garantizar la disponibilidad de espacios requeridos para el funcionamiento de las entidades estatales.

• **Valor acumulado:** El comportamiento histórico demuestra que el arrendamiento de inmuebles constituye una necesidad recurrente dentro del sector público, permitiendo a las entidades acceder a infraestructura física adecuada sin incurrir en los costos asociados a la adquisición y mantenimiento de bienes inmuebles propios.

2. Comportamiento de la contratación

• **Cantidad de contratos por mes:** Se identifica una dinámica constante de contratación durante las vigencias analizadas, reflejando una demanda permanente de bienes inmuebles por parte de las entidades estatales para el desarrollo de sus actividades institucionales.

• **Cantidad de contratos por año:** La información evidencia un número significativo de procesos contractuales relacionados con el arrendamiento de inmuebles, lo que demuestra la existencia de un mercado activo y una participación permanente de oferentes públicos y privados.

3. Análisis para el presente proceso

La información obtenida mediante el Modelo de Abastecimiento Estratégico permite concluir que el arrendamiento de bienes inmuebles constituye una modalidad contractual ampliamente utilizada por las entidades estatales para atender necesidades relacionadas con infraestructura física, almacenamiento, funcionamiento administrativo, prestación de servicios y desarrollo de actividades institucionales.

De igual forma, el comportamiento histórico de la demanda permite evidenciar la existencia de un mercado activo integrado por personas naturales y jurídicas que ofrecen bienes inmuebles para satisfacer los requerimientos del sector público, permitiendo a las entidades disponer de espacios adecuados de manera oportuna y eficiente.

VIGILADO Supersalud

icontec ISO 9001 IQNET CERTIFIED MANAGEMENT

En relación con el presente proceso contractual, cuyo objeto corresponde al arrendamiento de un inmueble destinado al almacenamiento, conservación, custodia y administración temporal del archivo central de la IPS Buitrera de la Red de Salud de Ladera E.S.E., el análisis de la demanda permite concluir que este tipo de contratación resulta consistente con las tendencias observadas en el mercado estatal y constituye una alternativa adecuada para garantizar la continuidad de los procesos de gestión documental de la Entidad.

Asimismo, la información analizada permite establecer que el arrendamiento de bienes inmuebles es una práctica recurrente dentro de las entidades públicas cuando se requiere disponer temporalmente de espacios que cumplan características específicas de ubicación, capacidad, funcionalidad y seguridad, especialmente para el desarrollo de actividades institucionales que no pueden ser suspendidas durante la ejecución de obras de infraestructura o procesos de reorganización física.

En consecuencia, el presente proceso de contratación se encuentra alineado con el comportamiento general observado en la demanda pública de servicios de arrendamiento de inmuebles y responde a una necesidad institucional legítima orientada a garantizar la adecuada protección, conservación y disponibilidad del patrimonio documental de la Red de Salud de Ladera E.S.E. durante el periodo de intervención de la IPS Buitrera.

5.6. ANÁLISIS DE LOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN

Con base en la revisión de los procesos de contratación adelantados por la Red de Salud de Ladera E.S.E., así como de aquellos realizados por otras entidades estatales para el arrendamiento de bienes inmuebles destinados al desarrollo de actividades institucionales, administrativas, asistenciales y de apoyo, se identifican elementos comunes que sirven como referente para la estructuración técnica, jurídica y económica del presente proceso contractual.

El análisis se fundamenta en la información recopilada a través de SECOP II, el Modelo de Abastecimiento Estratégico y los antecedentes contractuales de la Red de Salud de Ladera E.S.E., considerando procesos comparables respecto de su objeto contractual, modalidad de selección, plazo de ejecución, condiciones técnicas y códigos UNSPSC utilizados.

Modalidad de contratación utilizada en procesos similares

Del análisis de los procesos consultados se evidencia que:

VIGILADO Supersalud

icontec ISO 9001 co-sc 7215-1
IQNET CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM

• La mayoría de los procesos comparables fueron adelantados mediante Contratación Directa o Régimen Especial, modalidades que resultan acordes con la naturaleza del objeto contractual correspondiente al arrendamiento de bienes inmuebles.

• No se evidencia la utilización de modalidades competitivas como licitación pública o selección abreviada, debido a que:

- El inmueble requerido debe cumplir condiciones específicas de ubicación, disponibilidad y características físicas.
- La oferta inmobiliaria depende de factores particulares del mercado.
- La necesidad institucional exige disponibilidad inmediata del inmueble para garantizar la continuidad de las actividades de la Entidad.
- La selección se fundamenta en la idoneidad técnica y funcional del inmueble requerido.

• En el caso de las Empresas Sociales del Estado, la aplicación del Régimen Especial se encuentra respaldada por el marco normativo vigente y por el Manual de Contratación de la Entidad, garantizando eficiencia y oportunidad en la gestión contractual.

En consecuencia, la modalidad de Régimen Especial resulta plenamente procedente para el presente proceso de contratación.

Plazo del contrato en procesos comparables

Los plazos identificados en los procesos analizados presentan variaciones que oscilan entre:

• Arrendamientos de corta duración asociados a necesidades temporales derivadas de proyectos específicos o requerimientos institucionales puntuales.

• Contratos de mediano y largo plazo destinados al funcionamiento permanente de dependencias administrativas o servicios institucionales.

La definición del plazo contractual depende principalmente de:

• La necesidad operativa que se pretende satisfacer.

• La disponibilidad presupuestal.

• La duración de la situación que origina la necesidad del inmueble.

VIGILADO Supersalud

icontec ISO 9001 IQNET CERTIFIED MANAGEMENT

• La continuidad de las actividades institucionales que deben desarrollarse en el bien arrendado.

Para el presente proceso, el plazo proyectado corresponde al período requerido para garantizar el almacenamiento, custodia y conservación del archivo central durante la ejecución de las obras de intervención de la IPS Buitrera.

Presupuesto asignado en procesos similares

El análisis de los procesos consultados permite identificar valores contractuales variables, determinados por aspectos tales como:

• Ubicación del inmueble.

• Área construida disponible.

• Estado de conservación.

• Destinación específica del inmueble.

• Condiciones locativas y técnicas.

• Plazo de ejecución contractual.

Para la determinación del presupuesto oficial, las entidades suelen considerar:

• Antecedentes contractuales.

• Comportamiento del mercado inmobiliario local.

• Condiciones físicas y funcionales del inmueble.

• Canon de arrendamiento vigente en el sector.

• Características específicas requeridas para el funcionamiento del servicio.

En el presente proceso, el valor estimado guarda relación con las condiciones físicas y técnicas del inmueble requerido y con su destinación exclusiva para el almacenamiento y conservación temporal del archivo central institucional.

VIGILADO Supersalud

Condiciones de pago identificadas

En los procesos analizados se evidencian condiciones de pago homogéneas, caracterizadas por:

1. Pagos periódicos conforme al canon de arrendamiento pactado.
2. Presentación de cuenta de cobro o factura según corresponda.
3. Certificación de cumplimiento expedida por el supervisor del contrato.
4. Pago dentro de los términos establecidos por la entidad contratante. Este esquema permite garantizar el control y seguimiento financiero de la ejecución contractual.

Códigos UNSPSC utilizados en procesos similares

Los procesos consultados utilizan de manera recurrente los siguientes códigos:

Código	Descripción
80131500	Arrendamiento y alquiler de propiedades
80131501	Arrendamiento de inmuebles para servicios institucionales o de salud
80131502	Arrendamiento de inmuebles para servicios institucionales

Estos códigos resultan coherentes con la naturaleza del presente proceso contractual.

Garantías exigidas en procesos similares

Del análisis realizado se observa que, en la mayoría de los contratos de arrendamiento consultados, no se evidencia la exigencia de garantías contractuales específicas, situación que resulta consistente con:

- La naturaleza del objeto contractual.
- La inexistencia de anticipos.
- La modalidad de pago periódico.
- Las condiciones habituales del mercado de arrendamiento de inmuebles.

No obstante, la Entidad podrá determinar la necesidad de garantías con base en la evaluación de riesgos que se efectúe durante la estructuración del proceso.

VIGILADO Supersalud

icontec ISO 9001 IQNET CERTIFIED MANAGEMENT

Aspectos técnicos exigidos en procesos similares

Durante la ejecución de contratos de arrendamiento de inmuebles, las entidades exigen comúnmente:

1. Disponibilidad plena del inmueble durante toda la vigencia contractual.
2. Cumplimiento de las normas urbanísticas y de uso del suelo.
3. Servicios públicos domiciliarios en funcionamiento.
4. Condiciones adecuadas de seguridad estructural.
5. Adecuadas condiciones de ventilación e iluminación.
6. Condiciones locativas apropiadas para la destinación requerida.
7. Mantenimiento preventivo y correctivo básico a cargo del arrendador cuando corresponda. Tratándose del presente proceso, además deberá garantizarse:

• Espacios adecuados para el almacenamiento documental.

• Condiciones que favorezcan la conservación del acervo documental.

• Seguridad para la custodia de los archivos institucionales.

• Acceso controlado al inmueble y a la documentación almacenada.

Criterios de evaluación en procesos similares

En los procesos desarrollados bajo Régimen Especial o Contratación Directa, los criterios generalmente considerados corresponden a:

1. Verificación de los requisitos jurídicos del propietario o arrendador.
2. Cumplimiento de las condiciones técnicas y funcionales del inmueble.
3. Análisis de razonabilidad del canon de arrendamiento frente al mercado.
4. Verificación de la disponibilidad inmediata del inmueble.
5. Cumplimiento integral de las condiciones requeridas por la entidad contratante. **Aplicación al presente proceso**

Para el presente proceso de contratación, cuyo objeto corresponde al arrendamiento del inmueble ubicado en el Kilómetro 3 vía La Buitrera, callejón Las Coliqas, destinado al almacenamiento, conservación y custodia temporal del archivo central de la IPS Buitrera, la Red de Salud de Ladera E.S.E. deberá garantizar que:

VIGILADO Supersalud

- El inmueble cuente con condiciones locativas adecuadas para la conservación documental.

- Se asegure su disponibilidad permanente durante la vigencia contractual.

- El canon de arrendamiento corresponda a valores razonables del mercado.

- Los pagos se realicen contra certificación de cumplimiento del supervisor.

- El arrendador mantenga el inmueble en condiciones adecuadas de funcionamiento y seguridad.

- Se garantice la protección del patrimonio documental institucional durante la ejecución de las obras de intervención de la IPS Buitrera.

En consecuencia, el análisis de los procesos de contratación evidencia que el esquema previsto para el presente proceso resulta coherente con las prácticas observadas en el mercado inmobiliario estatal, con los antecedentes contractuales de la Entidad y con el marco normativo aplicable a la contratación de las Empresas Sociales del Estado.

5.7. ESTUDIO DE LA OFERTA

El desarrollo de las actividades administrativas y de gestión documental de la Red de Salud de Ladera E.S.E. requiere disponer temporalmente de un inmueble que reúna las condiciones técnicas, locativas, funcionales y de seguridad necesarias para garantizar la adecuada conservación, custodia y almacenamiento del archivo central de la IPS Buitrera, durante la ejecución de las obras de intervención de la infraestructura donde actualmente funciona dicho archivo.

En este contexto, la oferta existente en el mercado inmobiliario constituye un elemento fundamental dentro del proceso de planeación contractual, toda vez que permite identificar inmuebles que cumplan con las condiciones requeridas por la Entidad, garantizando la continuidad de los procesos institucionales y la protección del patrimonio documental de la Red de Salud de Ladera E.S.E.

Los inmuebles destinados al almacenamiento y conservación de archivos institucionales deben reunir como mínimo las siguientes características:

- Ubicación estratégica que facilite el acceso del personal autorizado para actividades de administración, custodia y consulta documental.

VIGILADO Supersalud

icontec ISO 9001 IQNET CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM

• Infraestructura física en adecuadas condiciones de conservación, estabilidad y funcionamiento.

• Disponibilidad permanente de servicios públicos domiciliarios.

• Espacios suficientes para la ubicación de estanterías, archivadores, cajas documentales y demás elementos requeridos para la gestión documental.

• Condiciones adecuadas de ventilación e iluminación que favorezcan la conservación de los documentos.

• Condiciones de seguridad que permitan la protección física del patrimonio documental institucional.

• Distribución funcional de espacios que facilite la organización, clasificación y custodia de los archivos.

• Cumplimiento de la normatividad urbanística y de las condiciones de uso del suelo aplicables.

• Condiciones que permitan implementar medidas de prevención, evacuación y atención de emergencias.

El inmueble objeto del presente proceso contractual, ubicado en el Kilómetro 3 vía La Buitrera, callejón Las Coliqas, denominado Casa Rancho Grande, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 370-523431, reúne las condiciones físicas, técnicas y funcionales requeridas por la Red de Salud de Ladera E.S.E. para la conservación, almacenamiento y custodia temporal del archivo central de la IPS Buitrera.

Para el desarrollo del estudio de la oferta se analizaron aspectos relacionados con la ubicación geográfica del inmueble, sus características físicas y locativas, el estado general de conservación, la disponibilidad inmediata para su utilización, las condiciones del mercado inmobiliario del sector, la destinación del inmueble, el cumplimiento de los requisitos jurídicos y el valor del canon de arrendamiento propuesto.

La selección del inmueble no obedece exclusivamente al valor económico del canon de arrendamiento, sino a la verificación integral de las condiciones técnicas, funcionales, jurídicas y locativas necesarias para garantizar el cumplimiento de la necesidad institucional identificada por la Entidad. En este sentido, se verificó que el inmueble dispone de espacios adecuados para el almacenamiento documental, condiciones de accesibilidad, disponibilidad inmediata, ubicación

VIGILADO Supersalud

icontec ISO 9001 co-sc 7215-1
IQNET CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM

conveniente dentro del área de influencia de la Entidad, servicios públicos en funcionamiento y condiciones de seguridad apropiadas para la conservación temporal del archivo central.

De igual manera, se constató que el inmueble permite adelantar las actividades de traslado, organización, almacenamiento y custodia de la documentación institucional durante el tiempo requerido para la ejecución de las obras de intervención de la IPS Buitrera, garantizando la continuidad de los procesos administrativos y documentales de la Red de Salud de Ladera E.S.E.

Como resultado del análisis efectuado, se evidencia que el valor del canon de arrendamiento pactado resulta razonable frente a las condiciones generales observadas en el mercado para inmuebles con características similares, teniendo en cuenta factores como ubicación, disponibilidad inmediata, condiciones físicas del inmueble, destinación específica para almacenamiento documental, plazo contractual y características propias del sector donde se encuentra ubicado.

En consecuencia, se concluye que existe oferta en el mercado inmobiliario para atender este tipo de requerimientos; sin embargo, el inmueble identificado cumple con las condiciones técnicas, funcionales, jurídicas y locativas necesarias para satisfacer la necesidad institucional de la Red de Salud de Ladera E.S.E., garantizando la adecuada conservación, protección y administración temporal del archivo central de la IPS Buitrera. Por lo anterior, su arrendamiento constituye una alternativa eficiente, idónea y conveniente para el cumplimiento del objeto contractual, sin que ello implique transferencia de dominio o constitución de derecho real alguno.

5.8. CLASIFICACIÓN UNSPSC

Segmento	Familia	Clase	Producto
80130000	Servicios de bienes inmuebles	80131500	Servicios de arrendamiento y alquiler de propiedades
80130000	Servicios de bienes inmuebles	80131501	Arrendamiento de residencias
80130000	Servicios de bienes inmuebles	80131502	Arrendamiento de inmuebles para funcionamiento institucional

Los anteriores códigos UNSPSC corresponden a procesos de contratación asociados al arrendamiento de bienes inmuebles destinados al desarrollo de actividades institucionales, sociales y de atención a población vulnerable, y resultan coherentes con el objeto del contrato que se proyecta adelantar por la Red de Salud de Ladera E.S.E., particularmente con el código 80131501 - Arrendamiento de residencias, identificado en el Plan Anual de Adquisiciones para el presente proceso contractual.

VIGILADO Supersalud

icontec ISO 9001 IQNET CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM

6. ANÁLISIS DE MERCADO

El análisis del mercado para el arrendamiento de bienes inmuebles destinados al almacenamiento, conservación y custodia de archivos institucionales permitió identificar las condiciones generales de la oferta inmobiliaria existente en el Distrito Especial de Santiago de Cali y sectores aledaños, con especial énfasis en inmuebles que, por sus características físicas, técnicas, locativas y de seguridad, puedan satisfacer las necesidades de la Red de Salud de Ladera E.S.E. relacionadas con la protección temporal del archivo central de la IPS Buitrera.

El mercado inmobiliario ofrece una amplia variedad de inmuebles con diferentes usos y destinaciones; sin embargo, cuando se requiere un inmueble destinado al almacenamiento documental, la oferta se reduce debido a la necesidad de disponer de espacios que reúnan simultáneamente condiciones de seguridad, accesibilidad, ventilación, capacidad de almacenamiento, disponibilidad inmediata y ubicación estratégica para garantizar la adecuada conservación de la documentación institucional.

Entre los principales aspectos identificados durante el análisis del mercado se destacan:

• Disponibilidad de inmuebles con diferentes áreas, características físicas y condiciones locativas.

• Variación en los valores de los cánones de arrendamiento de acuerdo con la ubicación, área disponible, estado de conservación y destinación específica del inmueble.

• Existencia de inmuebles que requieren adecuaciones físicas para atender necesidades particulares de almacenamiento documental.

• Diferencias en la distribución interna de los espacios, condición que puede afectar los procesos de organización, clasificación y custodia de archivos.

• Oferta condicionada por factores relacionados con la disponibilidad inmediata del inmueble, acceso vehicular, servicios públicos y condiciones de seguridad.

• Disponibilidad limitada de inmuebles con características específicas para la conservación de archivos institucionales y patrimonio documental.

El análisis efectuado permitió establecer que el inmueble ubicado en el Kilómetro 3 vía La Buitrera, callejón Las Coliqas, denominado Casa Rancho Grande, identificado con Matrícula Inmobiliaria No.

VIGILADO Supersalud

icontec ISO 9001 co-sc 7215-1
IQNET CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM

370-523431, reúne las condiciones requeridas por la Red de Salud de Ladera E.S.E. para el almacenamiento, conservación y custodia temporal del archivo central de la IPS Buitrera.

De igual manera, se evidenció que el inmueble cuenta con espacios adecuados para el almacenamiento documental, disponibilidad de servicios públicos, condiciones apropiadas de accesibilidad, infraestructura física apta para su utilización y condiciones de seguridad que permiten garantizar la protección del patrimonio documental institucional durante la ejecución de las obras de intervención de la IPS Buitrera.

Asimismo, el análisis del mercado evidencia que el canon de arrendamiento propuesto resulta consistente con las condiciones observadas en el mercado inmobiliario para inmuebles con características similares, considerando aspectos como la ubicación, el estado de conservación, la disponibilidad inmediata, la destinación específica para almacenamiento documental y el plazo previsto para la ejecución contractual.

En consecuencia, se concluye que el inmueble objeto del presente proceso constituye una alternativa técnica, funcional y económicamente adecuada para satisfacer la necesidad institucional de la Red de Salud de Ladera E.S.E., garantizando la continuidad de las actividades de gestión documental y la adecuada conservación del archivo central durante la ejecución de las obras de infraestructura programadas en la IPS Buitrera.

6.1. ESTUDIO DE MERCADO

Con el fin de determinar las condiciones económicas del presente proceso de contratación, la Red de Salud de Ladera E.S.E. realizó el estudio de mercado para el arrendamiento del inmueble ubicado en el Kilómetro 3 vía La Buitrera, callejón Las Coliqas, denominado Casa Rancho Grande, destinado al almacenamiento, conservación y custodia temporal del archivo central de la IPS Buitrera, teniendo en cuenta los antecedentes contractuales de la Entidad, la revisión de procesos similares adelantados por otras entidades estatales, la información obtenida mediante el Modelo de Abastecimiento Estratégico, las condiciones del mercado inmobiliario local y las características físicas, técnicas y locativas del inmueble requerido.

El análisis realizado permitió establecer que el inmueble objeto del contrato reúne las condiciones necesarias para garantizar la adecuada conservación de la documentación institucional, ofreciendo espacios apropiados para el almacenamiento de archivos, organización documental, consulta controlada y demás actividades relacionadas con la gestión documental de la Entidad.

De igual forma, se verificó que el inmueble cuenta con ubicación estratégica dentro del área de influencia de la Entidad, disponibilidad inmediata para su utilización, infraestructura adecuada para

VIGILADO Supersalud

icontec ISO 9001 co-sc 7215-1
IQNET CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM

el almacenamiento documental y condiciones locativas que permiten el cumplimiento de los objetivos institucionales asociados a la preservación del archivo central durante la ejecución de las obras de infraestructura.

El inmueble objeto del presente contrato garantiza, entre otros, los siguientes aspectos:

• Conservación y protección del patrimonio documental institucional.

• Espacios adecuados para el almacenamiento temporal de documentos y archivos.

• Condiciones apropiadas de seguridad, ventilación, accesibilidad y funcionalidad para la gestión documental.

• Disponibilidad inmediata para la ejecución del objeto contractual.

• Ubicación que facilita el acceso del personal autorizado para actividades de administración y consulta documental.

• Infraestructura apta para el desarrollo de las actividades propias del archivo central de la Entidad.

Con fundamento en el requerimiento técnico elaborado por la Entidad y en las condiciones del mercado inmobiliario identificadas durante el análisis efectuado, se determinó que el canon mensual de arrendamiento corresponde a la suma de **DOS MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA MIL PESOS M/CTE ($2.690.000)** y que el valor total del contrato corresponde a la suma de **CINCO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE ($5.380.000)** para un plazo de ejecución comprendido desde la firma del acta de inicio y recibo del inmueble hasta el 31 de diciembre de 2026.

El valor estimado del contrato se encuentra soportado en las siguientes consideraciones:

1. Es consistente con las condiciones observadas en el mercado inmobiliario para inmuebles con características similares.
2. Guarda coherencia con las condiciones físicas, técnicas y locativas del inmueble requerido por la Entidad.
3. Considera la destinación específica del inmueble para almacenamiento y conservación temporal de archivos institucionales.
4. Tiene en cuenta la disponibilidad inmediata del inmueble para atender la necesidad institucional identificada.
5. El valor del canon resulta proporcional frente a la ubicación, condiciones de conservación, accesibilidad y funcionalidad del inmueble.

VIGILADO Supersalud

icontec ISO 9001 co-sc 7215-1
IQNET CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM

6. Se ajusta a los principios de planeación, economía, eficiencia, responsabilidad y transparencia que orientan la contratación de la Red de Salud de Ladera E.S.E. En consecuencia, el análisis de mercado permite concluir que el canon mensual de arrendamiento y el valor total estimado del contrato son razonables y proporcionales frente a las condiciones del mercado inmobiliario y a las necesidades institucionales de la Red de Salud de Ladera E.S.E., constituyéndose en un soporte técnico, económico y financiero suficiente para adelantar el presente proceso de contratación bajo el régimen especial aplicable a las Empresas Sociales del Estado

6.2. PRESUPUESTO OFICIAL

De conformidad con el Estudio de Mercado realizado y atendiendo la necesidad de la Red de Salud de Ladera E.S.E. de disponer temporalmente de un inmueble adecuado para el almacenamiento, conservación, custodia y administración del archivo central de la IPS Buitrera durante la ejecución de las obras de intervención de la infraestructura donde actualmente funciona dicho archivo, el presupuesto oficial del presente proceso de contratación se determinó con fundamento en el análisis de las condiciones del mercado inmobiliario, los antecedentes contractuales de la Entidad, la revisión de procesos similares adelantados por otras entidades estatales, la información obtenida mediante el Modelo de Abastecimiento Estratégico y las características técnicas, físicas, funcionales y locativas del inmueble requerido.

Para la determinación del presupuesto se tuvieron en consideración aspectos como la ubicación del inmueble, su estado de conservación, la disponibilidad inmediata para atender la necesidad institucional, la destinación específica para almacenamiento documental, el plazo de ejecución contractual y las condiciones económicas observadas en el mercado para inmuebles con características similares.

En consecuencia, el presupuesto oficial del presente proceso de contratación se establece en la suma de:

CINCO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE ($5.380.000)

Valor que incluye la totalidad de los costos asociados al contrato de arrendamiento, así como los impuestos, tasas, contribuciones y demás obligaciones a que haya lugar de conformidad con la normatividad vigente y las condiciones pactadas entre las partes.

La determinación del presupuesto oficial se sustenta en los siguientes criterios:

VIGILADO Supersalud

icontec ISO 9001 IQNET CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM

1. La necesidad de contar con un inmueble que reúna las condiciones técnicas, locativas, funcionales y de seguridad requeridas para garantizar el almacenamiento, conservación y custodia temporal del archivo central de la IPS Buitrera.
2. El análisis de las condiciones del mercado inmobiliario del Distrito Especial de Santiago de Cali y sectores aledaños, el cual evidencia que el valor estimado resulta coherente con inmuebles de características similares destinados a actividades institucionales y administrativas.
3. La revisión de los antecedentes contractuales de la Red de Salud de Ladera E.S.E. y de procesos adelantados por otras entidades estatales para el arrendamiento de bienes inmuebles, los cuales constituyen un referente técnico y económico para la estructuración del presente proceso.
4. La disponibilidad inmediata del inmueble y el cumplimiento de las condiciones técnicas, físicas y funcionales requeridas para garantizar la continuidad de los procesos de gestión documental de la Entidad durante la ejecución de las obras de intervención de la IPS Buitrera.
5. La aplicación de los principios de planeación, economía, eficiencia, responsabilidad y transparencia que orientan la gestión contractual de la Red de Salud de Ladera E.S.E.

En consecuencia, el presupuesto oficial constituye un valor técnica y económicamente razonable, acorde con las condiciones del mercado y con las necesidades institucionales de la Entidad, garantizando la adecuada planeación del proceso contractual y la eficiente utilización de los recursos públicos.

El plazo de ejecución del contrato será desde la firma del acta de inicio y recibo del inmueble hasta el 31 de diciembre de 2026, contado a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución establecidos para el contrato.

Entre los tributos que se tienen establecidos, por concepto de estampillas, a título enunciativo, se tienen los siguientes:

RED DE SALUD DE LADERA EMPRESA SOCIAL DEL ESTADO
NIT 805.027.289-9

VALOR UVT AÑO 2026 $ 52,374			
DEDUCCIONES Y RETENCIONES			
CONCEPTO		BASE	%
DEDUCCIONES	Contribución Especial – CE (Contrato de Obra)	BASE (Valor	5.0
	Pro-Cultura –Si el valor de contrato antes de impuestos es mayor a $213,266,928 (> a UVT 4,072)		1.0

VIGILADO Supersalud

icontec ISO 9001 co-sc 7215-1 IQNET CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM

	Prodesarrollo- los contratos, convenios y acuerdos cuyo monto sea igual o Mayor a 2,196 UVT ($115,013,304)		sin IVA)	3,5
	Pro-Desarrollo – contratos , convenios y acuerdos inferiores a 2,196 UVT ($115,013,304)			1.0
	Pro-Univalle – excepto entidades sin animo de lucro			2.0
	Pro-Hospital – excepto entidades sin animo de lucro			1.0
	Pro-Deportes – excepto pagos con recursos del SGP			2.0
	Pro-Adulto mayor			2.0
	Pro-Pacìfico – excepto empresas de servicios pùblicos y personas naturales con contratos cuya cuota no exceda de 6 smlv			0.5
	Justicia Familiar – excepto los contratos de prestacion de servicios honorarios inferiores a 10 SMLV y contratos convenios y otros que se deban suscribir que sean financiados con los recursos diferentes del SGP y Seguridad Social			2
RETEN-CIONES	RETE ICA de acuerdo a la actividad	*C,*S		
	Retefuente – la base es el valor antes del iva, pero si es una empresa temporal, Vigilancia o de aseo la base es el AIU	R*S, *C, *S,*H, *A		
	RETE IVA – La Base para aplicación es el IVA			15
	Impuesto deTimbre (valor superior a 6.000 UVT (equivalente a $314,244,000). Solo aplica para los contratos suscritos hasta diciembre de 2025			0,5

7. ANÁLISIS DE RIESGOS

Los riesgos eventuales que se puedan derivar del proceso de contratación se determinan en la matriz de riesgo establecida para el proceso la cual hace parte integral de este documento (Anexo matriz de riesgo)

8. CONCLUSIONES

VIGILADO Supersalud

icontec ISO 9001 IQNET CERTIFIED MANAGEMENT

Con fundamento en la información recopilada en el presente Análisis del Sector, el Estudio de la Oferta, el Estudio de Mercado, la revisión de los antecedentes contractuales de la Red de Salud de Ladera E.S.E., el análisis de procesos adelantados por otras entidades estatales y la evaluación técnica, jurídica, locativa y económica del inmueble objeto del presente proceso contractual, se concluye lo siguiente:

• El análisis de la oferta y del mercado inmobiliario evidencia que existen inmuebles destinados al arrendamiento para fines institucionales; sin embargo, aquellos que reúnen simultáneamente las condiciones técnicas, locativas, funcionales, de accesibilidad, seguridad y capacidad requeridas para el almacenamiento, conservación y custodia de archivos institucionales constituyen una oferta específica dentro del mercado, razón por la cual resulta necesario seleccionar un inmueble que satisfaga integralmente las necesidades de la Entidad.

• El inmueble ubicado en el Kilómetro 3 vía La Buitrera, callejón Las Coliqas, denominado Casa Rancho Grande, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 370-523431, cumple con las condiciones físicas, técnicas, funcionales y locativas requeridas por la Red de Salud de Ladera E.S.E. para garantizar el adecuado almacenamiento, conservación y custodia temporal del archivo central de la IPS Buitrera, así como el desarrollo de las actividades administrativas asociadas a la gestión documental institucional.

• El análisis de los antecedentes contractuales de la Red de Salud de Ladera E.S.E. y de los procesos adelantados por otras entidades estatales evidencia que el arrendamiento de bienes inmuebles constituye una modalidad ampliamente utilizada para garantizar la continuidad de actividades institucionales, administrativas, asistenciales y de apoyo, de acuerdo con las necesidades particulares de cada entidad y las condiciones del mercado inmobiliario.

• El análisis de la demanda, la oferta y el mercado, complementado con la información obtenida mediante el Modelo de Abastecimiento Estratégico y la revisión de procesos similares, permite concluir que el presente proceso de contratación se encuentra acorde con las condiciones observadas en el mercado y responde a una necesidad institucional debidamente identificada y justificada por la Red de Salud de Ladera E.S.E., relacionada con la ejecución de las obras de intervención de la IPS Buitrera y la necesidad de proteger temporalmente el patrimonio documental institucional.

• El estudio de mercado permitió determinar que el canon mensual de arrendamiento corresponde a la suma de **DOS MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA MIL PESOS M/CTE ($2.690.000)**, valor que resulta razonable y proporcional frente a las condiciones físicas, funcionales y locativas del inmueble, su ubicación, disponibilidad inmediata, estado de conservación y destinación específica para almacenamiento documental.

VIGILADO Supersalud

icontec ISO 9001 co-sc 7215-1
IQNET CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM

• El presupuesto oficial del proceso se establece en la suma de **CINCO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE ($5.380.000)**, correspondiente a dos (2) cánones mensuales de arrendamiento, valor que se considera técnica y económicamente razonable por cuanto guarda correspondencia con las condiciones del mercado inmobiliario, las características del inmueble y las necesidades operativas identificadas por la Entidad.

• El código **UNSPSC 80131501 - Arrendamiento de residencias** identifica adecuadamente el objeto del presente proceso contractual y resulta consistente con la naturaleza del servicio requerido y con la clasificación utilizada para este tipo de contratación.

Código	Descripción
80131500	Servicios de alquiler o arrendamiento de bienes inmuebles - Sede administrativo

• El plazo de ejecución del contrato corresponde al período comprendido desde la firma del acta de inicio y recibo del inmueble hasta el 31 de diciembre de 2026 , garantizando la disponibilidad del inmueble durante el tiempo requerido para la ejecución de las obras de intervención de la IPS Buitrera y la adecuada conservación del archivo central institucional.

En consecuencia, se concluye que la celebración del contrato para el arrendamiento del inmueble ubicado en el Kilómetro 3 vía La Buitrera, callejón Las Coliqas, denominado Casa Rancho Grande, destinado al almacenamiento, conservación y custodia temporal del archivo central de la IPS Buitrera, resulta técnica, jurídica, administrativa y financieramente viable, toda vez que satisface la necesidad institucional de la Red de Salud de Ladera E.S.E., garantiza la protección del patrimonio documental institucional durante la ejecución de las obras de infraestructura y permite el cumplimiento de los principios de planeación, economía, eficiencia, responsabilidad y transparencia que orientan la gestión contractual de la Entidad.

9. FIRMAS RESPONSABLES

IVAN MAURICIO ESCOBAR MENDOZA

Revisó: JUDY CORTEZ - ABOGADA

Anexos: Matriz de Riesgos, requerimientos técnicos.

VIGILADO Supersalud

icontec ISO 9001 IQNET CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM

Red de Salud de Ladera -ES.E

MATRIZ DE RIESGOS DE PROCESOS CONTRACTUALES

Nombre del organismo:		Tipo de proceso:		Número de proceso:	
Objeto de proceso:	Alquiler del bien inmueble ubicado en la Carrera 10 # 4-69/95/94, barrio San Antonio del Distrito de Santiago de Cali del Distrito de Santiago de Cali, para el desarrollo de las actividades a cargo de la Red de Salud de Ladera E.S.E.				

													Impacto después del tratamiento							Monitoreo y revisión	
No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y, cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A Quien se le Asigna?	Tratamiento / Controles a ser implementados	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿Afecta la ejecución del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
	General	Externo	Ejecución	Económico	Alteración de las condiciones económicas del contrato, como consecuencia de la variación del mercado inmobiliario.	Desequilibrio financiero. Sobrecostos en la ejecución contractual	1	4	5	Medio	Contratista	Ponderación de las diferencias económicas	1	4	5	Medio	NO	Supervisor del Contrato y/o Interventor	Desde la fecha de inicio de ejecución del contrato	Hasta la fecha de terminación del contrato	Análisis del mercado inmobiliario	Durante la etapa de implementación del contrato
	General	Externo	Planeación	Operacional	Insuficiente oferta de inmuebles que cumplan con las condiciones requeridas por la entidad contratante.	Retraso en el proceso de selección del contratista (arrendador), que afecta la satisfacción de la necesidad.	3	3	6	Alto	Estado Contratante	Negociación ecertiva con los propietarios de los inmuebles que sean viables	1	3	4	Bajo	SI	Equipo Estructurador	Desde la fecha de elaboración del requerimiento para la adquisición de bienes, obras y/o servicios	Hasta la fecha de adjudicación del Proceso de Contratación	Visitas y comunicación directa con el arrendador del inmueble	Durante la etapa de planeación del contrato
	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Fallas en las instalaciones eléctricas, de agua y en general de la estructura física del inmueble, que impidan el uso y goce parcial o total del inmueble.	Imposibilidad de que continúe el funcionamiento o punto de atención, y costos extraordinarios en que se incurran para darle continuidad al servicio	3	4	7	Alto	Contratista	El arrendatario asumirá la responsabilidad del deterioro o deficiencias físicas del bien suministrado, de acuerdo con las especificaciones técnicas establecidas en el contrato, o por el incumplimiento de los requisitos establecidos. Dejar constancia	3	2	5	Medio	SI	Supervisor del Contrato y/o Interventor	Desde la fecha de inicio de ejecución del contrato	Hasta la fecha de terminación del contrato	Elaboración de informes de Supervisión, Informes del Contratista	Durante al etapa de implementación del contrato
	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Problemas con las instalaciones de redes de conectividad y/o sobrecargas de energía que impliquen no mantener operativos los equipos tecnológicos indispensables para que opere la entidad pública.	Afectación de las funciones propias de la entidad.	3	4	7	Alto	Contratista	Inspección y mantenimiento periódico de las instalaciones de redes eléctricas	3	2	5	Medio	SI	Supervisor del Contrato y/o Interventor	Desde la fecha de inicio de ejecución del contrato	Hasta la fecha de terminación del contrato	Elaboración del plan de mantenimiento preventivo del inmueble	Durante la ejecución del contrato
	Específico	Externo	Ejecución	Sociales e políticos	Problemas de orden público que atentan contra la integridad del inmueble	Se perturba la ejecución del contrato y se requiere mantenimiento preventivo y correctivo por parte del contratista	2	5	7	Alto	Contratista	Constituir una póliza que ampare este riesgo o asumir el mismo. Establecer un plan de emergencia para la evacuación	2	3	5	Medio	SI	Supervisor del Contrato y/o Interventor	Desde la fecha en que se presente el evento	Hasta la fecha de terminación del contrato	Elaboración del plan de emergencia para la evacuación	Durante la ejecución del contrato
	Específico	Interno	Selección	Operacional	Selección de un inmueble que después no satisfaga las necesidades de la entidad.	Afectación de las funciones propias de la entidad.	3	4	7	Alto	Contratista	Revisión exhaustiva de los requerimientos del organismo y la infraestructura física del inmueble a arrendar	2	3	5	Medio	SI	Equipo Estructurador	Desde la fecha de elaboración del estudio previo	Hasta la fecha de terminación de etapa de planeación	Revisión física del inmueble frente a las necesidades del organismo	Durante la etapa de selección del contratista
	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Solicitud de entrega anticipada del inmueble por parte del arrendador.	Ejecución incompleta del contrato.Pago de multa o sanción. Reubicación.Suspensión del servicio	3	5	8	Extremo	Contratista	Dejar estipulado dentro del contrato una cláusula de tiempo mínimo para la entrega anticipada de 90 días e indemnización por incumplimiento del contrato	3	4	7	Alto	SI	Equipo Estructurador	Desde la fecha de estructuración de documentos y estudios previos	Hasta la fecha de perfeccionamiento del contrato	En la etapa de contratación y cada vez que se renueve el contrato de arrendamiento	Durante la etapa de contratación
	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Venta del inmueble arrendado.	Negociación para la permanencia de la entidad atendiendo con el nuevo propietario arrendador. Pleito entre las partes. Terminación anticipada del contrato. Búsqueda de nuevo inmueble.	3	5	8	Extremo	Contratista	Establecer como obligación de arrendador, la prohibición de vender el inmueble en vigencia del contrato de arrendamiento o en caso de venta continuación con el nuevo propietario del contrato vigente con el Estatal	1	4	5	Medio	SI	Equipo Estructurador	Desde la fecha de planeación del contrato	Hasta la fecha de terminación del contrato	En la etapa de contratación y cada vez que se renueve el contrato de arrendamiento	Durante la etapa de contratación

VIGILADO Supersalud

icontec ISO 9001 co-sc 7215-1 IQNET CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM