ESTUDIOS PREVIOS

Capítulo I: Descripción General		
1. Fecha de elaboración de Estudios Previos.	NOVIEMBRE - 2026.	
2. Nombre del funcionario que diligencia el Estudio Previo.	FANNY MARÍA RÚA BORJA GERENTE.	
3. Dependencia que lo Requiere.	GERENCIA.	
4. Tipo de contrato.	Contrato de obra – mantenimiento locativo (numeral 5.7.6 del Manual de Contratación), por el sistema de precios unitarios fijos sin fórmula de reajuste. **Modalidad:** Contratación directa por razón de la cuantía (numeral 6.1.1, literal a), del Manual de Contratación), con formalidades plenas de menor cuantía (numeral 6.7), por cuanto el valor estimado equivale a ciento cincuenta y uno punto cuarenta y dos (151,42) SMLMV (SMLMV 2026: $1.750.905, Decreto 1469 de 2025).	**Fundamentos Normativos.** Ley 100 de 1993, art. 195 num. 6; Ley 1150 de 2007, art. 13; Manual de Contratación, numerales 5.2, 5.3, 5.7.6, 6.1.1 literal a) y 6.7.

Capítulo II: Descripción de la Necesidad.

GENERALIDADES DE LA ENTIDAD

La E.S.E. Hospital de Palmar de Varela, identificada con NIT 802.006.267-6, fue creada como entidad pública descentralizada del orden municipal mediante Acuerdo No. 027 del 31 de julio de 1995 del Concejo Municipal de Palmar de Varela, bajo la denominación de E.S.E. Centro de Salud con Camas de Palmar de Varela. Conforme a la evolución de su capacidad instalada, portafolio de servicios y nivel de complejidad, mediante Acuerdo No. 009 del 24 de noviembre de 2023 se modificó su denominación a E.S.E. Hospital de Palmar de Varela.

De conformidad con el artículo 194 de la Ley 100 de 1993, la entidad es una Empresa Social del Estado, categoría especial de entidad pública descentralizada, dotada de personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, del orden municipal.

Su objeto es la prestación de servicios de salud, entendidos como servicio público esencial a cargo del Estado y como parte integrante del Sistema General de Seguridad Social en Salud, a la población de su área de influencia, en condiciones de calidad, oportunidad, eficiencia y continuidad.

De acuerdo con el numeral 6 del artículo 195 de la Ley 100 de 1993, la E.S.E. se rige en materia contractual por el derecho privado, pudiendo utilizar discrecionalmente las cláusulas excepcionales previstas en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública. En virtud del artículo 13 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 53 de la Ley 2195 de 2022, aplica los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal (arts. 209 y 267 C.P.), se somete al régimen de inhabilidades e incompatibilidades de la contratación estatal y publica su actividad contractual en SECOP II. Su actividad contractual se desarrolla conforme al Manual de Contratación.

DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

La E.S.E. HOSPITAL DE PALMAR DE VARELA tiene a su cargo la prestación de servicios de salud a la población de su área de influencia, en condiciones de calidad, oportunidad, seguridad y continuidad, para lo cual requiere que su infraestructura física se mantenga en condiciones adecuadas de funcionamiento, salubridad y seguridad para pacientes, usuarios, acompañantes y talento humano.

De conformidad con el artículo 189 de la Ley 100 de 1993 y el Decreto 1769 de 1994, los hospitales públicos deben destinar recursos de su presupuesto a las actividades de mantenimiento de la

infraestructura y de la dotación hospitalaria, entendido como el conjunto de actividades orientadas a conservar las edificaciones en condiciones adecuadas de operación. A su vez, el Sistema Obligatorio de Garantía de Calidad en Salud (Decreto 780 de 2016) y la Resolución 3100 de 2019 exigen que las instalaciones de los prestadores mantengan condiciones de infraestructura, pisos, muros, techos y cubiertas en buen estado, sin humedades ni filtraciones, que permitan la prestación segura de los servicios habilitados; y la Resolución 4445 de 1996 establece las condiciones sanitarias que deben cumplir las edificaciones hospitalarias.

Por efecto de la exposición a las condiciones climáticas propias de la región Caribe (radiación solar, lluvias, humedad y salinidad) y del uso normal, las azoteas o cubiertas de la sede presentan deterioro en el manto impermeabilizante, en sus juntas, en la pintura bituminosa de protección, en las plantillas y en los sellos de anclajes y respiraderos, así como en el aislamiento térmico de las tuberías del aire acondicionado; la fachada presenta desgaste de la pintura exterior, texturizada y anticorrosiva, grietas puntuales y baldosas y zócalos desprendidos; y las zonas exteriores (parqueaderos, rampas de acceso, jardines y zona de bombas) presentan deterioro de la señalización horizontal, de las tuberías de demarcación, de la cadena de cerramiento, de los bordillos y de las tapas de concreto, conforme al levantamiento de cantidades contenido en el Formulario 1 – Presupuesto Oficial.

De no atenderse oportunamente, el deterioro de la impermeabilización de cubiertas puede generar filtraciones hacia áreas asistenciales y administrativas, con riesgo para la seguridad del paciente, la conservación de equipos biomédicos e informáticos, el control de infecciones asociadas a humedades y el cumplimiento de las condiciones de habilitación; el deterioro de fachada y zonas exteriores afecta la seguridad en la circulación, la accesibilidad y la imagen institucional, e incrementa los costos de reparación futura.

La E.S.E. no cuenta en su planta de personal con el personal técnico, operativo ni con los equipos y herramientas requeridos para ejecutar directamente estas labores, en especial las que implican trabajo en alturas, por lo que se hace necesario contratar con persona natural o jurídica que acredite capacidad jurídica, experiencia, idoneidad técnica suficientes. Las actividades corresponden a reparaciones locativas en los términos del artículo 2.2.6.1.1.10 del Decreto 1077 de 2015, por lo que no requieren licencia de construcción; no comprenden intervención estructural ni modificación de áreas o de la distribución de los servicios habilitados.

La contratación se financia con recursos propios de la E.S.E., razón por la cual no le son aplicables las reglas especiales de la Resolución 1440 de 2024 del Ministerio de Salud para obras financiadas con recursos del Presupuesto General de la Nación.

Por lo anterior, la dependencia considera conveniente y oportuno adelantar la presente contratación, por cuanto permite satisfacer la necesidad descrita con racionalidad en el uso de los recursos y garantizar la adecuada prestación de los servicios de salud a cargo de la E.S.E.

5. **Descripción y especificaciones del objeto a contratar.**

5.1. Objeto del contrato.	**MANTENIMIENTO LOCATIVO DE LAS INSTALACIONES DE LA E.S.E. HOSPITAL DE PALMAR DE VARELA – ATLÁNTICO**
5.1.1 Especificaciones técnicas.	**Alcance.** El contrato comprende la ejecución, por el sistema de precios unitarios fijos sin fórmula de reajuste, de las actividades de mantenimiento locativo: azoteas (cubiertas), la fachada y las zonas exteriores de la sede de la E.S.E., en las siguientes cantidades, tomadas del Formulario 1 – Presupuesto Oficial, que hace parte integral del presente estudio previo:

Nº	ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND.	CANTIDAD
AZOTEAS				
1	1.1	Rectificación de plantillas	M2	18,00
2	1.2	Reparación de manto impermeabilizante	M2	66,96
3	1.3	Rectificación de juntas de los mantos	ML	52,98
4	1.4	Rectificación de pintura bituminosa en mantos	M2	756,80
5	1.5	Rectificación de sello epoxico en anclajes y respiraderos	UND	32
6	1.6	Reparación del aislamiento térmico en las tuberias del aire acondicionado	ML	20,00
FACHADA				
7	1.1	Mantenimiento de pintura Koraza, 3 manos	M2	251,66
8	1.2	Mantenimiento de pintura tipo 1, 3 manos	M2	22,60
9	1.3	Mantenimiento de pintura texturizada (graniplast), 3 manos	M2	33,50
10	1.4	Mantenimiento de pintura anticorrosiva, 3 manos	M2	18,37
11	2.1	Reparación de grietas	M2	1,00
12	3.1	Reinstalación de baldosas	UND	6
13	3.2	Reinstalación de zocalos	ML	32,84
ZONAS EXTERIORES				
14	1.1	Mantenimiento señalización horizontal con pintura de alto tráfico	M2	66,06
15	1.2	Reparación de tuberias de demarcación	UND	7
16	1.3	Reinstalación de cadena de cerramiento	ML	16,10
17	2.1	Reparación de bordillos	ML	110,95
18	3.1	Reparación de tapas de concreto	UND	2

Condiciones técnicas generales. a) Los materiales serán nuevos, de primera calidad y contarán con ficha técnica; las referencias comerciales mencionadas en el presupuesto son indicativas y se admiten productos de calidad equivalente o superior. b) La impermeabilización se ejecutará previa limpieza y preparación de la superficie, con traslapos, sellos y remates según recomendaciones del fabricante, y se verificará con prueba de estanqueidad. c) La pintura se aplicará en tres (3) manos sobre superficie preparada (limpieza, resanes, sellador). d) El trabajo en cubiertas y fachadas se realizará con sujeción a la Resolución 4272 de 2021 (trabajo en alturas). e) Los trabajos se programarán sin interrumpir la prestación de los servicios de salud, con aislamiento, señalización y control de polvo y olores. f) Los escombros se dispondrán con gestor autorizado. g) Las actividades no requieren licencia de construcción por tratarse de reparaciones locativas (art. 2.2.6.1.1.10 del Decreto 1077 de 2015) ni se requieren otros permisos o autorizaciones.

Ítems no previstos y mayores cantidades. Solo podrán ejecutarse previa justificación técnica del supervisor, quien contará con el apoyo técnico idóneo, aprobación del análisis de precios unitarios, disponibilidad presupuestal y suscripción del documento modificatorio, sin superar los límites del numeral 7.5 del Manual de Contratación.

5.2 Plazo de ejecución del contrato.	Tiene un plazo de ejecución de TREINTA (30) DÍAS CALENDARIO, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución, sin superar el 31 de diciembre de 2026.
5.3 Lugar de ejecución del contrato.	Sede de la E.S.E. Hospital de Palmar de Varela, Calle 11 No. 9-134, sobre la Carretera Oriental, municipio de Palmar de Varela – Atlántico.

5.4 Obligaciones del contratista.	**OBLIGACIONES GENERALES.** 1) Cumplir a cabalidad el objeto del contrato en las condiciones de calidad, cantidad, oportunidad y lugar establecidas en el estudio previo, el Formulario 1 – Presupuesto Oficial, la propuesta presentada y el contrato. 2) Acreditar durante toda la vigencia del contrato el pago de los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral (salud, pensión y riesgos laborales) y de los aportes parafiscales de su personal, conforme al artículo 50 de la Ley 789 de 2002, el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007 y demás normas aplicables. 3) Declarar bajo la gravedad de juramento que no se encuentra incurso en causales de inhabilidad, incompatibilidad, prohibición o conflicto de interés para contratar con la E.S.E., e informar de inmediato cualquier circunstancia sobreviniente. 4) Constituir las garantías exigidas en el contrato, mantenerlas vigentes durante el término pactado y ampliarlas o prorrogarlas cuando se modifique el valor o el plazo del contrato, cuando se suscriba el acta de recibo final o cuando se hagan efectivas. 5) Asumir el pago de los impuestos, tasas, estampillas y contribuciones que se causen con ocasión de la celebración, legalización y ejecución del contrato, incluida la contribución especial del cinco por ciento (5%) sobre contratos de obra pública (artículo 6 de la Ley 1106 de 2006, prorrogado por la Ley 2272 de 2022). 6) Presentar las actas de avance, memorias de cantidades, informes de ejecución, la factura electrónica y los demás soportes exigidos para el pago, con la periodicidad y en la forma pactadas (numerales 8.2 y 8.3 del Manual de Contratación). 7) Atender las instrucciones, requerimientos y recomendaciones que por escrito le imparta el supervisor, asistir a los comités de obra que se convoquen y suministrar oportunamente la información que le sea solicitada. 8) Informar de manera inmediata y por escrito al supervisor cualquier situación que pueda afectar la correcta ejecución del contrato. 9) Abstenerse de ceder o subcontratar total o parcialmente el contrato sin la autorización previa y escrita del Gerente de la E.S.E. 10) Guardar reserva sobre la información que conozca con ocasión del contrato y abstenerse de acceder, fotografiar o divulgar información de pacientes, conforme a la Ley 1581 de 2012 y a las normas sobre reserva de la historia clínica. 11) Cumplir las normas del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo. 12) Responder por los daños y perjuicios que por su acción u omisión, o la de su personal, cause a la E.S.E., a sus pacientes, usuarios o a terceros con ocasión de la ejecución del contrato. 13) Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y trabas. 14) No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de hacer u omitir algún acto o hecho, e informar inmediatamente de ello a la E.S.E. y a las autoridades competentes. 15) Asumir los gastos y riesgos que implica el desarrollo del contrato, en los términos y condiciones de la propuesta, del presente estudio previo y de la matriz de riesgos. 16) Gestionar a través de la plataforma SECOP II los documentos a su cargo (aceptación del contrato, cargue de garantías y demás soportes) y mantener actualizada su información en dicha plataforma. 17) Suscribir las actas de inicio, suspensión, reinicio, avance, recibo final y liquidación a que haya lugar.

	18) Las demás que se deriven de la naturaleza del contrato, de la Constitución, la ley y el Manual de Contratación de la E.S.E. **OBLIGACIONES ESPECÍFICAS.** 1) Ejecutar las actividades, cantidades y especificaciones del Formulario 1 – Presupuesto Oficial, con materiales nuevos, de primera calidad y con ficha técnica. 2) Presentar al supervisor el cronograma de obra, relación del personal con su afiliación a seguridad social y plan de inversión del anticipo. 3) Disponer de un residente de obra (ingeniero civil o arquitecto con matrícula vigente) y de personal idóneo según corresponda la actividad. 4) Ejecutar los trabajos sin afectar la prestación de los servicios de salud: horarios concertados, áreas aisladas y señalizadas, y control de polvo y olores. 5) Presentar con cada acta las memorias de cantidades, el registro fotográfico y el informe de inversión y amortización del anticipo. 6) Realizar prueba de estanqueidad en las cubiertas impermeabilizadas y corregir a su costa los defectos o daños que cause. 7) Retirar y disponer los escombros con gestor autorizado y entregar las áreas limpias. 8) No ejecutar mayores cantidades ni ítems no previstos sin aprobación escrita previa y documento modificatorio, y entregar al final un informe de obra con las garantías de los productos.
5.5 Obligaciones de la E.S.E.	La **E.S.E.** se compromete a: 1) Designar al supervisor del contrato y, si se requiere, contratar el apoyo técnico a la supervisión, de conformidad a lo dispuesto en el numeral 13.5 del Manual de Contratación de la E.S.E. 2) Girar el anticipo, previa verificación de sus requisitos, y realizar los pagos al CONTRATISTA, previo cumplimiento de los requisitos de todo orden y en la forma establecida en el contrato. 3) Verificar, a través del supervisor, la correcta inversión y amortización del anticipo. 4) Exigir al CONTRATISTA la ejecución idónea del objeto del contrato y vigilar su debida y oportuna ejecución. 5) Entregar al CONTRATISTA las áreas a intervenir y facilitar el acceso del personal debidamente identificado, en los horarios concertados. 6) Permitir el uso de los puntos de agua y energía disponibles en las áreas de trabajo. 7) Revisar y aprobar las garantías, previa revisión del área jurídica. 8) Suministrar oportunamente la información y el apoyo que requiera el CONTRATISTA para el cumplimiento de sus obligaciones. 9) Adelantar la liquidación del contrato dentro del término previsto.
Capítulo III: Descripción Financiera.	
Valor Estimado del Contrato.	El valor estimado del contrato es de DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES CIENTO VEINTIÚN MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS M/CTE. ($265.121.342), incluidos el A.I.U. (Administración 30%, Imprevistos 1% y Utilidad 5%), el IVA sobre la utilidad (artículo 3 del Decreto 1372 de 1992), y todos los costos directos e indirectos, impuestos, tasas, estampillas y contribuciones a que haya lugar, discriminado así: Azoteas $154.622.607; Fachada $79.327.414; Zonas exteriores $31.171.321. El valor final será el que resulte de multiplicar las cantidades de obra efectivamente ejecutadas y recibidas a satisfacción por los precios unitarios pactados, sin exceder el valor total del contrato.

<table>
<tr><td>6. Certificado de Disponibilidad Presupuestal.</td><td>
<table>
<tr><td>Número:</td><td>No. 348 de 18 DE NOVIEMBRE DE 2026</td></tr>
<tr><td>Valor:</td><td>$265.121.342 M/L</td></tr>
<tr><td>Autorizados por:</td><td>JUAN CAMILO ACOSTA CHARRIS
Jefe de presupuesto.</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>7. Forma de Pago.</td><td>Anticipo: La E.S.E. entregará a título de anticipo el treinta por ciento (30%) del valor del contrato, es decir, SETENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS TRES PESOS M/CTE. ($79.536.403), previo cumplimiento de los siguientes requisitos: (i) perfeccionamiento del contrato y expedición del registro presupuestal; (ii) aprobación de la garantía de buen manejo y correcta inversión del anticipo por el cien por ciento (100%) de su valor; (iii) aprobación por el supervisor del plan de inversión del anticipo; y (iv) suscripción del acta de inicio. Los recursos del anticipo son públicos hasta su amortización y solo podrán destinarse a los rubros del plan de inversión aprobado. El anticipo se amortizará descontando el treinta por ciento (30%) del valor de cada acta de obra, de manera que quede amortizado en su totalidad con el pago final. No se exige fiducia o patrimonio autónomo, por tratarse de un contrato de menor cuantía, conforme a la excepción del artículo 91 de la Ley 1474 de 2011 y al numeral 6.7 del Manual de Contratación.

Saldo: El saldo será pagadero mediante actas parciales y/o acta final, de conformidad con las cantidades efectivamente ejecutadas, menos la amortización pendiente del anticipo, previa aprobación del acta respectiva por el supervisor. El pago final se realizará contra la suscripción del acta de recibo final a satisfacción, la entrega del informe final de obra y la aprobación de la garantía de estabilidad y calidad de la obra.

Para cada pago el contratista deberá presentar la cuenta de cobro o factura, según corresponda, el acta de obra con memorias de cantidades y registro fotográfico, la certificación de cumplimiento expedida por el supervisor y la certificación de pago de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y parafiscales. Del anticipo y de cada pago se descontarán la contribución especial del 5% (art. 6 de la Ley 1106 de 2006), las retenciones y los descuentos de ley.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Capítulo IV: Justificación de los Factores de selección.</td></tr>
<tr><td>8. Capacidad Jurídica.</td><td>CAPACIDAD JURÍDICA: Por tratarse de una contratación directa, no se establecen factores de evaluación entre oferentes. La E.S.E. verificará la capacidad jurídica del contratista, persona jurídica, conforme al numeral 6.8, literal c), del Manual de Contratación, con los siguientes documentos, los cuales deberán estar vigentes y ser coherentes entre sí:

1) Propuesta técnica y económica firmada por el representante legal, diligenciada en el Formulario 1 – Propuesta Económica, con discriminación del A.I.U.
2) Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio con fecha no mayor a treinta (30) días, en el que conste que el objeto social permite ejecutar el contrato, que la duración no es inferior al plazo del contrato y un año más, y las facultades del representante legal.</td></tr>
</table>

	3) Autorización del órgano social competente, cuando el representante legal tenga limitaciones para contratar. 4) Fotocopia de la cédula de ciudadanía del representante legal. 5) Registro Único Tributario (RUT) actualizado, coherente con el certificado de existencia y representación legal en cuanto a representantes legales y actividades económicas. 6) Certificados de antecedentes disciplinarios (Procuraduría) y fiscales (Contraloría) de la persona jurídica y de su representante legal. 7) Certificados de antecedentes judiciales (Policía Nacional), de medidas correctivas (RNMC) y de no inscripción en el REDAM del representante legal. 8) Certificación de pago de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y parafiscales de los últimos seis (6) meses, suscrita por el revisor fiscal, conforme al artículo 50 de la Ley 789 de 2002, con copia de la tarjeta profesional y certificado de antecedentes de la Junta Central de Contadores del revisor fiscal. 9) Declaración bajo la gravedad de juramento de no estar incurso en causales de inhabilidad, incompatibilidad o conflicto de interés, que incluya la manifestación expresa sobre la inexistencia de vínculos de parentesco, afectivos o societarios con los miembros de la Junta Directiva, el Gerente y los servidores que intervienen en el proceso (artículo 8 de la Ley 80 de 1993 y Ley 2195 de 2022). 10) Hoja de vida, matrícula profesional y certificado de vigencia del residente de obra. 11) Certificación bancaria de la cuenta para pagos.
9. Capacidad Financiera.	NO APLICA. De conformidad con el numeral 6.8, literal d), del Manual de Contratación, la verificación de la capacidad financiera procede *"cuando la naturaleza del contrato lo requiera"*, y su parágrafo exige que los requisitos sean proporcionales y razonables. En el presente caso la E.S.E. considera que la naturaleza del contrato no la requiere, por las siguientes razones: (i) se trata de una contratación directa de menor cuantía (151,42 SMLMV) en la que no hay pluralidad de oferentes que comparar; (ii) el plazo de ejecución es de treinta (30) días calendario; (iii) el anticipo está amparado al 100% por la garantía de buen manejo y correcta inversión del anticipo, se sujeta a un plan de inversión aprobado por el supervisor y se amortiza en cada acta; (iv) el saldo se paga únicamente contra cantidades de obra efectivamente ejecutadas y recibidas a satisfacción, de modo que la E.S.E. no asume riesgo de pago sin contraprestación; y (v) el cumplimiento del contrato y el pago de salarios y prestaciones están cubiertos por la garantía única (amparos de cumplimiento del 15% y de salarios del 5%), además de las multas y la cláusula penal pactadas. Exigir indicadores financieros resultaría desproporcionado frente al riesgo y al valor del contrato
10. Perfil y Experiencia	El contratista deberá acreditar capacidad jurídica, idoneidad y experiencia conforme al numeral 6.8, literales a) y b), del Manual de Contratación. **Experiencia requerida:** Mínimo uno (1) y máximo tres (3) contratos terminados y recibidos a satisfacción, públicos o privados, cuyo objeto o actividades correspondan a construcción, mantenimiento, adecuación o reparación de edificaciones, y cuya sumatoria de valores, expresada en SMLMV del año de terminación, sea igual o superior a 151,42 SMLMV. Se acreditará con copia del contrato y del acta de recibo final o de liquidación, o con certificación del contratante que indique objeto, actividades, valor, plazo, fechas de inicio y terminación y recibo a satisfacción.

11. Capacidad Organizacional.	NO APLICA como factor de verificación independiente. De conformidad con el numeral 6.8, literal e), del Manual de Contratación, la capacidad organizacional y operativa se verifica "cuando sea pertinente", en función de la estructura, el personal, los equipos y los recursos necesarios para la ejecución. Atendiendo el parágrafo del mismo numeral, la E.S.E. considera que no es pertinente exigir indicadores de rentabilidad, toda vez que: (i) se trata de un contrato de menor cuantía, de baja complejidad técnica y corto plazo; (ii) la capacidad operativa requerida para su ejecución queda asegurada mediante las obligaciones específicas del contratista, que exigen disponer de un residente de obra (ingeniero civil o arquitecto con matrícula vigente) y (iii) la idoneidad del contratista se acredita con la experiencia exigida en el numeral 10 de este estudio previo. En consecuencia, la verificación del personal mínimo, de la experiencia y de las garantías resulta suficiente y proporcional.
12. Factores de Evaluación.	NO APLICA. Por tratarse de contratación directa, no hay comparación de ofertas; la E.S.E. verificará el cumplimiento de los requisitos aquí establecidos y la razonabilidad del precio frente al presupuesto oficial.
13. Garantías.	De conformidad con el numeral 7.2 del Manual de Contratación, atendiendo al objeto (obra), la cuantía y los riesgos del contrato, el contratista constituirá a favor de la E.S.E. HOSPITAL DE PALMAR DE VARELA, NIT 802.006.267-6, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción del contrato, garantía única expedida por compañía de seguros legalmente autorizada, garantía bancaria o patrimonio autónomo, con los siguientes amparos: a) Cumplimiento: 15% del valor del contrato, vigente por el plazo del contrato y cuatro (4) meses más. b) Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales: 5% del valor del contrato, vigente por el plazo del contrato y tres (3) años más. c) Estabilidad y calidad de la obra: 10% del valor final de la obra, vigente por dos (2) años contados a partir del acta de recibo final, conforme a la justificación técnica del numeral 13.1 siguiente; lo anterior sin perjuicio de la responsabilidad del contratista prevista en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil. d) Buen manejo y correcta inversión del anticipo: 100% del valor del anticipo, vigente por el plazo del contrato y cuatro (4) meses más, cuya aprobación es requisito previo para su giro (numeral 7.2.2 del Manual). El contratista deberá ajustar las garantías cuando se modifique el valor o el plazo del contrato y a la fecha del acta de recibo final.
13.1 Justificación técnica de la vigencia de la garantía de estabilidad.	Se sustenta técnicamente que el amparo de estabilidad y calidad de la obra tenga una vigencia de dos (2) años contados desde el acta de recibo final, inferior a los cinco (5) años de referencia, conforme a la salvedad del numeral 7.2.4 del Manual de Contratación («salvo justificación técnica que permita un término menor») y, como referencia, al artículo 2.2.1.2.3.1.14 del Decreto 1082 de 2015, modificado por el Decreto 399 de 2021, que admite una vigencia inferior, no menor a un (1) año, previa justificación técnica de un experto en la materia objeto del contrato: **a) Naturaleza de las actividades.** Los dieciocho (18) ítems del presupuesto oficial corresponden a reparaciones locativas en los términos del artículo 2.2.6.1.1.10 del Decreto 1077 de 2015 (reparación de mantos, juntas, pintura bituminosa, plantillas y sellos en cubiertas; aislamiento térmico de tuberías; pinturas exteriores, texturizadas y anticorrosivas; reparación puntual de grietas; reinstalación de baldosas,

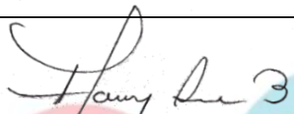
<table>
<tr><td></td><td>zócalos y cadena; señalización horizontal; bordillos y tapas de concreto). Ninguna actividad comprende cimentación, estructura, ampliación ni modificación de la edificación, por lo que no comprometen su estabilidad estructural.

b) Elementos de desgaste con mantenimiento periódico. Los recubrimientos de protección (pintura bituminosa, pinturas de fachada, anticorrosivos y pintura de tráfico) y los sellos están sometidos a radiación solar, lluvia, humedad y salinidad, y su desempeño depende del mantenimiento preventivo periódico recomendado por los fabricantes. Un amparo de cinco años terminaría cubriendo el desgaste normal y no los defectos de ejecución, que son el riesgo a amparar.

c) Momento de manifestación de los defectos. Los defectos imputables a la ejecución (preparación deficiente de superficies, falta de adherencia, traslapos o sellos mal ejecutados, filtraciones, desprendimientos, fisuras en reparaciones) se manifiestan en las primeras temporadas de lluvia. En el departamento del Atlántico se presentan dos periodos de lluvia al año, por lo que dos (2) años cubren cuatro (4) periodos de lluvia, tiempo suficiente para evidenciarlos.

d) Complejidad técnica y cuantía. Se trata de actividades de baja complejidad técnica, de un contrato de menor cuantía (151,42 SMLMV) y plazo de treinta (30) días; exigir cinco años resulta desproporcionado frente al riesgo y puede dificultar o encarecer la expedición de la garantía sin beneficio real para la Entidad.

e) Medidas complementarias. El riesgo de calidad se mitiga además con fichas técnicas, prueba de estanqueidad de las cubiertas antes del recibo, registro fotográfico, pago final contra recibo a satisfacción, garantías de los fabricantes de los productos y la responsabilidad del contratista prevista en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil, que no se limita por la vigencia del amparo.</td></tr>
<tr><td>14. Supervisión</td><td><table><tr><td>Nombre del funcionario</td><td>FANNY MARÍA RÚA BORJA</td></tr><tr><td>Cargo</td><td>GERENTE</td></tr></table>Conforme al numeral 13.5 del Manual de Contratación, por regla general los contratos de obra requieren interventoría externa. En el presente caso se justifica excepcionalmente su no contratación, en atención a: (i) la cuantía (151,42 SMLMV); (ii) el plazo de treinta (30) días; (iii) la naturaleza del objeto, que corresponde a reparaciones locativas sin intervención estructural ni licencia; y (iv) que el costo de una interventoría externa resultaría desproporcionado frente al valor de las obras. En consecuencia, la supervisión será ejercida por el (la) GERENTE de la E.S.E. o quien haga sus veces, con el apoyo técnico de un profesional en ingeniería civil o arquitectura con matrícula vigente, vinculado mediante contrato de prestación de servicios de apoyo a la supervisión conforme al último inciso del numeral 13.5 del Manual, quien aporta la suficiencia del perfil técnico requerido para verificar cantidades, calidad y especificaciones. La supervisión se ejercerá conforme al capítulo 13 del Manual y los artículos 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011.</td></tr>
<tr><td>15. Liquidación del contrato</td><td>De conformidad con el numeral 9.2 del Manual de Contratación, por tratarse de un contrato de obra, el presente contrato será objeto de liquidación de común acuerdo dentro de los cuatro (4) meses siguientes a su terminación; en su defecto, la E.S.E. lo liquidará unilateralmente mediante acto administrativo motivado. En el acta se dejará constancia del balance de ejecución física y financiera, las cantidades ejecutadas, los pagos realizados, los saldos y la ampliación de la garantía de estabilidad y calidad de la obra.</td></tr>
</table>

16. Análisis de riesgos.	Los riesgos previsibles, su tipificación, estimación, asignación y forma de mitigarlos se encuentran en la matriz contenida en el Análisis del Sector, la cual hace parte integral de este estudio previo (numeral 5.5 del Manual de Contratación).
17. Cláusulas excepcionales.	Atendiendo la naturaleza de obra del contrato, se pactarán las cláusulas excepcionales de interpretación, modificación y terminación unilaterales y de caducidad, conforme al numeral 6 del artículo 195 de la Ley 100 de 1993 y los artículos 14 a 18 de la Ley 80 de 1993; así como multas y cláusula penal, cuya imposición garantizará el debido proceso (artículo 17 de la Ley 1150 de 2007 y artículo 86 de la Ley 1474 de 2011).
18. Publicidad.	El estudio previo, el análisis del sector, los documentos del contratista, el contrato, sus modificaciones, actas e informes de supervisión se publicarán en SECOP II dentro de los términos legales.
FIRMA	
NOMBRE	**FANNY MARÍA RÚA BORJA**
CARGO	GERENTE
Dependencia	GERENCIA
Apoyo a la Supervisión	NICANOR NAJERA

E.S.E. Hospital
Palmar de Varela
Palmar de Varela