Los Patios, 03 de enero de 2025

Doctor
ANDRÉS ELOY GALVIS JAIMES
Gerente
E.S.E. HOSPITAL LOCAL MUNICIPIO LOS PATIOS
Los Patios

Cordial saludo.

De la manera más atenta me permito presentar para su análisis, el estudio de conveniencia y oportunidad, para la celebración de CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE en cumplimento al principio general de planeación y transparencia en materia contractual previsto en el Articulo 2, del Acuerdo 003 del 6 de Abril de 2021, por medio del cual se deroga el Acuerdo 005 de 2014 y se expide un nuevo Estatuto Contractual para La ESE HOSPITAL LOCAL MUNICIPIO LOS PATIOS, detallándolo en la siguiente forma:

DESCRIPCION DE LA NECESIDAD

En cumplimiento del principio general de planeación y transparencia en materia contractual previsto en el art. 2 del acuerdo 003 del 06 de abril del 2021, por medio del cual se deroga el acuerdo 005 del 03 de junio del 2014 y se expide un nuevo estatuto contractual para la E.S.E HOSPITAL LOCAL MUNICIPIO LOS PATIOS, de la manera más atenta presentar para su análisis la necesidad; detallándola de la siguiente manera

La E.S.E HOSPITAL LOCAL MUNICIPIO LOS PATIOS es una entidad pública descentralizada de orden territorial de naturaleza especial, con personería jurídica, de patrimonio propio y autonomía administrativa, que tiene como fin la prestación de servicios de salud de baja complejidad a la población residente y transeúnte del municipio de Los Patios.

Conforme a lo señalado por el artículo 195 de la Ley 100 de 1993, en materia de contratación el régimen contractual de la E.S.E. HOSPITAL LOCAL MUNICIPIO LOS PATIOS se ciñe, de manera general, a las normas del derecho privado, no obstante lo cual conserva la facultad de aplicar las clausulas exorbitantes reservadas para la administración pública y el deber de aplicar los principios generales de la función y la contratación pública.

La E.S.E HOSPITAL LOCAL MUNICIPIO LOS PATIOS celebró un contrato de obra para adelantar la construcción de unas nuevas instalaciones en su sede principal ubicada en la Calle 7 No. 9-59 de la Urbanización Daniel Jordán del municipio de Los Patios. Los trabajos correspondientes a la obra iniciaron en el mes de febrero del año 2024. El proyecto de obra tiene una duración estimada de veinte (20) meses y como parte del plan de contingencia adoptado por la institución para la prestación de los servicios inherentes al área de consulta externa durante el tiempo que duren las obras, se habilitaron sendos espacios de atención en la Unidad Básica de Atención (UBA) del barrio Patio Centro y en la del Once de Noviembre. No obstante lo anterior, se advierte la necesidad de instalar un

nuevo punto de atención destinado a descongestionar las sedes mencionadas y a aumentar los indicadores de atención.

De igual manera, con el propósito de promover el acceso a los servicios de la población residente en el sector rural del municipio se requiere contar con un espacio físico ubicado en punto estratégico de la ciudad, de fácil acceso, con disponibilidad de transporte público, acceso a parqueaderos, reconocimiento vecinal y que, al mismo tiempo, reúna características y especificaciones técnicas que faciliten la prestación de los servicios de consulta externa sin mayores adecuaciones o inversión en infraestructura.

Dadas las particulares necesidades de infraestructura física que requiere la ESE, se hace necesario arrendar un inmueble apto para uso comercial que será destinado a sus funciones, es decir a la operación del servicio de salud.

Así las cosas, se requiere la celebración de un contrato de arrendamiento de inmueble ubicado en el municipio que pueda ser utilizado como punto adicional de atención en consulta externa por médicos especialistas por el tiempo que duren las obras mencionadas, por lo tanto, se requiere celebrar CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE a dichos efectos.

Es por esto, que se aprecia la necesidad de celebrar CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE para uso como Centro de Especialistas de la E.S.E HOSPITAL LOCAL MUNICIPIO LOS PATIOS.

OBJETO: Arrendamiento de inmueble urbano ubicado en el municipio de Los Patios a efectos de ser usado como Centro de Atención Especializada de la E.S.E HOSPITAL LOCAL MUNICIPIO LOS PATIOS.

CONDICIONES

En aras de cumplir con los fines mencionados, es indispensable la contratación a través de un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE, lo siguiente:

VIGENCIA	HASTA EL 30 DE JUNIO DE 2025.
LUGAR DE EJECUCION	MUNICIPIO DE LOS PATIOS, NORTE DE SANTANDER
VALOR TOTAL	TREINTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS $37,399,320.00
FORMA DE PAGO	POR MENSUALIDAD ANTICIPADA POR UN VALOR EQUIVALENTE A SEIS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL DOSCIENTOS VEINTE PESOS MCTE $6,233,220.00
CODIGO UNSPSC	80131500 Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA

De conformidad con el artículo **15** del Acuerdo 003 del 6 de Abril de 2021, por medio del cual se deroga el Acuerdo 005 de 2014 y se expide un nuevo Estatuto Contractual y el

artículo 39 de la Resolución 0018 de 2021 con la cual se adoptó un nuevo Manual de Contratación para la ESE HOSPITAL LOCAL MUNICIPIO LOS PATIOS, se establece que la modalidad de selección es la CONTRATACIÓN DIRECTA por la naturaleza del contrato.

Con el presente estudio se determinó que la E.S.E. HOSPITAL LOCAL MUNICIPIO LOS PATIOS, debe contratar por la modalidad de solicitud de una oferta o cotización, un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE, dadas las características del objeto contractual, circunstancias del servicio y las calidades del contratista, sin consideración a la cuantía.

EL VALOR ESTIMADO:

Existe en el presupuesto de la E.S.E HOSPITAL LOCAL MUNICIPIO LOS PATIOS, los recursos disponibles dentro de los rubros de «2.4.5.02.07.02» «ARRENDAMIENTOS», , correspondientes al presupuesto de gastos de la vigencia «2025».

El contrato a suscribir corresponde a un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE, se tiene en cuenta para determinar el valor estimado del contrato la necesidad del suministro del año anterior, para ejecutar el objeto contractual.

Sin embargo, se tienen en cuenta para la presente contratación:

VALORES COMERCIALES: De la oferta reciente de alquiler de locales comerciales e inmuebles similares al necesitado y en la zona requerida.

PRESUPUESTO OFICIAL. El conocimiento de los valores históricos, da como resultado el siguiente presupuesto oficial TREINTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS $37,399,320.00

CONFRONTACIÓN FINANCIERA. Existe viabilidad financiera para adelantar el proceso contractual según disponibilidad No. 000085 de 3/01/2025

EL ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO.

Para el presente proceso de selección y la ejecución del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE que de ella se derive se han estimado, tipificado y asignado los siguientes riesgos previsibles involucrados en la contratación:

	ESTIMACION			ASIGNACION	
TIPIFICACION DEL RIESGO	**MAGNITUD**	**PROBABILIDAD DE OCURRENCIA**	**VALOR DEL RIESGO**	**CONTRATISTA**	**ENTIDAD**
Riesgos y perjuicios	Alta	Menor	100%	x	
Incumplimiento obligaciones	Alta	Menor	100%	x	

Modificaciones contractuales	Insignificante	Menor	100%	x	
Fuerza mayor o caso fortuito.	Improbable	Menor	100%	x	X
Incorrecto manejo de anticipo	Improbable	Menor	100%	x	

LAS GARANTÍAS EXIGIDAS EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones surgidas con ocasión del proceso de selección y de celebración del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE, se exigirá al contratista con quien se celebre el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE, garantías que deben amparar los siguientes riesgos:

De Cumplimiento: Por la suma equivalente al 10% del valor del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE, la que deberá amparar el término de duración del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE y seis meses más.

PARAGRAFO 1: En todo caso, la anterior garantía se entenderá vigente hasta la terminación y liquidación del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE y la prolongación de sus efectos y no expirará por falta de pago de la prima o por revocatoria unilateral.

PARÁGRAFO 2: El ARRENDADOR deberá ajustar la garantía antes mencionada cuando en razón de las sanciones impuestas o de otros hechos se disminuyere o agotare su valor y cuando el valor de las mismas se vea afectado por causa de siniestros durante el término de ejecución de la CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE, según el caso.

Así para mitigar los Riesgos se establecerán en el contrato las siguientes obligaciones:

- Sanción penal al contratista en caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones previstas en el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE equivalente al 10% del monto de la CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE.
- En caso de incumplimiento de las obligaciones por parte del contratista que afecte en forma grave y directa la ejecución del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE y que evidencie que puede conducir a su paralización, la E.S.E. HOSPITAL LOCAL MUNICIPIO LOS PATIOS por medio de un acto administrativo debidamente motivado podrá declarar la caducidad y dar por terminado y ordenar su liquidación en el estado en que se encuentre.
- El ARRENDADOR responderá por cualquier daño patrimonial generado en desarrollo del objeto contractual e imputado a su responsabilidad a título de DOLO o CULPA generada por imprudencia, impericia, negligencia o por violación de reglamentos.

SUPERVISIÓN

La E.S.E. HOSPITAL LOCAL MUNICIPIO LOS PATIOS, ejercerá la supervisión, el control y la vigilancia de la ejecución del contrato a través de la Subdirección Administrativa con el apoyo profesional que se requiera.

CONCLUSIÓN

Con la presentación de este estudio queda evidenciada la existencia de un requerimiento, para contratar el ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE resultando entonces imprescindible adelantar el respectivo proceso de contratación tendiente a cumplir con los propósitos establecidos para la buena marcha y efectivo cumplimiento de los cometidos de la entidad, por consiguiente se aconseja adelantar el proceso contractual respectivo y su perfeccionamiento en el Municipio de Los Patios.

MARTHA LILIANA GÓMEZ CORREA
SUBDIRECTORA ADMINISTRATIVA