ESTUDIOS DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

DEPENDENCIA QUE PROYECTA	OFICINA DE RECURSOS HUMANOS ESE CENTRO DE SALUD CON CAMAS DE CANTAGALLO
FECHA	01 DE AGOSTO DE 2025
MODALIDAD	CONTRATACIÓN DIRECTA
TIPO DE CONTRATO	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
OBJETO	CONTRATACIÓN DE ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE (VIVIENDA URBANA) UBICADO EN CALLE 1 NO 1 -71 BARRIO LAS PALMAS, CON SERVICIOS INCLUIDOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE LA E.S.E CENTRO DE SALUD CON CAMAS DE CANTAGALLO.

ESTUDIOS PREVIOS PARA ADELANTAR EL PROCESO DE CONTRATACIÓN PARA CONTRATACIÓN DE ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE (VIVIENDA URBANA) CON SERVICIOS PÚBLICO-INCLUIDOS UBICADO EN CALLE 1 NO 1 -71 BARRIO LAS PALMAS, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE LA E.S.E CENTRO DE SALUD CON CAMAS DE CANTAGALLO.

Se procede a elaborar los ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS, que contiene la exposición de las razones de conveniencia de la contratación y las necesidades que se satisfacen con ésta, incluyendo si es necesario, la elaboración de cualquier tipo de estudios, diseños y proyectos requeridos en aras de aportar al cumplimiento del objeto institucional y legal de la ESE CENTRO DE SALUD CON CAMAS DE CANTAGALLO BOLÍVAR.

1. MARCO LEGAL

Que las Empresas Sociales del Estado constituyen una categoría especial de entidad pública descentralizada, con personería jurídica, patrimonio propio V autonomía administrativa, creadas por la Ley o por las Asambleas o Concejos, según el caso, sometidas al régimen jurídico previsto en el capítulo III, Titulo II del Libro II de la Ley 100 de 1993 y sus modificaciones contenidas en las Leyes 1122 de 2007 y 1438 de 2011, respectivamente.

Que el numeral 6° del artículo 195 de la Ley 100 de 1993, establece que las Empresas Sociales del Estado se someterán al régimen contractual de derecho privado, pero podrán, discrecionalmente, utilizar las clausulas excepcionales previstas en el Estatuto General de contratación de la Administración Pública.

A su vez, la Ley 80, en el Artículo 3º, establece: Artículo 3o: De los Fines de la Contratación Estatal. Los servidores públicos tendrán en consideración que al celebrar contratos y con la ejecución de los mismos, las entidades buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines.

Que el artículo 13 de la Ley 1150 de 2007, establece que las entidades estatales que por disposición legal cuenten con un régimen contractual distinto al del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, aplicaran, en desarrollo de su actividad contractual y acorde con su régimen legal especial, los principios de la función administrativa y la gestión fiscal de que tratan los artículos 209 y 267 de la Constitución Política, respectivamente según sea el caso y estarán sometidos al régimen de inhabilidades e incompatibilidades previstos legalmente para la contratación estatal.

Que el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – CPACA- adoptado por la Ley 1437 de 2011, define en su artículo 3, el alcance de tales principios.

Que adicionalmente y en relación con la moralidad, el Artículo 3 del Decreto Ley 019 de 2012 determina que "La actuación administrativa debe ceñirse a los postulados de la ética y cumplirse con absoluta transparencia en interés común. En tal virtud, todas las personas y los servidores públicos están obligados a actuar con rectitud, lealtad y honestidad en las actuaciones administrativas"

Que por su parte, el artículo 5 del mencionado Decreto Ley preceptúa que "(…) Los procedimientos se deben adelantar en el menor tiempo posible y con la menor cantidad de gastos de quienes intervienen en ellos; las autoridades administrativas (…) no deben exigir más documentos y copias de los estrictamente necesarios, ni autenticaciones, ni notas de presentación personal sino cuando la

ley lo ordene en forma expresa o tratándose de poderes especiales. En tal virtud las autoridades deberán proceder con austeridad y eficiencia, y optimizar el uso del tiempo y de los demás recursos, procurando el más alto nivel de calidad de sus actuaciones y la protección de los derechos de las personas"

Que el artículo 76 de la Ley 1438 de 2011, estableció que las Juntas Directivas de las Empresas Sociales del Estado deberán adoptar un estatuto de contratación de acuerdo con los lineamientos que defina el Ministerio de la Protección Social, hoy de Salud y Protección Social.
Que el Ministerio de Salud y Protección Social mediante Resolución Nº 5185 del 14 de diciembre de 2013, fijó los lineamientos para que las Empresas Sociales del Estado adoptaran el estatuto de contratación que regirá su actividad contractual.

Que de conformidad con el artículo 16 de la Resolución Nº 5185 del 4 de Diciembre de 2013 del Ministerio de Salud y Protección Social, la Empresa Social del Estado de Cantagallo Bolívar, a través de la Junta Directiva adoptó el Estatuto de Contratación mediante Acuerdo **N° 04 del 29 de Junio de 2016.**

En el manual de contratación estipula en el capítulo IV de los procedimientos contractuales en su articulo **31.1.1.4. Arrendamiento de bienes inmuebles**. Lo siguiente:

> *Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*
>
> *1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.*
>
> *2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.*

2. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

2.1. DESCRIPCIÓN DEL REQUERIMIENTO

La E.S.E CENTRO DE SALUD CON CAMAS DE CANTAGALLO como Empresa Social del Estado, está regida particularmente por las Leyes 100 de 1993, 1122 de 2007 y 1438 de 2011; y el Decreto 1876 de 1994, entre otras muchas más normas emanadas por el ente rector del Sistema General de Seguridad Social, Ministerio de Salud y Protección Social; donde están establecidos los postulados legales y reglamentarios que se traducen en la posibilidad concreta de celebrar los contratos que sean convenientes para los usuarios. Los objetivos a alcanzar están expresamente señalados en el artículo 4° del Decreto 1876 de 1994:

ARTICULO 4º. OBJETIVOS DE LAS EMPRESAS SOCIALES DEL ESTADO. Son objetivos de las Empresas sociales del Estado los siguientes:

- **a)** Producir servicios de salud eficientes y efectivos que cumplan con las normas de calidad establecidas, de acuerdo con la reglamentación que se expida para tal propósito.
- **b)** Prestar los servicios de salud que la población requiera y que la Empresa Social, de acuerdo a su desarrollo y recursos disponibles pueda ofrecer.
- **c)** Garantizar mediante un manejo gerencial adecuado, la rentabilidad social y financiera de la Empresa Social.
- **d)** Ofrecer a las Entidades Promotoras de Salud y demás personas Naturales o Jurídicas que los demanden, servicios y paquetes de servicios a tarifas competitivas en el mercado.
- **e)** Satisfacer los requerimientos del entorno, adecuando continuamente sus Servicios y funcionamiento.
- **f)** Garantizar los mecanismos de participación ciudadana y comunitaria establecidos por la Ley y los reglamentos.

Dado que la actividad administrativa de nuestra empresa se encuentra enmarcada por los principios de economía, eficiencia y eficacia, es preciso que la ESE CENTRO DE SALUD CON CAMAS DE CANTAGALLO BOLÍVAR propenda por la ejecución de sus fines y objetivos en una forma ordenada y racional. Siendo enormes las necesidades públicas y escasos los recursos destinados a su satisfacción, nace la exigencia de seleccionar las prioridades hacia las cuales se deben orientar los esfuerzos de la entidad.

Que la E.S.E CENTRO DE SALUD CON CAMAS DE CANTAGALLO, actualmente la sus instalaciones ubicado en la dirección carrera 01 centro 4-42 centro, actualmente se realizó un contrato de MEJORAMIENTO DE LAS INSTALACIONES Y ESPACIOS FÍSICOS DE ESE CENTRO DE SALUD CON CAMAS DE CANTAGALLO PARA EL FORTALECIMIENTO DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE PRIMER NIVEL DE ATENCIÓN EN SALUD EN EL MUNICIPIO DE CANTAGALLO, y la cual se demolió por completo las instalaciones según lo establecido por la ejecución del contrato.

Que la E.S.E realiza labores administrativas en un inmueble de en calidad de préstamo de la alcaldía municipal lo cual toca entregarlo por cuestiones administrativas, y la cual la entidad debe reanudar actividades conducentes a satisfacer la carencia de un espacio físico para el funcionamiento necesario para el uso del área administrativa.

Se tiene establecido que la E.S.E CENTRO DE SALUD CON CAMAS DE CANTAGALLO, reposa la sede administrativa desde el día 20 de octubre de 2023, en arrendamiento bajo el contrato 088-2023, la cual se hace necesario continuar hasta que entreguen las instalaciones propias en remodelación de la E.S.E. CANTAGALLO.

2.2 FORMA DE SATISFACER LA NECESIDAD REQUERIDA.

En virtud de la descripción del requerimiento descrito anteriormente se hace necesario e imprescindible adelantar un procedimiento de selección de contratación para que se suscriba y ejecute un contrato de arrendamiento de bien inmueble para prestar los servicios administrativos que desprenden de los servicios de salud prestados por la E.S.E, ya que es indispensables dar un excelente servicio al contar con las herramientas necesarias para tal fin.

3. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR Y ALCANCE DEL OBJETO

4.1. OBJETO: CONTRATACIÓN DE ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE (VIVIENDA URBANA) UBICADO EN CALLE 1 NO 1 -71 BARRIO LAS PALMAS, CON SERVICIOS INCLUIDOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE LA E.S.E CENTRO DE SALUD CON CAMAS DE CANTAGALLO.

4.2. ALCANCE DEL OBJETO: Para el desarrollo del objeto a contratar el contratista se compromete suministrar los siguientes insumos y medicamentos:

1. Entregar al ARRENDATARIO - CONTRATANTE el bien inmueble arrendado.

2. Mantener dicho bien en estado de servir para el fin para el que ha sido arrendado, y en consecuencia hacer, a su costa, las reparaciones necesarias que el ARRENDATARIO - CONTRATANTE le solicite de forma oportuna, siempre que las mismas no correspondan a las necesidades propias para el desarrollo de sus fines, objetivos y misiones, pero sí en lo que se refiere especialmente a garantizar que el suministro de servicios públicos no sea interrumpido durante el termino de ejecución del contrato con el fin de que s e pueda llevar a cabo el desarrollo del objeto contractual.
3. Hacer, a su costa, las reparaciones necesarias que EL ARRENDATARIO le solicite, y a las reparaciones locativas, sí los deterioros provienen de fuerza mayor, caso fortuito o mala calidad del bien inmueble arrendado.
4. De conformidad con la ley, librar a EL ARRENDATARIO de toda turbación en el goce del bien arrendado.
5. Responder por el mantenimiento periódico del bien inmueble objeto del presente contrato.
6. Presentar mensualmente la cuenta de cobro respecto del canon de arrendamiento mensual junto con el certificado de paz y salvo de aportes de seguridad social integral y parafiscales.
7. Hacerse a cargo de los gastos de los servicios públicos del bien inmueble como luz,

agua, y demás en el tiempo pactado para el arrendamiento.

8. Al momento de la terminación del contrato recibir de EL ARRENDATARIO o de quien éste haya designado para tal efecto, el inmueble arrendado.

4.3. PLAZO Y EJECUCIÓN: UN (01) MES

4.4. VALOR Y FORMA DE PAGO:

El valor del presente contrato es por la suma de **CINCO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS ($ 5.550.000) COP.** el valor del contrato se pagará mediante actas parciales, previas certificación de cumplimiento por parte del supervisor certificación de cumplimiento a aportes de seguridad social integral y previo cumplimiento de los trámites administrativos y presupuestales a que haya lugar.

Que se pagará al contratista de la siguiente manera**:**

A. Se realizó la siguiente proyección de pagos al contratista de la siguiente manera

PROYECCIÓN DE PAGOS	DÉBITOS	CRÉDITOS
VALOR CONTRATO	$ **5.550.000**	
PAGO 01 (01 AL 30 DE AGOSTO DE 2025)		$ **5.550.000**
VALOR CONTRATO PROYECCIÓN	$ **5.550.000**	$ **5.550.000**

PRECIOS DE MERCADO: Para efectos del estudio de mercado del suministro a adquirir de conformidad con nuestro manual de contratación interno se procedió a revisar el canon de arrendamiento de los años inmediatamente anteriores y se realizó aumento de ley

La E.S.E CENTRO DE SALUD CON CAMAS DE CANTAGALLO, pagará al CONTRATISTA el valor del contrato mediante actas parciales a satisfacción del objeto contractual, la cual se cancelará dentro de los DOS (02) días calendario siguientes a su expedición, previa certificación de cumplimiento por parte del supervisor, certificación de cumplimiento a aportes de seguridad social integral y previo cumplimiento de los trámites administrativos y presupuestales a que haya lugar.

La E.S.E CENTRO DE SALUD CON CAMAS DE CANTAGALLO, efectuara las deducciones a que haya lugar sobre cada pago de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente sobre la materia.

LA E.S.E CENTRO DE SALUD CON CAMAS DE CANTAGALLO, Efectuará las deducciones a que haya lugar sobre cada pago de conformidad en la legislación vigente sobre materia.

4. SOPORTE ECONÓMICO Y PRESUPUESTAL

El gasto relacionado con la celebración del contrato de Prestación de servicios se cancelará con cargo al rubro presupuestal **2.1.2.02.02.007.03 Arrendamiento Parquiadero, para la vigencia fiscal del año 2025** y según Certificado dedisponibilidad No. **25-00284 de fecha 01 DE AGOSTO DE 2025.**

5. EXIGENCIAS DE GARANTÍAS

De acuerdo con el acuerdo No 004-2016, de 29 de junio de 2016, POR MEDIO DEL CUAL SE ADECUA EL MANUAL DE CONTRATACIÓN DE LA EMPRESA SOCIAL DEL ESTADO ESE CENTRO DE SALUD CON CAMAS DE CANTAGALLO, por la naturaleza y cuantía del presente proceso, no se solicitará la constitución de garantías para la ejecución del contrato.

6. MODALIDADES DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA

Para efectos del presente numera se entenderá las siguientes categorías de riesgo:

RIESGO PREVISIBLE: Son los posibles hechos o circunstancias que por la naturaleza del contrato y de la actividad a ejecutar es factible su ocurrencia, esta corresponde a la estimación y asignación de los riesgos previsibles, asi como su tipificación.

TIPIFICACIÓN DEL RIESGO: Es la enunciación que la entidad hace de aquellos hechos previsibles constitutivos de riesgo que en su criterio pueden presentarse durante y con ocasión de la ejecución del contrato.

ESTIMACIÓN DEL RIESGO: Es la valoración, en términos monetarios o porcentuales respecto del valor del contrato, que hace la entidad de ellos, de acuerdo con la tipificación que ha establecido.

ASIGNACIÓN DEL RIESGO: Es el señalamiento que hace la entidad de la parte contractual que deberá soportar total o parcialmente la ocurrencia de la circunstancia tipificada, asumiendo su costo.

ANÁLISIS DE RIESGO	DESCRIPCIÓN
TIPIFICACIÓN DE RIESGO	RIESGO COMERCIAL
ESTIMACIÓN DEL RIESGO	El riesgo comercial supone que el contratista realiza sus propios análisis para determinar el precio final, por lo tanto, el riesgo comercial debe ser asumido por el contratista desde la formulación de su oferta con la garantía de seriedad de la oferta y se extiende máximo hasta la culminación del plazo de ejecución.
ASIGNACIÓN DEL RIESGO	CONTRATISTA
MECANISMO DE COBERTURA	En la minuta del contrato a suscribirse por las partes se deberá establecer con precisión que los precios ofrecidos en la oferta económica se mantendrán sin ninguna variación y sin ningún reconocimiento por variaciones del mismo o por error en la elaboración de la oferta.
JUSTIFICACIÓN	Si se le solicito propuesta económica al contratista y la misma fue aceptada por la entidad estatal, el contratista al formular su oferta debe garantizar que conservará los precios ofrecidos hasta la culminación del plazo de ejecución y por ello no podrá reclamar desequilibrio económico, así después detectó que pudo cometer un error en la formulación de la oferta económica, no puede alegar su propia culpa para que le restablezcan la ecuación económica del contrato.
TIPIFICACIÓN DE RIESGO	RIESGO TRIBUTARIO
ESTIMACIÓN DEL RIESGO	La entidad estatal al momento de celebrar el contrato deberá indicar la relación de impuestos nacionales, departamentales o municipales vigentes y dejar constancia que todos aquellos tributos, tasas o contribuciones que se generen antes de la presentación de la oferta, queden incluidos en la misma.
ASIGNACIÓN DEL RIESGO	CONTRATISTA
MECANISMO DE COBERTURA	En la minuta del contrato a suscribirse por las partes se deberá consagrar una cláusula que estipule expresamente que el contratista no podrá reclamar ningún mayor valor como consecuencia de su desconocimiento de la existencia del tributo, tasa o contribución generado antes de la presentación de su oferta.
JUSTIFICACIÓN	Los tributos, tasas y contribuciones que hayan sido aprobados por las respectivas corporaciones públicas, solo serán asumidos por los contratistas si dicha aprobación se surtió con anterioridad a la presentación de la oferta y ellos no podrán con posterioridad demandar un posible desequilibrio económico del contrato, por cuanto tienen la carga de haber conocido de su existencia al momento de formular su propuesta Sólo si el tributo, tasa o contribución se aprueba por la respectiva corporación pública con posterioridad a la presentación de la oferta, sería la entidad estatal en virtud del principio de solidaridad constitucional que repararía hasta el punto de no perdida al contratista en aplicación del numeral 1° del articulo 5° de la ley 80 de 1993
TIPIFICACIÓN DE RIESGO	RIESGO FINANCIERO
ESTIMACIÓN DEL RIESGO	DEVALUACIÓN DEL PESO COLOMBIANO. Debido a las reglas de la economía, el peso colombiano sufre de la pérdida de su poder adquisitivo, por lo tanto, al momento con la presentación de la oferta económica y de celebrar el contrato, se debe dejar constancia que el contratista al realizar sus cálculos incluyó la pérdida del poder. Adquisitivo o el fenómeno de devaluación del peso colombiano, de ta manera que, presentada la oferta, el contratista asume este fenómeno y durante la ejecución del contrato no podrá presentar reclamaciones sobre este concepto
ASIGNACIÓN DEL RIESGO	CONTRATISTA
MECANISMO DE COBERTURA	En la minuta del contrato deberá dejarse una cláusula en donde se señale que la devaluación del peso colombiano es una contingencia estudiada por el contratista al momento de formular su oferta, por lo tanto, la entidad estatal no reconocerá suma alguna derivada de la Pérdida del poder adquisitivo de la propuesta presentada por el contratista
JUSTIFICACIÓN	Si bien la devaluación del peso colombiano es una constante que se ocasiona de manera mensual y asi lo certifica el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), el contratista debe realizar su análisis financiero a fin de determinar cómo conserva el valor de su oferta sin que se deprecie, de tal manera que cuando presente su propuesta al Estado, ya incluya esta variable. De igual manera le permite hacer propuestas sacrificando este componente con el fin que le adjudiquen el contrato y de esta manera asumiendo el riesgo evaluativo de nuestro peso.
TIPIFICACIÓN DE RIESGO	RIESGO DE INCUMPLIMIENTOS DE LA OBLIGACIÓN DE PAGO POR DE LA ENTIDAD ESTATAL
ESTIMACIÓN	En el evento que las partes hayan acordado que la entidad estatal tendría un plazo para el pago de

DEL RIESGO	sus obligaciones; superado ese plazo, la entidad estatal se encuentra en un estado de incumplimiento de sus obligaciones que pueden derivar en una afectación del equilibrio económico del contrato, por lo tanto, se propone para su restablecimiento, que las partes mediante acuerdo de voluntades definan la tasa que se aplicaría para reconocer intereses moratorios.
ASIGNACIÓN DEL RIESGO	ENTIDAD ESTATAL
MECANISMO DE COBERTURA	En la minuta del contrato deberá dejarse una cláusula en donde se señale cual será el plazo que tendrá la entidad estatal para el cumplimiento de su obligación de pago y adicionalmente que tipo de interés le reconocería la entidad estatal en caso de no cumplir el pago dentro del plazo estipulado. En caso de que las partes no definan la tasa de interés moratorio, el numeral octavo del artículo cuarto de la ley 80 de 1993, establece que será el doble del interés civil.
JUSTIFICACIÓN	Las entidades estatales cuando suscriben contratos estatales, dentro de sus obligaciones principales se encuentran la de pagar dentro de un plazo previamente establecido en el contrato. Si la entidad estatal no paga dentro del plazo convenido se genera una mora en el pago que pueda afectar al contratista hasta el punto de romper la ecuación económica del contrato; por lo tanto, las partes pueden precaver este litigio colocando las firmas dentro del contrato, en donde a través del reconocimiento del interés moratorio, se pueda mantener la ecuación económica del contrato si que se vea afectado el interés del contratista

Por la naturaleza y cuantía del presente proceso y según lo descrito en el articulo 49 del acuerdo 004 de 2016, POR LA CUAL SE EXPIDE EL MANUAL DE CONTRATACIÓN DE LA EMPRESA SOCIAL DEL ESTADO CENTRO DE SALUD CON CAMAS DE CANTAGALLO, CONFORME A LOS LINEAMIENTOS ESTABLECIDOS POR LA JUNTA DIRECTIVA DE LA ENTIDAD, no se exigirá la constitución de garantías por parte del CONTRATISTA

7. CÓDIGO UNSPSC	
CLASIFICACIÓN UNSPSC	**DESCRIPCIÓN**
80131501	Arrendamiento de residencias

8. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO

Con el presente estudio se determinó que la **ESE CENTRO DE SALUD CON CAMAS DE CANTAGALLO BOLÍVAR** debe contratar por la modalidad de contratación directa, dadas las características del contrato de Prestación de servicios profesionales y en consideración a la Cuantía.

Se firma en Cantagallo Bolívar, EL 01 DE AGOSTO DE 2025

SILVIA CAROLINA QUIJANO MCCORMICK
PROFESIONAL UNIVERSITARIO DE RECURSOS HUMANOS

	NOMBRE DEL FUNCIONARIO / CONTRATISTA	**CARGO**	**FIRMA**	**FECHA**
Proyectó	MAURICIO MONTOYA VERA	ABOGADO ASESOR EXTERNO PARA LA CONTRATACIÓN		01 DE AGOSTO DE 2025