Los Patios, 27 de abril de 2026

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

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.

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 presente año.

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.

Este nuevo espacio permitirá:

- Situarse más cerca de los residentes en la zona rural del municipio
- Expansión del servicio
- Mejorar la imagen de la ESE HOSPITAL
- Implementar nuevos modelos de trabajo
- Mejorar el rendimiento y clima laboral

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 el tiempo que duren las obras mencionadas, por lo tanto, se requiere celebrar CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE a dichos efectos.

De otra parte, se tiene que en la actualidad se encuentra vigente en todo el territorio nacional la restricción propia de la proximidad de elecciones presidenciales. Sobre el particular, se tiene que el artículo 33 de la Ley de la Ley 996 de 2005 establece la prohibición de contratación directa durante los cuatro meses anteriores a la elección presidencial por parte de todos los entes del Estado. No obstante, en su inciso segundo establece unas excepciones a la restricción que pretenden que la garantía de igualdad que se persigue con la norma no termine afectando intereses públicos cuya garantía está en cabeza del ejecutivo por limitar desproporcionadamente la acción del Estado en el cumplimiento de sus fines.

Entre los contratos exceptuados se encuentran: "los requeridos para cubrir las emergencias educativas, sanitarias y desastres, así como también los utilizados para la reconstrucción de vías, puentes, carreteras, infraestructura energética y de comunicaciones, en caso de que hayan sido objeto de atentados, acciones terroristas, desastres naturales o casos de fuerza mayor, y los que deban realizar las entidades sanitarias y hospitalarias".

En Concepto C – 158 de 2022 de Colombia Compra Eficiente, la Subdirección de Gestión Contractual señaló al respecto que: "Como se puede apreciar, el inciso segundo del artículo 33 dispone de dos (2) grandes grupos de excepciones a la prohibición de contratar directamente en la época preelectoral. Por un lado, las que atienden el ejercicio de cierta función o la atención de determinada actividad particular y sin importar la calidad del ente que la cumpla o desarrolle. Por otra parte, las que aluden a las entidades sanitarias y hospitalarias acudiendo a un criterio eminentemente subjetivo –u orgánico–, pese a que no limita la excepción a un tipo de entidad en particular, sino que ata su aplicación a la naturaleza del respectivo ente. Así, para determinar si la contratación de una entidad pública está exceptuada de la prohibición general para la contratación directa, el intérprete deberá analizar el caso concreto para establecer si se trata de una actividad de las descritas en la norma o que se trate de los que deban realizar las entidades sanitarias u hospitalarias".

Ahora bien, el artículo 2.8.8.1.1.3 del Decreto 780 de 2016, «Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Salud y Protección Social», define las *entidades sanitarias* como «Entidades del Estado que prestan servicios sanitarios o de sanidad con el propósito de preservar la salud humana y la salud pública».

Por su parte, el artículo 194 de la Ley 100 de 1993, dispuso que «la prestación de servicios de salud en forma directa por la nación o por las entidades territoriales, se hará principalmente a través de las Empresas Sociales del Estado, que constituyen una categoría especial de entidad pública descentralizada, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, creadas por la Ley o por las asambleas o concejos, según el caso, sometidas al régimen jurídico previsto en este capítulo». Es decir que a partir de la entrada en vigor de la Ley 100 de 1993, las Empresas Sociales del Estado son las entidades públicas encargadas de forma directa de la prestación de servicios de salud en el ámbito territorial de su competencia.

En conclusión, se observa que el contrato a celebrar por parte de esta entidad hospitalaria apunta a la real y eficaz garantía del derecho fundamental a la salud y al fortalecimiento de la estrategia de Atención Primaria en Salud a la población residente en el municipio de Los Patios.

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

OBJETO CONTRACTUAL

ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE 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:

PLAZO	UN (01) MES
LUGAR DE EJECUCION	MUNICIPIO DE LOS PATIOS, NORTE DE SANTANDER
VALOR TOTAL	SEIS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, M.CTE. ($6.350.000) mensuales
FORMA DE PAGO	La ESE HOSPITAL LOCAL DEL MUNICIPIO LOS PATIOS reconocerá y cancelará al arrendador la suma de SEIS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, M.CTE. ($6.350.000) por mensualidad anticipada.
CODIGO UNSPSC	80131500 alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA

De conformidad con el numeral 11 del artículo 15 del Acuerdo 003 del 6 de Abril de 2021, por medio del cual se expidió un nuevo Estatuto Contractual y del 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.

Por su parte, el literal i), numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece que las entidades estatales pueden contratar a través de la modalidad de contratación directa el arrendamiento de inmuebles, precepto normativo que no distingue si la Entidad Estatal actúa como arrendataria o arrendadora, razón por la cual, las Entidades Estatales para celebrar un contrato de arrendamiento pueden optar por dicha modalidad de selección, sin importar si tienen el carácter de arrendatarias o arrendadoras.

Para la selección del inmueble a tomar en arrendamiento se tendrá en cuenta de forma primordial la ubicación del inmueble, las facilidades de acceso, parqueo y seguridad, el estado actual de conservación del bien y la adecuación a los propósitos y fines perseguidos por la E.S.E.

Con el presente estudio se determinó que la E.S.E. HOSPITAL LOCAL MUNICIPIO LOS PATIOS, puede concertar por la modalidad de contratación directa con una sola oferta 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 «2.4.5.02.07.02» «ARRENDAMIENTOS», por valor de ($6.350.000) correspondientes al presupuesto de gastos de la vigencia «2026».

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 SEIS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, M.CTE. ($6.350.000) mensuales

CONFRONTACIÓN FINANCIERA. Existe viabilidad financiera para adelantar el proceso contractual según disponibilidad No. «0388» del «27/04/2026»

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:

Riesgo Identificado	Impacto Potencial (Riesgo)	Probabilidad de Ocurrencia	Valor del Riesgo	Medidas de Mitigación	Arrendador (Entidad)	Arrendatario (Contratista)
Incumplimiento en el contrato(Pérdida de ingresos para la entidad)	(4) Alta	Moderada (2)	8 (Alto)	Solicitar garantía de cumplimiento	X	
Deterioro del Inmueble o Daños No Cubiertos	(3) Moderado	Moderada (2)	6 (Moderado)	Realizar inventario detallado del estado inicial Cláusulas de cobertura de daños	X	X
Incumplimiento de Normas Legales	(4) Alta	Baja (1)	4 (Moderado)	Supervisar que el inmueble cumpla con la	X	X

				normativa		
Problemas de Confidencialidad o Privacidad	(3) Moderado	Baja (1)	3 (Moderado)	Incluir cláusulas de confidencialidad Definir quién tiene acceso autorizado al inmueble	X	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 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