ESTUDIOS PREVIOS DE NECESIDAD, OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA

ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 1 A No. 5 A – 67 DEL MUNICIPIO DE CHIA PARA LA ADECUACIÓN, HABILITACIÓN Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE SALUD DE LA E.S.E HOSPITAL SAN ANTONIO DE CHIA.

CONSIDERACIONES

El Artículo 2º de la Constitución Política de Colombia señala que "son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.

Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares".

Acorde con lo establecido en el artículo 48 de la Constitución Política, la seguridad social es un servicio público de carácter obligatorio que debe prestarse bajo la dirección, coordinación y control del Estado, con sujeción a los principios de eficiencia, universalidady solidaridad, en los términos que establezca la Ley. Se garantiza a todos los habitantes el derecho irrenunciable a la seguridad social. El Estado con la participación de los particulares, ampliará progresivamente la cobertura de la seguridad social que comprenderá el apoyo a la gestión en la forma que determine la Ley.

La Constitución Política de Colombia en su artículo 49 establece que la atención de la salud es servicio público a cargo del estado, donde se debe garantizar a todas las personas el acceso a los servicios de salud, promoción, protección y recuperación de la salud. Así mismo al estado le corresponde organizar, dirigir, reglamentar la prestación del servicio de salud de los habitantes conforme a los principios de eficiencia, universalidad, igualdad y solidaridad.

El marco constitucional y legal previsto en el Título XII, capítulo II de la Constitución Políticade Colombia que consagra la planeación en los organismos del Estado, en armonía con la Ley 152 de 1994 y los numerales 7 y 12 del Artículo 25 de la Ley 80 de 1993, en concordancia con la Ley 1150 del 2007, la Ley 1474 del 2011 y el Decreto 1082 del 2015, conforman el cuerpo normativo que obliga a los servidores públicos a someter la contratación pública a requisitos de planificación que permitan el adecuado manejo del gasto público, y de otro lado, la satisfacción de las necesidades públicas y con ello el adecuado funcionamiento de los servicios públicos inmersos dentro de la Administración Estatal.

Según lo establecido en el Artículo 209 de la Constitución Política, es pilar de toda

administración pública garantizar el cabal cumplimiento de los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.

La Ley 100 de 1993, en su preámbulo consigna "El sistema de seguridad social integral es el conjunto de instituciones, normas y procedimientos de que disponen las personas y la comunidad para gozar de una calidad de vida, mediante el cumplimiento progresivo de los planes y programas que el estado y la sociedad desarrollen para proporcionar la cobertura integral de las contingencias, especialmente las que menoscaban la salud y la capacidad económica, de los habitantes del territorio nacional, con el fin de lograr el bienestar individual y la integración de la comunidad".

Que la misma ley establece en su artículo 153 "Además de los principios generales consagrados en la constitución política, son reglas del servicio público de salud, rectoras del sistema general de seguridad social en salud las siguientes: (...) 9. Calidad. El sistema establecerá mecanismos de control a los servicios para garantizar a los usuarios calidad en la atención oportuna, personalizada, humanizada, integral, continua y de acuerdo con estándares aceptados en procedimiento y práctica profesional. De acuerdo a la reglamentación que expida el gobierno, las instituciones prestadoras deberán estar acreditadas ante las entidades de vigilancia

De otro lado, la Ley 100 de 1993 amplio las coberturas del sistema de seguridad social y estableció como principios básicos de las instituciones prestadoras de servicios la calidad y la eficiencia. Así mismo, es política del Hospital garantizar un servicio óptimo a todos los pacientes que requieran ser atendidos en él.

La E.S.E HOSPITAL SAN ANTONIO DE CHIA es una Empresa Social del Estado de orden territorial, con personería jurídica, autonomía administrativa, financiera y presupuestal, integrante del Sistema General de Seguridad Social en Salud, cuyo objeto legal es la Prestación de Salud a la población del Municipio de Chía - Cundinamarca y la región en general, por lo tanto, para la ESE resulta imperioso, el suministro de elementos y equipos en los diferentes servicios.

La actividad administrativa de nuestra empresa se encuentra enmarcada por los principios de economía, eficiencia y eficacia, es preciso que la ESE propenda por la ejecución de sus fines y objetivos en una forma ordenada y racional, es así como aparece la planificación y su herramienta financiera la cual es el Presupuesto, como marco de la gestión contractual de la ESE. La entidad a través de su presupuesto orienta su política de funcionamiento e inversión, y establece programa de servicios y fomenta a la eficiencia, lo que constituye una parte fundamental de los planes institucionales, todo dirigido a la consecución de sus fines.

Que la E.S.E. HOSPITAL SAN ANTONIO DE CHÌA, es una Empresa Social del Estado de primer (I) nivel de atención, creada mediante Ordenanza No 012 del 22 de marzo de 1996 entendida como una empresa con categoría especial de entidad pública descentralizada del orden departamental, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa,

sometida al Régimen Jurídico previsto en el Capítulo III, Artículos 194, 195 y 197 de la Ley 100 de 1.993.

Que según el Artículo 2 del Decreto 1876 de 1994, concordante con el Artículo 2.5.9.8.4.1.2, el objeto de la entidad como Empresas Sociales del Estado "será la prestación de servicio de salud, entendidos como un servicio público a cargo del Estado y como parte integrante del Sistema de Seguridad Social en Salud", cuyo fin es desarrollar y desplegar actividades propias de su naturaleza y misión, así como las causas y razones que dieron origen a la misma y para ello se requiere de la contratación de bienes y servicios dirigidos a fortalecerlaa través de acciones de cumplimiento, planificación, control y aseguramiento del principio de transparencia como política institucional, de manera que sus actos beneficien el interés colectivo.

Que el Artículo 16 del Decreto 1876 de 1994, concordante con el Artículo 2.5.3.8.4.3.2 del Decreto 780 de 2016, establece el régimen jurídico de los contratos, consagrando que, "A partir de la fecha de creación de una Empresa Social del Estado, se aplicará en materia de contratación las normas del Derecho Privado, sujetándose a la jurisdicción ordinaria conforme a las normas sobre la materia. Sin embargo, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 195 de la Ley 100 de 1993. Las Empresas Sociales del Estado podrán discrecionalmente utilizar las cláusulas exorbitantes previstas en el estatuto generalde contratación de la administración pública".

Que la Ley 1150 de 2007, a través de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993, en su artículo 13 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, aplicarán, 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, desarrollados por el Artículo 3 de la Ley 1437de 2011 y además estarán sometidos al régimen de inhabilidades e incompatibilidades previstos legalmente para la contratación estatal.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad. En este sentido las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado.

Que la Ley 1438 de 2011 establece que los Hospitales públicos deberán adoptar un Estatuto de Contratación de acuerdo con los lineamientos que defina el Ministerio de Salud y Protección Social. En cumplimiento de lo anterior se expidió la Resolución No. 5185 de 2013 del Ministerio de Salud y Protección Social por medio de la cual se fijan los lineamientos para que las Empresas Sociales del Estado adopten el Estatuto de Contratación que regirá la actividad contractual.

Que la contratación que se busca realizar esta definida en el Acuerdo 02 del 23 de enero del 2025, por medio del cual se adopta el Estatuto de Contratación de la Empresa Social del Estado Hospital San Antonio de Chía.

DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

Que la E.S.E. HOSPITAL SAN ANTONIO DE CHIA, se encuentra ubicada en el municipio de Chía - Cundinamarca, ofertando servicios de salud de primer nivel y de mediana complejidad.

En cumplimiento de objetivos y metas, dirigidos a brindar una adecuada, oportuna y eficiente prestación de servicios de salud, la E.S.E debe contar con los espacios físicos adecuados para el buen desempeño de la misión institucional.

Que conforme a lo anterior, la Secretaria de Salud de Cundinamarca en cumplimiento a la propuesta de reorganización, rediseño y modernización de la Red Departamental de Servicios de Salud de Cundinamarca, viabilizada por el Ministerio de Salud y Protección Social para el mejoramiento de la oportunidad y la accesibilidad de servicios de salud de conformidad con la ubicación geográfica y el flujo de usuarios, consideró pertinente aprobar y asignar recursos para realizar intervenciones en la infraestructura y dotación definidas para las diferentes entidades prestadoras de servicios de salud, de acuerdo a la revisión de sus portafolios de servicios de salud, conforme al nivel de complejidad y habilitación de nuevos servicios de acuerdo con la tipología aprobada por el Ministerio.

El día 31 de marzo de 2023 se suscribió el Convenio Interadministrativo SS-CDCVI-395-2023, celebrado entre el departamento de Cundinamarca – Secretaría de Salud Departamental, municipio de Chía y la Empresa Social del Estado Hospital San Antonio de Chía, cuyo objeto es: "*Aunar esfuerzos entre la Secretaría de Salud de Cundinamarca, la ESE Hospital San Antonio de Chía y el Municipio de Chía para la "REPOSICIÓN DE INFRAESTRUCTURA HOSPITAL SAN ANTONIO DE CHÍA"*, con el fin de contribuir en el fortalecimiento, mejoramiento y cumplimiento de los componentes del Sistema Obligatorio de Garantía de la Calidad en el contexto de redes de servicios de salud y Modelo de Gestión en Salud, impactando en la calidad de los servicios a la población cundinamarquesa y en su equilibrio financiero".

Una vez agotado el proceso precontractual de selección del contratista, se suscribió el contrato de obra pública No. 271-2023 del 25 septiembre de 2023, entre la E.S.E Hospital San Antonio de Chía y el Consorcio Healt, cuyo objeto es *"Reposición total de la infraestructura de la ESE Hospital San Antonio de Chía - Cundinamarca, con el fin de contribuir en el fortalecimiento, mejoramiento y cumplimiento de los componentes del Sistema Obligatorio de Garantía de la Calidad en el contexto de redes de Servicios de Salud y Modelo de Gestión en Salud, impactando en la calidad de los servicios a la población de Cundinamarca y en su equilibrio financiero".*

En el mes de octubre del año 2023 la E.S.E Hospital San Antonio de Chía presentó a la Dirección de Desarrollo de Servicios de la Secretaría de Salud de Cundinamarca un plan de

contingencia que permitiera iniciar la ejecución del contrato de obra en el costado sur del terreno donde actualmente se ubica el hospital y continuar la prestación de servicios de salud en el costado norte del mismo espacio físico, sin contemplar el traslado del Hospital que permitiera la entrega total del predio para la ejecución de la obra en su integralidad.

El día 10 de noviembre de 2023 se suscribió el acta de inicio del contrato de obra No. 271-2023 entre la E.S.E Hospital San Antonio de Chía, el Consorcio Hospitalario 23 en calidad de Interventor y el Consorcio Healt en calidad de Contratista.

Teniendo en cuenta las condiciones contractuales, el avance de obra, la actual cronología contractual y de ejecución, se hace necesario ubicar, disponer y adecuar un nuevo espacio y/o área, diferente a la que actualmente el Hospital está ocupando, para poder continuar desarrollando su objeto social por el término de duración de la obra, y de esta manera garantizar de manera idónea y oportuna la prestación de los servicios de salud a los usuarios y/o pacientes del municipio de Chía y los municipios pertenecientes a la Región Salud Sabana Centro, mientras el contratista desarrolla la construcción integral de la obra contratada, de conformidad con la relación jurídica antes descrita.

El contratista Consorcio Healt viene solicitando a la administración de la E.S.E Hospital San Antonio de Chía, en los comités de obra que se llevan a cabo semanalmente, la entrega completa del terreno donde actualmente y en virtud del plan de contingencia aprobado en el mes de octubre del año 2023 presta sus servicios la E.S.E, para su demolición total y la construcción integral de la nueva planta física del hospital, en cumplimiento al contrato de obra No. 271 de 2023 y en consecuencia evitar demoras en la ejecución del contrato, la materialización de un posible desequilibrio contractual para los contratistas, mayores costos financieros y problemas técnicos en las entregas.

Téngase en cuenta que de no realizarse por parte de la E.S.E la entrega al contratista Consorcio Healt, del espacio donde será construida la torre norte, es decir, donde actualmente se presta los servicios de salud por parte de esta entidad, el proyecto de reposición total de la infraestructura de la ESE Hospital San Antonio de Chía - Cundinamarca, no podría concluirse, generando un gran detrimento patrimonial.

En este mismo orden de ideas, de no continuar prestando los servicios de salud por el cierre de los mismos, para entregar el espacio físico donde será construida la torre norte, sin implementar un plan de contingencia que permita la continuidad de la prestación de los servicios de salud por parte de la E.S.E, se afectaría la prestación de un servicio público esencial como es la seguridad social en salud como derecho irrenunciable de la población del municipio de Chía y su área de influencia, en especial la población pobre y vulnerable.

Con el fin de garantizar la continuidad y culminación de la obra en el menor tiempo posible, así como garantizar la prestación de los servicios de salud a la población del municipio de Chía, la ESE Hospital San Antonio de Chía, presentó ante la Secretaría de Salud de Cundinamarca un plan de contingencia que permita su reubicación durante la ejecución de la reposición total de su infraestructura, el cual fue aprobado el 23 de diciembre de 2024 mediante oficio CE –

2024729218, reiterándose la necesidad de entregar de manera completa el predio donde actualmente presta sus servicios la E.S.E.

Para materializar la aprobación del plan de contingencia para la reubicación temporal del hospital y la adecuación de las áreas para la prestación del servicio de salud en otro inmueble, el Departamento de Cundinamarca brindó su apoyo económico a la ESE, mediante la suscripción del Convenio Interadministrativo No. SS-CDCVI 1552–2024 de fecha 30 de diciembre de 2024, cuyo objeto es: "AUNAR ESFUERZOS TÉCNICOS Y FINANCIEROS ENTRE LA SECRETARÍA DE SALUD DE CUNDINAMARCA Y LA EMPRESA SOCIAL DEL ESTADO HOSPITAL SAN ANTONIO DE CHIA Y/O SUS SEDES DEPENDIENTES, PARA GARANTIZAR LA CONTINUIDAD EN LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE SALUD.".

El plan de contingencia para la reubicación del Hospital mientras se culmina la obra, implica el arrendamiento y adecuación de un bien inmueble que permita el traslado físico y transitorio de la sede de la E.S.E, esto con el único fin, como se reitera, de garantizar la continuidad en la prestación de los servicios de salud a la población del municipio de Chía y los municipios pertenecientes a la Región Salud Sabana Centro, hasta tanto se entregue la totalidad de la nueva infraestructura física de la E.S.E Hospital San Antonio de Chía, por cuanto no es posible desde un punto de vista contractual, físico, técnico y funcional, adecuar de manera anticipada la primera torre que actualmente se encuentra en construcción, toda vez que el proyecto comprende una ÚNICA fase de construcción, adecuación y puesta en funcionamiento, como fue debidamente aprobado por el Ministerio de Salud y Protección Social.

Que la E.S.E Hospital San Antonio de Chía actualmente cuenta con un portafolio de servicios de salud como prestador complementario tipo 2 (PC2), debiendo como líder de cabecera de la Región Salud Sabana Centro asegurar la prestación de los servicios de salud complementarios a los habitantes de los municipios de Cajicá, Chía, Cogua, Cota, Nemocón, San Cayetano, Tabio, Tenjo, Zipaquirá, Sesquilé y Gachancipá, cuya población aproximada asciende a 513.629 asegurados, resaltando que para el año 2024 solo el municipio de Chía registra un total de 179.839 personas aseguradas.

La ESE Hospital San Antonio de Chía como prestador complementario tipo 2 (PC2) actualmente viene prestando los servicios de salud ambulatorios y hospitalarios de mediana complejidad, que se ofertan de manera programada y de urgencias, incluyendo los servicios de protección específica y detección temprana; consulta externa por médico general y especialistas; enfermería; atención por odontología general; consulta de optometría, nutrición y psicología; servicio de urgencias por médico general; atención del parto; hospitalización de adultos y pediátrica de baja complejidad; procedimientos quirúrgicos programados; apoyo diagnóstico y complementación terapéutica por laboratorio clínico; radiología; ultrasonido; mamografía; rehabilitación y terapias (física, respiratoria, ocupacional y del lenguaje); servicio farmacéutico y transporte asistencial básico.

Conforme lo anterior se hace evidente la necesidad de realizar el traslado de la sede de la E.S.E, continuando con la capacidad instalada y la suficiencia de talento humano que actualmente posee este hospital, que permita la prestación de los treinta y seis (36) servicios

de salud habilitados a la fecha, para lo cual se requiere arrendar un bien inmueble que cumpla con las condiciones de habilitación o permita la realización de las adecuaciones necesarias para habilitar los servicios de salud que actualmente oferta el hospital, por un periodo aproximado de 36 meses, el cual está condicionado a la real, material y efectiva entrega de la nueva infraestructura de la E.S.E Hospital San Antonio de Chía actualmente bajo la ejecución del contrato de obra No. 271 de 2023.

Por otra parte, es importante también tener en cuenta que prestar los servicios de salud en condiciones de ejecución de obra ocasiona incomodidad, molestias por ruidos, polvo entre otros, problemas de salud para nuestros usuarios, así como, impiden el desarrollo de las actividades propias de los funcionarios y colaboradores que diariamente acuden a nuestros servicios.

Conforme a lo anterior, se resalta la necesidad y urgencia de adquirir en arrendamiento de un bien inmueble ante el inminente traslado y por ende se hace necesario realizar las adecuaciones pertinentes que cumplan con los estándares requeridos y las especificaciones técnicas solicitadas a fin de cumplir 100% con las necesidades de la Entidad, procurando de esta manera la prestación efectiva de los servicios de salud.

No obstante lo anterior, para garantizar el cumplimiento de las vigencias presupuestales anualizadas de la E.S.E, la renovación del contrato de arrendamiento estará supeditada a la disponibilidad presupuestal de la entidad para cada vigencia fiscal y por el periodo que sea estrictamente necesaria la relación contractual de arrendamiento, es decir, hasta el momento en que se produzca la real, material y efectiva entrega de la nueva infraestructura de la E.S.E Hospital San Antonio de Chía actualmente bajo la ejecución del contrato de obra No. 271 de 2023.

Debe tenerse en cuenta que los costos en que incurra la ESE Hospital San Antonio de Chía para realizar las adecuaciones necesarias y requeridas a fin de dar cumplimiento a las normas de habilitación de servicios de salud, si bien se compensan con la continuidad en la prestación de los servicios a la población del municipio de Chía y su área de influencia, durante el periodo de tiempo que demande la construcción del nuevo Hospital San Antonio de Chía, al momento de efectuarse la notificación del preaviso de la no renovación y/o prórroga del contrato de arrendamiento, el arrendador podrá solicitar la devolución del inmueble en las mismas condiciones en que fue entregado, ante lo cual el hospital deberá reintegrar el inmueble en las mismas condiciones en que fue recibido, y en consecuencia la E.S.E podrá retirar y disponer de las mejoras, adecuaciones y restos de materiales que fueron instalados para su adecuación y que deban ser retirados para el reintegro del inmueble. En todo caso la forma de reintegro del inmueble podrá ser objeto de negociación entre las partes contractuales.

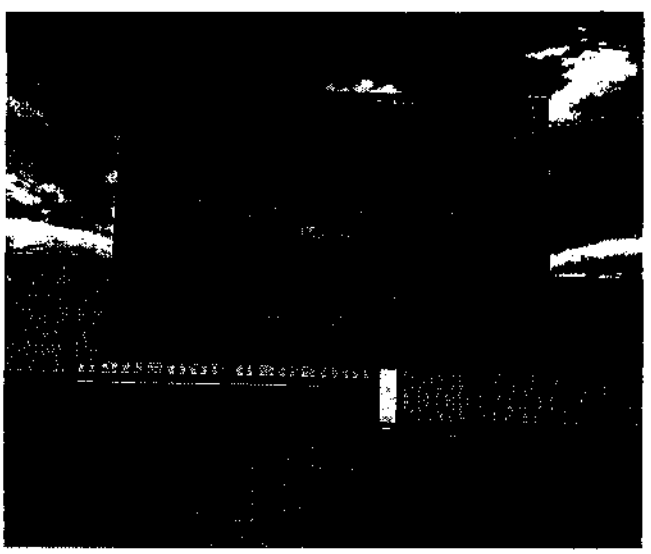
FORMA DE SATISFACER LA NECESIDAD

Teniendo en cuenta las consideraciones efectuadas en el presente estudio, surgió la necesidad de ubicar un bien inmueble al que se pudiera trasladar completamente la sede de la E.S.E Hospital San Antonio de Chía, lo que conllevó a la búsqueda de inmuebles en este municipio, oficiándose a las principales entidades del Estado para que en el evento de disponer de bienes

inmuebles, éstos pudieran ser utilizados por la E.S.E mediante la modalidad de comodato o arrendamiento, obteniendo por parte del Ministerio de Salud y Protección Social, del departamento de Cundinamarca y del municipio de Chía, entre otros, una respuesta negativa, lo que dio lugar a que se encargara personal de esta entidad en la búsqueda de un inmueble que pudiera ser utilizado bajo la modalidad de arrendamiento y que cumpliera con criterios de espacio físico mínimo requerido, condiciones de localización, ubicación y terreno para establecimientos hospitalarios, facilidades de acceso de personas y vehículos, entre los cuales se tienen las ambulancias, de parqueo, dotación de servicios públicos, menor valor del canon de arrendamiento, disponibilidad de entrega, oferta de servicio de transporte público, así como, que contara con una infraestructura física que permitiera con un menor costo realizar las adecuaciones requeridas para el cumplimiento de las condiciones de habilitación de los servicios de salud que actualmente oferta la ESE.

Luego de visitar varios inmuebles ofertados para arrendamiento, se identificaron únicamente cinco (5) potenciales inmuebles susceptibles de ser objeto de arrendamiento por parte de la E.S.E, de los cuales sólo uno ofrecía las mejores condiciones establecidas y requeridas para el traslado temporal, la adecuación y habilitación de la prestación de servicios de salud, el cual está ubicado en la carrera 1 A No. 5 A - 67, del municipio de Chía.

La imagen del inmueble en comento se muestra a continuación:





Este inmueble cumple las condiciones para la adecuación y habilitación de los servicios de salud que actualmente oferta la E.S.E Hospital San Antonio de Chía, por ser una adecuación, dado que posee un área mínima requerida para adelantar el cumplimiento del **PLAN DE CONTINGENCIA** aprobado por la Secretaria de Salud de Cundinamarca, en concordancia con la normatividad aplicable y en especial la Resolución No 3100 de 2019; que permite la habilitación de los servicios de salud ofertados por la E.S.E.

Así las cosas, el inmueble cumple conforme al plan de contingencia con características como: de fácil ingreso, con vías de acceso y de transporte público; adicional a ello el valor del canon de arrendamiento es más favorable para esta entidad, se encuentra disponible para su arrendamiento y entrega inmediata, su localización, ubicación y terreno donde se encuentra construido es el adecuado para un establecimiento hospitalario; su infraestructura física permite con un menor costo realizar las adecuaciones requeridas para el cumplimiento de las condiciones de habilitación de los servicios de salud que actualmente oferta la ESE, tales como: instalación de redes de oxígeno, gases hospitalarios, aire acondicionado, ascensor camillero, tanque de agua potable, PTAR, redes eléctricas, redes hidráulicas, entre otras.

Es importante referir que la edificación cuenta con servicios básicos de suministro de agua potable, servicio eléctrico y sistemas para la evacuación de aguas servidas, también permite utilizar los principios de sostenibilidad ambiental, así mismo, garantiza la accesibilidad a la edificación y al tránsito seguro de la población en general y en especial de las personas con movilidad reducida, el terreno está alejado de disposición final de residuos, plazas de mercado, y en general, de núcleos de insalubridad e inseguridad física y biológica.

Dadas las particulares necesidades de infraestructura que requiere la ESE Hospital San Antonio de Chía para la prestación de sus servicios de salud ofertados, que conlleva de manera previa su adecuación y habilitación, se considera viable, procedente y necesario arrendar por parte de la E.S.E Hospital San Antonio de Chía el bien inmueble ubicado en la carrera 1 A No. 5 A – 67 del municipio de Chía, ya que permite dar cumplimiento a la Resolución 3100 de 2019, por lo que fue tomado como referencia para la elaboración del plan de contingencia para la reubicación de la sede de la E.S.E Hospital San Antonio de Chia durante la continuidad en la ejecución de la reposición total de la infraestructura, el cual fue aprobado el 20 de diciembre de 2024 mediante oficio CE – 2024729218 por la Dirección de Desarrollo de Servicios de Salud de la Secretaría de Salud de Cundinamarca.

OBJETO A CONTRATAR

ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 1A No. 5 A - 67 DEL MUNICIPIO DE CHÍA, PARA LA ADECUACIÓN, HABILITACIÓN Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE SALUD DE LA E.S.E HOSPITAL SAN ANTONIO DE CHIA

El objeto contractual se clasifica en los siguientes códigos del Clasificador de Bienes y Servicios:

Catálogo UNSPSC:

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	NOMBRE
80000000	8013000 0	80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades y edificaciones

CARACTERÍSTICAS DE LA CONTRATACIÓN.

El proceso de selección y el contrato a celebrarse estarán sometidos a la legislación y jurisdicción Colombiana por ser esta una Empresa Social del Estado de categoría especial, sometida al régimen jurídico previsto en el capítulo III, título II del libro II de la Ley 100 de 1993 y sus modificaciones contenidas en las Leyes 1122 de 2007 y 1438 de 2011; así como el artículo 13 de la Ley 1150 de 2007 que prevé los "Principios generales de la actividad contractual para entidades no sometidas al estatuto general de contratación de la administración pública"; en el mismo sentido, 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 y se regirán por lo preceptuado en el estatuto de contratación de la entidad, así como por las demás disposiciones legales que la complementen, modifiquen o reglamenten.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN.

Los fundamentos jurídicos que soportan esta modalidad de selección, los constituyen, las siguientes disposiciones jurídicas: El artículo 24 de la Ley 80 de 1993 modificado por la Ley 1150 de 2007, establece que la escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las siguientes modalidades de selección: Licitación pública, Selección Abreviada, Concurso de Méritos y Contratación Directa.

Igualmente dispone el numeral 4 del artículo 2 de la citada norma que la modalidad de selección de Contratación Directa, solamente procederá en los siguientes casos: "... el arrendamiento, adquisición de inmueble".

Por su parte el decreto 1082 del 2015 al referirse al arrendamiento de bienes inmuebles, como una de las causales de la contratación directa (artículo 2.2.1.2.1.4.1.1) señala: "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."

El contrato que se celebre de conformidad con su naturaleza y cuantía será de arrendamiento, bajo la modalidad de contratación directa, conforme al Acuerdo 002 de 2025 por medio del cual se adopta el Estatuto de Contratación de la Empresa Social del Estado Hospital San Antonio de Chía.

ESPECIFICACIONES DEL BIEN A CONTRATAR.

El arrendador entregará a título de arrendamiento al arrendatario el inmueble ubicado en la carrera 1 A No. 5 A - 67, de la actual nomenclatura del municipio de Chía y se recibirá así:

Área total del predio: 1.041,50 metros cuadrados
Área total construida: 1.428 metros cuadrados
Valor canon de arrendamiento metro cuadrado: $ 31.520
Valor canon mensual de arrendamiento: $ 45.000.000 + Iva si a ello hubiere lugar.
Incremento anual: IPC.

Se anexan los planos en los cuales se evidencia la distribución del inmueble.

LINDEROS DEL INMUEBLE

LOTE NUMERO DOS (2) ubicado en la carrera 1 no 5 a – 79 k 1 a no 5 a-80 de la nomenclatura urbana de chía, junto con la construcción en el levantada conforme a la Licencia de Construcción No 20239999906207, predio que está identificado con los siguientes linderos: LOTE No 2 Está destinado al USO MULTIPLE dentro del actual Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Chía y se encuentra localizado dentro del área denominada de uso múltiple (AUM) del casco urbano, y su acceso principal es por la carrera 1 (variante Chía-Cota), teniendo un acceso secundario por la carrera 1 A. El predio cuenta con un área total de mil cuarenta y un metros cuadrados con cincuenta decímetros cuadrados (con un área total de 1041.50 m².). Se determina por los siguientes linderos: Del punto cinco (5) Línea de cincuenta y dos metros con ochenta y dos centímetros (52.82 mts), al Punto seis (6), lindero al medio con lote No 1 de la misma subdivisión y que pertenece a la señora MARIA DEL ROSARIO MONTAÑEZ TORRES; del punto seis (6) línea de veinte metros con dos centímetros (20.02 mts) al punto tres (3), lindero al medio con vía pública carrera 1 (variante Chía-Cola); del punto tres (3) línea de cincuenta y cinco metros con cuatro centímetros (55.04 mts) al punto cuatro (4) lindero al medio con predio perteneciente a la señora STELLA MONTAÑEZ DE RIOS; del punto cuatro (4) línea de dieciocho metros con setenta centímetros (18.70 mts) al punto cinco (5) y encierra, lindero al medio con vía pública carrera 1 A: CENIT: con vacío, NADIR: suelo del mismo lote No 2. Para efectos de matrícula se denominará "FERNANDITA" Al inmueble anteriormente descrito le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20736585** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C, y la cédula catastral número 01-00-0179-0006-000 (En mayor extensión). PARAGRAFO. CUERPO CIERTO: No obstante la indicación de áreas y medidas, el (los) inmueble (s) se vende (n) como cuerpo cierto. SEGUNDO: TRADICIÓN Que EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES) adquirió(eron) al dominio sobre el (los) inmueble (s) por compra hecha a MARIA DEL ROSARIO MONTAÑEZ TORRES mediante la escritura pública número dos mil ciento cinco (2105) del doce (12) de Julio de dos mil catorce (2014) de la Notaria Quinta (5) de Bogotá, D.C., registrada en el (los) follo(s) de matrícula inmobiliaria número(s) **50N-20736585**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., Zona Norte.

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.

El valor del contrato será hasta por un valor mensual del canon de arrendamiento en la suma CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($45.000.000) más IVA si a ello hubiere lugar, y todos los costos directos e indirectos, tasas y contribuciones

que conlleve la celebración y ejecución total del contrato que resulte del presente proceso de contratación. Este valor será pagado de manera mensual, previa presentación de la factura o cuenta de cobro.

Servicios Públicos: LA E.S.E. pagará oportuna y totalmente los servicios públicos del Inmueble desde la fecha en que inicie el arrendamiento hasta la restitución del Inmueble.

PRESUPUESTO

El presente estudio previo se encuentra respaldado por el C.D.P. No. 222-2025 de fecha 18 de febrero de 2025, expedido por la dependencia de presupuesto de la E.S.E Hospital San Antonio de Chía, incluido IVA si hubiere lugar y todos los gastos directos e indirectos inherentes al cumplimiento satisfactorio del contrato.

FACTORES DE SELECCIÓN.

1. Espacio físico mínimo requerido.
2. Condiciones de localización, ubicación y terreno para establecimientos hospitalarios.
3. Facilidades de acceso de personas y vehículos, entre los cuales se tienen las ambulancias.
4. Facilidades de parqueo.
5. Dotación de servicios públicos.
6. Menor valor del canon de arrendamiento.
7. Disponibilidad de entrega.
8. Facilidades de servicio de transporte público.
9. Infraestructura física que permita con un menor costo realizar las adecuaciones requeridas para el cumplimiento de las condiciones de habilitación de los servicios de salud que actualmente oferta la ESE.

ESTIMACION, TIPIFICACION Y ASIGNACION DE LOS RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONOMICO DEL CONTRATO

TIPIFICACION	ESTIMACION	ASIGNACION	
		CONTRATISTA	E.S.E
Incumplimiento de la Obligaciones Emanadas Del Contrato	100%	X	
Retraso en las obligaciones contractuales	100%		X
Entrega del inmueble con defectos en la infraestructura no visibles	100%	X	
RIESGOS TRIBUTARIOS Los efectos favorables o desfavorables de las variaciones en la legislación tributaria, la creación de nuevos impuestos, la supresión o modificación de los existentes y cualquier evento que modifique las condiciones tributarias existentes al momento de la presentación de la propuesta, será asumido por el contratista, cuando en el desarrollo del	100%	X	

TIPIFICACION	ESTIMACION	ASIGNACION	
		CONTRATISTA	E.S.E
contrato se modifiquen las tarifas de los impuestos o eliminan los ya existentes. Siempre y cuando sean aplicables a este tipo de contratos			
MORA EN LOS PAGOS Efectos económicos desfavorables derivados por la mora en el pago del canon de arrendamiento por fallas atribuibles a la administración, exceptuándose a los retrasos generados por fallas en los sistemas que soportan la plataforma financiera de la Entidad.	100%		X
RIESGO POLÍTICO El riesgo político relacionado con conflictos internos que afecten la ejecución del contrato, resultantes del presente proceso de selección, serán asumidos por el contratante	100%		X

GARANTÍAS EXIGIDAS.

De acuerdo con el objeto, valor, naturaleza, obligaciones contractuales y la condición de arrendatario de la E.S.E Hospital San Antonio de Chía, una vez analizados los riesgos de la presente contratación, se determinó la no expedición de garantías, por las razones que a continuación se enuncian:

1. Al corresponder el negocio jurídico a un contrato de arrendamiento donde el pago sólo procede previo recibo a satisfacción, no existe riesgo de generarse perjuicios para la E.S.E por el incumplimiento del contratista.
2. En caso de presentarse problemas con el arrendamiento, el contratista se obliga a cumplir con lo solicitado.
3. Considerando que es claro para la E.S.E y el contratista la no existencia de relación laboral y la responsabilidad del contratista frente a sus empleados, no se exigirá la constitución de una póliza de salarios y prestaciones sociales.
4. El supervisor del contrato ejercerá funciones de control y vigilancia permanente, que garanticen el cumplimiento de las obligaciones.
5. La garantía única de cumplimiento podría encarecer el valor del contrato.

PLAZO.

El plazo de ejecución del contrato de arrendamiento será por un periodo de tiempo aproximado de 36 meses, el cual está condicionado a la real, material y efectiva entrega de la nueva infraestructura de la E.S.E Hospital San Antonio de Chía actualmente bajo la ejecución del contrato de obra No. 271 de 2023.

No obstante lo anterior, para garantizar el cumplimiento de las vigencias presupuestales anualizadas de la E.S.E, la renovación del contrato de arrendamiento estará supeditada a la disponibilidad presupuestal de la entidad para cada vigencia fiscal y por el periodo que sea

estrictamente necesaria la relación contractual de arrendamiento, es decir, hasta el momento en que se produzca la real, material y efectiva entrega de la nueva infraestructura de la E.S.E Hospital San Antonio de Chía actualmente bajo la ejecución del contrato de obra No. 271 de 2023.

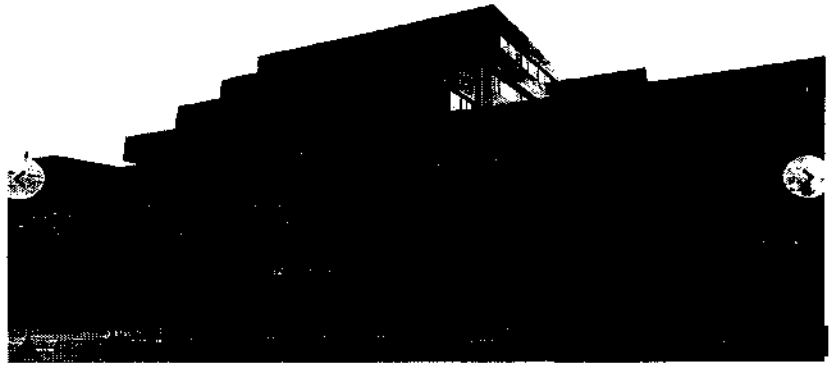
El término de duración inicial del contrato de arrendamiento será inicialmente de seis (6) meses, de conformidad con la disponibilidad presupuestal que se expidió.

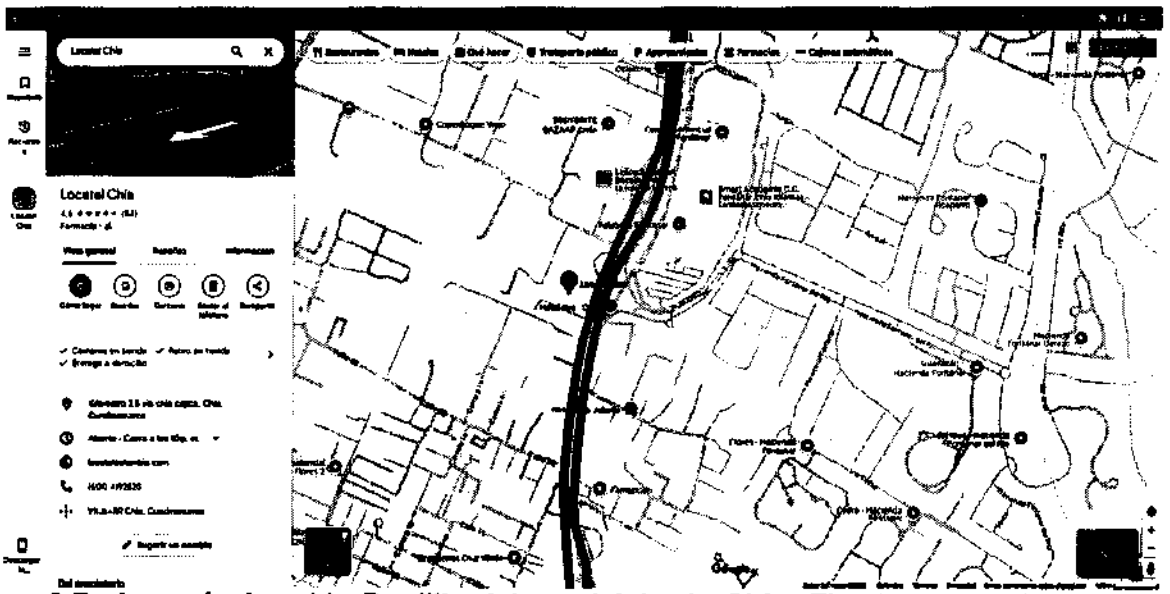
ANALISIS ECONÓMICO Y JUSTIFICACIÓN – ESTUDIO DE MERCADO.

En 2024, el mercado de arriendos en Colombia experimentó un aumento significativo en la oferta de inmuebles, que creció un 7% a nivel nacional, mientras que zonas periféricas como Soacha (Cundinamarca) y Sabaneta (Antioquia) registraron un incremento del 18% en ocupación. Este dinamismo se enmarca en un contexto donde el 40,3% de los hogares colombianos, cerca de 21 millones de personas, viven bajo la modalidad de arrendamiento, según la última Encuesta de Calidad de Vida del DANE.

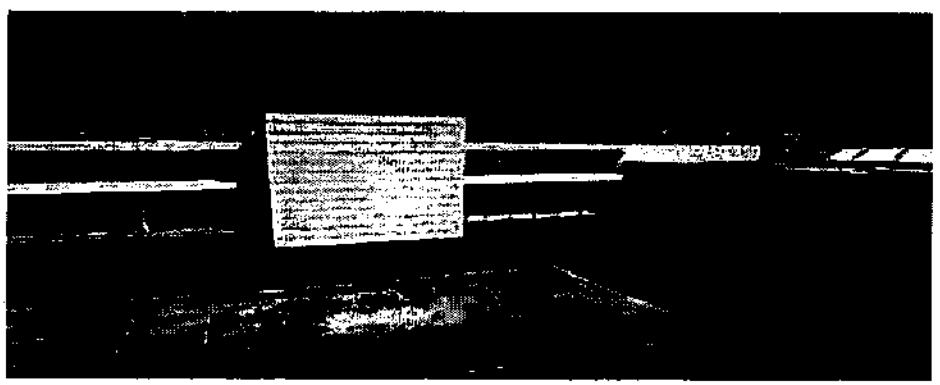
En concordancia con lo anterior, la E.S.E realizó un análisis de los bienes inmuebles ofertados para arrendamiento en el municipio de Chía, identificándose cinco (5) potenciales inmuebles susceptibles de ser objeto de arrendamiento por parte del hospital, los cuales son los siguientes:

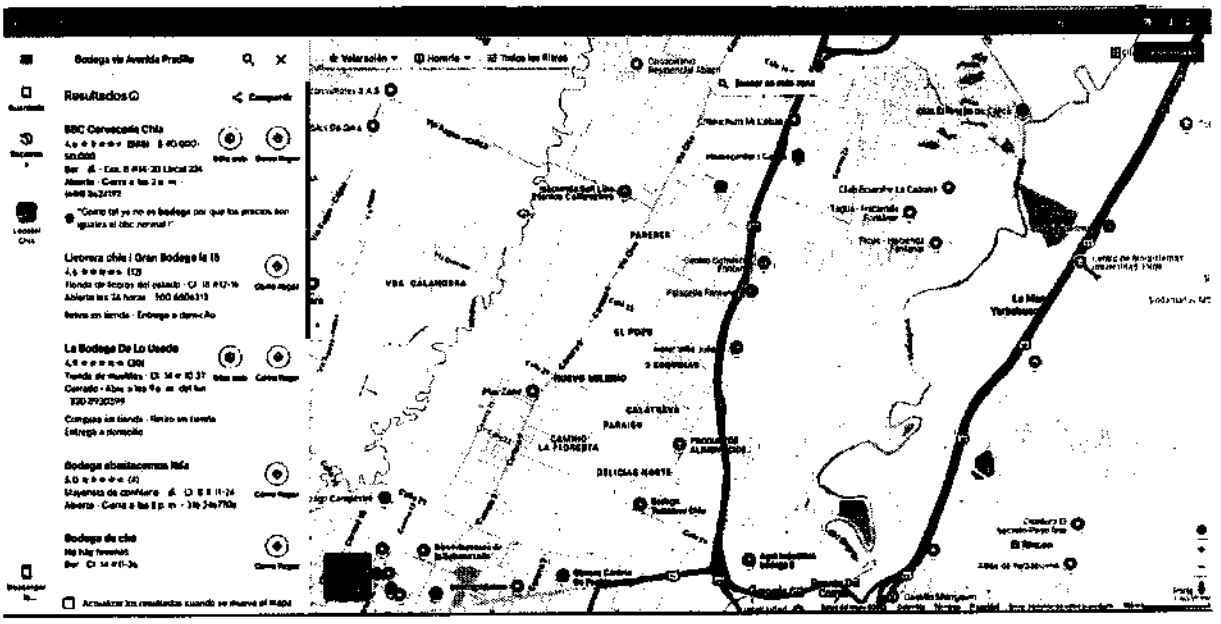
1. **Edifico autopista Chía - Cajicá**: La ubicación corresponde a un sitio alejado a la zona urbana y rural del municipio de Chía, lo que no permitiría el fácil acceso por parte de los usuarios y en general por la población que requiera los servicios de salud, con un canon de arrendamiento mensual por el valor de $ **81.600.000** de pesos, debiendo además cancelarse la suma de $3.600.000 por concepto de administración, para un total de $85.200.000 de pesos.





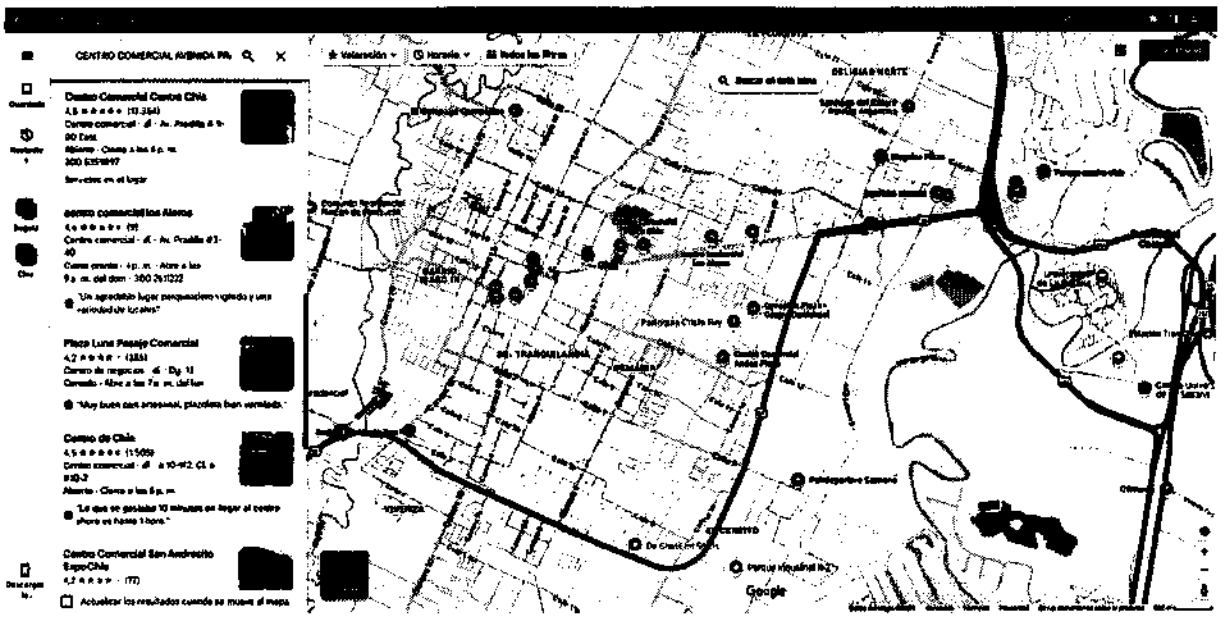
2.Bodega vía Avenida Pradilla del municipio de Chía: El valor mensual del canon de arrendamiento es de $ 206.832.000 de pesos, debiendo además cancelarse la suma de $34.472.000 por concepto de administración, para un total de $241.304.000 de pesos. De otra parte el espacio se encuentra sobre dimensionado para las necesidades de la entidad. Así mismo existe un riesgo respecto a la cercanía con una estación de servicio de suministro de combustible.



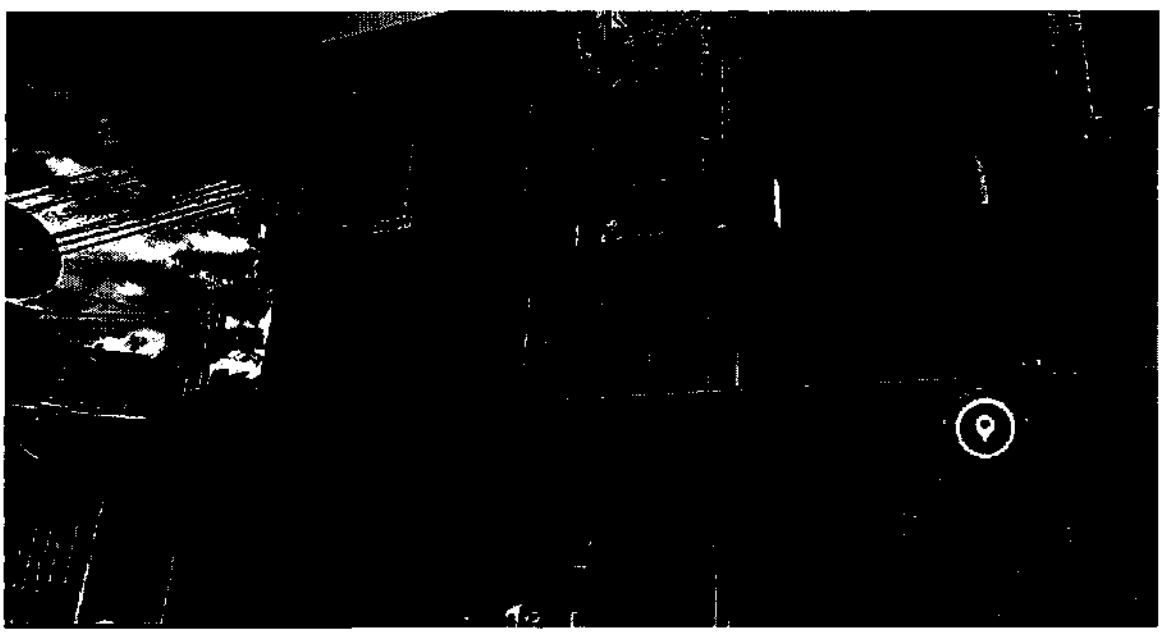


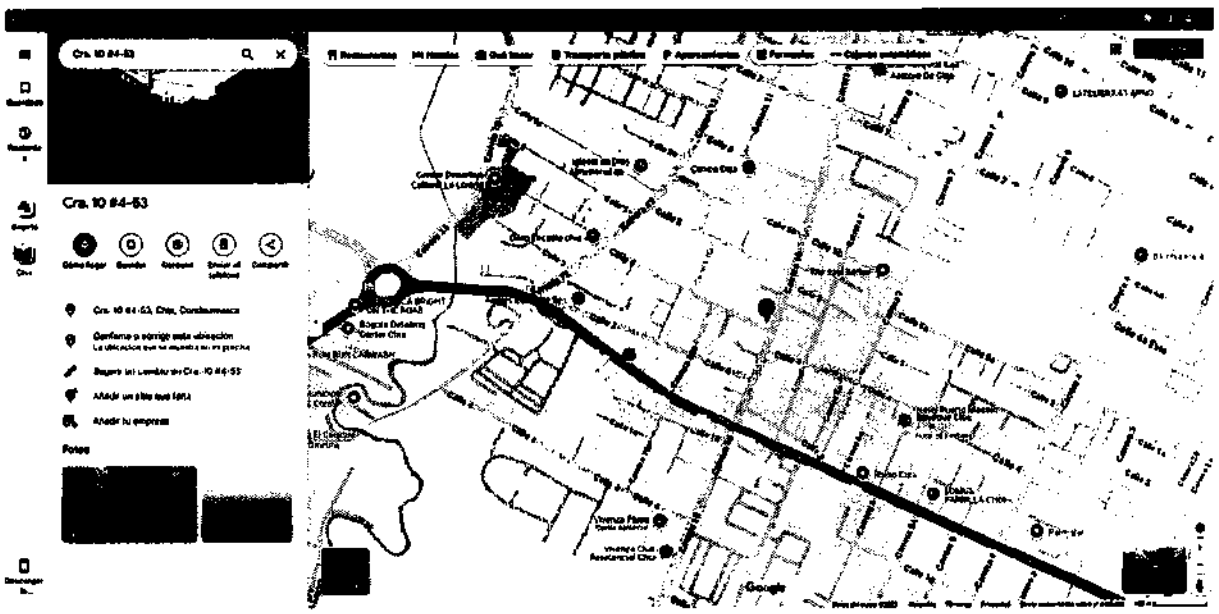
3.Centro comercial del municipio de Chía ubicado sobre la avenida pradilla, inmueble en cercanías al parque principal; no cuenta con suficiente espacio para las adecuaciones y a su vez el acceso para las ambulancias estaría restringido por la destinación de la vía como ciclo ruta. El valor mensual del canon de arrendamiento es de $60.000.000 de pesos.



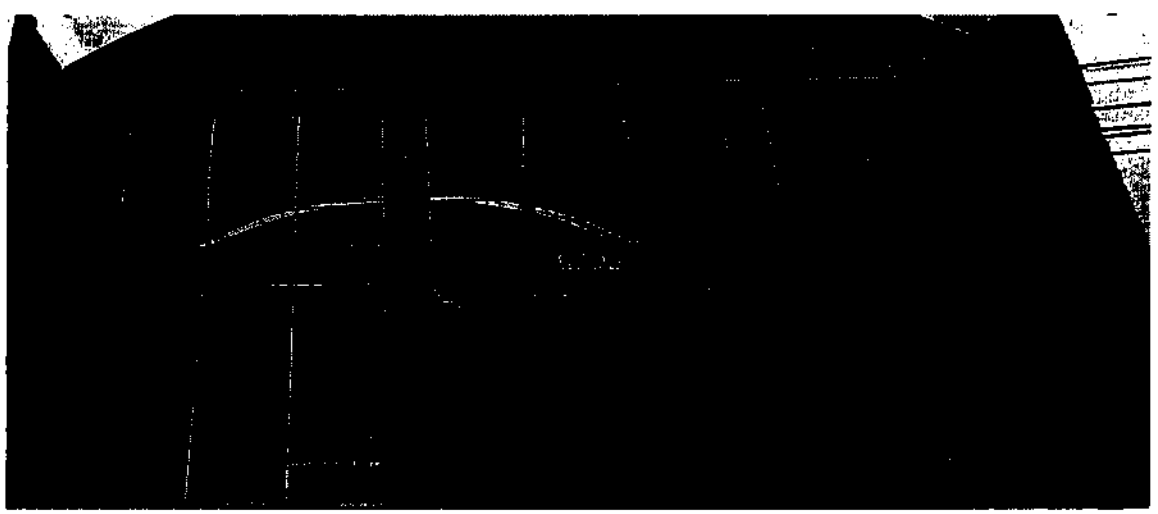


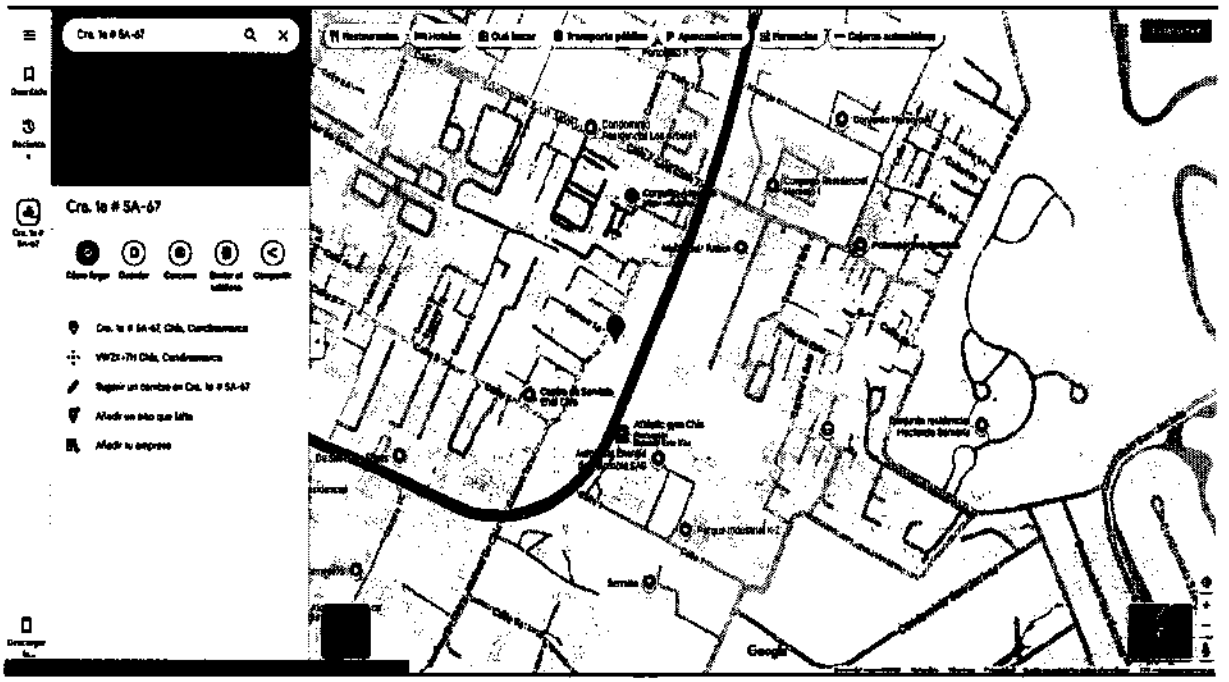
4. Inmueble ubicado en la carrera 10 No. 4 - 53 y carrera 10 No. 14 – 59 del municipio de Chía: El espacio total no cumple con los requerimientos solicitados por la ESE por lo que en caso de considerarse su arrendamiento, para la prestación de los servicios de salud se haría necesario arrendar otro inmueble, aunado a ello no cuenta con espacio de parqueo para las ambulancias. El valor mensual del canon de arrendamiento es de $13.000.000 de pesos.





5.Inmueble ubicado en la carrera 1 A No. 5 A – 67 del municipio de Chía: cumple con los requerimientos de espacio para el traslado total de la sede de la ESE, su ubicación y localización es adecuada, cuenta con parqueadero y al realizar la distribución de los espacios se cumplirían con los requerimientos de la Resoluciones No 3100 de 2019. El valor mensual del canon de arrendamiento es de $45.000.000 de pesos.





SE ANEXAN COTIZACIONES

Del análisis de las cotizaciones se extrae el siguiente cuadro de análisis:

PREDIO	PISOS	MTS 2	VALOR M2	CANON ARRENDAMIENTO	V. ADMON	MAS IVA	VALOR TOTAL INCLUIDO IMPUESTOS Y DEMAS	ASC.	PARQ.	A.C.	SUB. ELEC.	PLAN. ELEC
1	3	1700	$ 59.640,00	$ 81.600.000,00	$ 3.600.000,00	$ 16.188.000,00	$ 101.388.000,00	SI	SI	SI	SI	SI
2	2	4309	$ 66.640,00	$ 206.832.000,00	$34.472.000,00	$ 45.847.760,00	$ 287.151.760,00	NO	SI	NO	SI	NO
3	3	930	$ 76.775,00	$ 60.000.000,00	N/A	$ 11.400.000,00	$ 71.400.000,00	SI	NO	NO	NO	NO
4	3	910	$ 17.000,00	$ 13.000.000,00	N/A	$ 2.470.000,00	$ 15.470.000,00	NO	NO	NO	NO	NO
5	2	1600	$ 33.469,00	$ 45.000.000,00	N/A	$ 8.550.000,00	$ 53.550.000,00	NO	SI	NO	NO	NO

De lo anterior se concluye que el inmueble ubicado en la carrera 1 A No. 5 A – 67 del municipio de Chía es el que cumple con las condiciones requeridas para la adecuación y habilitación de los servicios de salud de conformidad con las Resoluciones Nos. 4445 de 1996 y 3100 de 2019.

Teniendo en cuenta lo anterior, se ha realizado un levantamiento topográfico y un diseño del inmueble identificado como número 5 con el fin de realizar el traslado de la sede de la ESE

Hospital San Antonio de Chía.

ANÁLISIS TÉCNICO

Conforme a lo preceptuado en la descripción de la necesidad, la E.S.E Hospital San Antonio de Chía, requiere tomar en arrendamiento el inmueble para la prestación de los servicios propios de su actividad constitucional, legal, social y misional, esto es, prestación de servicios de salud.

ANÁLISIS ECONÓMICO

El precio solicitado por el propietario del inmueble es favorable para la entidad por encontrarse ajustado a los precios de mercado.

Por lo tanto, el valor total del canon de arrendamiento mensual se logró establecer en la suma de CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS ($45.000.000) más IVA si a ello hubiere lugar. El arrendador manifiesta su voluntad de arrendar el inmueble a la entidad por el canon antes señalado, a partir de la fecha que la institución formalice el contrato de arrendamiento.

OBLIGACIONES CONTRACTUALES.

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

1. Entregar el inmueble en las condiciones óptimas para para el cumplimiento de los fines del contrato de arrendamiento.

2. Entregar el inmueble a paz y salvo respecto del pago de las facturas de cobro de los servicios públicos domiciliarios (agua, luz, alcantarillado y aseo).

3. Permitir al arrendatario realizar las adecuaciones físicas que se requieran para la habilitación de los servicios de salud que oferta la E.S.E.

4. Autorizar y permitir al arrendatario retirar las mejoras siempre y cuando ello sea posible, salvo que las partes acuerden condición diferente.

5. No podrá solicitarle al arrendador la terminación y entrega del inmueble objeto de arrendamiento hasta tanto no se realice la entrega real, material y efectiva de las nuevas instalaciones de la sede de la E.S.E Hospital San Antonio de Chía ubicado en la carrera 10 No. 8 - 24 de la actual nomenclatural del municipio de Chía.

6. No podrá vender el inmueble mientras se encuentre vigente el contrato de arrendamiento.

7. No podrá ceder total o parcialmente el contrato de arrendamiento.

8. Las demás obligaciones contenidas en la ley civil y comercial aplicable al contrato de arrendamiento.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

1. Supervisar la correcta ejecución administrativa y financiera del contrato de arrendamiento, para lo cual delegará un supervisor.

2. Realizar el pago del valor del canon mensual de arrendamiento que se estipule en el contrato, en el tiempo y la forma establecida en el mismo.

3. Asumir por su cuenta y riesgo las adecuaciones físicas u otro tipo de inversión que considere necesario para utilizar en debida forma el espacio acorde con las necesidades requeridas.

4. Establecer los mecanismos de seguridad interna que permita la conservación de los equipos, elementos, materiales y en general bienes muebles, sin que el arrendador se haga responsable por la pérdida o hurto que se pueda presentar.

5. Comunicar al arrendador la información necesaria respecto de las adecuaciones a realizar para la habilitación de los servicios de salud.

6. Verificar las condiciones y el cumplimiento de las obligaciones del arrendador.

7. Realizar el pago de los servicios públicos domiciliarios.

8. Restituir el inmueble al arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en que fue recibido, salvo que las partes acuerden una condición diferente.

9. Las demás obligaciones contenidas en la ley civil y comercial aplicables al contrato de arrendamiento.

Con el presente análisis de oportunidad y conveniencia se acredita la necesidad de adelantar el proceso de contratación cuyo objeto es el **ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 1 A No. 5 A – 67 DEL MUNICIPIO DE CHIA PARA LA ADECUACIÓN, HABILITACIÓN Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE SALUD DE LA E.S.E HOSPITAL SAN ANTONIO DE CHIA.**

SUPERVISIÓN.

La supervisión de la presente contratación se hará por parte de la SUBGERENCIA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA de la E.S.E Hospital San Antonio de Chía, o quien la gerencia delegue

En constancia se firma el dieciocho (18) días del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025)

E.S.E. Hospital San Antonio
Subgerente Científica

NATHALIA ANDREA MÉNDEZ CAICEDO
Subgerente Administrativa y Financiera

EDITH JOHANNA RAMIREZ AYALA
Subgerente Científica

PILAR MARCELA ESPITIA GARZÓN
Supervisor de apoyo administrativo

CRISTIAN ALEJANDRO GÓMEZ MAYORGA
Supervisor de apoyo técnico

TIFFANNY GISSELA ARÉVALO VEGA
Líder Área de Calidad

MILDER JOHANA CARDOZO
Líder Área de Contratación

LUZ STELLA ZAMBRANO GALEANO
Asesora Jurídica Externa

ULDARICO SOTO ROJAS
Abogado Asesor de Gerencia