1 DATOS GENERALES

Nombre de Proyecto o de la Necesidad:	OTORGAR LA TENENCIA A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO DE LA HABITACIÓN No. 11 UBICADA EN LA CASA MÉDICA, LOCALIZADA EN LA CARRERA 12 NO. 7-29/69 BARRIO GALÁN DEL MUNICIPIO DE AGUA DE DIOS, DE PROPIEDAD DEL SANATORIO DE AGUA DE DIOS E.S.E., PARA SU USO COMO ALOJAMIENTO TEMPORAL DEL ARRENDATARIO, DE CONFORMIDAD CON LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.
Código BPIN No:	N/A

2 DATOS DE LA CONTRATACIÓN

Fecha de elaboración del estudio previo:	01 DE JULIO DE 2026
Funcionario que diligencia el estudio previo:	RAFAEL ANTONIO CASTRO MARTINEZ
Dependencia solicitante:	RESPONSABLE CASA MEDICA
Marco lógico:	N/A
Acuerdo de aprobación plan de inversiones N° y Fecha:	N/A

3 ELEMENTOS DEL ESTUDIO PREVIO

3.1 DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN:

De conformidad con los artículos 209 de la Constitución Nacional y 194 de la Ley 100 de 1993, el Sanatorio de Agua de Dios E.S.E., es una entidad pública descentralizada del orden nacional, de naturaleza especial, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, integrante del Sistema General de Seguridad Social en Salud, transformada en empresa social del Estado, mediante Decreto 1288 de 1994 y vinculada al Ministerio de Salud. Su objeto es la especial prestación del servicio de salud a cargo del Estado, a los enfermos de Hansen y sus convivientes, con carácter de servicio público e igualmente presta el servicio de salud a toda la comunidad como parte de la Seguridad Social bajo el Régimen jurídico de las Empresas Sociales del Estado, con jurisdicción en todo el territorio nacional en razón a su carácter de entidad pública nacional como así lo indican los artículos 2,3,4 y 5 del Decreto 3040 de 1997 por el cual se aprueba el acuerdo 011 de 1996 que contiene los estatutos de la empresa.

El Sanatorio de Agua de Dios Empresa Social del Estado, tiene como objeto la especial prestación del servicio de salud a cargo del Estado, a los enfermos de Hansen y sus

convivientes, con carácter de servicio público e igualmente prestar el servicio de salud a toda la comunidad y como parte de la Seguridad Social, bajo el Régimen jurídico de las Empresas Sociales del Estado, con jurisdicción en todo el territorio nacional, en razón, a su carácter de entidad pública nacional.

Para cumplir con su misión el SANATORIO AGUA DE DIOS E.S.E., tiene, entre otras, la facultas de suscribir contratos de arrendamiento sobre los predios de su propiedad con personas naturales o jurídicas para suplir las necesidades eventuales en los servicios que se requieran por parte de la entidad.

Es así que en concordancia con el Acuerdo No. 005 de noviembre 15 del 2000 "Por medio de la cual se modifica Tarifas para los servicios Prestados del Sanatorio de Agua de Dios, Empresa Social del Estado que indica en su ARTÍCULO 4°, Establecer las Tarifas para el servicio de Hotelería en la Casa Médica. Que soliciten los funcionarios del Ministerio de Salud; Direcciones Seccionales de Salud y de Instituciones Prestadoras de Servicios de Salud Pública y privadas, universidades donde se formen profesionales en el área de la salud, organizaciones no gubernamentales como la AYU y eventos especiales previa autorización de la Gerencia del Sanatorio".

Y teniendo en cuenta la Resolución 10.39.020 del 09 de enero de 2026, que establece los costos de unos servicios en la casa médica para la vigencia 2026, se hace necesario suscribir contratos de arrendamiento individuales con aquellos contratistas que requieren contar con un alojamiento en el municipio.

Que en concordancia con estatuto de contratación cláusula trigésimo quinta literal g) Los contratos de arrendamiento de áreas e inmuebles del SANATORIO se podrán realizar por contratación directa.

En consecuencia, resulta necesario otorgar la tenencia a título de arrendamiento de la Habitación No. 11 ubicada en la Casa Médica, localizada en la Carrera 12 No. 7-29/69, Barrio Galán, municipio de Agua de Dios, de propiedad del Sanatorio de Agua de Dios E.S.E., con el propósito de garantizar el adecuado aprovechamiento económico de un bien inmueble integrante del patrimonio institucional, asegurar su ocupación bajo condiciones jurídicas claras, preservar su adecuado estado de conservación y generar ingresos para la Entidad conforme a las tarifas oficialmente adoptadas mediante la Resolución No. 10.39.020 del 09 de enero de 2026. La celebración del contrato satisface una necesidad institucional previamente identificada y se ajusta a los principios de planeación, economía, eficiencia, responsabilidad, transparencia y gestión eficiente del patrimonio público, razón por la

cual resulta procedente adelantar el presente proceso de contratación directa en los términos previstos en el Estatuto de Contratación y el Manual de Contratación del Sanatorio de Agua de Dios E.S.E.

RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE Y NATURALEZA DEL CONTRATO

Régimen aplicable. El contrato que se derive del presente estudio previo NO se rige por la Ley 80 de 1993. De conformidad con el numeral 6 del artículo 195 de la Ley 100 de 1993, las Empresas Sociales del Estado se rigen en materia contractual por el derecho privado; en consecuencia, el negocio jurídico se somete a los artículos 1973 y siguientes del Código Civil, a las disposiciones de la Ley 1150 de 2007 que le resultan aplicables, al Acuerdo 10.03.03 de 2023 y a la Resolución 10.36.543 de 2023. Conforme al artículo 13 de la Ley 1150 de 2007, la Entidad aplica en todo caso los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal de los artículos 209 y 267 de la Constitución Política y el régimen de inhabilidades e incompatibilidades.

Naturaleza del contrato. El objeto consiste en otorgar el uso temporal de una habitación de la Casa Médica como alojamiento asociado a la condición de contratista o servidor del Sanatorio que carece de residencia en el municipio de Agua de Dios. No se trata, por tanto, de un arrendamiento de vivienda urbana en los términos de la Ley 820 de 2003, por las siguientes razones concurrentes: (i) el plazo es corto y coincide con la vigencia del vínculo contractual o laboral con la Entidad; (ii) la habitación no constituye unidad habitacional independiente y comparte zonas comunes con los demás ocupantes; (iii) la contraprestación corresponde a una tarifa institucional de servicio de hotelería fijada mediante acto administrativo de carácter general —Acuerdo 005 de 2000 y Resolución 10.39.020 de 2026— y no a un precio negociado entre particulares; y (iv) el alojamiento no está destinado al asentamiento del arrendatario ni de su núcleo familiar. En consecuencia, no resultan aplicables las causales taxativas de terminación del artículo 22 de la Ley 820 de 2003 ni la obligación de matrícula de arrendadores de sus artículos 28 y 29, esta última tampoco exigible por tratarse de un municipio de menos de quince mil (15.000) habitantes. Sin perjuicio de lo anterior, el canon fijado respeta el límite del uno por ciento (1%) del valor comercial del área arrendada y el reajuste no supera el cien por ciento (100%) del IPC del año inmediatamente anterior.

Comprobación con otros contratos estatales de arrendamiento de bienes inmuebles. En cumplimiento del deber de planeación, se contrastaron las estipulaciones del presente estudio con los referentes aplicables a los contratos estatales de arrendamiento en los que la entidad pública obra como arrendadora, de

los cuales se extraen las siguientes reglas que se incorporan al articulado: (i) solo pueden darse en arrendamiento bienes fiscales, no bienes de uso público, y el arrendamiento estatal es bilateral, oneroso y de ejecución sucesiva —Concepto C-280 de 2024 de la Agencia Nacional de Contratación Pública–Colombia Compra Eficiente—; (ii) en los contratos estatales de arrendamiento no hay lugar a prórroga automática ni a renovación tácita, por ser incompatibles con los deberes de planeación, anualidad presupuestal y selección objetiva —Tribunal Administrativo de Boyacá, sentencia de 25 de julio de 2017—; (iii) la restitución es una obligación postcontractual de hacer que no exige solemnidades, y ante su incumplimiento el arrendatario responde por los deterioros salvo prueba en contrario —Consejo de Estado, Sección Tercera, sentencia de 30 de enero de 2013, radicación 13001-23-31-000-1996-10686-01 (20918)—; (iv) la entidad pública NO puede recuperar el inmueble por vía administrativa unilateral: debe acudir al juez, y la competencia corresponde a la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo conforme al numeral 2 del artículo 104 de la Ley 1437 de 2011 —Corte Constitucional, autos A-312 de 2021 y A-434 de 2023—; y (v) las entidades sometidas a un régimen especial de contratación solo pueden pactar cláusulas excepcionales cuando su norma de creación expresamente las autorice —Concepto C-227 de 2020 de la ANCP–CCE—.

3.2 OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES, AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN

3.2.1 OBJETO CONTRACTUAL:

OTORGAR LA TENENCIA A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO DE LA HABITACIÓN No. 11 UBICADA EN LA CASA MÉDICA, LOCALIZADA EN LA CARRERA 12 NO. 7-29/69 BARRIO GALÁN DEL MUNICIPIO DE AGUA DE DIOS, DE PROPIEDAD DEL SANATORIO DE AGUA DE DIOS E.S.E., PARA SU USO COMO ALOJAMIENTO TEMPORAL DEL ARRENDATARIO, DE CONFORMIDAD CON LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

3.2.2 CLASIFICACIÓN UNSPSC:

Los servicios se pueden identificar en los siguientes Códigos UNSPSC del Plan Anual de Adquisiciones por contratación directa, así: Se precisa que la clasificación UNSPSC se incorpora únicamente para efectos de codificación del expediente contractual, comoquiera que el presente negocio jurídico constituye una operación generadora de ingreso y no una adquisición de bienes o servicios, razón por la cual no forma parte del Plan Anual de Adquisiciones de la Entidad.

CÓDIGO SEGMENTO	NOMBRE SEGMENTO	CÓDIGO FAMILIA	NOMBRE FAMILIA	CÓDIGO CLASE	NOMBRE CLASE
800000	SERVICIOS DE GESTIÓN, SERVICIOS PROFESIONALES DE EMPRESA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	801300	SERVICIOS INMOBILIARIOS	801315	ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES O EDIFICACIONES

3.2.3 ESPECIFICACIONES DEL OBJETO CONTRACTUAL

La especificación técnica de conformidad con el objeto contractual, el contrato a celebrar será de:

Consultoría	☐
Prestación de servicios	☐
Suministro	☐
Compraventa	☐
Otro	☒
Cuál:	Arrendamiento

3.2.3.1 DESCRIPCIÓN DEL OBJETO CONTRACTUAL:

OTORGAR LA TENENCIA A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO DE LA HABITACIÓN No. 11 UBICADA EN LA CASA MÉDICA, LOCALIZADA EN LA CARRERA 12 NO. 7-29/69 BARRIO GALÁN DEL MUNICIPIO DE AGUA DE DIOS, DE PROPIEDAD DEL SANATORIO DE AGUA DE DIOS E.S.E., PARA SU USO COMO ALOJAMIENTO TEMPORAL DEL ARRENDATARIO, DE CONFORMIDAD CON LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

3.2.4 AUTORIZACIONES, PERMISOS, LICENCIAS REQUERIDOS PARA LA EJECUCIÓN DEL OBJETO CONTRACTUAL.

- **Tipo de Licencia:** (Ver requisitos Jurídicos habilitantes).
- **Se cuenta con licencia:**

Si	☐
No	☐
No aplica	☒

- **Está en trámite:**

Si	☐
No	☒

- **Observaciones y/o Recomendaciones:**

N/A

3.2.5 DOCUMENTOS TÉCNICOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO

N/A

3.3 OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO Y DEL SANATORIO DE AGUA DE DIOS E.S.E.

3.3.1 OBLIGACIONES GENERALES:

1. Cumplir a cabalidad con lo establecido en el objeto del contrato observando en todo momento la Constitución Política, las leyes colombianas y el régimen de contratación pública. Por ningún motivo suspenderá o abandonará el cumplimiento del contrato, sin previa justificación aceptada por la Entidad contratante.
2. Suscribir las actas que surjan durante la ejecución del contrato, si a ello hubo lugar.
3. Responder ante terceros por los daños que se ocasionen y que provengan de causas que le sean imputables.
4. Atender los requerimientos, instrucciones y/o recomendaciones que durante el desarrollo del contrato le imparta el supervisor del contrato, para una correcta ejecución y cumplimiento de sus obligaciones.
5. Reportar, de manera inmediata al supervisor, la ocurrencia de cualquier novedad o anomalía durante la ejecución del contrato;
6. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la Ley, con el fin de obligarlo a hacer u omitir algún acto o hecho, debiendo informar inmediatamente al SANATORIO a través del funcionario responsable de la supervisión y control de ejecución, acerca de la ocurrencia de tales peticiones o amenazas, y a las demás Autoridades competentes para que se adopten las medidas y correctivos que fueren necesarios;
7. Pagar por su cuenta las contribuciones al Sistema General de Seguridad Social, y contribuciones parafiscales si a ello hubiere lugar en los porcentajes de Ley.
8. No ejercer ninguna forma de violencia contra las mujeres y basada en género, actos de racismo o discriminación, y a cumplir a cabalidad con el sistema de gestión de la entidad que incorpora el "Protocolo para la prevención, atención y medidas de protección de todas las formas de violencia contra las mujeres y basadas en género y/o discriminación por razón de raza, etnia, religión, nacionalidad, ideología política o filosófica, sexo u orientación sexual o

discapacidad y demás razones de discriminación en el ámbito laboral y contractual del sector público".

9. Cumplir con las medidas de protección a menores contenidas en la ley 679 de 2009 en cumplimiento de prevención y contrarrestar la explotación y la pornografía y turismo sexual en menores.

3.3.2 OBLIGACIONES ESPECÍFICAS

1. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado de uso, cuidado y limpieza, respondiendo por su adecuada conservación, salvo el deterioro normal derivado del uso legítimo y el transcurso del tiempo.
2. Pagar oportunamente el canon de arrendamiento dentro del plazo establecido en el contrato.
3. Destinar el inmueble exclusivamente para alojamiento personal del arrendatario, quedando prohibido darle una destinación diferente a la autorizada por el Sanatorio de Agua de Dios E.S.E.
4. No realizar reformas, modificaciones, adecuaciones, perforaciones o intervenciones sobre la habitación ni sobre sus instalaciones sin autorización previa, expresa y escrita del Sanatorio.
5. Abstenerse de ceder el contrato o subarrendar total o parcialmente el inmueble sin autorización previa, expresa y escrita del Sanatorio de Agua de Dios E.S.E.
6. Permitir en cualquier momento las visitas de inspección, seguimiento, verificación y control que realicen el Arrendador, el Supervisor del contrato o los funcionarios autorizados por la Entidad, con el fin de constatar el estado del inmueble y el cumplimiento de las obligaciones contractuales.
7. Atender y responder oportunamente los requerimientos, observaciones e instrucciones que formule el Supervisor del contrato o el Arrendador durante la ejecución contractual.
8. Restituir el inmueble al vencimiento del plazo contractual o cuando termine anticipadamente el contrato, junto con los bienes y elementos entregados mediante inventario, en el mismo estado de conservación en que fueron recibidos, salvo el deterioro normal derivado del uso legítimo y del paso del tiempo, dejando constancia mediante la correspondiente acta de entrega.
9. En caso de daño o deterioro diferente al desgaste normal del inmueble y que sea imputable al arrendatario, asumir por su cuenta el costo de las reparaciones, reposiciones o indemnizaciones a que haya lugar, conforme a lo previsto en los artículos 1996 y siguientes del Código Civil.

10. Informar inmediatamente al Arrendador cualquier daño, avería, anomalía o situación que pueda afectar la conservación, funcionamiento o seguridad del inmueble.
11. Responder por todo daño, pérdida, deterioro o destrucción de los bienes, muebles, equipos, accesorios o elementos entregados mediante inventario, cuando sean consecuencia de acción u omisión del arrendatario o de las personas que este autorice para ingresar al inmueble.
12. Cumplir las normas de convivencia, seguridad, salubridad, orden y funcionamiento establecidas para la Casa Médica, así como las instrucciones impartidas por el Sanatorio para el adecuado uso de las instalaciones.
13. Cumplir las obligaciones propias e inherentes al contrato de arrendamiento previstas en el Código Civil, el Código General del Proceso, las demás normas que regulen la materia y las estipulaciones contractuales.
14. Suscribir las **actas de entrega y restitución** y liquidación que se requieran durante la ejecución del contrato.
15. Autorizar expresamente al Sanatorio de Agua de Dios E.S.E., cuando sea procedente, para efectuar el descuento del canon de arrendamiento de los honorarios o pagos que deba recibir el arrendatario por cualquier vínculo contractual con la Entidad, sin perjuicio de los demás mecanismos legales de recaudo.
16. Hacer uso razonable y diligente de los servicios públicos domiciliarios de la Casa Médica, los cuales se entienden incluidos dentro del canon de arrendamiento. El consumo que exceda de manera manifiesta el promedio histórico de la habitación por causa imputable al arrendatario será facturado a su cargo, previa constancia del supervisor. Queda prohibida la conexión de equipos de alto consumo o de riesgo eléctrico sin autorización escrita del Sanatorio.
17. Informar por escrito al supervisor, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, la terminación, cesión, suspensión o no renovación del vínculo contractual o laboral que mantiene con el Sanatorio, comoquiera que dicha circunstancia constituye causal de terminación del presente contrato y obliga a la restitución del inmueble.
18. Abstenerse de alojar de manera permanente a personas distintas del arrendatario y observar el reglamento interno de la Casa Médica

3.3.3 OBLIGACIONES DEL SANATORIO DE AGUA DE DIOS ESE

1. Entregar al arrendatario la Habitación No. 11, objeto del contrato, en

condiciones adecuadas de uso, seguridad, habitabilidad y funcionamiento, junto con sus anexidades, bienes y elementos relacionados en el inventario que hará parte integral del contrato.

2. Suscribir con el arrendatario el Acta de Entrega del inmueble y el correspondiente inventario al inicio de la ejecución contractual, dejando constancia detallada del estado físico de la habitación, de los bienes entregados y de las condiciones generales del inmueble.
3. Garantizar al arrendatario el uso y goce pacífico del inmueble durante la vigencia del contrato, siempre que este cumpla las obligaciones legales y contractuales asumidas, sin perjuicio de las facultades de inspección, seguimiento y supervisión que corresponden al Sanatorio.
4. Ejecutar, directamente o a través del personal autorizado por la Entidad, las reparaciones necesarias no locativas que corresponden al arrendador conforme al artículo 1985 del Código Civil y que sean indispensables para conservar el inmueble en condiciones adecuadas de funcionamiento, siempre que los daños no sean imputables al arrendatario. Se entiende que las reparaciones locativas están a cargo del arrendatario en los términos del artículo 1998 del mismo estatuto.
5. Asignar el recurso humano necesario para el mantenimiento locativo, preventivo y correctivo de las instalaciones de la Casa Médica, conforme a la disponibilidad administrativa y presupuestal de la Entidad.
6. Designar mediante el acto correspondiente un supervisor del contrato, quien será responsable de ejercer el seguimiento técnico, administrativo, jurídico y financiero de la ejecución contractual, verificando el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el arrendatario y certificando su ejecución cuando corresponda.
7. Atender oportunamente las solicitudes razonables que formule el arrendatario relacionadas con el estado físico del inmueble, siempre que correspondan a obligaciones propias del arrendador.
8. Recibir el inmueble al vencimiento del plazo contractual o cuando el contrato termine anticipadamente, verificando conjuntamente con el arrendatario el estado de conservación de la habitación y de los bienes entregados mediante inventario, dejando constancia en el Acta de Recibo correspondiente del deterioro normal derivado del uso legítimo o de los daños que sean imputables al arrendatario.
9. Suscribir con el arrendatario el Acta de Recibo y Restitución del inmueble al

finalizar el contrato, verificando el inventario, el estado de conservación del bien y el cumplimiento de las obligaciones contractuales.

10. Adelantar las actuaciones administrativas y contractuales que resulten procedentes en caso de incumplimiento de las obligaciones a cargo del arrendatario, de conformidad con el Estatuto de Contratación del Sanatorio, el Manual de Contratación y las demás normas aplicables.
11. Expedir y entregar al arrendatario, al momento de la suscripción del acta de entrega, el reglamento interno de la Casa Médica en materia de convivencia, seguridad, salubridad, horarios y uso de zonas comunes, el cual se anexará al contrato como parte integral del mismo.
12. Designar como supervisor del presente contrato a un servidor o contratista distinto de aquel que ejerce la supervisión del contrato de prestación de servicios o de la relación laboral del arrendatario, con el fin de evitar la confusión entre ambas relaciones jurídicas y prevenir situaciones de conflicto de interés. La existencia, ejecución o terminación del contrato de arrendamiento no incidirá en la evaluación ni en la certificación de cumplimiento del vínculo principal.
13. Las demás obligaciones que se deriven de la naturaleza del contrato de arrendamiento, de las estipulaciones contractuales y de las disposiciones legales vigentes.

3.4 MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA

3.4.1 MODALIDAD DE SELECCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS

De conformidad con el artículo **TRIGÉSIMO SEGUNDO** del acuerdo No 10.03.03 de 2023, expedido por la Junta directiva institucional, que contiene el estatuto de contratación aplicable, en concordancia con la Resolución interna No 10.36.543 de 2023 que contiene el manual de contratación institucional, dado el régimen contractual excepcional, como así lo estableció el artículo 195 de la Ley 100 de 1993, relacionado armónicamente con el artículo 13 de la Ley 1150 de 2007, la modalidad de selección del contratista para adquirir los servicios aquí descritos, es:

A) CONVOCATORIA PÚBLICA (>100 SMMLV)	
Convocatoria pública	☐
Subasta inversa	☐
B) CONTRATACIÓN DIRECTA	
Contratación Directa (<=100 SMMLV)	☒

3.5 SOPORTE TÉCNICO Y ECONÓMICO DEL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

3.5.1 VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El canon mensual de arrendamiento de la Habitación 11 de la Casa Médica es de CIENTO TREINTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE. ($ 138.200), de conformidad con la Resolución 10.39.020 del 09 de enero de 2026. Para el plazo de ejecución del contrato, comprendido entre los meses de julio y agosto de 2026 (dos meses), el valor total estimado del contrato asciende a la suma de DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE. ($ 276.400). El valor definitivo se determinará multiplicando el canon mensual por el número de meses efectivamente ejecutados a partir de la fecha de suscripción del acta de entrega, liquidándose proporcionalmente por días las fracciones de mes, sin que en ningún caso pueda exceder del monto aquí estimado.

El canon de arrendamiento corresponde a una tarifa institucional previamente fijada mediante acto administrativo de carácter general, producto del análisis del comportamiento del mercado inmobiliario local, garantizando condiciones objetivas, uniformes y transparentes para todos los usuarios de la Casa Médica.

3.5.2 CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

Los recursos que ingresen producto del recaudo del canon de arrendamiento, harán parte del Presupuesto del Sanatorio de Agua de Dios E.S.E.

3.5.3 VARIABLES CONSIDERADAS PARA CALCULAR EL PRESUPUESTO OFICIAL

Análisis del Sector – Estudio de Mercado.

Se realizó un análisis detallado del mercado que servirá como referencia para la fijación de los precios de arrendamiento de las habitaciones de la casa medica de propiedad del Sanatorio de Agua de Dios para la vigencia 2026.

El presente negocio jurídico no implica adquisición de bienes ni prestación de servicios por parte del Sanatorio, sino la explotación económica temporal de un bien inmueble de su propiedad, razón por la cual el análisis del sector se orienta exclusivamente a verificar la razonabilidad del canon de arrendamiento frente al mercado inmobiliario local y no a comparar ofertas comerciales.

Metodología del Estudio:

Para la realización de este estudio, se realizó una visita a los inmuebles ubicados en los alrededores de la casa médica, es decir, el barrio Galan, evaluando su infraestructura, tamaño, ubicación, entre otras características tanto físicas como económicas. Además, se llevó a cabo un sondeo mediante entrevistas informales con habitantes del sector para obtener información sobre los valores de arrendamiento.

Hallazgos Principales:

En el sector, se observa una ocupación de vivienda media, se destaca su ubicación cercana al centro del municipio, fácil accesibilidad al centro del municipio. El sondeo a los habitantes del sector revelo que casas pequeñas de dos habitaciones están siendo arrendadas por valores que oscilan entre $400,000 y $700,000 pesos.

Así las cosas y, teniendo en cuenta las características de la casa médica ya mencionadas, el canon de arrendamiento mensual de cada habitación corresponde al canon del período inmediatamente anterior incrementado en el cinco coma uno por ciento (5,1%), porcentaje equivalente al Índice de Precios al Consumidor certificado por el DANE para el año 2025, que es el aplicable a los reajustes que se efectúen durante el año 2026.

Justificación de la diferencia entre el valor de mercado y el canon institucional. El diferencial entre los valores observados en el sector —entre $400.000 y $700.000 mensuales— y el canon fijado de $138.200 no comporta detrimento patrimonial, por cuanto los términos de comparación no son equivalentes: (i) lo que se entrega no es una vivienda completa sino una habitación individual dentro de un inmueble compartido; (ii) el canon incluye los servicios públicos domiciliarios, el aseo de zonas comunes y el mantenimiento locativo a cargo de la Entidad, rubros que en el mercado se pagan por separado; (iii) el municipio carece de oferta hotelera y de arrendamiento de corta duración suficiente y estable, de modo que el inmueble difícilmente sería colocado a precio pleno por períodos de dos o tres meses; (iv) la Casa Médica cuenta con varias habitaciones, de manera que el ingreso agregado del inmueble sí resulta comparable con el valor de mercado de una vivienda del sector; y (v) el alojamiento cumple una finalidad institucional de disponibilidad del talento humano en un municipio donde la Entidad presta un servicio público de salud de carácter especial. La tarifa, además, fue adoptada mediante acto administrativo de carácter general y se aplica de manera uniforme a todos los usuarios de la Casa Médica.

3.5.4 FORMA DE PAGO DEL CONTRATO

El Arrendatario pagará al Sanatorio el canon los primeros cinco (5) días de cada período mensual, los cuales serán bien sea transferidos o descontados (previa autorización de descuento de los honorarios) y se acreditarán con recibos firmados por EL SANATORIO.

3.6 CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MAS FAVORABLE

3.6.1 REQUISITOS HABILITANTES

Los requisitos habilitantes deberán ser correspondientes a los criterios de selección establecidos en el acuerdo No. 10.03.03 de 2023 mediante el cual se adopta el estatuto de contratación de la entidad; el cual indica en su artículo decimo criterios de selección, que: *"La selección del contratista se realizara teniendo en cuenta: i) las condiciones de los oferentes, tales como, su capacidad jurídica, financiera, de organización, experiencia y el cumplimiento en contratos, u otros que se determinen por parte de las áreas encargadas de la contratación, previa justificación; y, ii) las condiciones de la oferta referidas al valor, experiencia y formación académica del personal propuesto, características técnicas, condiciones de garantía, plazo, calidad, entre otras que se consideren necesarias para obtener la mejor oferta para la entidad.*

Los criterios de selección, tanto los referidos a las condiciones de los proponentes como los de la oferta, se establecerán con la finalidad de procurar la selección de la persona adecuada para satisfacer las necesidades del Sanatorio."

3.6.1.1 EXPERIENCIA:

N/A

3.6.1.2 CAPACIDAD JURÍDICA:

El aspirante a arrendatario deberá acreditar, como condición previa a la suscripción del contrato: (i) copia del documento de identidad; (ii) certificación de vínculo contractual o laboral vigente con el Sanatorio de Agua de Dios E.S.E., expedida por la dependencia competente, con indicación de su fecha de terminación; (iii) declaración juramentada, rendida ante el Sanatorio, en la que manifieste que no es propietario ni poseedor de vivienda en el municipio de Agua de Dios y que no tiene en él residencia habitual —condición que constituye la razón de ser del alojamiento institucional en la Casa Médica—; (iv) paz y salvo por concepto de cánones y de responsabilidad por bienes, respecto de arrendamientos anteriores celebrados con la Entidad; (v) manifestación escrita de no encontrarse incurso en causal de inhabilidad,

incompatibilidad o conflicto de interés, en los términos exigidos por el artículo 13 de la Ley 1150 de 2007; y (vi) autorización expresa y escrita de descuento del canon sobre los honorarios o pagos que le corresponda recibir de la Entidad. La verificación de estos documentos estará a cargo del responsable de la Casa Médica y su resultado se dejará por escrito en el expediente contractual.

3.6.1.3 CAPACIDAD FINANCIERA:

N/A

3.6.1.4 CAPACIDAD ORGANIZACIONAL:

N/A

3.6.1.5 CAPACIDAD TÉCNICA:

N/A

3.6.1.6 FACTORES DE EVALUACIÓN:

N/A

3.6.1.7 REGLAS DE DESEMPATE DE OFERTA:

N/A

3.7 ANÁLISIS DE RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO

Se entienden como riesgos involucrados en la contratación todas aquellas circunstancias que, de presentarse durante el desarrollo y ejecución del contrato, tienen la potencialidad de alterar el desarrollo o cumplimiento del mismo, el equilibrio económico del contrato, entre otros, pero que, dada su previsibilidad, se regulan en el marco de las condiciones inicialmente pactadas en los contratos y se excluyen así del concepto de imprevisibilidad. El riesgo será previsible en la medida en que el mismo sea identificable y cuantificable en condiciones normales. De los riesgos que puedan presentarse en el desarrollo del contrato, se procede a estimar cualitativa y cuantitativamente la probabilidad e impacto del evento, y a señalar el sujeto contractual que soportará, total o parcialmente, la ocurrencia de la circunstancia prevista en caso de presentarse, así como su forma de mitigarlo, a fin de preservar las condiciones iniciales del contrato.

En este orden de ideas, son tres las condiciones que se analizan inicialmente frente a los riesgos derivados de la contratación estatal.

1. Riesgo de mora en el pago del canon de arrendamiento. Existe la posibilidad de que el arrendatario incumpla el pago oportuno del canon de arrendamiento dentro

de los plazos establecidos en el contrato, afectando el recaudo de los ingresos institucionales y el adecuado aprovechamiento económico del inmueble. Este riesgo será asumido por el arrendatario y será mitigado mediante el seguimiento permanente del supervisor del contrato, la formulación de requerimientos escritos, la autorización de descuento de honorarios cuando resulte procedente y la aplicación de las medidas contractuales y legales previstas para el incumplimiento.

2. Riesgo de daño, deterioro o afectación del inmueble. Durante la ejecución del contrato pueden presentarse daños o deterioros al inmueble que excedan el desgaste normal derivado de su uso legítimo, ocasionados por el uso inadecuado, la negligencia, modificaciones no autorizadas o actuaciones imputables al arrendatario o a terceros que este permita ingresar al inmueble. Este riesgo será asumido por el arrendatario, quien deberá reparar los daños ocasionados o asumir los costos de reposición cuando haya lugar, conforme a las disposiciones legales y contractuales aplicables.

3. Riesgo de utilización del inmueble para fines diferentes a los autorizados. Existe el riesgo de que el inmueble sea destinado a actividades distintas al alojamiento autorizado, desarrollando usos incompatibles con la naturaleza de la Casa Médica o con las condiciones pactadas en el contrato. Esta situación puede afectar el funcionamiento institucional, la convivencia y la adecuada administración del inmueble. Este riesgo será asumido por el arrendatario y será mitigado mediante la supervisión permanente, visitas de inspección y la aplicación de las medidas contractuales correspondientes.

4. Riesgo de cesión o subarriendo no autorizado. El arrendatario podría ceder el contrato o permitir que terceros ocupen el inmueble sin autorización previa y escrita del Sanatorio, ocasionando la pérdida del control sobre el bien y generando riesgos jurídicos y administrativos para la Entidad. Este riesgo será asumido exclusivamente por el arrendatario y se mitigará mediante la prohibición expresa de cesión o subarriendo, el seguimiento del supervisor y las inspecciones periódicas al inmueble.

5. Riesgo de no restitución oportuna del inmueble. Existe la posibilidad de que el arrendatario no restituya el inmueble al vencimiento del plazo contractual o cuando opere alguna causal de terminación anticipada, impidiendo al Sanatorio disponer oportunamente del bien para nuevos usuarios o para el cumplimiento de sus fines institucionales. Este riesgo será asumido por el arrendatario y será mitigado mediante

el seguimiento al vencimiento del contrato, la suscripción del acta de restitución y el ejercicio de las acciones administrativas y judiciales a que haya lugar.

6. Riesgo de pérdida o deterioro de los bienes entregados mediante inventario. Durante la ejecución contractual pueden presentarse pérdidas, daños o deterioros de los muebles, equipos, accesorios o demás bienes entregados junto con la habitación, por causas imputables al arrendatario. Este riesgo será asumido por el arrendatario, quien deberá responder por la reparación o reposición de los bienes afectados, conforme al inventario suscrito al inicio del contrato y a las verificaciones realizadas durante la supervisión y al momento de la restitución.

7. Riesgo derivado de la ocurrencia de caso fortuito o fuerza mayor. Durante la ejecución del contrato pueden presentarse hechos imprevisibles e irresistibles, tales como incendios, inundaciones, fenómenos naturales, alteraciones del orden público u otras circunstancias constitutivas de fuerza mayor o caso fortuito que afecten temporal o definitivamente la ejecución del contrato. En estos eventos, las partes actuarán conforme a las disposiciones legales aplicables, evaluando las medidas necesarias para preservar la ejecución del contrato o adoptar las decisiones que correspondan.

8. Riesgo por incumplimiento de las obligaciones contractuales. Existe el riesgo de que el arrendatario incumpla cualquiera de las obligaciones previstas en el contrato, en el estudio previo o en las disposiciones legales aplicables, afectando la correcta ejecución del negocio jurídico y la adecuada administración del patrimonio público. Este riesgo será asumido por el arrendatario y será mitigado mediante el ejercicio de la supervisión contractual, la formulación de requerimientos, la aplicación de las cláusulas sancionatorias y la adopción de las demás medidas contractuales y legales procedentes.

Distribución de los riesgos: En atención a la naturaleza del presente contrato de arrendamiento, los riesgos asociados al uso, conservación y cumplimiento de las obligaciones contractuales serán asumidos por la parte que los genere o a quien legal y contractualmente le corresponda soportarlos. En consecuencia, los riesgos derivados de la mora en el pago del canon de arrendamiento, el uso indebido del inmueble, el deterioro o daño de la habitación y de los bienes entregados mediante inventario, la cesión o subarriendo no autorizado, la no restitución oportuna del inmueble y, en general, el incumplimiento de las obligaciones contractuales, serán

asumidos por el arrendatario, sin perjuicio de las acciones contractuales y legales que pueda ejercer el Sanatorio de Agua de Dios E.S.E.

En cuanto a los riesgos regulatorios, entendidos como aquellos derivados de modificaciones en el ordenamiento jurídico que incidan directamente en la ejecución del contrato, tales como la creación, modificación o supresión de tributos, cambios normativos sobre el régimen aplicable al contrato o disposiciones legales que afecten de manera directa el equilibrio jurídico o económico del negocio, estos serán asumidos por la parte a quien la ley atribuya sus efectos, respetando los principios de buena fe, equilibrio contractual y las disposiciones legales vigentes.

Matriz de riesgos. La siguiente matriz sustituye íntegramente la contenida en el formato GAFO009, la cual correspondía a contratos de suministro y de prestación de servicios y contemplaba la transferencia del riesgo a una compañía aseguradora, tratamiento incompatible con la decisión de no exigir garantías adoptada en este mismo estudio.

No.	RIESGO	TIPO / ETAPA	PROB	IMP	NIVEL	ASIGNADO A	TRATAMIENTO Y MONITOREO
1	Mora en el pago del canon de arrendamiento	Operacional / Ejecución	3	3	Alto	Arrendatario	Descuento autorizado sobre honorarios; requerimiento escrito del supervisor; intereses moratorios; terminación por mora. Monitoreo mensual dentro de los cinco (5) primeros días.
2	Daño o deterioro del inmueble superior al desgaste normal	Operacional / Ejecución	3	3	Alto	Arrendatario	Acta de entrega con inventario; visitas de inspección; reparación o reposición a cargo del arrendatario (arts. 1996 y ss. C.C.). Monitoreo mensual.
3	Destinación del inmueble a fines distintos del autorizado	Operacional / Ejecución	2	4	Alto	Arrendatario	Destinación exclusiva pactada; visitas de inspección; causal de terminación y restitución. Monitoreo mensual.
4	Cesión o subarriendo no autorizado	Operacional / Ejecución	2	4	Alto	Arrendatario	Prohibición expresa; inspecciones periódicas; causal de terminación inmediata y restitución. Monitoreo mensual.
5	No restitución oportuna del inmueble	Operacional / Terminación	3	4	Alto	Arrendatario	Exclusión de la tácita reconducción; preaviso de restitución treinta (30) días antes del vencimiento; acta de

							restitución; acción judicial ante la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo. Monitoreo al vencimiento.
6	Pérdida o deterioro de los bienes entregados por inventario	Operacional / Ejecución	2	3	Medio	Arrendatario	Inventario suscrito; verificación en visitas y al momento de la restitución; reposición a cargo del arrendatario. Monitoreo mensual.
7	Caso fortuito o fuerza mayor que afecte el inmueble	Externo / Ejecución	1	4	Medio	Sanatorio	Aplicación de los artículos 1604 y 1616 del Código Civil; evaluación conjunta; suspensión o terminación según el caso. Monitoreo ante la ocurrencia del hecho.
8	Incumplimiento de las demás obligaciones contractuales	Operacional / Ejecución	3	3	Alto	Arrendatario	Procedimiento de incumplimiento previsto en este estudio; cláusula penal; terminación y restitución. Monitoreo mensual mediante informe de supervisión.

3.8 CLÁUSULAS CONTRACTUALES, PROCEDIMIENTO DE INCUMPLIMIENTO Y RESTITUCIÓN

3.8.1 INDEMNIDAD:

EL ARRENDATARIO mantendrá indemne al SANATORIO frente a las reclamaciones judiciales o extrajudiciales que formulen terceros y que tengan por causa el uso que aquel, sus huéspedes o dependientes hagan de la habitación y de las zonas comunes de la Casa Médica, así como frente a las obligaciones que contraiga con terceros con ocasión de dicha ocupación. Esta estipulación no exonera al SANATORIO de las obligaciones que como arrendador le imponen los artículos 1982, 1985 y 1990 del Código Civil, esto es, entregar el inmueble en estado de servir para el fin convenido, mantenerlo en dicho estado y responder por los vicios ocultos que impidan el goce del bien.

3.8.2 EXCLUSIÓN DE CLÁUSULAS EXCEPCIONALES O EXORBITANTES:

En el contrato que se derive del presente proceso NO se pactarán las cláusulas excepcionales al derecho común de interpretación, modificación y terminación unilaterales, sometimiento a las leyes nacionales y caducidad, por dos razones autónomas y suficientes. Primera: las potestades exorbitantes son atribuidas por la ley y no pueden crearse por acuerdo de las partes ni por acto de la Junta Directiva; tratándose de una entidad sometida a un régimen especial de contratación regido por el derecho privado —artículo 195, numeral 6, de la Ley 100 de 1993—, solo podrían

utilizarse si una norma con fuerza de ley expresamente lo autorizara, según lo precisó la Agencia Nacional de Contratación Pública–Colombia Compra Eficiente en el Concepto C-227 de 2020. Segunda: aun bajo el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, el parágrafo del artículo 14 de la Ley 80 de 1993 dispone de manera expresa que en los contratos de arrendamiento "se prescindirá de la utilización de las cláusulas o estipulaciones excepcionales". En consecuencia, se suprime la remisión a los artículos 14 a 18 de la Ley 80 de 1993 y la cláusula de caducidad que contenía el formato.

En reemplazo de dichas estipulaciones, y en ejercicio de la autonomía de la voluntad reconocida a las entidades de régimen especial, el contrato incorporará los siguientes mecanismos, todos ellos propios del derecho privado y plenamente eficaces: (i) terminación unilateral pactada por incumplimiento, previo agotamiento del procedimiento previsto más adelante; (ii) condición resolutoria tácita del artículo 1546 del Código Civil y excepción de contrato no cumplido del artículo 1609 del mismo estatuto; (iii) intereses moratorios sobre los cánones no pagados; (iv) cláusula penal como estimación anticipada de perjuicios, en los términos de los artículos 1592 y siguientes del Código Civil; (v) compensación y descuento sobre los pagos que la Entidad deba efectuar al arrendatario, previa autorización escrita de este; (vi) mérito ejecutivo del contrato y de sus documentos accesorios; y (vii) exigibilidad judicial de la restitución del inmueble. Las decisiones que adopte el SANATORIO en desarrollo de estos mecanismos tienen naturaleza contractual y no constituyen actos administrativos.

3.8.3 TERMINACIÓN ANTICIPADA:

El contrato podrá darse por terminado, antes del vencimiento del plazo pactado, por las siguientes causas:

1. **Por mutuo acuerdo de las partes antes del vencimiento del plazo pactado:**

Las partes suscribirán el acta de terminación y liquidación, en la que se dejará constancia del estado de cuenta de los cánones causados, de los saldos pendientes a cargo de cualquiera de las partes, del inventario verificado y de la restitución material del inmueble. Los saldos a favor del arrendatario se pagarán dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la suscripción del acta; los saldos a favor del SANATORIO deberán ser cancelados por el arrendatario dentro del mismo término, o compensados sobre los pagos pendientes a su favor previa autorización escrita.

2. Unilateral por incumplimiento de las obligaciones contractuales:

Cualquiera de las partes podrá dar por terminado el contrato de manera anticipada cuando la otra incumpla las obligaciones a su cargo, previo agotamiento del procedimiento de incumplimiento previsto en el numeral siguiente. Constituyen causales de terminación por incumplimiento imputable al arrendatario, entre otras: (i) la mora en el pago del canon por más de quince (15) días calendario contados desde la fecha en que debió efectuarse; (ii) la cesión del contrato o el subarriendo total o parcial del inmueble sin autorización previa y escrita; (iii) el cambio de la destinación autorizada; (iv) la realización de reformas, adecuaciones o intervenciones no autorizadas; (v) el daño grave al inmueble o a los bienes entregados mediante inventario; (vi) la negativa injustificada a permitir las visitas de inspección; y (vii) la infracción reiterada del reglamento interno de la Casa Médica.

- La parte que pretende alegar el incumplimiento deberá comunicar por escrito a la otra, a las direcciones registradas para notificación en este contrato.
- La comunicación deberá indicar las causales de incumplimiento y las pruebas si hay lugar a ello.
- La parte requerida contará con cinco (5) días hábiles para subsanar el incumplimiento o para presentar las explicaciones y pruebas que estime pertinentes.
- Si el incumplimiento persiste o las explicaciones no son aceptadas mediante decisión motivada, la parte cumplida podrá declarar terminado el contrato mediante comunicación escrita, la cual producirá efectos a partir de su recibo, quedando las partes en libertad de acudir a la jurisdicción competente para dirimir si existió o no justa causa. La terminación no exime al arrendatario de restituir el inmueble ni de pagar los cánones causados.

3. **Terminación por razones institucionales o por terminación del vínculo del arrendatario con la Entidad.** El SANATORIO podrá terminar el contrato, sin que ello constituya ejercicio de potestad excepcional alguna sino de una facultad contractualmente pactada, en los siguientes eventos: (i) cuando el inmueble se requiera para atender necesidades propias del servicio de salud, previa comunicación escrita con una antelación no inferior a treinta (30) días calendario; y (ii) de manera inmediata, cuando termine, se ceda o se suspenda el vínculo contractual o laboral que el arrendatario mantiene con la Entidad, comoquiera que dicho vínculo constituye el presupuesto que da lugar al

alojamiento en la Casa Médica; en este caso el arrendatario dispondrá de diez (10) días hábiles para restituir el inmueble.

PROCEDIMIENTO APLICABLE EN CASO DE INCUMPLIMIENTO:

Ante cualquier incumplimiento del arrendatario, el SANATORIO adelantará el siguiente procedimiento, de naturaleza contractual y respetuoso del derecho de defensa. Los términos son perentorios y de su cumplimiento responde el supervisor del contrato:

Paso 1 — Verificación y registro (día 1 al 3). El supervisor verifica el hecho —mora en el canon, uso indebido, daño, subarriendo, negativa a las visitas u otro—, lo documenta mediante acta de visita, registro fotográfico, estado de cuenta o el soporte que corresponda, y lo incorpora al expediente contractual.

Paso 2 — Requerimiento escrito (día 3). El supervisor remite al arrendatario, a la dirección y al correo electrónico registrados en el contrato, un requerimiento en el que identifica la obligación incumplida, los hechos, las pruebas, el término para subsanar y las consecuencias de no hacerlo. Se deja constancia del envío y del recibo.

Paso 3 — Término de subsanación y descargos (5 días hábiles). El arrendatario puede pagar, subsanar o presentar explicaciones y pruebas. Si paga o subsana dentro del término, el supervisor deja constancia y el trámite se archiva, sin perjuicio de los intereses moratorios causados.

Paso 4 — Evaluación y decisión motivada (5 días hábiles). El supervisor evalúa los descargos y rinde informe a la Gerencia con recomendación expresa. La Gerencia, o el funcionario delegado, adopta decisión motivada por escrito: archivo, otorgamiento de plazo adicional, aplicación de la cláusula penal, o terminación del contrato por incumplimiento.

Paso 5 — Comunicación de la decisión (2 días hábiles). La decisión se comunica por escrito al arrendatario. Cuando se declara la terminación, la comunicación incluye la orden de restitución del inmueble, la fecha y hora de la diligencia de entrega y la liquidación provisional de los valores adeudados.

Paso 6 — Cobro y compensación. Los cánones adeudados, los intereses moratorios y el valor de la cláusula penal se descuentan de los honorarios o pagos pendientes a favor del arrendatario, con fundamento en la autorización escrita otorgada por este. El saldo insoluto se cobra mediante requerimiento de pago y, en su defecto, por vía ejecutiva.

Paso 7 — Cobro ejecutivo (si persiste el saldo). El contrato, el acta de entrega, el estado de cuenta y la certificación del supervisor conforman título ejecutivo complejo. La Oficina Jurídica adelanta el proceso ejecutivo ante la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, en el que no se exige conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad.

Paso 8 — Registro y reporte. El incumplimiento se registra en el expediente y se reporta a la dependencia responsable de la contratación, para efectos del paz y salvo exigido en futuros procesos de asignación de habitaciones de la Casa Médica.

PROCEDIMIENTO PARA LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE:

La restitución es una obligación postcontractual de hacer, a cargo del arrendatario, que no está sujeta a solemnidad alguna y se entiende cumplida cuando el SANATORIO recupera efectivamente la tenencia del inmueble. El SANATORIO **no puede recuperar la habitación por vía administrativa unilateral ni mediante desalojo directo**; en caso de negativa del arrendatario debe acudir al juez. Para ese efecto se establece la siguiente ruta:

Etapa 1 — Preaviso (30 días antes del vencimiento). El supervisor comunica por escrito al arrendatario la fecha exacta de terminación del contrato y lo cita a la diligencia de entrega. En los casos de terminación anticipada, el preaviso es el señalado en la cláusula de terminación correspondiente.

Etapa 2 — Diligencia de entrega y acta de restitución. En la fecha señalada, el supervisor y el arrendatario verifican el estado del inmueble contra el inventario suscrito al inicio, y suscriben el Acta de Recibo y Restitución en la que se consignan el estado de conservación, los faltantes o deterioros imputables, los cánones pendientes y la entrega material de llaves. Con esta acta termina el trámite.

Etapa 3 — Constancia de negativa (si no restituye). Si el arrendatario no comparece o se niega a entregar, el supervisor levanta acta de la situación con dos testigos, deja constancia fotográfica y remite el expediente a la Oficina Jurídica dentro de los tres (3) días hábiles siguientes. Desde ese momento el arrendatario es tenedor sin título y responde por los perjuicios causados por la ocupación, los cuales se estiman, como mínimo, en un canon mensual por cada mes o fracción de ocupación indebida.

Etapa 4 — Requerimiento formal de restitución (5 días hábiles). La Oficina Jurídica remite requerimiento escrito concediendo un plazo final de cinco (5) días

hábiles para la entrega, con advertencia expresa del inicio de las acciones judiciales y de la reclamación de perjuicios.

Etapa 5 — Demanda judicial. Vencido el plazo, la Oficina Jurídica presenta demanda pretendiendo la declaratoria de incumplimiento del contrato y, como consecuencia, la restitución del inmueble, junto con el pago de los cánones causados, los intereses moratorios, la cláusula penal y los perjuicios. La competencia corresponde a la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, conforme al numeral 2 del artículo 104 de la Ley 1437 de 2011, según lo definió la Corte Constitucional en los autos A-312 de 2021 y A-434 de 2023 al resolver conflictos de jurisdicción sobre restitución de inmuebles arrendados por entidades públicas. No procede acudir al juez civil por la vía del artículo 384 del Código General del Proceso, comoquiera que la restitución depende de la declaratoria de incumplimiento de un contrato estatal.

Etapa 6 — Medidas cautelares y requisito de procedibilidad. Con la demanda se solicitarán las medidas cautelares que resulten procedentes conforme a los artículos 229 y siguientes de la Ley 1437 de 2011. No se requiere agotar la conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad, por tratarse de una demanda promovida por una entidad pública, según el parágrafo 2 del artículo 67 de la Ley 2220 de 2022.

Etapa 7 — Recibo material y cierre. Obtenida la restitución, voluntaria o judicial, se suscribe el acta de recibo, se practica el inventario final, se liquida el contrato y se cierra el expediente. Los bienes que el arrendatario hubiere abandonado en la habitación se inventariarán ante dos testigos y se pondrán a su disposición mediante comunicación escrita; transcurridos treinta (30) días calendario sin ser reclamados, el SANATORIO dispondrá de ellos conforme a sus procedimientos internos de bienes.

3.8.4 SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Las partes acuerdan que, ante cualquier divergencia surgida con ocasión de la celebración, ejecución, terminación o liquidación del contrato, buscarán primero una solución directa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la comunicación escrita que una envíe a la otra, de lo cual se dejará constancia en acta. Fracasado el arreglo directo, las controversias serán de conocimiento de la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, la cual es competente para conocer de los litigios relativos a los contratos, cualquiera que sea su régimen, en los que sea parte una entidad pública, conforme al numeral 2 del artículo 104 de la Ley 1437 de 2011. Cuando el SANATORIO obre como demandante no se requiere agotar la conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad, según el parágrafo 2 del artículo 67 de

la Ley 2220 de 2022; el arrendatario, en cambio, deberá agotarla en los términos del numeral 1 del artículo 161 de la Ley 1437 de 2011.

3.8.5 CONSECUENCIAS ECONÓMICAS DEL INCUMPLIMIENTO:

a) **INTERESES MORATORIOS:** La mora en el pago del canon causará, de pleno derecho y sin necesidad de requerimiento judicial —al cual renuncia expresamente el arrendatario—, intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida, equivalente a una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia para la modalidad de crédito de consumo y ordinario, causados día por día desde el vencimiento del plazo de pago y hasta la solución total de la obligación, de conformidad con los artículos 1608 y 1617 del Código Civil y 884 del Código de Comercio. Se sustituye así el régimen de multas del formato, comoquiera que la imposición unilateral de multas con fundamento en el artículo 17 de la Ley 1150 de 2007 está reservada a las entidades sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, condición que no ostenta el SANATORIO, y que su cuantía resultaba además inocua frente al valor del contrato.

b) **CLÁUSULA PENAL, COMPENSACIÓN Y MÉRITO EJECUTIVO:** En caso de incumplimiento total o parcial de sus obligaciones, el arrendatario pagará al SANATORIO, a título de estimación anticipada y parcial de perjuicios y sin necesidad de declaración judicial previa, una suma equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato, en los términos de los artículos 1592 y siguientes del Código Civil, sin perjuicio del cobro de los cánones causados, de los intereses moratorios, del valor de las reparaciones o reposiciones a que haya lugar y de los demás perjuicios que se acrediten. Cuando la ocupación se prolongue después de terminado el contrato, el arrendatario pagará además, a título de indemnización, una suma equivalente a un (1) canon mensual por cada mes o fracción de ocupación indebida. El SANATORIO queda expresamente facultado para compensar y descontar estas sumas de los honorarios o pagos pendientes a favor del arrendatario, con fundamento en la autorización escrita otorgada por este. El contrato, junto con el acta de entrega, el inventario, el estado de cuenta y la certificación suscrita por el supervisor, presta mérito ejecutivo y constituye título ejecutivo complejo para el cobro de las obligaciones dinerarias derivadas del mismo.

3.9 CLÁUSULAS GARANTÍAS

Analizados el objeto contractual, la cuantía, la distribución de riesgos, la naturaleza del negocio jurídico y la forma de pago, se concluye que no resulta necesaria la constitución de garantías contractuales, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial que asume el arrendatario por los daños ocasionados al inmueble o a los bienes entregados mediante inventario. Tampoco se exigirán depósitos en dinero ni cauciones reales para garantizar el cumplimiento de las obligaciones. La protección patrimonial de la Entidad se logra por otros medios idóneos y de menor costo para el arrendatario: el inventario suscrito, la autorización de descuento sobre los honorarios, la cláusula penal, los intereses moratorios y el mérito ejecutivo del contrato.

3.10 INTERVENTORÍA O SUPERVISIÓN

En atención a lo dispuesto en el artículo 83 de la Ley 1474 de 2011 Estatuto anticorrupción, el Supervisor del presente contrato será el funcionario a quien, el gerente del SANATORIO, designe para tales fines, quien vigilará el cumplimiento oportuno de las obligaciones contractuales y su ejecución, de conformidad con el Decreto 1474 de 2011 y demás disposiciones internas.

El Supervisor es el directamente responsable de la verificación, seguimiento y certificación, de las actividades contractuales que realice el Contratista, de conformidad con lo establecido en la Resolución 10.36.252 de mayo 05 de 2025 "por la cual se modifica la resolución No.10.36.415 de 2019 "se dictan lineamientos para la supervisión de los contratos del Sanatorio De Agua De Dios E.S.E" y se adopta el GC-FO-007 MANUAL PARA LA SUPERVISIÓN O INTERVENTORÍA DE CONTRATOS Y CONVENIOS."

El supervisor verificará especialmente el pago oportuno del canon, la adecuada conservación del inmueble, el cumplimiento de la destinación autorizada, la correcta utilización de los bienes entregados mediante inventario y la restitución del inmueble al finalizar el contrato. El supervisor designado será persona distinta de quien ejerce la supervisión del contrato de prestación de servicios o la jefatura inmediata del arrendatario, con el fin de evitar la confusión entre ambas relaciones jurídicas y prevenir conflictos de interés. Rendirá informe mensual dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al vencimiento de cada período, en el que dejará constancia del pago del canon, del estado del inmueble y del inventario, y de las novedades presentadas; y reportará por escrito a la Oficina Jurídica, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a su conocimiento, cualquier hecho constitutivo de incumplimiento.

3.10.1 NECESIDAD DE CONTAR CON INTERVENTORÍA CUANDO EL SEGUIMIENTO DEL CONTRATO SUPONGA CONOCIMIENTO ESPECIALIZADO EN LA MATERIA O CUANDO LA COMPLEJIDAD O LA EXTENSIÓN MISMO LO JUSTIFIQUEN.

El presente proceso de selección de arrendatario no requiere de interventoría.

3.11 TÉRMINO DEL CONTRATO

El plazo del presente contrato es el comprendido entre la fecha de cumplimiento de requisitos de ley y suscripción hasta el 31 de agosto de 2026. El contrato no admite prórroga automática ni renovación tácita. Las partes excluyen expresamente la tácita reconducción prevista en los artículos 2014 y 2015 del Código Civil, de manera que la permanencia del arrendatario en el inmueble después del vencimiento del plazo, o la recepción de sumas de dinero con posterioridad a esa fecha, no darán lugar a la renovación del contrato ni a la creación de un nuevo vínculo, y en tal caso el arrendatario se entenderá tenedor sin título. Esta previsión atiende a que, conforme a la jurisprudencia administrativa —Tribunal Administrativo de Boyacá, sentencia de 25 de julio de 2017— y al Concepto C-280 de 2024 de la ANCP–Colombia Compra Eficiente, en los contratos estatales de arrendamiento no hay lugar a prórroga automática ni a renovación tácita, por resultar incompatibles con los deberes de planeación, anualidad presupuestal y selección objetiva. Cualquier continuidad en el uso del inmueble requerirá la celebración de un nuevo contrato, precedido de su propio estudio previo.

3.12 LUGAR DE ENTREGA

CASA MEDICA, CARRERA 12 NO. 7-29/69 BARRIO GALÁN, DEL MUNICIPIO DE AGUA DE DIOS

3.13 LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO

En consonancia con el Acuerdo 10.03.03 de 2023 Estatuto de Contratación *"ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO: FASE DE LIQUIDACIÓN DE LOS CONTRATOS: La liquidación de los contratos se hará de mutuo acuerdo dentro del término fijado en el mismo. De no haberse pactado plazo, la liquidación se realizará dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término previsto en la ejecución del contrato o a la expedición del acto administrativo que ordene la terminación, o a la fecha del acuerdo que la disponga. En aquellos casos en los que el contratista no se presente a la liquidación previa notificación o convocatoria que realice la entidad, o las partes no llegaren a un acuerdo sobre su contenido, el Sanatorio liquidará el contrato de*

forma unilateral dentro de los dos (2) meses siguientes al vencimiento del término fijado. El contratista podrá interponer recurso de reposición contra la resolución que contenga la liquidación, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Los contratos de prestación de servicios y de apoyo a la gestión, así como los interadministrativos o los de ejecución instantánea, no requerirán liquidación y en su lugar se levantará una constancia de ejecución y cierre del expediente.

***PARÁGRAFO PRIMERO:** Si llegado el plazo anterior, no se ha realizado la liquidación, la misma podrá ser realizada en cualquier tiempo dentro de los dos años siguientes al vencimiento del término a que se refieren los incisos anteriores de mutuo acuerdo o unilateralmente, sin perjuicio de lo establecido en el CPACA o la norma que lo sustituya."*

Por tratarse de un contrato de tracto sucesivo y no de ejecución instantánea, el contrato resultante del presente proceso SÍ estará sujeto a liquidación, la cual se efectuará de mutuo acuerdo dentro de los cuatro (4) meses siguientes a su terminación y, en su defecto, de manera unilateral dentro de los dos (2) meses siguientes al vencimiento de dicho plazo. El acta de liquidación incluirá el estado de cuenta de los cánones, la verificación del inventario y la constancia de restitución del inmueble.

Si	☒
No	☐

3.14 SOMETIMIENTO A UN ACUERDO COMERCIAL

N/A

3.15 CONSTANCIA DEL CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE ANÁLISIS DEL SECTOR POR PARTE DE LAS ENTIDADES ESTATALES

El Sanatorio de Agua de Dios ESE, de acuerdo con las disposiciones artículo vigésimo cuarto literal III del Acuerdo 10.03.03 de 2023 Estatuto de Contratación y el articulo vigésimo segundo literal III de la Resolución 10.39.543 de 2023 Manual de Contratación, y con base a la metodología descrita en la guía elaborada por Colombia Compra Eficiente, para elaborar estudios del sector relativo al objeto del Proceso de Contratación; procede a su identificación. Ítem 3.5.3 del presente estudio.

4 FIRMAS

	ELABORÓ	REVISÓ
Firma:		
Nombres:	RAFAEL ANTONIO CASTRO MARTINEZ	LUIS JERONIMO PEREZ PEREZ
Cargo:	RESPONSABLE CASA MÉDICA	ASESOR JURIDICO