ESTUDIO DEL SECTOR– ESTUDIO DE COSTOS Y DEL MERCADO

MODALIDAD DE SELECCION	Contratación Directa
FECHA DE ELABORACION	AGOSTO 20 de 2026
OBJETO	ADM-089 ARRENDAMIENTO DE BODEGA PARA ALMACENAMIENTO DE BIENES MUEBLES DE LA E.S.E. HOSPITAL DE GIRARDOT
CODIGO UNSPSC	80131500
NOMBRE CODIGO UNSPSC	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones
ÁREA	ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA

1. DESCRIPCION DE LA NECESIDAD

La E.S.E. Hospital de Girardot, en el marco del proceso de organización, custodia y administración de los bienes muebles institucionales, requiere disponer de un espacio físico adecuado que permita el almacenamiento temporal y seguro de aquellos bienes que, como resultado del proceso de transición operativa, no son requeridos actualmente por el operador Hospital La Samaritana, pero que continúan siendo propiedad o responsabilidad de la entidad.

En desarrollo del proceso de entrega y recibo institucional, se identificó la existencia de bienes muebles, equipos, mobiliario y elementos institucionales que deben ser conservados, protegidos y almacenados bajo condiciones adecuadas de seguridad, organización, ventilación y control, con el fin de evitar su deterioro, pérdida, daño, uso indebido o afectación patrimonial.

Actualmente, la E.S.E. Hospital de Girardot no cuenta con un espacio físico suficiente y adecuado dentro de sus instalaciones para el almacenamiento organizado de dichos bienes, lo que hace necesario acudir a la contratación de un inmueble en calidad de arrendamiento, que cumpla con condiciones de seguridad, accesibilidad, capacidad y ubicación apropiadas para garantizar la correcta conservación de los elementos institucionales.

La contratación del arrendamiento de la bodega permitirá:

- Garantizar la custodia, conservación y protección de los bienes muebles institucionales.
- Prevenir riesgos de pérdida, deterioro, daño o uso indebido de los elementos.
- Mantener control, organización e inventario de los bienes almacenados.
- Facilitar procesos de verificación, traslado, redistribución o disposición futura.
- Salvaguardar el patrimonio institucional.

En consecuencia, resulta necesario adelantar el proceso contractual para el arrendamiento de una bodega, que permita asegurar condiciones adecuadas de almacenamiento, control y conservación de los bienes muebles institucionales no requeridos por el operador Hospital La Samaritana, garantizando la protección del patrimonio público y el cumplimiento de los principios de eficiencia, economía y responsabilidad en la gestión administrativa.

2. ASPECTOS GENERALES

a. Aspectos Económicos:

El mercado de arrendamiento de bodegas en el municipio de Girardot y su área de influencia presenta una oferta variada de inmuebles tales como bodegas y locales destinados a almacenamiento, con valores que dependen principalmente de factores como:

- Área en metros cuadrados (m^2)
- Ubicación y accesibilidad
- Condiciones de seguridad
- Infraestructura y estado físico del inmueble
- Servicios públicos disponibles
- Condiciones de ventilación, iluminación y protección contra humedad

No obstante, de acuerdo a las características requeridas del inmueble en el cual se pretende llevar a cabo el alquiler y almacenamiento de los bienes muebles de la ESE HG, se dificulto encontrar una bodega que se ajuste de manera adecuada a la necesidad institucional de almacenamiento y que cumpla con las condiciones técnicas.

El estudio económico de los arrendamientos comerciales se rige por el Código de Comercio y la libertad contractual, permitiendo a las partes pactar libremente el canon, incrementos y duración, prevaleciendo la voluntad privada sobre normas civiles. Aunque prima la autonomía de la voluntad, existen normas imperativas que protegen el derecho de renovación del arrendatario tras dos años (Art. 518 C.Co) y establecen responsabilidad solidaria en la enajenación del establecimiento (Art. 528 C.Co).

- Libertad Contractual (Arrendamiento Mercantil): A diferencia de la vivienda urbana, los locales comerciales permiten mayor flexibilidad. Las partes pueden pactar incrementos de renta en periodos inferiores o superiores al año (6 meses, 2 años, etc.).

- Renovación y Protección: Según el artículo 518 del Código de Comercio, si el arrendatario lleva dos años o más con el mismo establecimiento, tiene derecho a la renovación, salvo excepciones legales, debiendo el propietario desahuciar con seis meses de anticipación.

- **Aspectos Económicos Clave:**

  - Determinación de la Renta: Es libre, pero debe ajustarse a los usos comerciales.
  - Enajenación del Establecimiento: El dueño y el comprador responden solidariamente por obligaciones previas - Art. 528 Código de comercio.

b. Aspectos Técnicos

Desde el punto de vista técnico, el almacenamiento de bienes muebles institucionales exige condiciones mínimas de infraestructura que permitan su conservación, protección y control, tales como: espacio suficiente, ventilación adecuada, condiciones de seguridad física, control de acceso, protección contra humedad, iluminación, facilidad de inventario, acceso para cargue y descargue, y ubicación estratégica que facilite su administración y seguimiento.

Descripción técnica del inmueble:

- Área cubierta: 154 m2 (superficie útil).
- Altura Libre: 6,00 m.
- Accesos: puerta principal peatonal y portón de carga acceso vehicular y peatón
- Iluminación /tomas eléctricas: iluminación general y tomas básicas
- Servicios: agua y alcantarillado conectados, energía eléctrica con medidor independiente

El contratista a quien se adjudique el presente contrato se obliga a cumplir con las siguientes obligaciones contractuales:

1. Inventario y acta de entrega firmada por las partes contratantes.
2. Estar atento a visitas programadas previa notificación por parte del arrendatario.
3. Estar a paz y salvo por concepto de servicios públicos.
4. El uso será exclusivamente de almacenamiento para institución de salud, cualquier uso distinto deberá aprobarse por escrito.
5. De conformidad con los términos establecido en el artículo 523 del Código de comercio y a no permitir que en él se guarden sustancias explosivas o perjudiciales para su conservación, salubridad, seguridad e higiene.
6. Darle un uso que no perjudique el crédito moral o material del inmueble o que perturbe la tranquilidad de los vecinos.
7. Garantizar la confidencialidad de la información a la que tenga acceso durante la ejecución del contrato.
8. Las demás que se requieran de acuerdo con la naturaleza del contrato.

c. Aspecto Legal

La Empresa Social del Estado Hospital de Girardot, como entidad pública descentralizada del orden departamental, se rige en materia contractual por el régimen especial previsto en el artículo 195 numeral 6 de la Ley 100 de 1993, que establece que las Empresas Sociales del Estado no están sujetas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública (Ley 80 de 1993), sino que deben elaborar su propio manual de contratación, conforme a principios de transparencia, eficiencia, economía y responsabilidad.

La Empresa Social del Estado Hospital de Girardot, cuenta con autonomía administrativa para que la Junta directiva adopte su propio Estatuto de contratación como herramienta administrativa que regule las diferentes etapas y procedimiento contractuales para la obtención de bienes y servicios que garanticen el cumplimiento de su objeto social.

En consecuencia, los procesos de contratación de la ESE se adelantan bajo los principios de transparencia, economía, responsabilidad, imparcialidad, publicidad, eficiencia y selección objetiva, establecidos en el artículo 209 de la Constitución Política, en la Ley 80 de 1993 y en las disposiciones que regulan el régimen especial para las Empresas Sociales del Estado, y estos se rigen por el Derecho Privado como lo dispone la Ley 100 de 1993 en sus artículos 194.195 y 197, el código de comercio, El decreto ordenanzal 0281 de 2008 y la normatividad interna en concordancia con el acuerdo No. 005 de 2014, por medio del cual se adopta el Estatuto de Contratación de la Empresa Social del Estado "HOSPITAL DE GIRARDOT", así como el acuerdo No. 013 DE 2024, por el cual se modifica el estatuto de contratación y la Resolución 039 de 2024, Manual de Contratación de la ESE Hospital de Girardot.

Ley 100 de 1993 Régimen especial para las ESE en contratación pública (art. 195.6). Permite contratación directa con fundamento en su autonomía administrativa.

Ley 80 de 1993 y Ley 1150 de 2007 Principios generales: transparencia, economía, responsabilidad. Regulan modalidades de contratación pública según cuantía.

Código del comercio Artículo 523 regula el subarriendo y cambio de destinación en locales comerciales. Prohíbe al arrendatario subarrendar totalmente o cambiar el uso del inmueble sin autorización expresa o tácita del arrendador.

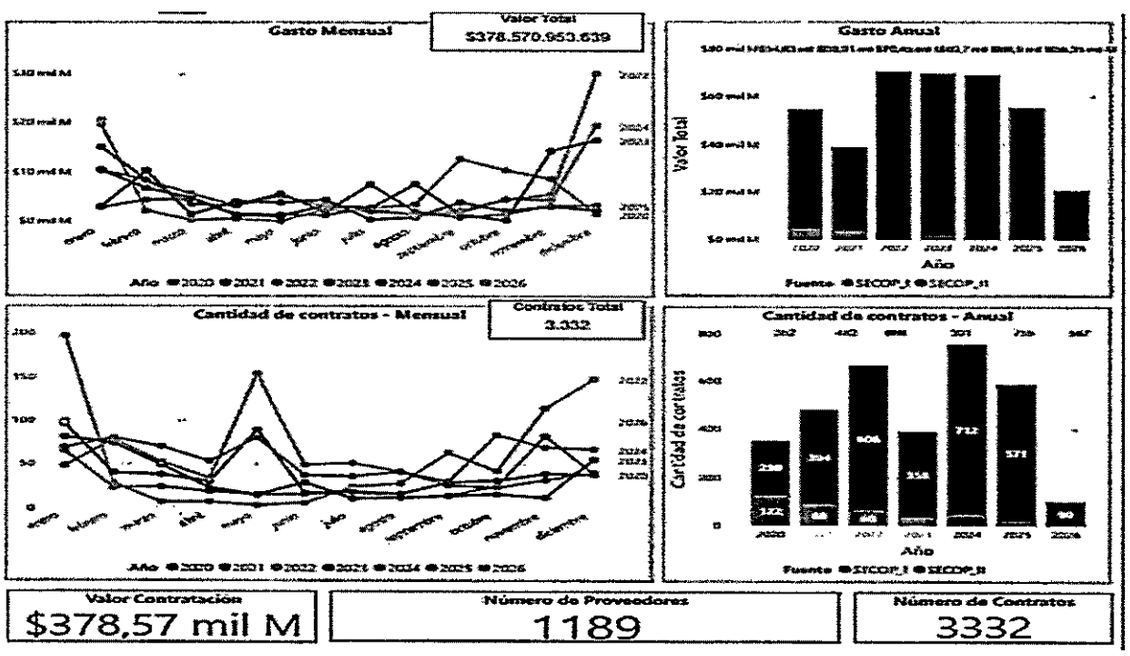
Ley 820 de 2003 (vivienda urbana). Los arrendamientos comerciales se rigen por el Código de Comercio y la libertad contractual, sin tope obligatorio de IPC.

3. ESTUDIO DE LA OFERTA

Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente

ANÁLISIS DE LA OFERTA

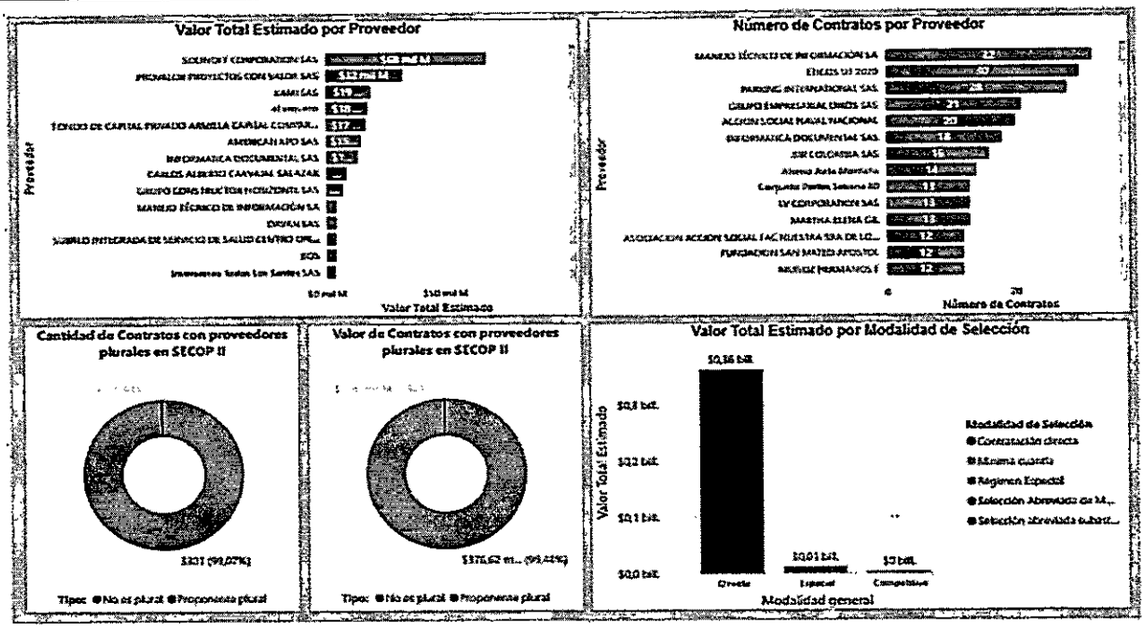
Para la realización de este análisis, se procedió a consultar los procesos contractuales, a través del MAE (Modelos de abastecimiento Estratégico) de las vigencias 2020 al 2025, filtrando la búsqueda utilizando como criterio los códigos UNSPSC del presente proceso, determinando los siguientes resultados:



Fuente:
https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiOTk0MWM1MjMtYzhkOS00NDUwLThmOTEtMmRmMTQxNTEyYTczIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9

De acuerdo con los datos arrojados por la herramienta de análisis de la oferta, entre las vigencias 2020 a 2025, las Entidades Estatales en Cundinamarca, teniendo en cuenta los criterios de búsqueda utilizados, incurrieron en un gasto para la contratación de los bienes relacionados con los códigos mencionados, el cual asciende a la suma de 378,57 mil M. de pesos. Se observa, a través de la plataforma SECOP II, que el año donde hubo más gasto fue en el 2021. Se evidencia así mismo, que aproximadamente se generaron 1189 mil contratos con 3332 proveedores.

ESTUDIO DEL SECTOR– ESTUDIO DE COSTOS Y DEL MERCADO



Fuente:https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiOTk0MWM1MjMtYzhkOS00NDUwLThmOTEtMmRmMTQxNTEyYTczIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9

Se observa en la gráfica anterior que proveedores como MANEJO TECNICO DE INFORMACION SA, ETICOS UT 2020, PARKING INTERNATIONAL SAS, GRUPO EMPRESARIAL OIKOS SAS, entre otros ejecutaron en el departamento de Cundinamarca la mayor cantidad de contratos y presupuesto en contratos similares al presente objeto contractual.

La modalidad más utilizada para contratar por las entidades de Cundinamarca ha sido Contratación competitiva seguida de la modalidad directa.

4. ESTUDIO DE LA DEMANDA

La entidad históricamente ha celebrado contratos con un objeto contractual similar o relacionado de la siguiente manera.

No. CONTRATO	OBJETO	VALOR TOTAL DEL CONTRATO	PLAZO DE EJECUCIÓN	VALOR MENSUAL HONORARIOS.
ARRIEN-2026-188	ADM-089 ARRENDAMIENTO DE BODEGA PARA ALMACENAMIENTO DE BIENES MUEBLES DE LA E.S.E. HOSPITAL DE GIRARDOT	$ 20.000.000	4 MESES	$ 5.000.000

Se encontró de qué manera otras entidades estatales realizaron la contratación de objetos similares, de acuerdo con la siguiente información:

Nombre Entidad	Referencia del Contrato	Descripción del Proceso	Fecha de Firma	Proveedor Adjudicado	Valor del Contrato	Duración del contrato
INSTITUTO COLOMBIANO AGROPECUARIO - SECCIONAL CUNDINAMARCA	CO1.PCCNTR.2104765	LA ARRENDADORA CONFIERE AL ICA A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO; EL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 4 No. 10-75 LOCAL 6; EN EL MUNICIPIO DE SOACHA - CUNDINAMARCA.	1-07-2021	María Esperanza Pérez Restrepo	$3.591.000	90 días

ESTUDIO DEL SECTOR- ESTUDIO DE COSTOS Y DEL MERCADO

Nombre Entidad	Referencia del Contrato	Descripción del Proceso	Fecha de Firma	Proveedor Adjudicado	Valor del Contrato	Duración del contrato
MUNICIPIO DE TOCANCIPA	CTO 412 MT 2024	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO A CARGO DE LA OFICINA JURÍDICA Y DE CONTRATACIÓN DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE TOCANCIPÁ	5-02-2024	Flor Carreño	33.000.000	11 meses
ALCALDÍA MUNICIPAL COTA	SGM-CD-0525-2025	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL ALMACENAMIENTO DEL ARCHIVO MUNICIPAL UBICADO EN LA CARRERA 4 No. 11-47 DEL MUNICIPIO DE COTA CUNDINAMARCA	2-10-2025	ALFONSO HASSAN FERNANDEZ	78.794.800	321 días

https://www.datos.gov.co/Estad-sticas-Nacionales/SECOP-II-Contratos-Electr-nicos/jbjy-vk9h/data_preview

5. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

La E.S.E. HOSPITAL DE GIRARDOT realizó un estudio de mercado en el municipio de Girardot, identificando diferentes opciones de bodegas y locales en arrendamiento con variados metrajes, ubicaciones y características físicas. Como resultado de dicho análisis, se encontró una única bodega que se ajusta de manera adecuada a la necesidad institucional de almacenamiento de bienes muebles, considerando las condiciones técnicas, de seguridad, capacidad y disponibilidad requerida por la entidad.

A continuación, se relacionan las condiciones de la propuesta presentada por la señora María Valeria Méndez Caicedo:

- Canon mensual: $5.000.000 COP (equivalente a $32.467 COP/m² × 154 m²).
- Garantía adicional: póliza o fiador, según requiera la ESE.
- Ajuste anual: IPC vigente

Nota sobre IVA y tarifas: El tratamiento de IVA y otros impuestos sobre el canon depende de la normativa y de la naturaleza del contrato (comercial / administrativo). Los valores presentados no incluyen IVA, servicios públicos ni seguros, salvo que se indique lo contrario. Se sugiere la validación con el área financiera de la entidad.

En virtud de lo anterior, y de acuerdo con la disponibilidad presupuestal y el tiempo estimado de ejecución, la EMPRESA SOCIAL DEL ESTADO HOSPITAL DE GIRARDOT podrá suplir la necesidad identificada mediante la suscripción del contrato de arrendamiento por un valor total estimado de: VEINTE MILLONES DE PESOS ($20.000.000) M/CTE., incluido IVA. Dicho valor incluye todos los gastos en que deba incurrir el contratista para el cumplimiento del mismo, así como el pago de costos directos e indirectos y los impuestos, tasas, contribuciones y descuentos establecidos en las normas vigentes, así como todos los costos derivados a que hubiere lugar.

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

De acuerdo con el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007, la E.S.E HOSPITAL DE GIRARDOT, presenta la siguiente matriz de riesgos:

ESTUDIO DEL SECTOR– ESTUDIO DE COSTOS Y DEL MERCADO

Nº	TIPO DE RIESGO	FUENTE O PELIGRO (CAUSA)	RIESGO (RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDEN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO	RESPONSABLE	ESTIMACIÓN SUBJETIVA DEL RIESGO PROBABILIDAD
1	Riesgo Económico Comercial	Incumplimiento por parte de la Entidad del pago pactado al contratista en los plazos previos	Pérdidas económicas para el contratista derivadas de la falta de pago de la Entidad, por ejemplo, porque se ve obligado al pago de intereses para financiar el contrato.	La Entidad	Baja
2	Riesgo Legal	Conversión del contrato de Prestación de Servicios a Relación Laboral	Que la Entidad se vea obligada a pagar remuneraciones no pactadas diferentes a la establecida inicialmente en el contrato, como pago de indemnizaciones por incumplimiento de obligaciones laborales.	La Entidad	Baja
3	Riesgo de operación	Enfermedad ruinosa o muerte del prestador del servicio, acarreando la terminación del contrato en virtud del carácter intuito personas del mismo.	Nueva contratación que implicara la interrupción de las actividades que integran el objeto contractual, ocasionando con ello un atraso y represión de las actividades asignadas al contratista.	La Entidad y el Contratista	Baja
4	Riesgo Legal	Cumplimiento defectuoso por parte del contratista del objeto del contrato	Aumento en los costos del contrato para la Entidad.	El Contratista	Baja

En el desarrollo de la labor a contratar eventualmente pueden presentarse algunos riesgos, los cuales pueden concretarse a que el contratista no cumpla con el objeto contractual o que el servicio prestado no satisfaga las condiciones del contrato, no obstante, ello se minimiza al verificar la idoneidad de la persona a contratar y la experiencia en labores desempeñadas con objetos similares.

NELLY JOHANA GARCÍA TRUJILLO
Líder Administrativa y Financiera/ Contratista ESE HG

Proyecto. María F. Ortiz – Apoyo Administrativo