Jurídico Dra. Diana Pino

ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE DESTINADO PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE SALUD DEL HOSPITAL SUSANA LÓPEZ DE VALENCIA E.S.E.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD: Mediante la Ordenanza 001 de 1995 y en cumplimiento de lo previsto en la ley 100 de 1993, se creó el Hospital Susana López de Valencia E.S.E., como una categoría especial de entidad pública del orden descentralizado, dotada de personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio independiente para prestar servicios de salud en el segundo nivel de atención en el Departamento del Cauca, teniendo como misión: ser referentes en la prestación de servicios de salud con calidad a través de un enfoque integral y humanizado fomentando la gestión del conocimiento y la innovación para cuidar tu salud, la de tu familia y del entorno.

La salud es un derecho fundamental de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 de la ley 1751 de 2015, el cual estipula: *"El derecho fundamental a la salud es autónomo e irrenunciable en lo individual y en lo colectivo. Comprende el acceso a los servicios de salud de manera oportuna, eficaz y con calidad para la preservación, el mejoramiento y la promoción de la salud. El Estado adoptará políticas para asegurar la igualdad de trato y oportunidades en el acceso a las actividades de promoción, prevención, diagnóstico, tratamiento, rehabilitación y paliación para todas las personas*", y de conformidad con el artículo 49 de la Constitución Política, su prestación como servicio público esencial obligatorio, se ejecuta bajo la indelegable dirección, supervisión, organización, regulación, coordinación y control del Estado.

Teniendo en cuenta que la entidad no cuenta con otras plantas físicas disponibles para la ubicación y funcionamiento de los servicios de consulta externa y de los procesos administrativos, el Hospital, desde el mes de abril de 2020, ha celebrado de manera ininterrumpida contratos de arrendamiento respecto de un inmueble ubicado en la carrera 8 No. 9-66/88, en el cual actualmente se desarrollan actividades relacionadas con la prestación de servicios ambulatorios y el funcionamiento de algunos procesos administrativos.

La disponibilidad de este inmueble ha contribuido de manera significativa a garantizar y fortalecer la prestación de los servicios de salud a la población del departamento del Cauca, permitiendo ampliar la capacidad de atención de la entidad, diversificar la oferta de servicios y facilitar el acceso de un mayor número de usuarios a los servicios de salud.

Por otra parte el Hospital se encuentra adelantando la ejecución de la obra destinada a la construcción de la planta física que permitirá la reubicación de los servicios de consulta externa y de las áreas administrativas. No obstante, en la actualidad la entidad no dispone de una planta física propia ni de otro inmueble que reúna las condiciones técnicas, funcionales y de infraestructura necesarias para garantizar la continuidad en la prestación de los servicios que actualmente se desarrollan en dicha sede.

En consecuencia, resulta necesario e indispensable contratar el arrendamiento de un bien inmueble que cuente con las condiciones adecuadas para garantizar, durante el periodo de ejecución de la obra, la continuidad y el normal funcionamiento de los servicios ambulatorios y de los procesos administrativos que actualmente se desarrollan en la sede objeto de reubicación.

Lo anterior tiene como finalidad garantizar la continuidad, calidad, oportunidad y eficiencia en la prestación de los servicios de salud a la población caucana, evitando afectaciones en la atención de los usuarios y asegurando las condiciones físicas requeridas para el adecuado desarrollo de las actividades misionales y administrativas de la entidad.

2. FORMA DE SATISFACER LA NECESIDAD: Para satisfacer la necesidad se requiere contratar el arrendamiento de un bien inmueble que será destinado para la prestación de servicios de salud del Hospital Susana López de Valencia E.S.E, con una persona natural o jurídica debidamente constituida, que cuente con un bien inmueble con estructura y caracteristicas idoneas para el desarrollo de la prestación de los servicios propios de la Entidad.

3. ANALISIS DEL SECTOR :En el presente asunto se pretende realizar la celebración de un contrato de arrendamiento de un bien inmueble que será destinado para la prestación de servicios de salud del Hospital Susana López de Valencia E.S.E. Respecto de los arrendamientos, éstos se encuentran clasificados dentro de las actividades terciarias o del sector terciario de la economía, los cuales *"engloban no los bienes que se producen en las distintas actividades económicas sino los servicios que satisfacen las necesidades de las personas."* Dicha actividad se ubica en el sector terciario o de servicios, que corresponde al sector económico del presente objeto a contratar, el cual involucra a todas las actividades económicas que no producen bienes materiales sino proveen servicios para satisfacer las necesidades que demande la entidad para dar cumplimiento con los requerimientos que se generen en el desarrollo de la misión institucional.

3.1. Legal: Teniendo en cuenta que con la contratación se busca el cumplimiento de los fines estatales es imperioso que las entidades públicas cuenten con instrumentos que les faculten lograr la selección adecuada de los contratistas que les permitirán la consecución de los mismos. Este proceso de contratación se adelantará bajo las reglas establecidas en el Estatuto, Manual y procedimientos a de contratación aprobados por la institución, herramientas que permiten dicha selección idónea, por lo cual se tendrá en cuenta que el futuro contratista cumpla los requisitos mínimos, brindando la certeza de su estabilidad, permanencia y sostenibilidad económica y financiera, requeridas.

Por su parte el Código Civil en su artículo 1981 dispone: ***"los arrendatarios de bienes de la unión, o de establecimientos públicos de ésta, se sujetaran a las disposiciones del presente capítulo, salvo lo estatuido en leyes especiales"***, significando que cuando una entidad de derecho público celebra un contrato de arrendamiento se somete a lo dispuesto al estatuto civil, de la misma manera que se tratara de un particular, sometiéndose a las disposiciones generales del contrato de arrendamiento, pero con la excepción de aquellas exigencias que establezcan las normas especiales.

3.2. Financiero: La Empresa Social del Estado Hospital Susana López de Valencia ESE por tener autonomía financiera asignará la disponibilidad presupuestal correspondiente, para dar cumplimiento a la apropiación del servicio requerido.

3.3. Comercial: En el presente caso se pretende contratar el arrendamiento un bien inmueble que será destinado para la prestación de servicios de salud del Hospital Susana López de Valencia

E.S.E.; la celebración de esta tipología contractual, se puede evidenciar dentro de las diferentes entidades publicas del pais, como lo podemos ver a continuación:

NUMERO DE PROCESO	ENTIDAD	OBJETO	VALOR	MODALIDAD DE CONTRATACION
DJC-CD-08.03.02-449-2025.	CONTRATACIÓN UNIAJC	ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO PARA PARQUEADERO, UBICADO EN LA AVENIDA 6ª NO. 30N-47, BARRIO SANTA MÓNICA, CALI, CORRESPONDIENTE AL PARQUEADERO DE AGRO MERCADOS LA MONTAÑA, OPERADO POR LA FIRMA ÍNDIGO	77.700.000	Contratación directa
ANT-20258538	AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS - ANT	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL ARCHIVO Y GESTION CENTRAL DE LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS	125.244.364,67	Contratación directa
FGN-REC-CD-0053-2026	FISCALIA GENERAL DE LA NACION REGIONAL EJE CAFETERO	ARRENDAMIENTO INMUEBLE SEDE BODEGA EVIDENCIAS ARMENIA QUINDIO	42.600.000	Contratación directa

En conclusión, podemos identificar que de acuerdo al muestreo de los procesos que se encuentran publicados en la plataforma de Colombia Compra Eficiente SECOP II, se puede identificar los contratos celebrados por las diferentes entidades públicas, en las cuales podemos concluir que comparten los códigos UNSPSC, como se identifican de la siguiente manera:

CÓDIGO UNSPSC	ENTIDAD
80131500 - 80131503	CONTRATACIÓN UNIAJC
80131502	AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS - ANT
80131500	FISCALIA GENERAL DE LA NACION REGIONAL EJE CAFETERO

3.4 Organizacional: La Empresa Social del Estado Hospital Susana López de Valencia ESE considera como objetivo funcional de la entidad organizacional, el operar con un perfil de desempeño que obtenga, de manera progresiva, metas de EFICACIA y EFICIENCIA, hasta alcanzar un nivel óptimo de CALIDAD.

3.5 Técnica: Con respecto al análisis técnico, se detallarán las condiciones requeridas para el cabal cumplimiento del objeto contractual.

3.6 PERSPECTIVA DE RIESGOS: Los riesgos se analizaran en la matriz adjunta.

4. OBJETO A CONTRATAR Y ESPECIFICACIONES TECNICAS

4.1 OBJETO DEL CONTRATO: ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE QUE SERÁ DESTINADO PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE SALUD DEL HOSPITAL SUSANA LÓPEZ DE VALENCIA E.S.E, INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 8 # 9-66 / 88.

4.1.1. Clasificador del bien o servicio: Los bienes, servicios u obras materia del presente proceso de selección se encuentran en el Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC), bajo las siguientes codificaciones:

GRUPO	F	Servicios
SEGMENTO	80	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresas y Servicios de Administración.
FAMILIA	13	Servicios Inmobiliarios
CLASE	15	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones
PRODUCTO	02	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales
CÓDIGO UNSPSC:	80131502	

4.1.2. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL BIEN:

El inmueble deberá contar con un mínimo de 20 consultorios con sus respectivos lavamanos y baterías sanitarias, baños para hombres, mujeres y para personas con movilidad reducida; además deberá contar con una planta eléctrica que permita el normal funcionamiento de los servicios que prestará el Hospital.

a) **Matrícula inmobiliaria:** Número 120-6487 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Popayán.
b) **Propietario:** GESAMAC INVERSIONES S.A.S., NIT No. 901059692-1
c) **Título de propiedad:** Escritura Pública No. 5263 del 13 de diciembre de 2017 de la Notaria segunda de Tercera de Popayán.
d) **Tipo de predio:** Urbano.
e) **Dirección:** Carrera 8 # 9-66 – Popayán, Cauca.

4.1.3. Requisitos técnicos:

a) Propuesta económica firmada por el representante legal en pesos colombianos, sin decimales.
b) Copia del certificado de libertad y tradición (expedición no superior a 90 días).

4.2. Plazo: Hasta el 31 de Diciembre de 2026, contado a partir de la suscripción del acta de inicio.

4.3. Lugar de ejecución del contrato: El contrato se ejecutará en la ciudad de Popayan

4.4. Valor: El valor del contrato asciende a la suma de **SETENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($ 73.200.000).** Para determinar el valor del contrato, la entidad estimó el valor mensual del arrendamiento con base en los pagos efectuados durante el primer semestre de la vigencia 2026.

4.5. FORMA DE PAGO: EL ARRENDATARIO ralizará pagos mensuales al ARRENDADOR por la suma de **VEINTICUATRO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($ 24.400.000)** cada uno; lo anterior, previa presentación de la respectiva factura con cumplimiento de las normas tributarias y luego de la certificación por parte de los supervisores asignados y todos aquellos que

exijan conforman al trámite de cuentas de la institución. A la orden de pago se le realizarán los descuentos de Ley y el valor neto obtenido se pagará mediante los trámites administrativos establecidos por el Hospital, según procedimiento interno del pago de cuentas.

4.6. Obligaciones de las partes:

4.6.1. Obligaciones del Arrendador:

1. El ARRENDADOR hará entrega material del inmueble al arrendatario en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, y pondrá a su disposición los servicios, cosas y usos conexos convenidos en el presente contrato, mediante el inventario, del cual hará entrega al arrendatario.
2. Mantendrá el inmueble en buen estado de servir para el cumplimiento del objeto del contrato, en consecuencia realizará las reparaciones necesarias del bien objeto del contrato; en cuanto a las reparaciones locativas, solo se realizarán cuando estas provinieren de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada.
3. Librará al arrendatario de toda turbación en el goce del inmueble.
4. Pagar oportunamente los impuestos de cualquier indole, ya sean Nacionales, Departamentales o Municipales, presentando copia de ello al supervisor del contrato.

4.6.2. Obligaciones del Arrendatario:

1. Pagar al ARRENDADOR, el precio del arrendamiento mensual pactado.
2. Gozar del inmueble según los términos del contrato.
3. Velar por la conservación del inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, deberá efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias.
4. Restituir el inmueble a la terminación del contrato, en el estado en que le fue entregado y poniéndolo a disposición del ARRENDADOR.
5. El arrendatario restituirá el inmueble con todos los servicios totalmente al día y a paz y salvo con las empresas prestadoras del servicio y se obliga a cancelar las facturas debidas que lleguen posteriormente pero causadas en vigencia del contrato.
6. No hacer mejoras al inmueble sin autorización del arrendador.

4.7. SUPERVISOR: Esta actividad estará a cargo del Subdirector Administrativo o quien haga sus veces.

5. MODALIDAD DE SELECCIÓN: De acuerdo a lo establecido en el Articulo 16 del Acuerdo 015 del 15 de octubre de 2024, la modalidad de selección del presente proceso de contratación será la de contratación directa, al respecto la normativa precitada establece:

> ***Artículo 16. Contratación Directa:*** *Es el procedimiento mediante el cual la Empresa Social del Estado Hospital Susana López de Valencia, celebra directamente el contrato, sin que sea necesario recibir varias ofertas y mediando como mínimo una que asegure la satisfacción de la necesidad del hospital:*

Este tipo de contratación puede ser:
(...) ***Por la naturaleza:*** *En los siguientes contratos sin importar la cuantía, se requerirá como mínimo de una (1) sola propuesta:*

(...)

C. Contratos de arrendamiento de bienes muebles y de los inmuebles. En el evento en que el Hospital actúe como arrendador, la celebración del contrato requerirá la autorización previa de la Junta Directiva. (...)"

De conformidad con lo anterior y teniendo en cuenta la naturaleza del presente proceso, se puede establecer que la modalidad de selección del presente proceso de contratación, será la de contratación directa, con una sola propuesta.

6. CRITERIOS DE EVALUACIÓN: Por tratarse de una contratación directa no resulta procedente establecer factores o criterios de selección, toda vez que no se realizará comparación de propuestas; sin embargo, la entidad verificará que la propuesta reúna las especificaciones técnicas e idoneidad establecidas en el perfil del contratista.

7. GARANTÍAS QUE EL HOSPITAL CONTEMPLA EXIGIR: Teniendo en cuenta que se trata de un contrato de arrendamiento en donde la entidad es la parte arrendataria, no es necesario la constitución de garantías de conformidad a lo establecido en el Artículo 23.3 del Acuerdo 15 del 15 de octubre de 2024.

8. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL: El presente proceso de contratación se encuentra respaldo con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 348 del 31 de Agosto de 2026, códigos 2.1.2.02.02.007.72112 y 2.4.5.02.07.72112, del presupuesto del Hospital Susana Lopez Valencia de la vigencia 2026.

Dado en Popayán, a los treinta y un (31) días del mes de Agosto de 2026

DIEGO ERNEY CAMPO SANCHEZ
Subdirector Administrativo

Elaboró: Esmeralda Hoyos Muñoz - Auxiliar Administrativo

Libertad y Orden	Anexo 1. MATRIZ DE RIESGO ESTUDIOS PREVIOS	Código: SLV-GJ-11 -F01 Versión:1 Página 1 de 1	HOSPITAL

N	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿A quién se la asigna?	Tratamiento/Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
1	ESPECIFICO	EXTERNO	EJECUCIÓN	OPERACIONALES	Incumplimiento de las obligaciones contractuales	Deterioro de la infraestructura por falta de mantenimiento	3	4	7	ALTO	CONTRATISTA	SEGUIMIENTO POR PARTE DEL SUPERVISOR. IMPOSICION DE DESCUENTOS O SANCIONES.	1	2	3	BAJO	SI	SUPERVISOR	YA IMPLEMENTADO DESDE EL INICIO DEL CONTRATO	YA IMPLEMENTADO HASTA FINALIZAR EL CONTRATO	INFORMES DE SUPERVISION	MENSUAL
2	GENERAL	EXTERNO	CONTRACTUAL	OPERACIONALES	Rehusarse a suscribir el contrato	No realizacion del contrato	2	5	7	ALTO	CONTRATISTA	CONCILIAR LAS DIFERENCIAS	1	2	3	BAJO	SI	ÁREA QUE REQUIERE	INMEDIDATAMENTE MANIFESTADA LA INCONFORMIDAD	HASTA LOGRAR EL ACUERDO	MINUTA CONTRACTUAL	POR EVENTO
3	GENERAL	EXTERNO	EJECUCIÓN	OPERACIONAL	Falta de disponibilidad del inmueble	Incumplimiento en la prestación de servicios que dependen de las instalaciones	3	4	7	ALTO	CONTRATISTA	ADECUADA SUPERVISION, HACIENDO INSPECCIONES DE LAS INSTALACIONES DEL CONTRATISTA	1	1	2	Baja	NO	SUPERVISOR	YA IMPLEMENTADO DESDE EL INICIO DEL CONTRATO	YA IMPLEMENTADO HASTA FINALIZAR EL CONTRATO	INFORMES DE SUPERVISION	MENSUAL
4	GENERAL	EXTERNO	EJECUCIÓN	ECONOMICOS	Variación de los precios	Perdida del equilibrio de la ecuación economica	3	2	5	MEDIO	CONTRATISTA	ADECUADA SUPERVISIÓN	1	2	3	BAJO	NO	SUPERVISOR	DESDE EL INICIO DEL CONTRATO	HASTA LA FINALIZACIÓN DEL CONTRATO	INFORME DE SUPERVISIÓN	MENSUAL