ESTUDIOS PREVIOS

DEPENDENCIA	SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL Y COMUNITARIO - MUNICIPIO DE SARDINATA
FECHA	OCTUBRE DE 2026
MODALIDAD	CONTRATACIÓN DIRECTA
OBJETO	**ARRENDAMIENTO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTALACIONES FISICAS DE LA OFICINA DE SALUD PÚBLICA DEL MUNICIPIO DE SARDINATA, NORTE DE SANTANDER.**

De acuerdo a lo señalado en los numerales 7 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, artículo 87 de la Ley 1474 de 2011 y en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 del 2015, la **Secretaría de Desarrollo social y Comunitario del** municipio de Sardinata, presenta los respectivos estudios previos, que constituyen el soporte del presente proceso de contratación.

1. DESCRIPCION DE LA NECESIDAD.

El artículo 2 de la Constitución Política establece como fines esenciales del Estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución. Por su parte, el artículo 311 señala que corresponde al municipio, como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado, prestar los servicios que determine la ley, promover el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes.

De conformidad con el artículo 209 de la Constitución Política, la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad. Asimismo, el artículo 315 establece, entre las atribuciones del alcalde, dirigir la acción administrativa del municipio y asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo.

En Desarrollo de sus competencias, el Municipio de Sardinata debe garantizar condiciones físicas adecuadas para el funcionamiento de sus dependencias y para la ejecución de las actividades institucionales dirigidas a la comunidad. En este sentido, la Administración Municipal requiere disponer de un espacio físico para el funcionamiento de la Oficina de Salud Pública, la oficina del Sistema de Identificación de Potenciales Beneficiarios de Programas Sociales (SISBÉN) y el desarrollo de las actividades administrativas relacionadas con la atención a la población adulta mayor, con el propósito de facilitar la atención a la ciudadanía y el cumplimiento de las funciones institucionales correspondientes.

Para atender esta necesidad, se requiere el arrendamiento del inmueble ubicado en la KR 6 # 3 CALLEJUELA LT 4, identificado con matrícula inmobiliaria No. 260-302347, el cual anteriormente fue destinado al funcionamiento de la Comisaría de Familia y actualmente es utilizado para el funcionamiento de las dependencias y actividades institucionales antes mencionadas. Por lo anterior, resulta necesario formalizar la destinación actual del inmueble en el correspondiente contrato de arrendamiento, de acuerdo con las necesidades de la Administración Municipal y las condiciones de uso y disponibilidad del bien.

La contratación se articula con el Plan de Desarrollo Municipal "Nuevas Ideas: Una Historia Diferente para Sardinata 2024-2027", línea estratégica 2, "Inclusión social, Sardinata justa y equitativa"; sector 19, "Salud y Protección Social"; programa 1905, "Salud Pública"; y producto 1905049, "Servicio de promoción de la participación social en salud", de acuerdo con la imputación presupuestal y el proyecto que respaldan la presente contratación.

En consecuencia, resulta necesario adelantar el contrato de arrendamiento para garantizar la disponibilidad de un espacio físico destinado al funcionamiento de las dependencias y actividades institucionales señaladas, durante el periodo previsto y con cargo a los recursos presupuestales correspondientes.

2. DESCRIPCION DEL OBJETO IDENTIFICADO CON EL CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS

2.1 DESCRIPCIÓN DEL OBJETO:

ARRENDAMIENTO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTALACIONES FISICAS DE LA OFICINA DE SALUD PÚBLICA DEL MUNICIPIO DE SARDINATA, NORTE DE SANTANDER.

3. CONDICIONES TECNICAS DEL OBJETO A CONTRATAR

Para la ejecución del contrato se requiere, el cumplimiento de las siguientes especificaciones técnicas:

A.- ESPECIFICACIONES:

El arrendador dará en arrendamiento al Municipio de Sardinata el inmueble ubicado en la KR 6 # 3 CALLEJUELA LT 4, identificado con matrícula inmobiliaria No. 260-302347, para el funcionamiento de la Oficina de Salud Pública.

El valor total previsto para el contrato es de CUATRO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE ($4.538.000), para el periodo contractual que se establezca desde el 22 de octubre de 2026 hasta el 30 de diciembre de 2026, sujeto a la verificación de las fechas efectivas de inicio y terminación.

B. ACTIVIDADES:

El inmueble se destinará al funcionamiento de la Oficina de Salud Pública del Municipio de Sardinata, para el desarrollo de las actividades institucionales relacionadas con la promoción de la participación social en salud y las acciones de promoción y acceso a la salud pública.

C. IDENTIFICACIÓN DEL TIPO DE CONTRATO A CELEBRAR:

Contrato de arrendamiento de bien inmueble

D.- MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA:

La modalidad prevista es la contratación directa, de conformidad con el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, disposiciones aplicables al arrendamiento de bienes inmuebles.

4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACION

4.1 VALOR DEL CONTRATO:

El valor estimado del contrato será de CUATRO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE ($4.538.000), respaldado mediante el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. CD 100804 del 8 de octubre de 2026.

4.2 JUSTIFICACIÓN:

Cumplimiento de lo establecido en el numeral 1 (descripción de necesidad) y las especificaciones técnicas, descritas en el numeral 3, literal a, del presente estudio y Previo.

4.3 DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

La contratación cuenta con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. CD 100804, expedido el 8 de octubre de 2026, por valor de CUATRO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE ($4.538.000). El CDP identifica el rubro 2.3.2.02.02.009.19.16, "Estrategias de promoción de la participación social en salud implementadas", y se relaciona con el proyecto "Servicio de promoción y acceso a la salud pública en el municipio de Sardinata, Norte de Santander", código BPIN 2024547200011. La ejecución deberá sujetarse a la apropiación presupuestal y a los procedimientos presupuestales aplicables.

4.4 GARANTÍAS EXIGIDAS:

De acuerdo con el objeto, valor, naturaleza y actividades contractuales, y una vez analizados los riesgos de la presente contratación, se determinó la no expedición de garantías, por las razones que a continuación se enuncian: - Tratándose de un contrato de arrendamiento donde el pago sólo procede previo recibo a satisfacción, no existe riesgo de generarse perjuicios para la Alcaldía Municipal de Sardinata por el incumplimiento del contratista. - Considerando que es claro para la Alcaldía de Sardinata y el contratista la no existencia de relación laboral y la responsabilidad del contratista frente a sus empleados, no se exigirá la

constitución de una póliza de salarios y prestaciones sociales. - La garantía única de cumplimiento encarecería el valor del contrato.

4.5 CONDICIONES CONTRACTUALES:

4.5.1 OBLIGACIONES DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE SARDINATA

1) Supervisar la ejecución técnica, administrativa y financiera del contrato, para lo cual delegará un supervisor.
2) Suministrar la información necesaria relacionada con el cumplimiento de las especificaciones técnicas requeridas.
3) Certificar respecto al cumplimiento del Contratista. Dicha certificación se constituye en requisito para el pago que deba realizar el Municipio al Contratista.
4) Realizar el pago del canon mensual que se estipule en el contrato, según la forma establecida en el mismo.
5) Poner a disposición del ARRENDADOR la información necesaria para el desarrollo de las actividades que se requiera ejecutar.
6) Verificar las condiciones y el cumplimiento de las obligaciones del ARRENDADOR.
7) Restituir el inmueble a la terminación del contrato.
8) Previa comunicación con el Supervisor, permitir que el **ARRENDADOR** realice revisiones periódicas del inmueble, dejando un acta de constancia de dicha visita.
9) Informar al Contratista sobre los traumatismos que se presenten dentro de la ejecución del contrato a fin de que se tomen las medidas del caso.
10) Recomendar adiciones en caso de darse las circunstancias imprevistas de fuerza mayor o caso fortuito.
11) Recomendar modificaciones en caso de ser necesario.
12) Las demás obligaciones contenidas en las leyes civiles y comerciales aplicables al contrato estatal de arrendamiento.

4.5.2 OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL CONTRATISTA

1) Dar en arrendamiento un inmueble ubicado en la zona urbana del Municipio para garantizar el funcionamiento de la Comisaría de Familia.
2) Entregar el predio en las condiciones óptimas para su uso, dando cumplimiento a las especificaciones técnicas descritas anteriormente.
3) Informar oportunamente a **EL ARRENDATARIO** cuando exista o sobrevenga alguna de las inhabilidades e incompatibilidades previstas en la constitución y la ley.
4) Realizar los pagos correspondientes al sistema de seguridad social en salud y pensiones, y aportar los respectivos soportes y/o certificaciones en los términos establecidos por la normatividad vigente y la Entidad.
5) Las demás obligaciones contenidas en las leyes civiles y comerciales aplicables al contrato estatal de arrendamiento.

4.6 PRODUCTOS Y SERVICIOS

En desarrollo de las anteriores obligaciones, el contratista se obliga a suministrar los siguientes productos y/o servicios: - Los establecidos en el numeral 3 de este documento.

5. PLAZO DE EJECUCION DEL CONTRATO

El presente contrato será por el plazo de **Dos (02)** meses y **once (11)** días, contados a partir de la suscripción del contrato de arrendamiento.

6. FORMA DE PAGO

El Municipio de Sardinata pagará al CONTRATISTA el valor del contrato de la siguiente manera: **UN (1)** primer pago correspondiente a los diez (10) días del mes de octubre de 2026, por valor de **SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE ($638.000),** y **DOS (2)** pagos mensuales vencidos correspondientes a los meses de noviembre y diciembre de 2026, por valor de **UN MILLÓN NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE ($1.950.000)** cada uno, hasta completar el valor total del contrato de **CUATRO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE ($4.538.000).** Los pagos se efectuarán previa presentación de la cuenta de cobro o factura, según corresponda, y de los documentos exigidos para el trámite respectivo, incluida la certificación de recibo a satisfacción expedida por el supervisor del contrato, de conformidad con las disposiciones legales y contractuales aplicables.

7. ANALISIS DEL SECTOR

En cumplimiento con las previsiones del artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, que dispone que las entidades estatales en la etapa de planeación deben realizar un análisis, para conocer el sector relativo

al objeto que se pretende contratar y siguiendo las instrucciones dadas por la Agencia Nacional – Colombia Compra Eficiente, en la Guía para la Elaboración de Estudios del Sector, tenemos que en materia de Contratación de mínima cuantía, el Análisis del Sector se establece desde los aspectos: legales, organizacionales, comerciales, técnicos análisis del riesgo, dejándose claro que el alcance del acápite del estudio de sector debe ser proporcional al valor del Proceso de Contratación, la naturaleza del objeto a contratar, el tipo de contrato y a los Riesgos identificados para el Proceso de Contratación, mientras que no es necesario hacer un estudio extensivo de las condiciones generales de los potenciales oferentes.

En estas entidades se han desarrollado procesos contractuales exitosos de prestación de servicios a través de los cuales se busca dar solución a las necesidades de cada población, y que sus responsables han presentado buenos estándares de cumplimiento en la ejecución del objeto del contrato.

Analizando contrataciones con objetos iguales o similares al del presente publicados en el SECOP encontramos que los presupuestos oficiales y los valores contractuales, son proporcionales a las condiciones de modo, tiempo y lugar de ejecución, esto es, el estado físico del inmueble, el área, la destinación, el estrato socioeconómico y las dinámicas comerciales del mercado. Para el efecto tomamos la siguiente muestra desde el SECOP.

AÑO	NUMERO DE PROCESO	ENTIDAD	OBJETO	CUANTÍA A CONTRATAR
2026	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007) SGTIC-CDA-008-2026	MUNICIPIO DE PIEDECUESTA - SANTANDER	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES URBANOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL, ARCHIVO DE LA SECRETARIA DE SALUD, OFICINA PARA EL PROGRAMA DE FAMILIAS EN ACCIÓN, OFICINA DEL CONSEJO TERRITORIAL DE PLANEACIÓN DE PIEDECUESTA SANTANDER, OFICINA PARA EL PROGRAMA DE VÍCTIMAS Y OFICINA PARA EL DEPÓSITO DE ELEMENTOS DECOMISADOS POR EL ÁREA DE ESPACIO PÚBLICO Y DEMÁS ELEMENTOS QUE REQUIERAN ALMACENAR LAS DEPENDENCIAS OFICIALES DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA	$ 166.816.975
2026	REGIMEN ESPECIAL HDSJDD-RE-2447-2026	HOSPITAL DEPARTAMENTAL SAN JUAN DE DIOS DE PUERTO CARREÑO – VICHADA / PUERTO CARREÑO	ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL COMO OFICINA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS ACTIVIDADES QUE INTEGRAN EL PLAN DE INTERVENCIONES COLECTIVAS DEL MUNICIPIO DE CUMARIBO; MEDIANTE CONTRATO INTERADMINISTRATIVO N°211 DE 2026 CELEBRADO ENTRE LA ALCALDIA DEL MUNICIPIO DE CUMARIBO Y EL HOSPITAL DEPARTAMENTAL SAN JUAN DE DIOS E.S.E.	$ 22.000.000
2026	REGIMEN ESPECIAL MA-CA-123-2026	EMPRESA SOCIAL DEL ESTADO MARIA AUXILIADORA DE GARZON – HUILA: GARZÓN	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO DE UNA OFICINA PARA LA ATENCION PIMARIA EN SALUD (APS) Y LA EJECUCION DEL PLAN DE INTERVENCIONES COLECTIVAS PIC DEL MUNICIPIO, EN EL DEARROLLO DE ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS, ASISTENCIALES Y DE SALUD PUBLICA.	$13.603.549
2026	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007) GOB- AMA-CD-0006-2026	GOBERNACION DEL AMAZONAS	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE VIGILANCIA DE SALUD PUBLICA Y EPIDEMIOLOGIA, A CARGO DE LA SECRETARIA DE SALUD DEPARTAMENTAL DE LA GOBERNACIÓN DEL AMAZONAS	$ 100.000.000

2025	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007) SMH-ARR009-2025	MUNICIPIO DE PEREIRA - RISARALDA	TOMAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO LA OFICINA 201 EN EL EDIFICIO SANTIAGO LONDOÑO P.H., UBICADO EN CALLE 19 CARRERA 7 BIS NO. 18 B 31 EN LA CIUDAD DE PEREIRA, CON UN ÁREA PRIVADA DE 199.09 M2, IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA 290-71712 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PEREIRA; PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARÍA DE SALUD DEL MUNICIPIO DE PEREIRA	$ 57.079.268
2025	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007) SMH-ARR-384-2025	MUNICIPIO DE PEREIRA - RISARALDA	TOMAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO DE LAS OFICINAS 201 IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA 290-71712 Y LA OFICINA 301 IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA 290-71714, OFICINAS UBICADAS EN EL EDIFICIO SANTIAGO LONDOÑO P.H., EN LA CALLE 19 CARRERA 7 BIS NO. 18 B 31 EN LA CIUDAD DE PEREIRA. OFICINAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARÍA DE SALUD DEL MUNICIPIO DE PEREIRA, INMUEBLES ADMINISTRADOS POR LA SOCIEDAD INVERSIONES LA VIOLETA S.A.S, IDENTIFICADA CON NIT 900.724.651-7.	$ 9.101.282
2025	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007) CA-644-2025	ALCALDÍA MUNICIPAL DE MAGANGUE - BOLIVAR	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO OPERATIVO Y ADMINISTRATIVO DE LA SECRETARIA DE SALUD MUNICIPAL	$ 98.784.000
2025	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007) CA-024-2025	DISTRITO DE TURBO - ANTIOQUÍA	ARRENDAMIENTO DE LA OFICINA DE LA SECRETARÍA DE SALUD DEL DISTRITO DE TURBO	$ 48.000.000
2025	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007) MDC-SS-CD-028-2025	MUNICIPIO CANDELARIA – VALLE DEL CAUCA	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 8 No. 10-70 BARRIO LA CRUZ DEL MUNICIPIO DE CANDELARIA, IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA No. 378-44274, Y CUYOS LINDEROS SE ESPECIFICAN EN LA ESCRITURA PÚBLICA No. 0866 DE LA NOTARÍA ÚNICA DE CANDELARIA VALLE, DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE LA SECRETARIA DE SALUD MUNICIPAL DE LA ALCALDIA DE CANDELARIA VALLE.	$ 14.700.000
2024	REGIMEN ESPECIAL ESE-HLMP-CA-0180-2024	ESE HOSPITAL LOCAL MUNICIPIO DE LOS PATIOS – NORTE DE SANTANDER	POR MEDIO DEL PRESENTE CONTRATO LA ARRENDADORA ENTREGA A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO A LA ARRENDATARIA EL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CIUDAD DE LOS PATIOS, NORTE DE SANTANDER, EN LA AVENIDA 10 NO. 19-76 DEL BARRIO ONCE DE NOVIEMBRE, EL CUAL SE IDENTIFICA CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA 260-332638 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CÚCUTA, ESTÁ DESCRITO EN LA ESCRITURA PÚBLICA NO. 2164 DEL VEINTIDÓS (22) DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL DIECIOCHO (2018) DE LA NOTARÍA QUINTA DE CÚCUTA.	$ 46.056.667

8. SUPERVISIÓN DEL CONTRATO

La Supervisión del Contrato estará a cargo de la Secretaría de Desarrollo Social y comunitario el cual ejercerá las obligaciones y responsabilidades de acuerdo con lo establecido en el Manual de Contratación de la Entidad.

9. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El objeto del contrato se ejecutará en el casco urbano Municipio de Sardinata – Norte de Santander.
10. CONCLUSION
Con fundamento en la necesidad identificada por la Secretaría de Desarrollo Social y Comunitario, se considera pertinente adelantar la contratación cuyo objeto es el arrendamiento de las instalaciones físicas destinadas al funcionamiento de la Oficina de Salud Pública del Municipio de Sardinata, Norte de Santander, por un valor estimado de $4.538.000 y con respaldo en el CDP No. CD 100804 del 8 de octubre de 2026. Se recomienda continuar el trámite, previa verificación de la razonabilidad del canon, las condiciones del inmueble, la facultad del arrendador para otorgarlo en arrendamiento y la correspondencia entre el plazo real de ejecución y los pagos previstos.

Realizado por: **MARIA FERNANDA LOPEZ SILVA** Secretaria de Desarrollo Social y Comunitario	FIRMA: