CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 5 8 8 DE 2026

ARRENDATARIO:	**E.S.E. HOSPITAL UNIVERSITARIO SAN RAFAEL DE TUNJA**
ARRENDADOR:	**PROMOTORA ANCLA S.A.S.** **NIT. No. 901.108.880-9** **Rep. legal. ANGELA ESPERANZA QUEVEDO ALVAREZ** **C.C. 40.017.512**
OBJETO:	**ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LA ADECUACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS DE CONSULTA EXTERNA, PROCEDIMIENTOS, ARCHIVO, FACTURACIÓN, CALL CENTER Y OFICINA DE COORDINACIÓN DE APOYO DE SERVICIOS DE SALUD, DE LA E.S.E. HOSPITAL UNIVERSITARIO SAN RAFAEL DE TUNJA**
VALOR:	**CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS NUEVE MIL CIENTO SETENTA Y DOS PESOS M/CTE ($148.909.172,00)**
PLAZO:	**DESDE LA FIRMA DEL ACTA DE INICIO Y HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2026**

Entre los suscritos **GERMÁN FRANCISCO PERTUZ GONZALEZ,** identificado con la cédula de ciudadanía No. **7.165.970** expedida en Tunja, nombrado mediante Decreto 326 del 27 de marzo de 2024, de la Gobernación de Boyacá y posesionado mediante Acta el día 01 de abril de 2024, como **GERENTE** de la E.S.E. Hospital Universitario San Rafael de Tunja con Nit No. **891.800.231-0,** facultado para celebrar contratos de acuerdo al artículo 29 numeral 4 del Acuerdo No. 002 de 1997 (Estatuto Interno de la entidad) y quien para los efectos del presente contrato se denomina el **HOSPITAL**, por una parte y por la otra, **PROMOTORA ANCLA S.A.S.** con Nit. **901.108.880-9,** representada legalmente **ANGELA ESPERANZA QUEVEDO ALVAREZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. **40.017.512,** quien para los efectos del presente contrato se denominará **EL CONTRATISTA**, hemos convenido celebrar el presente contrato de arrendamiento, teniendo en cuenta la naturaleza jurídica del contrato a celebrar la modalidad de selección que se debe adelantares CONTRATACION DIRECTA; según lo establecido en la Resolución No 376 de 2024, por medio del cual se actualiza el manual de contratación de la ESE HOSPITAL UNIVERSITARIO SAN RAFAEL DE TUNJA, Artículo 29 Contratación Directa. Se refiere a la selección de un contratista sin recurrir a una convocatoria o subasta inversa, o requerimiento, así mismo sin necesidad de haber recibido previamente varias ofertas y procederá únicamente por los siguientes casos y causales: numeral 2. Por la naturaleza: cuando se configure algunas de las causales aquí previstos, sin importar la cuantía, para los que no se requerirá pluralidad de oferentes y/o haber recibido más de una oferta: ítem f. Arrendamiento de bienes Inmuebles y/o muebles y de acuerdo a las siguientes consideraciones: **1).** El artículo 209 de la Constitución Política de Colombia preceptúa que la función administrativa debe estar orientada a la satisfacción del interés colectivo y ser ejercida de acuerdo con los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, además de la moralidad administrativa propia del quehacer administrativo, lo que involucra la actividad contractual, por esta razón la E.S.E., no puede ser ajena a este principio, y debe buscar que los temas de la contratación que maneje la entidad se ciñan a dichos postulados por cuanto esto significa, crear en el imaginario colectivo una imagen de credibilidad y solidez. **2).** Dentro del marco normativo se establece que la Ley 100 de 1993, en su artículo 195 contempla un régimen jurídico especial para las Empresas Sociales del Estado estableciendo que se deben regir por el derecho privado en temas contractuales

pudiendo de manera discrecional utilizar las cláusulas exorbitantes previstas en el estatuto general de contratación de la administración pública. **3).** El Decreto 1876 del 3 de enero de 1994, dispone: La Empresa Social del Estado, constituye una categoría especial de entidad pública descentralizada, del orden Departamental, con personería jurídica, patrimonio propio e independencia, autonomía administrativa y financiera, y presta servicios de salud de baja complejidad a la población afiliada al Sistema General de Seguridad Social en Salud. **4).** La ley 489 de 1998, en su artículo 83 establece: Las Empresas Sociales del Estado, creadas por la Nación o por las entidades territoriales para la prestación en forma directa de servicios de salud se sujetan al régimen previsto en la Ley 100 de 1993, la Ley 344 de 1996 y en la presente ley en los aspectos no regulados por dichas leyes y a las normas que las complementen, sustituyan o adicionen. **5).** Mediante la Resolución interna **567 del 13 de diciembre de 2024**, se adopta el MODELO INTEGRAL DE PRESTACIÓN DE SALUD DE LA E.S.E. HOSPITAL UNIVERSITARIO SAN RAFAEL DE TUNJA. **6).** Mediante **Acuerdo de Junta Directiva No. 011 de 2024**, se aprueba el **PLAN DE GESTIÓN** de la E.S.E. HOSPITAL UNIVERSITARIO SAN RAFAEL DE TUNJA, presentado por el Gerente de la ESE Hospital Universitario San Rafael de Tunja para el periodo 2024-2027. **7).** Mediante Acuerdo de Junta Directiva N° 012 del 13 de junio de 2024, se aprueba **PLAN DE DESARROLLO 2024-2027 "SAN RAFA ALMA, VIDA Y CORAZÓN"** y **PLATAFORMA ESTRATÉGICA** de la E.S.E. HOSPITAL UNIVERSITARIO SAN RAFAEL DE TUNJA. **8).** La presente necesidad se encuentra incluida en la Resolución Interna Nº 447 del 18 de diciembre 2025 por medio de la cual se modifica el PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES PARA LA VIGENCIA FISCAL 2026 DE LA E.S.E. HOSPITAL UNIVERSITARIO SAN RAFAEL DE TUNJA. **9).** Mediante Acuerdo Nº 029 del 18 de diciembre de 2025, se aprueba el PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS DE LA EMPRESA SOCIAL DEL ESTADO HOSPITAL UNIVERSITARIO SAN RAFAEL, PARA LA VIGENCIA FISCAL 2026. **10).** El **OBJETIVO GENERAL** del plan de gestión 2024-2027 es mejorar el desempeño de la entidad frente al cumplimiento de las metas de gestión y resultados relacionados con la viabilidad financiera, la calidad y la eficiencia en la prestación de los servicios de la salud de la E.S.E HOSPITAL UNIVERSITARIO SAN RAFAEL DE TUNJA para el periodo 2024- 2027. **11).** Dentro de los **OBJETIVOS ESPECÍFICOS** del plan de gestión 2024-2027 se encuentra el adelantar procesos permanentes de mejoramiento continuo a los procesos de gestión y desarrollo institucional, evaluar y analizar las estrategias que contribuyan al cumplimiento de la misión, visión, objetivos y metas institucionales, con un equipo humano calificado bajo principios y valores enfocados en la prestación de servicios con calidad. **12).** Con la aprobación del **PLAN DE DESARROLLO** denominado "SAN RAFA ALMA, VIDA Y CORAZÓN" y en relación al diagnóstico institucional se realizó la proyección de la misión de la E.S.E. HOSPITAL UNIVERSITARIO SAN RAFAEL DE TUNJA, la cual se enmarca en prestar servicios de salud a los usuarios y sus familias a través de talento humano idóneo y comprometido, contando con tecnología que garantiza la seguridad en la atención humanizada, contribuyendo a la gestión del conocimiento generando confianza, desarrollo, calidad de vida y responsabilidad social a nuestra comunidad. **13).** De conformidad a lo establecido en el artículo 1973 del código civil colombiano, se establece que el arrendamiento es un contrato, en el que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conocer el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado. **14).** El servicio que se pretende garantizar con esta necesidad se encuentra debidamente inscrito por la Institución en el Registro Especial de Prestación de Servicios de Salud (REPS). **15).** En el marco de la ejecución de los contratos de obra que actualmente adelanta la E.S.E. Hospital Universitario San Rafael de Tunja, entre ellos el Contrato de Obra No. 665 de 2025, cuyo objeto corresponde a la CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA DE ALTA COMPLEJIDAD PARA LA AMPLIACIÓN DEL SERVICIO DE HOSPITALIZACIÓN DE ADULTOS, así como las intervenciones asociadas a la liquidación del contrato de obra No. 593 de 2023, se contempla la adecuación y terminación de espacios físicos, entre ellos el tercer piso de la institución. Adicionalmente, de acuerdo con el cronograma de mantenimiento de las áreas internas del Hospital y teniendo en cuenta la ampliación de

los servicios de Urgencias y Hospitalización, se hace necesario reorganizar y optimizar la disponibilidad de la infraestructura institucional. **16).** En este sentido, resulta indispensable contar con un inmueble en arrendamiento que disponga de condiciones locativas, funcionales y de accesibilidad adecuadas para garantizar el funcionamiento del servicio de Consulta Ambulatoria, permitiendo brindar una atención integral, humanizada, oportuna y de calidad a los usuarios. **17).** Por lo anterior, el arrendamiento del inmueble constituye una alternativa necesaria para garantizar la continuidad en la prestación de los servicios de salud, facilitar la ejecución de las intervenciones de infraestructura y mantenimiento hospitalario, evitar interferencias entre las actividades asistenciales y las obras en desarrollo y asegurar espacios adecuados tanto para la atención de los usuarios como para el bienestar del talento humano de la institución. **18).** Por tanto, el inmueble objeto de arrendamiento reúne condiciones favorables en términos de ubicación, entorno urbano, accesibilidad y características locativas necesarias para el adecuado funcionamiento de los servicios requeridos, permitiendo dar cumplimiento a las condiciones de infraestructura y habilitación aplicables. En consecuencia, su arrendamiento resulta conveniente y necesario para la E.S.E. Hospital Universitario San Rafael de Tunja, en tanto permite garantizar espacios adecuados para la prestación de los servicios de salud y el desarrollo de las actividades institucionales. **19). CAPACIDAD INSTALADA ESE HOSPITAL UNIVERSITARIO SAN RAFAEL DE TUNJA:** La ESE Hospital Universitario San Rafael de Tunja, en concordancia con el fin esencial del Estado, su naturaleza jurídica, y respondiendo al Acto Legislativo 02 de 2009, reglamentado por la Ley 1787 de 2016, el cual reforma el artículo 49 de la Constitución Política de Colombia, en donde se define como un deber estatal, "*Dar garantía a todas las personas al acceso a los servicios de promoción, protección y recuperación de la salud, conforme a los principios de eficiencia, universalidad y solidaridad*", y concibiendo al Hospital Universitario San Rafael de Tunja como prestador público y principal proveedor de atención en salud de alta complejidad de la red integrada de prestación de servicios de salud del Departamento de Boyacá, del centro oriente colombiano incluyendo Arauca y Casanare, y centro de referencia para los municipios de Tunja (187.286 Hab), Cucaita (4.047 Hab), Chivata (2,900Hab), Motavita (6.072Hab), Oicatá (3,085 Hab), Samacá (19,850 Hab), Siachoque (7.204 Hab), Sora (6.352 Hab), Soracá (6,481 Hab), Sotaquirá (8,791 Hab), Tuta (8,915 Hab) y Ventaquemada (17,012 Hab)." **20).** Se establece la necesidad de realizar la planeación de servicios de salud de acuerdo al perfil epidemiológico de la región, la demanda de los mismos y la necesidad de brindar mejores oportunidades de acceso a las personas que acuden a esta institución. **21).** Esta descripción demográfica se expresa en una pirámide regresiva, con un descenso en las tasas de natalidad y un envejecimiento progresivo de la población, el cual es ligeramente más marcado en mujeres que en hombres, concentrando el 61% de la población en un rango de edad que supera los 60 años, en donde el 45% de la población representa el rango de adultez y el 16% persona mayor (60 años o más) envejecimiento y vejez; esta proporción obliga al hospital a generar una definición en la oferta de servicios mucho más específica entendiendo que no solo la dinámica poblacional ha cambiado, sino que con ella también cambia la complejidad de los servicios, situación que justifica la conveniencia y oportunidad de la contratación del servicio la cual se explica a través del análisis y la descripción de la información reportada por la capacidad instalada hospitalaria, el comportamiento epidemiológico regional y la demanda del servicio de la vigencia 2025, *(Tabla Representada en Estudio Previo de Conveniencia y Oportunidad).* **22). SERVICIOS HABILITADOS:** Con el fin de dar respuesta al perfil epidemiológico del departamento de Boyacá, la ESE Hospital Universitario San Rafael de Tunja, en la actualidad cuenta con los siguientes servicios habilitados, *(Tabla Representada en Estudio Previo de Conveniencia y Oportunidad).* **23). FARMACIA:** Ofrece despacho de medicamentos y dispositivos médicos para la atención en salud a través de la dispensación intrahospitalaria de medicamentos y material médico-quirúrgico y Orientación fármaco–terapéutica para los usuarios y el personal científico. **24). PROGRAMAS:** EL Hospital Universitario San Rafael de Tunja, como empresa eficiente, segura, que apuesta por la calidad en la prestación de los servicios, cuenta con certificaciones en sistemas de gestión,

como es ISO 9001 (para el programa madre canguro) 14001 Y 45001, lo que impacta en el mejoramiento de nuestros servicios ofrecidos, aumenta la satisfacción de nuestros usuarios, estimula a la institución en procesos de mejoramientos continuos, y fomenta la motivación y participación del Talento Humano en una gestión de cambio. **25). PROYECCIÓN UNIDAD MATERNO INFANTIL:** El Hospital Universitario San Rafael de Tunja, teniendo en cuenta la necesidad de ampliación de capacidad instalada se encuentra ejecutando el proyecto de adquisición de la infraestructura física y habilitación de la Unidad Materno Infantil, bajo los lineamientos de la normatividad vigente, en este desarrollo se contempla el traslado de servicios con el aumento de capacidad instalada, el cual podrá requerir a futuro mayor número de horas o actividades de las diferentes especialidades habilitadas para solventar la necesidad de la población objeto de la atención en la sede denominada Unidad Materno Infantil. **26).** Acorde a todo lo anterior, se hace necesario para la tomar en **ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LA ADECUACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS DE CONSULTA EXTERNA, PROCEDIMIENTOS, ARCHIVO, FACTURACIÓN CALL CENTER Y OFICINA DE APOYO DE SERVICIOS DE SALUD, DE LA E.S.E. HOSPITAL UNIVERSITARIO SAN RAFAEL DE TUNJA. COORDINACIÓN. 27).** La necesidad de contratar el **ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LA ADECUACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS DE CONSULTA EXTERNA, PROCEDIMIENTOS, ARCHIVO, FACTURACIÓN CALL CENTER Y OFICINA DE COORDINACIÓN DE APOYO DE SERVICIOS DE SALUD, DE LA E.S.E. HOSPITAL UNIVERSITARIO SAN RAFAEL DE TUNJA,** fue presentada ante el Comité Directivo por parte de la Subgerencia Administrativa y Financiera, la cual fue analizada y verificada, recomendando a la Gerencia la pertinencia de la contratación de esta necesidad, donde se estableció que existe presupuesto para garantizar la adquisición de la prestación del servicio. **28).** Para el presente contrato, se encuentra acorde a la propuesta presentada por el contratista de acuerdo a la necesidad, además de tener como base las diferentes contrataciones anteriores similares al presente contrato efectuado por la entidad, correspondiente al valor mensual de **SETENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL PESOS M/CTE ($74.4454.586,00).**

VALOR MES	VALOR 2 MESES
$ 74.454.586,00	$ 148.909.172,00

30). Por lo anterior, se requiere contratar la necesidad cuyo objeto **ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LA ADECUACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS DE CONSULTA EXTERNA, PROCEDIMIENTOS, ARCHIVO, FACTURACIÓN CALL CENTER Y OFICINA DE COORDINACIÓN DE APOYO DE SERVICIOS DE SALUD, DE LA E.S.E. HOSPITAL UNIVERSITARIO SAN RAFAEL DE TUNJA,** fue presentada ante el Comité Directivo por parte de la Subgerencia Administrativa y Financiera, la cual fue analizada y verificada, recomendando a la Gerencia la pertinencia de la contratación de esta necesidad, donde se estableció que existe presupuesto para garantizar el arrendamiento del inmueble. **31).** Se realizó evaluación Jurídica por parte del área de contratación conceptuando que la propuesta cumple con los requisitos de habilitación. **32).** Se realizó evaluación Técnica por parte del **SUBGERENTE ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO** y **COORDINADORA GESTIÓN AMBULATORIA, QUIRÚRGICA Y APOYO DIAGNOSTICO** quienes señalaron que la propuesta cumple con los criterios técnicos y económicos exigidos y recomiendan la suscripción del contrato para contratar el **ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LA ADECUACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS DE CONSULTA EXTERNA, PROCEDIMIENTOS, ARCHIVO, FACTURACIÓN, CALL CENTER Y OFICINA DE COORDINACIÓN DE APOYO DE SERVICIOS DE SALUD, DE LA E.S.E. HOSPITAL UNIVERSITARIO SAN RAFAEL DE TUNJA,** con la empresa **PROMOTORA ANCLA S.A.S. 25).** La Gerencia acoge la anterior recomendación y, en consecuencia, las partes en ejercicio de la autonomía de la voluntad acuerdan celebrar el presente contrato el cual se regirá por las siguientes: **CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO: EL ARRENDADOR** concede al **EL ARRENDATARIO** el uso y goce de **ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LA ADECUACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS DE CONSULTA**

EXTERNA, PROCEDIMIENTOS, ARCHIVO, FACTURACIÓN, CALL CENTER Y OFICINA DE COORDINACIÓN DE APOYO DE SERVICIOS DE SALUD, DE LA E.S.E. HOSPITAL UNIVERSITARIO SAN RAFAEL DE TUNJA. CLÁUSULA SEGUNDA. VALOR: El valor total del presente contrato se fija para todos sus efectos en la suma de **CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS NUEVE MIL CIENTO SETENTA Y DOS PESOS M/CTE ($148.909.172,00)** el cual incluye IVA, impuestos, tasas, contribuciones y erogaciones. **CLÁUSULA TERCERA. FORMA DE PAGO:** El HOSPITAL pagará al ARRENDADOR, a través de dos (02) actas parciales, mediante factura o cuenta de cobro presentada, con recibido a satisfacción, previa certificación expedida por el supervisor del contrato e informe de actividades dentro de los siguientes treinta (30) días siguientes a la radicación de la factura o cuenta. Las actividades deberán presentarse debidamente discriminadas y soportadas en el informe mensual junto con la factura, el pago de seguridad social y demás documentos que sustenten la ejecución del contrato; lo anterior estará sujeto al visto bueno del apoyo a la supervisión designado para el mismo por parte de los supervisores, para la posterior certificación de recibo a satisfacción de la supervisión del contrato. Así mismo el contratista deberá cargar de manera oportuna la factura y demás documentos necesarios dentro de la plataforma SECOP II, siendo requisito indispensable para el trámite de la cuenta de cobro y/o factura, previa estructuración del plan de pagos en la plataforma SECOP II. El contratista deberá presentar para el pago de la última cuenta documento emitido por el representante legal y contador y/o revisor fiscal, dentro del cual certifique que se encuentra al día en pago de salario o remuneración pactada con la totalidad de los trabajadores quienes tuvieron a cargo la ejecución del objeto contratado. El pago se realizará dentro de los treinta (30) días siguientes a la radicación de la documentación, en cumplimiento de los procesos derivados del objeto del contrato, de conformidad con los requerimientos de la entidad. **CLÁUSULA CUARTA. PLAZO DE EJECUCIÓN:** El plazo de ejecución del presente contrato será **DESDE LA FIRMA DEL ACTA DE INICIO Y HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2026. PARÁGRAFO:** El acta de inicio se deberá suscribir dentro de los 3 días hábiles contados a partir del día siguiente de la fecha de suscripción del presente contrato. **CLÁUSULA QUINTA. IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL:** El gasto que ocasione el presente contrato se imputará al presupuesto del Hospital para la vigencia fiscal de 2026, de acuerdo con la Disponibilidad presupuestal No.2532 de fecha 31 de octubre de 2026 del rubro arrendamientos. **CLÁUSULA SEXTA. DESTINACIÓN: EL ARRENDATARIO** se compromete con **EL ARRENDADOR** a utilizar los bienes objeto del presente contrato para el **ARRENDAMIENTO DE OFICINA PARA USO ADMINISTRATIVO DE ALGUNAS AREAS DE LA E.S.E. HOSPITAL UNIVERSITARIO SAN RAFAEL DE TUNJA. CLÁUSULA SÉPTIMA. OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR: 1).** Suscribir el acta de inicio del contrato, junto con el supervisor del mismo, dentro de los tres (03) días siguientes a la suscripción del contrato y/o previa aprobación de las garantías a que haya lugar. **2).** Radicar la factura de cobro por el canon de arrendamiento dentro de los plazos convenidos y con los soportes requeridos. **3).** Presentar los documentos exigidos dentro del plazo establecido, y cumplir con los requisitos de orden técnico, exigidos como condición previa e indispensable para iniciar el contrato. **4).** Cumplir con el objeto contractual de conformidad con las condiciones señaladas en el estudio previo y el contrato. **5).** Acatar las instrucciones que durante el desarrollo del contrato se le imparten por parte de la E.S.E. Hospital Universitario San Rafael. **6).** Obrar con lealtad y buena fe en cada una de las etapas contractuales, evitando dilataciones y entregamientos. **7).** El contratista será responsable ante las autoridades de los actos u omisiones en el ejercicio de las actividades que desarrolle en virtud del contrato, cuando con ellos cause perjuicio a la ESE o a terceros. **8).** Cumplir con el objeto y las obligaciones de conformidad con las condiciones señaladas en el estudio previo y el contrato. **9).** Aceptar y cumplir las instrucciones que le sean impartidas por la Entidad, a través del supervisor del contrato, en el marco del objeto y las obligaciones contractuales. **10).** Respecto al Narcotráfico o lavado de activos. Las PARTES manifiestan de manera expresa que no tiene o ha tenido relación alguna con actividades prohibidas o calificadas por la ley como delictivas. Cualquieras de las PARTES podrá dar por terminada la relación comercial en cualquier tiempo, sin previo aviso y sin que haya lugar al reconocimiento de ningún tipo de indemnización o pago por dicho concepto, en caso que cualquiera de las partes llegare a ser: (i) incluido en listas para el control de lavado de activos

administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera; o (ii) condenado en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos y/o conexos. **11).** El arrendador debe adherirse a la totalidad de requisitos definidos en el numeral 5.2 y responder a los demás requerimientos producto del seguimiento y auditorías realizadas a los sistemas de gestión. **12).** Las demás que se deriven de la naturaleza del contrato y que garanticen su cabal y oportuna ejecución. **CLÁUSULA OCTAVA. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL ARRENDADOR: 1).** Entregar a **EL ARRENDATARIO** el bien inmueble arrendado. **2).** Mantener dicho bien en estado de servir para el fin para el que ha sido arrendado y en consecuencia hacer, a su costa, las reparaciones necesarias que **EL ARRENDATARIO** le solicite de forma oportuna y todo lo establecido en el artículo 1985 del Código Civil. **3).** De conformidad con la ley, librar a **EL ARRENDATARIO** de toda turbación o problema en el goce del bien arrendado. **4).** Al momento de la terminación del contrato recibir de **EL ARRENDATARIO** o de quien éste haya designado para tal efecto, el inmueble arrendado. **5). EL ARRENDATARIO** en caso de requerir inmuebles o espacios adicionales gestionara lo correspondiente para cubrir la necesidad de la Entidad, así mismo, en caso de que la Entidad no requiera algunos de los inmuebles que se encuentran descritos en las condiciones técnicas del estudio de oportunidad y conveniencia el ARRENDADOR se compromete a recibirlos sin ningún tipo de sanción. **6).** Las demas que se deriven del presente contrato o de la ley. **CLÁUSULA NOVENA. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL ARRENDAMIENTO:** El oferente deberá garantizar la correcta entrega en arrendamiento y el funcionamiento de los siguientes ítems y cumplir con las correspondientes especificaciones técnicas:**1).** Entregar el inmueble en buen estado de servicio, seguridad y garantizar los servicios públicos y usos conexos o adicional, con las siguientes especificaciones: Área: 737,83 metros cuadrados aproximadamente / Puerta principal corrediza con riel, altura de más de 6 metros y 8 metros de ancho aproximadamente para el ingreso y salida de cajas, material y mobiliario de alto volumen de los locales. / Veintisiete locales para el funcionamiento de consultorios y oficinas / Seis locales comerciales / Áreas comerciales totalmente terminados y en buen estado. / Servicio de agua, y energía eléctrica, puntos para el servicio de internet. / Contar con certificado de libertad del inmueble / Baños en los consultorios.

	INMUEBLE	M2	ARRIENDO	IVA	ARRIENDOMAS IVA INCLUYE ADMINISTRACION
1	CONSULTORIO 102	18,57	$1.415.000,00	$ 268.850	$ 1.683.850
2	CONSULTORIO 103	18,42	$1.408.000,00	$ 267.520	$ 1.675.520
3	CONSULTORIO 210	18,51	$1.410.000,00	$ 267.900	$ 1.677.900
4	CONSULTORIO 213	16,16	$1.472.000,00	$ 279.680	$ 1.751.680
5	CONSULTORIO 215	18,40	$1.410.000,00	$ 267.900	$ 1.677.900
6	CONSULTORIO 217	17,84	$1.365.000,00	$ 259.350	$ 1.624.350
7	CONSULTORIO 220	16,77	$1.280.000,00	$ 243.200	$ 1.523.200
8	CONSULTORIO 221	16,77	$1.280.000,00	$ 243.200	$ 1.523.200
9	CONSULTORIO 222	16,77	$1.280.000,00	$ 243.200	$ 1.523.200
10	CONSULTORIO 225	18,40	$1.410.000,00	$ 267.900	$ 1.677.900
11	CONSULTORIO 230	20,74	$1.599.370,00	$ 303.880	$ 1.903.250
12	CONSULTORIO 231	21,80	$1.665.000,00	$ 316.350	$ 1.981.350
13	CONSULTORIO 305	33,23	$2.540.000,00	$ 482.600	$ 3.022.600
14	CONSULTORIO 306	41,62	$2.870.000,00	$ 545.300	$ 3.415.300
15	CONSULTORIO 307	22,22	$1.535.000,00	$ 291.650	$ 1.826.650
16	CONSULTORIO 310	18,51	$1.410.000,00	$ 267.900	$ 1.677.900
17	CONSULTORIO 315	18,40	$1.410.000,00	$ 267.900	$ 1.677.900
18	CONSULTORIO 317	11,70	$898.509,00	$ 170.717	$ 1.069.226
19	CONSULTORIO 320	16,77	$1.280.000,00	$ 243.200	$ 1.523.200
20	CONSULTORIO 321	16,77	$1.280.000,00	$ 243.200	$ 1.523.200
21	CONSULTORIO 322	16,77	$1.280.000,00	$ 243.200	$ 1.523.200
22	CONSULTORIO 324	17,15	$1.313.000,00	$ 249.470	$ 1.562.470
23	CONSULTORIO 325	18,55	$1.415.000,00	$ 268.850	$ 1.683.850
24	CONSULTORIO 327	20,22	$1.550.000,00	$ 294.500	$ 1.844.500
25	CONSULTORIO 330	22,74	$1.735.000,00	$ 329.650	$ 2.064.650
26	CONSULTORIO 331	21,80	$1.665.000,00	$ 316.350	$ 1.981.350
27	CONSULTORIO 332	29,48	$2.250.000,00	$ 427.500	$ 2.677.500
28	CONSULTORIO 334	31,71	$2.420.000,00	$ 459.800	$ 2.879.800
29	LOCAL 1	46,00	$4.500.000,00	$ 855.000	$ 5.355.000
30	LOCAL 8	28,32	$4.070.000,00	$ 773.300	$ 4.843.300
31	LOCAL 10	27,73	$4.000.000,00	$ 760.000	$ 4.760.000

32	LOCAL 11	26,46	$3.820.000,00	$ 725.800	$ 4.545.800
33	LOCAL 12	28,28	$2.160.000,00	$ 410.400	$ 2.570.400
34	LOCAL CAJERO 2	2,25	$171.000,00	$ 32.490	$ 203.490

CLÁUSULA DÉCIMA. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: 1). Pagar, dentro del plazo previsto para el efecto, el precio que se ha fijado para el arrendamiento. **2).** Abstenerse de usar el bien inmueble para fines distintos a los estipulados. **3).** Cumplir a cabalidad el reglamento de propiedad horizontal, acorde a escritura No. 1854 "reglamento de propiedad horizontal". **4).** Conservar el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro que se derive de su uso normal, o natural y las mejoras autorizadas previamente por EL ARRENDADOR. **5).** Hacer, a su costa, las reparaciones locativas que requiera el inmueble. **6).** Informar oportunamente a EL ARRENDADOR sobre la ocurrencia de daños que demanden la ejecución de reparaciones necesarias, y asumir las que se hayan hecho necesarias por su culpa. **7).** Abstenerse de adelantar mejoras o reformas cuando no medie autorización expresa y por escrito de EL ARRENDADOR para tal efecto, salvo por las adecuaciones iniciales las cuales se aprueban mediante plano adjunto al presente Contrato. **8).** Pagar oportunamente, los servicios públicos y demás derogaciones a su cargo. **9).** Abstenerse de ceder el contrato o de celebrar subarriendos sin que medie autorización expresa y por escrito de EL ARRENDADOR, toda vez que éste debe solicitar los requisitos necesarios para garantizar la solvencia económica y moral del nuevo arrendatario. **10).** Tramitar los permisos, autorizaciones y licencias necesarias para su funcionamiento ante las autoridades administrativas que correspondan. **11).** Mantener indemne a EL ARRENDADOR de pleitos judiciales o reclamaciones administrativas iniciadas por terceros y que estén relacionadas con las actividades desarrolladas por EL ARRENDATARIO. **12).** Liquidar el presente contrato de conformidad con lo señalado en el manual de contratación de la entidad y en los términos legales. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. SUPERVISIÓN:** La supervisión estará a cargo de la **SUBGERENCIA ADMINSITRATIVA Y FINANCIERA**, quien realizará el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable, jurídico, y velará por los intereses del mismo. También, tendrá las funciones que por la índole y naturaleza le sean propias en los términos del artículo 83 y 84 de la ley 1474 de 2011; articulo 28 y 29 de la Resolución No 376 de 2024 (Manual de Contratación); Acuerdo 025 del 31 de octubre de 2025 (Manual de Interventoría y/o supervisión de los contratos), y demás normas concordantes, en los que se establece lo relativo a la **SUPERVISIÓN E INTERVENTORÍA**, con apoyo a la supervisión de la **COORDINACIÓN GESTIÓN AMBULATORIA, QUIRURGICA Y APOYO DIAGNOSTICO** desde donde se verificará técnicamente la ejecución y seguimiento del contrato; se aportarán las fuentes de verificación y se certificará desde el componente técnico, el cumplimiento del objeto contractual, reportando las novedades, conclusiones y recomendaciones al supervisor designado. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. CESIÓN: EL ARRENDATARIO** no podrá ceder total o parcialmente del bien inmueble objeto del arrendamiento, tampoco subarrendar, ni darle uso o destinación diferente a lo aquí estipulado, reservándose el derecho a **EL ARRENDADOR** de dar por terminado el contrato si así fuera, salvo autorización expresa y por escrito por parte de **EL ARRENDADOR. PARÁGRAFO:** Las partes podrán prorrogar el plazo de ejecución del contrato de arrendamiento únicamente por escrito antes del vencimiento del plazo inicial y no operará la prórroga automática. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. MANTENIMIENTOS: EL ARRENDADOR** deberá realizar el mantenimiento preventivo y correctivo de los equipos objeto del contrato cuando haya lugar y a solicitud del supervisor. **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. RESTITUCIÓN: EL ARRENDATARIO** restituirá los bienes muebles objeto de presente contrato a su terminación, en el mismo estado en que los recibió salvo su deterioro natural junto con los elementos que lo integran. **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. INCUMPLIMIENTO**: El incumplimiento por parte del **ARRENDADOR** de las obligaciones del contrato dará derecho a que el arrendatario de por terminado el contrato, y realizar la entrega inmediata del bien mueble. **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. CLÁUSULA PENAL**: El incumplimiento de este contrato por cualquiera de las partes dará derecho a la parte **cumplida** de reclamar la suma equivalente al 10% del valor total del contrato, a título de pena sin perjuicio del cobro de la forma de pago y todas las acciones a que hubiere lugar. **CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES: EL ARRENDADOR** declara bajo la gravedad de juramento que se entiende prestada con la firma del presente contrato, que no se haya incurso en alguna causal de inhabilidad e incompatibilidad descrita en la Ley, para

contratar con el Hospital. **CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. SOLUCIÓN DIRECTA DE LAS CONTROVERSIAS CONTRACTUALES:** En caso de presentarse controversias contractuales las partes buscaran solución de forma rápida directa y ágil o utilizando los mecanismos descritos en la Ley. **CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. INSPECCIÓN**: **EL ARRENDATARIO** permitirá en cualquier tiempo las visitas que **EL ARRENDADOR** o sus representantes, tenga a bien realizar para constatar el estado y conservación de los muebles, el cumplimiento de lo establecido en los términos de referencia y la propuesta presentada y otras circunstancias que sean de su interés. **CLÁUSULA VIGÉSIMA. RESPONSABILIDAD DEL ARRENDATARIO: EL ARRENDADOR** y **EL ARRENDATARIO** responderá civil como penalmente por las acciones u omisiones realizadas con su actuación contractual o las de sus dependientes en los términos de la ley. **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. DOMICILIO:** Las partes acuerdan fijar como domicilio contractual, la ciudad de Tunja (Boyacá). **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. CONFIDENCIALIDAD.** El arrendador, en virtud de la suscripción del presente contrato se compromete a: **1)** Manejar de manera confidencial la información que como tal le sea presentada y entregada, y toda aquella que se genere en torno a ella como fruto de la prestación de sus servicios. **2)** Guardar confidencialidad sobre esa información y no emplearla en beneficio propio o de terceros mientras conserve sus características de confidencialidad. **CLAUSULA VIGÉSIMA TERCERA. PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN DE EL CONTRATO:** Se entiende perfeccionado el presente contrato cuando se logra acuerdo sobre el objeto y la contraprestación y este se eleve a escrito y para su ejecución, se procederá a su Registro Presupuestal. **CLAUSULA VIGÉSIMA CUARTA. GARANTÍAS:** El **ARRENDADOR** se obliga con el **HOSPITAL** a amparar el contrato suscrito mediante la presentación de garantía única de cumplimiento a favor de las entidades estatales que trata el Decreto 1082 de 2015 expedida por una compañía aseguradora legalmente establecida en el país para funcionar y que cubra los siguientes amparos:

COBERTURA EXIGIBLE	SI	NO	CUANTÍA	VIGENCIA
Cumplimiento general del contrato	X		Diez (10%) por ciento del valor total del contrato	Duración del contrato y CUATRO (4) meses más, en cualquier forma hasta la liquidación del contrato

Nota: Las garantías consistirán en pólizas expedidas por compañías de seguros legalmente autorizadas para funcionar en Colombia, en garantías bancarias y en general, en los demás mecanismos de cobertura del riesgo autorizados por el reglamento para el efecto. **PARÁGRAFO 1:** En el momento en que el contrato suscrito, sea adicionado, prorrogado, reiniciado o cualquier otra situación que lo amerite, el contratista se obliga a ampliar las garantías inicialmente suscritas dentro de un término no superior a tres días hábiles. **PARÁGRAFO 2:** Las garantías consistirán en pólizas expedidas por compañías de seguros legalmente autorizadas para funcionar en Colombia, en garantías bancarias y en general, en los demás mecanismos de cobertura del riesgo autorizados por el reglamento para el efecto. **CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. -MULTAS AL ARRENDADOR:** El incumplimiento de las obligaciones del ARRENDADOR causará multas diarias y sucesivas equivalentes al UNO POR MIL (1x1000) del valor del presente contrato, por cada día hábil de retardo o incumplimiento sin que el monto total de la multa exceda del cinco (5%) por ciento del valor total del contrato. **PARÁGRAFO:** El procedimiento para la aplicación de las multas, será el siguiente: 1. El Supervisor enviará a la oficina de Contratación de la E.S.E. Hospital Universitario San Rafael de Tunja un informe escrito sobre los hechos que puedan constituir el fundamento para la aplicación de una multa. 2. Una vez recibido, se estudiará si tales hechos constituyen incumplimiento de las obligaciones del ARRENDADOR que ameriten la aplicación de las multas pactadas. Para el efecto, se correrá traslado con el fin de ejercer el derecho de defensa y se rindan las declaraciones del caso y determinar su grado de responsabilidad. 3. Si la Ese Hospital Universitario San Rafael de Tunja, considera que el incumplimiento amerita la multa, determinará su monto y lo descontará de los saldos a favor del ARRENDADOR. **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. -DOCUMENTOS:** Forma parte integral del presente contrato: 1°) Estudio de necesidad y conveniencia. 2°) Propuesta. 3°) Documentos jurídicos. 4°) Documentos y/o acuerdos suscritos o que se llegaren a suscribir entre las partes. 5°). Certificado de disponibilidad y registro presupuestal. 6°) Demás documentos que se generen con ocasión de la ejecución del contrato. **CLAUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y**

FINANCIACIÓN AL TERRORISMO SARLAFT/PADM Y DEL SUBSISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE CORRUPCIÓN, OPACIDAD Y FRAUDE - SICOF: EL ARRENDADOR certifica al Hospital que sus recursos no provienen ni se destinan al ejercicio de ninguna actividad ilícita o de actividades de lavado de dineros provenientes de éstas o de actividades relacionadas con la financiación del terrorismo, de igual manera el arrendador certifica que no se encuentra incluido en cualquier Lista Nacional o Extranjera (OFAC, Departamento del tesoro de los Estados Unidos de América, Consejo de Seguridad de la ONU o cualquier otra lista reconocida legalmente) que lo vincule con la comisión o realización de actividades criminales o acciones ilícitas referente al control o prevención frente al Lavado de Activos y/o Financiación de Terrorismo o Referente a cualquier otra actividad ilícita relacionada directa o indirectamente con Negocios Ilícitos o Lavado de Activos. EL ARRENDADOR se obliga a realizar todas las actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios, administradores, clientes, proveedores, empleados, etc., y los recursos de estos, no se encuentren relacionados, provengan, de actividades ilícitas, particularmente de lavado de activos o financiación del terrorismo. En todo caso, si durante el plazo de vigencia del contrato EL ARRENDADOR, algunos de sus administradores, socios o administradores llegaren a resultar inmiscuido en una investigación de cualquier tipo (penal, administrativa, etc.) relacionada con actividades ilícitas, lavado de dinero o financiamiento del terrorismo, El Hospital, tiene el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio a EL ARRENDADOR. De igual forma si EL ARRENDADOR, se encuentra en alguna causal de conflicto de interés, tendrá el deber de informar al responsable del contrato o al jefe directo, teniendo en cuenta que, conflicto de interés: Es la situación en virtud de la cual una persona (funcionario, arrendador o tercero vinculado al sector salud), debido a su actividad se enfrenta a distintas situaciones frente a las cuales podría tener intereses incompatibles, ninguno de los cuales puede ser privilegiado en atención a sus obligaciones legales o contractuales, se considera que un servidor público o arrendador que tenga intereses particulares y directos en una decisión, o lo tenga su cónyuge o parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, o su socio o socios de hecho o de derecho, deberá declarar el conflicto de intereses, de igual forma deberá dar cumplimiento a las políticas de ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE CORRUPCIÓN, OPACIDAD Y FRAUDE – SICOF del Hospital Universitario San Rafael de Tunja. **CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES**. Las comunicaciones y notificaciones que se realicen en desarrollo del objeto contractual constarán a través de escrito y se entenderán efectuadas a las direcciones indicadas a continuación: **a). EL ARRENDATARIO** en la Carrera 11 No. 27-27 de la Ciudad de Tunja. **B). EL ARRENDADOR** en la Avenida Colon 27-56 d la ciudad de Tunja. Teléfono: 608-7444926. Correo electrónico: promotoraancla@gmail.com. ✓

Para el perfeccionamiento del contrato se requiere la firma de las partes y teniendo en cuenta las disposiciones legales vigentes, en concordancia con lo dispuesto en el Decreto 4170 de 2011: El Sistema Electrónico para la Contratación Pública - SECOP II, se constituye en una plataforma en línea que permite la publicación y suscripción de contratos electrónicos, por lo que, para efectos de perfeccionar y legalizar este contrato se requiere la aprobación electrónica de las partes a través de la plataforma SECOP II, la cual surte plenos efectos jurídicos, conforme a lo dispuesto normativamente.

Aprobó: *German Francisco Pertuz Gonzalez (Gerente)*

Revisó: *Yanyd Cecilia Pinilla (Coordinadora Actividades de Contratación)*

Proyectó: *Claudia Vega Sánchez (Profesional Universitario Contratación)*