ESTUDIOS PREVIOS

Objeto: ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO TEMPORAL DEL PUESTO DE SALUD DE PANÁN, ADSCRITO A LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL, PARA EL DESARROLLO DE SUS ACTIVIDADES Y LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE SALUD, COMO MEDIDA DE CONTINGENCIA DERIVADA DE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DENOMINADO "ADECUACIONES MENORES DE LOS PUESTOS DE SALUD ADSCRITOS A LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL", CON EL FIN DE GARANTIZAR LA CONTINUIDAD, OPORTUNIDAD Y ADECUADA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE SALUD A LA POBLACIÓN USUARIA DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

En cumplimiento de los principios constitucionales y legales de la actuación administrativa, se analiza por estos estudios previos la oportunidad y conveniencia para la celebración del presente contrato

CONSIDERACIONES GENERALES:

La Empresa Social del Estado E.S.E. Hospital Cumbal, es una entidad pública descentralizada, del orden Municipal, prestadora de servicios de Salud, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio propio, creada mediante Acuerdo Municipal No. 027 del 27 de Agosto de 1996 emanado del Concejo Municipal de Cumbal, regida en materia contractual por lo estipulado en el Capítulo III, Título II del Libro II de la Ley 100 de 1993 y sus modificaciones contenidas en las Leyes 1122 de 2007 y 1438 de 2011.

La ley 100 de 1993 señala como uno de los fundamentos del servicio público de la salud en el numeral 3º del articulo 152 la protección integral donde los integrantes del Sistema General de Seguridad Social en Salud deben brindar atención en salud integral a la población en sus dase de educación, información y fomento de la salud y la prevención, diagnóstico, tratamiento y rehabilitación en cantidad, oportunidad, calidad y eficiencia de conformidad con lo previsto en el artículo 152 respecto del Plan Obligatorio de Salud.

En el mismo sentido, el Sistema debe establecer mecanismos de control a los servicios para garantizar a los usuarios calidad y una atención oportuna, personalizada, humanizada, integral, continua y de acuerdo con los estándares de calidad aceptados en procedimientos y práctica profesional.

Para desarrollar la contratación al interior de la E.S.E. Hospital Cumbal, el régimen jurídico aplicado es el contenido en normas y disposiciones legales vigentes, debidamente ajustados y adoptados al interior de la entidad de salud, conforme se van dando los cambios normativos y reglamentarios a nivel nacional.

Actualmente se encuentra en vigencia el Acuerdo 001 del 26 de enero de 2018 que realizó un ajuste al Estatuto de Contratación de la Empresa Social del Estado, ESE Hospital Cumbal, con el objeto de reglamentar la gestión precontractual en plataformas virtuales que le permitan el cumplimiento eficiente del servicio de salud a su cargo de conformidad con su régimen especial de contratación, bajo los criterios establecidos por la Resolución No 5185 de 2013.

Constituyen actos administrativos referentes y antecedentes de la base legal de la contratación estatal al interior de la E.S.E. Hospital Cumbal, en orden cronológico, los siguientes:

Artículo 16 del Decreto 1876 de 1994 (aclarado mediante Decreto 1621 de septiembre 25 de 1995) que establece: *"RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS CONTRATOS: A partir de la fecha de creación de una Empresa Social del Estado, se aplicará en materia de contratación las normas del Derecho Privado, sujetándose a la jurisdicción ordinaria conforme a las normas sobre la materia. Sin embargo, de conformidad con lo establecido en el numeral 6o del artículo 98 del Decreto ley 1298 de 1994, las Empresas Sociales del Estado podrán discrecionalmente utilizar las cláusulas exorbitantes previstas en el estatuto general de contratación de la administración pública".*

Ley 1150 de 2007, que reforma parcialmente la ley 80 de 1993 y que en su Artículo 13, establece: *"Principios generales de la actividad contractual para entidades no sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública. Las entidades estatales que por disposición legal cuenten con un régimen contractual excepcional al del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, aplicarán en desarrollo de su actividad contractual, acorde con su régimen legal especial, los principios de la función administrativa y de la gestión*

fiscal de que tratan los artículos 209 y 267 de la Constitución Política, respectivamente según sea el caso y estarán sometidas al régimen de inhabilidades e incompatibilidades previsto legalmente para la contratación estatal."

Resolución No. 5185 de 2013, por medio de la cual se fijan los lineamientos para que las Empresas Sociales del Estado adopten el estatuto de contratación que regirá su actividad contractual, en su artículo 16 establece: *"ADECUACIÓN DE REGLAMENTOS DE CONTRATACIÓN A LOS LINEAMIENTOS ESTABLECIDOS EN LA PRESENTE RESOLUCIÓN. La Junta Directiva de la Empresa Social del Estado, dentro de los seis (6) meses siguientes a la entrada en vigencia de la presente resolución, adoptará el estatuto de contratación dando cumplimiento a lo definido en la presente resolución. Dentro de los tres (3) meses siguientes a la adopción, el Gerente o Director deberá adecuar los manuales de contratación de la entidad al estatuto adoptado".*

La Junta Directiva de la ESE Hospital Cumbal, mediante el Acuerdo 002 del 5 de junio de 2014 adoptó por primera vez el Estatuto de Contratación al interior de la Empresa Social del Estado, con el objeto de reglamentar la gestión contractual que regirá el sistema de compras y contratación que le permitan el cumplimiento eficiente del servicio de salud a su cargo; acto administrativo que fue adoptado al interior de la ESE a través de la Resolución No. 149 del 5 de septiembre de 2014, por la cual se estableció el Manual de Procedimiento Interno de Contratación de la Empresa Social del Estado, ESE Hospital Cumbal, suscrito por la señora Gerente de la ESE.

Mediante Acuerdo de Junta Directiva No. 012 del 21 de diciembre de 2017 se actualizó el Estatuto de Contratación de la Empresa Social del Estado, ESE Hospital Cumbal, y en enero 26 de 2018, mediante Acuerdo 001 se realiza un nuevo ajuste al Estatuto de Contratación de la Empresa, a su vez la modificación más reciente mediante el Acuerdo 008 de 01 de octubre de 2024, con el objeto de reglamentar la gestión contractual que le permitan el cumplimiento eficiente del servicio de salud a su cargo, así como de actualizar las cuantías dispuestas para cada modalidad contractual, de conformidad con su régimen especial de contratación bajo los criterios establecidos por la Resolución No. 843 del 29 de octubre de 2024.

DESCRIPCION DE LA NECESIDAD:

La ESE Hospital Cumbal para cumplir con su objetivos institucionales como prestador acreditado de servicios de salud en el municipio de Cumbal, además de su personal, infraestructura y capacidad instalada, debe recurrir en lo necesario y reglamentario a la contratación de bienes y servicios con los proveedores idóneos, de tal manera que se garantice la adecuada y oportuna prestación de servicios de salud a los pacientes y usuarios de las E.P.S e IPS de nuestra jurisdicción y atender los requerimientos de los afiliados al régimen subsidiado, contributivo y especiales como el magisterio, policía nacional, ejército, entre otros, de conformidad con los estándares y requerimientos de los servicios de salud que tiene debidamente habilitados dentro del primer nivel de atención.

La función primordial de las Empresas Sociales del Estado radica en la atención de salud, en cumplimiento de principios constitucionales que orientan la prestación del servicio público de salud, tales como eficiencia, eficacia, universalidad y solidaridad, entre otros, bajo la premisa de la garantía de la calidad del servicio y de su efectiva prestación

La jurisprudencia constitucional ha puesto de relieve los principios de eficiencia, universalidad y solidaridad que informan el Sistema General de Seguridad Social en Salud, consagrados en el artículo 48 Superior, de conformidad con los cuales el Legislador "quedó habilitado constitucionalmente para configurar el sistema de seguridad social sometido a dichos principios y a los parámetros fundamentales establecidos en la citada disposición superior. Efectivamente, reiterando su naturaleza de servicio público, el legislador dispuso que su prestación debe efectuarse con sujeción a los principios de eficiencia, universalidad, solidaridad, integralidad, unidad y participación". En este sentido, la Corte ha puesto de relieve en relación con el principio de eficiencia, que este se encuentra consagrado en la norma superior, y desarrollado en la Ley 100 de 1993, y puede ser definido como "la mejor utilización de los recursos administrativos, técnicos y financieros disponibles para que los beneficios a que da derecho la seguridad social sean prestados en forma adecuada, oportuna y suficiente".

La EMPRESA SOCIAL DEL ESTADO HOSPITAL CUMBAL, en cumplimiento de su misión institucional y de las responsabilidades que le corresponden como prestador de servicios de salud, requiere garantizar la continuidad, oportunidad y adecuada prestación de los servicios y actividades institucionales a su cargo, así como disponer de

espacios físicos que permitan el desarrollo de sus funciones en condiciones adecuadas de seguridad, funcionalidad, accesibilidad y salubridad.
Actualmente, la E.S.E. HOSPITAL CUMBAL se encuentra adelantando actividades relacionadas con el mantenimiento y/o adecuación de sus instalaciones físicas, situación que genera una afectación temporal de los espacios actualmente destinados al funcionamiento de determinadas áreas institucionales, entre ellas se encuentra el puesto de salud de Panan.

En razón de lo anterior, y con el propósito de evitar la interrupción de las actividades institucionales y garantizar la continuidad de la prestación de los servicios, se hace necesario disponer temporalmente de un inmueble alterno que permita trasladar y desarrollar algunas actividades propias del puesto de salud mientras se ejecutan y culmina el mantenimiento y adecuaciones previstas en las instalaciones del Hospital ESE, puesto de Salud Panan.

Dentro de este contexto, se identificó la disponibilidad de un inmueble ubicado en el Resguardo de Panan, municipio de Cumbal, Nariño, que presenta condiciones susceptibles de ser adaptadas a las necesidades temporales de la E.S.E. HOSPITAL CUMBAL y que permite atender la necesidad institucional identificada.

El inmueble será destinado temporalmente al funcionamiento de algunas actividades propias del puesto de salud, de acuerdo con las necesidades institucionales y durante el periodo requerido para atender la contingencia derivada del mantenimiento y adecuaciones que se adelantan en las instalaciones del puesto de salud adscrito a la ESE Hospital Cumbal.

En particular, para el funcionamiento de las actividades propias del puesto de salud, se requiere que los espacios sean adaptados de manera que permitan desarrollar las actividades propias del servicio en condiciones adecuadas de infraestructura, seguridad, accesibilidad, funcionalidad y demás requisitos técnicos y sanitarios que resulten aplicables. Por tal razón, será necesario realizar determinadas adecuaciones locativas y acondicionamientos, las cuales serán financiadas y ejecutadas por la E.S.E. HOSPITAL CUMBAL, directamente o mediante los procedimientos de contratación que legalmente correspondan.

Las adecuaciones que se proyecten realizar estarán limitadas a aquellas que resulten estrictamente necesarias para la adaptación temporal del inmueble a las necesidades institucionales, y deberán encontrarse previamente identificadas, soportadas técnica y económicamente y ejecutarse de conformidad con la normatividad vigente aplicable. En ningún caso se pretende generar una transformación sustancial o estructural del inmueble que desborde la finalidad temporal que motiva la presente contratación.

La contratación del inmueble permitirá a la E.S.E. HOSPITAL CUMBAL contar con un espacio físico alternativo durante el periodo de ejecución de las obras de mantenimiento y adecuación, evitando la suspensión o afectación de las actividades propias de la prestación de los servicios de salud y contribuyendo a garantizar la continuidad de las actividades institucionales.

En consecuencia, se considera necesario, conveniente y oportuno adelantar la contratación del arrendamiento del inmueble requerido, por un término comprendido entre el primero (01) de octubre de 2026 y el treinta y uno (31) de diciembre de 2026, periodo durante el cual se prevé atender la necesidad temporal identificada, sin perjuicio de que su terminación pueda producirse anticipadamente cuando desaparezca la necesidad que dio origen al contrato, de conformidad con las condiciones y disposiciones aplicables.

La contratación propuesta responde, por tanto, a una necesidad institucional concreta, temporal y debidamente identificada, relacionada directamente con la ejecución de las obras de mantenimiento y/o adecuación de las instalaciones de la E.S.E. HOSPITAL CUMBAL y con la obligación de garantizar la continuidad y adecuada prestación de sus servicios y actividades institucionales.

OBJETO A CONTRATAR:

ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO TEMPORAL DEL PUESTO DE SALUD DE PANÁN, ADSCRITO A LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL, PARA EL DESARROLLO DE SUS ACTIVIDADES Y LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE SALUD, COMO MEDIDA DE CONTINGENCIA DERIVADA DE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DENOMINADO "ADECUACIONES MENORES DE LOS PUESTOS DE SALUD ADSCRITOS A LA E.S.E. HOSPITAL

CUMBAL", CON EL FIN DE GARANTIZAR LA CONTINUIDAD, OPORTUNIDAD Y ADECUADA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE SALUD A LA POBLACIÓN USUARIA DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS

El(os) bienes o servicios, objeto del presente proceso de selección, entre otros, están codificados en el clasificador de bienes y servicios UNSPSC, como se indica a continuación:

Código - Segmento	Nombre – Producto
80131501	Arrendamiento de residencias

Fuente: Clasificador de Bienes y Servicios, Colombia Compra Eficiente.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES

En desarrollo del objeto contractual, el contratista deberá cumplir con las siguientes actividades/obligaciones:

CUARTA - **OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:** EL ARRENDADOR se obliga para con LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL a:

1. Entregar a LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL el inmueble objeto del presente contrato en las condiciones físicas y locativas convenidas, mediante la suscripción del correspondiente Acta de Entrega.
2. Garantizar a LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL el uso y goce pacífico del inmueble durante la vigencia del contrato, de conformidad con la destinación establecida en el presente contrato.
3. Autorizar expresamente a LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL para realizar, por su cuenta y bajo su responsabilidad, las adecuaciones locativas, ajustes y acondicionamientos necesarios y técnicamente procedentes para el funcionamiento del puesto de salud de Pana, de conformidad con las condiciones de infraestructura, seguridad, accesibilidad, salubridad y demás requisitos de habilitación que resulten aplicables a la prestación del servicio de salud.
4. Permitir el ingreso al inmueble del personal técnico, contratistas y demás personas autorizadas por LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL que sean necesarias para la ejecución de las adecuaciones previamente autorizadas, siempre que dichas intervenciones se desarrollen dentro del alcance convenido y sin afectar elementos estructurales del inmueble, salvo autorización expresa del ARRENDADOR y las demás autorizaciones que legalmente resulten necesarias.
5. Abstenerse de realizar actos que perturben, limiten o impidan el uso y goce del inmueble por parte de LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL durante la vigencia del contrato.
6. Realizar las reparaciones que legal o contractualmente le correspondan, especialmente aquellas relacionadas con la estructura, estabilidad o condiciones generales del inmueble que no sean consecuencia del uso ordinario por parte de LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL.
7. Informar oportunamente a LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL cualquier circunstancia jurídica, física o material que pueda afectar el uso y goce del inmueble o el normal desarrollo del objeto contractual.
8. Garantizar que durante la vigencia del contrato no existan actos de terceros derivados de derechos que le sean imputables que impidan o perturben el uso y goce del inmueble por parte de LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL.
9. Permitir las visitas e inspecciones que sean necesarias por parte de LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL, sus funcionarios, supervisores, autoridades sanitarias o demás entidades competentes, cuando estas tengan por finalidad verificar las condiciones del inmueble, las adecuaciones realizadas o el cumplimiento de los requisitos aplicables al funcionamiento del servicio.
10. Atender oportunamente las solicitudes que formule LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL relacionadas con situaciones que afecten el uso, seguridad, funcionamiento o condiciones locativas del inmueble, cuando sean de responsabilidad del ARRENDADOR.
11. Abstenerse de efectuar durante la vigencia del contrato modificaciones, obras o intervenciones en el inmueble que puedan afectar las adecuaciones realizadas por LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL o el normal funcionamiento de las actividades propias del puesto de salud de Panan, sin previa coordinación con la ARRENDATARIO.
12. Cumplir las demás obligaciones que se deriven de la naturaleza del contrato de arrendamiento, de la ley, de los estudios y documentos precontractuales y de las demás estipulaciones contractuales.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL, en calidad de ARRENDATARIO, se obliga para con EL ARRENDADOR a:

1. Pagar oportunamente el canon de arrendamiento en los términos, condiciones y valores establecidos en el presente contrato.
2. Recibir el inmueble objeto del contrato en las condiciones establecidas en el Acta de Entrega y destinarlo exclusivamente al funcionamiento temporal de actividades institucionales del puesto de Salud de Panan, de conformidad con el objeto contractual.
3. Dar al inmueble un uso diligente, adecuado y acorde con la destinación convenida, procurando su conservación y evitando realizar actividades diferentes a las autorizadas en el presente contrato.
4. Realizar por su cuenta y con cargo a sus propios recursos las adecuaciones locativas y acondicionamientos que resulten necesarios para la puesta en funcionamiento del puesto de salud de Panan, de conformidad con las necesidades institucionales y con los requisitos técnicos, sanitarios, de infraestructura, seguridad, accesibilidad y demás condiciones de habilitación que resulten aplicables.
5. Ejecutar las adecuaciones señaladas en el numeral anterior directamente o mediante los mecanismos contractuales que correspondan, observando las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a la contratación pública y a la ejecución de obras o adecuaciones locativas.
6. Garantizar que las adecuaciones que se ejecuten en el inmueble se limiten a aquellas necesarias para su funcionamiento temporal y no comprendan intervenciones estructurales que puedan comprometer la estabilidad, seguridad o integridad del inmueble, salvo que exista autorización expresa y escrita de EL ARRENDADOR y se cuente con los permisos, licencias o autorizaciones que legalmente resulten exigibles.
7. Adoptar las medidas necesarias para que las adecuaciones realizadas cumplan las condiciones técnicas requeridas para el funcionamiento del puesto de salud de Panan y para la prestación segura y adecuada del servicio, de acuerdo con la normatividad sanitaria y de habilitación vigente y aplicable.
8. Mantener el inmueble en condiciones adecuadas de aseo, conservación y funcionamiento durante la vigencia del contrato, efectuando las reparaciones locativas menores que se deriven del uso ordinario del mismo y que legal o contractualmente estén a su cargo.
9. Permitir al ARRENDADOR, previa coordinación con LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL, verificar las condiciones generales del inmueble y el desarrollo de las adecuaciones autorizadas, sin que dichas verificaciones puedan interferir injustificadamente con las actividades institucionales desarrolladas en el inmueble.
10. Informar oportunamente al ARRENDADOR y al supervisor del contrato sobre cualquier daño, deterioro, circunstancia o situación que pueda afectar la integridad del inmueble, su funcionamiento o la adecuada ejecución del contrato.
11. No efectuar modificaciones diferentes de las adecuaciones autorizadas en el presente contrato sin contar previamente con la autorización escrita de EL ARRENDADOR y, cuando corresponda, con los permisos o autorizaciones de las autoridades competentes.
12. Restituir el inmueble al finalizar el contrato, mediante la suscripción del correspondiente Acta de Restitución, en las condiciones que correspondan de acuerdo con el estado en que fue recibido, las adecuaciones realizadas y el deterioro natural derivado del uso legítimo y normal del inmueble.
13. Cumplir las demás obligaciones que se deriven de la naturaleza del contrato de arrendamiento, de la ley, de los estudios y documentos precontractuales y de las demás estipulaciones contractuales.

PARÁGRAFO PRIMERO – ADECUACIONES PARA EL PUESTO DE SALUD DE PANAN: Las partes reconocen que el inmueble objeto del presente contrato será destinado temporalmente al funcionamiento del puesto de salud de Panan adscrito a LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL, razón por la cual LA E.S.E. podrá ejecutar las adecuaciones locativas necesarias para adaptar los espacios a las condiciones requeridas para la prestación del servicio, de acuerdo con la normatividad sanitaria y de habilitación vigente y aplicable.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las adecuaciones serán financiadas y ejecutadas por LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL, directamente o mediante los procedimientos contractuales que legalmente correspondan, y deberán guardar relación directa con la necesidad institucional que dio origen al presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Las adecuaciones autorizadas deberán encontrarse previamente identificadas y soportadas técnica y económicamente en los documentos que integren el proceso contractual correspondiente. En

ningún caso la presente autorización podrá entenderse como facultad para ejecutar obras que excedan las necesidades de adaptación temporal del inmueble o que impliquen una transformación sustancial de este.

PARÁGRAFO CUARTO: La ejecución de las adecuaciones por parte de LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL no modificará la naturaleza jurídica del presente contrato, el cual corresponde a un contrato de arrendamiento de inmueble. Las obras o adecuaciones que se ejecuten serán objeto de la contratación independiente que corresponda, cuando su naturaleza así lo exija.

ADECUACIONES LOCATIVAS, INTERVENCIONES Y AUTORIZACIÓN DEL ARRENDADOR

Con ocasión de la destinación temporal del inmueble al funcionamiento de las actividades del puesto de salud de Panan, adscrito a LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL, y atendiendo las condiciones técnicas, sanitarias, de infraestructura, seguridad, accesibilidad y demás requisitos aplicables a la prestación de servicios y actividades propias del puesto de salud de Panan, EL ARRENDADOR autoriza expresamente a LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL para ejecutar, por su cuenta y con cargo a sus propios recursos, las adecuaciones locativas necesarias para la adaptación y puesta en funcionamiento de los espacios destinados a dichas actividades.

PARÁGRAFO PRIMERO – ALCANCE DE LAS ADECUACIONES: Las adecuaciones deberán corresponder exclusivamente a las necesidades institucionales identificadas por LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL y estar relacionadas con la adaptación funcional del inmueble para el desarrollo temporal de las actividades propias del puesto de salud de Panan. Las intervenciones deberán encontrarse soportadas técnica y económicamente en los documentos que correspondan y ejecutarse de conformidad con la normatividad vigente y aplicable.

PARÁGRAFO SEGUNDO – EJECUCIÓN: Las adecuaciones serán ejecutadas y financiadas por LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL, directamente o mediante los mecanismos de contratación que legalmente correspondan, y estarán sujetas a la disponibilidad presupuestal, estudios, diseños, presupuestos, especificaciones técnicas y demás documentos que resulten necesarios de acuerdo con la naturaleza y alcance de cada intervención.

PARÁGRAFO TERCERO – AUTORIZACIÓN DEL PROPIETARIO: EL ARRENDADOR declara conocer y aceptar que LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL realizará las adecuaciones autorizadas en la presente cláusula y manifiesta expresamente su consentimiento para el ingreso del personal, contratistas, materiales, equipos y demás elementos necesarios para su ejecución.

EL ARRENDADOR se abstendrá de impedir injustificadamente la ejecución de las adecuaciones previamente autorizadas, siempre que estas se desarrollen dentro del alcance establecido en el presente contrato y de conformidad con las disposiciones legales y técnicas aplicables.

PARÁGRAFO CUARTO – LIMITACIONES: LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL no podrá realizar modificaciones estructurales, ampliaciones, demoliciones, alteraciones de elementos portantes, modificaciones que comprometan la estabilidad del inmueble o intervenciones que requieran licencia urbanística, permiso o autorización especial, sin contar previamente con la autorización expresa y escrita de EL ARRENDADOR y con las licencias, permisos o autorizaciones que legalmente sean exigibles.

PARÁGRAFO QUINTO – SEGUIMIENTO Y CONTROL: Las adecuaciones deberán ejecutarse bajo la responsabilidad de LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL y estarán sujetas a la supervisión o seguimiento que corresponda de acuerdo con el mecanismo contractual mediante el cual se ejecuten. Cuando resulte necesario, LA E.S.E. podrá solicitar al ARRENDADOR el acceso al inmueble para realizar inspecciones técnicas relacionadas con las intervenciones autorizadas.

PARÁGRAFO SEXTO – ESTADO DEL INMUEBLE: Antes del inicio de las adecuaciones, LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL y EL ARRENDADOR dejarán constancia mediante acta, registro fotográfico o documento equivalente del estado físico y locativo del inmueble, así como de las áreas específicas en las cuales se efectuarán las intervenciones. Dichos documentos harán parte integral del presente contrato.

PARÁGRAFO SÉPTIMO – DESTINACIÓN TEMPORAL: Las partes reconocen que las adecuaciones autorizadas tienen como finalidad atender una necesidad institucional de carácter temporal, derivada de la ejecución de las obras de construcción y/o adecuación de las instalaciones hospitalarias de LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL, y permitir

la continuidad y adecuada prestación de las actividades del puesto de salud de Panan mientras se supera dicha situación.

PARÁGRAFO OCTAVO – TERMINACIÓN DEL CONTRATO: Una vez finalizado el contrato de arrendamiento, LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL procederá a restituir el inmueble en las condiciones que correspondan, teniendo en cuenta el estado en que fue recibido, el uso legítimo y normal del inmueble y las adecuaciones realizadas durante la vigencia contractual.

Las adecuaciones que por su naturaleza se encuentren incorporadas al inmueble y no puedan ser retiradas razonablemente sin causar deterioro al mismo permanecerán en este al momento de la restitución, sin que ello implique, por sí solo, el reconocimiento de suma adicional alguna a favor de LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL, salvo que las partes hayan pactado expresamente una condición diferente y esta resulte jurídicamente procedente.

PARÁGRAFO NOVENO – ELEMENTOS RETIRABLES: Los bienes, equipos, elementos y adecuaciones que puedan ser retirados del inmueble sin afectar su estructura, integridad o condiciones de funcionamiento permanecerán de propiedad de LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL, quien podrá disponer de ellos conforme a las normas que regulen la administración y disposición de sus bienes.

PARÁGRAFO DÉCIMO – PROHIBICIÓN DE ENRIQUECIMIENTO INJUSTIFICADO: Las partes manifiestan que las adecuaciones autorizadas obedecen exclusivamente a una necesidad institucional previamente identificada y guardan relación directa con la destinación temporal del inmueble. En consecuencia, la ejecución de dichas intervenciones no tendrá como finalidad generar un beneficio patrimonial particular para EL ARRENDADOR, sino garantizar las condiciones necesarias para la continuidad de las actividades institucionales del puesto de salud de Panan, durante el periodo de contingencia.

MODALIDAD DE CONTRATACION:

La ESE Hospital Cumbal, de conformidad con las necesidades a solventar y la cuantía del contrato a celebrar, procederá a definir la modalidad de contratación apropiada, conforme y según los criterios establecidos en el Estatuto de Contratación.

Que, según la necesidad proyectada en estos estudios previos, la ESE requiere satisfacer la contratación, cuyo valor no supera los seiscientos (600) salarios mínimos legales mensuales vigentes, por lo tanto, la modalidad de contratación para estos efectos es la definida en el artículo 29 del Estatuto de Contratación de la ESE (Acuerdo No. 001 del 26 de enero de 2018) modificado mediante el acuerdo 008 de 01 de octubre de 2024, es decir la contratación que procede es la DE CONTRATACIÓN DIRECTA.

ENTREGA DEL INMUEBLE:

EL ARRENDADOR hará entrega material del inmueble a LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL en la fecha establecida para el inicio de la ejecución contractual, mediante la suscripción del correspondiente ACTA DE ENTREGA, en la cual se dejará constancia de las condiciones físicas, locativas y funcionales del inmueble, sus instalaciones, servicios y demás elementos que se consideren necesarios para establecer el estado en que es recibido por LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL.

LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL recibirá el inmueble en las condiciones que se hagan constar en el acta de entrega, sin perjuicio de las obligaciones que correspondan a EL ARRENDADOR respecto de las reparaciones y situaciones que, de conformidad con la ley y el presente contrato, sean de su responsabilidad.

PARÁGRAFO: Al finalizar el contrato, LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL restituirá el inmueble a EL ARRENDADOR mediante la suscripción del correspondiente ACTA DE RESTITUCIÓN, en condiciones acordes con el estado en que fue recibido, teniendo en cuenta el deterioro natural derivado del uso legítimo y normal del inmueble.

PRESUPUESTO OFICIAL ESTIMADO VALOR DEL CONTRATO:

Para los efectos legales y fiscales, El valor total del presente contrato de arrendamiento es la suma de TRES MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS M/CTE ($3.900.000)

FORMA DE PAGO:

El valor total del presente contrato de arrendamiento es la suma de TRES MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS M/CTE ($3.900.000), correspondiente a tres (3) cánones mensuales de arrendamiento, cada uno por valor de UN

MILLÓN TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($1.300.000), correspondientes a los meses de octubre, noviembre, y diciembre de 2026.

LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL pagará a EL ARRENDADOR el canon de arrendamiento mensual por valor de UN MILLÓN TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($1.300.000), previa presentación de la correspondiente cuenta de cobro o factura, según corresponda, y certificación expedida por el supervisor del contrato en la que conste el cumplimiento de las obligaciones contractuales y la disponibilidad del inmueble durante el respectivo periodo.

PARÁGRAFO PRIMERO: El valor de las adecuaciones locativas que sean ejecutadas por LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL para la adaptación del inmueble al funcionamiento temporal del puesto de salud de Panan, no se encuentra incluido dentro del valor total del presente contrato de arrendamiento, ni constituye mayor valor del canon pactado. Dichas adecuaciones serán asumidas y financiadas directamente por LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL y, cuando por su naturaleza requieran la contratación de terceros, serán objeto del procedimiento contractual que legalmente corresponda.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL ARRENDADOR reconoce y acepta que el valor pactado de UN MILLÓN TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($1.300.000), mensuales corresponde exclusivamente al uso y goce del inmueble objeto del presente contrato y no comprende valores adicionales derivados de las adecuaciones que LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL realice en el mismo.

PARÁGRAFO TERCERO: El pago de los cánones de arrendamiento se efectuará de manera mensual, de conformidad con los procedimientos administrativos internos de LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL, previa acreditación del cumplimiento de las obligaciones contractuales. LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL efectuará directamente, al momento de cada pago, las retenciones, descuentos, deducciones e impuestos a que haya lugar, de conformidad con la normatividad tributaria y demás disposiciones legales vigentes, los cuales serán descontados del valor correspondiente al respectivo canon de arrendamiento.

PARÁGRAFO CUARTO: El pago de cada canon corresponderá al respectivo mes de arrendamiento, siempre que EL ARRENDADOR haya garantizado durante dicho periodo el uso y goce del inmueble en los términos establecidos en el presente contrato.

PARÁGRAFO QUINTO: EL ARRENDADOR deberá acreditar, para efectos de cada pago, el cumplimiento de las obligaciones que legalmente le sean exigibles y aportar los documentos requeridos por LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL para el trámite del respectivo pago.

IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL:

El contrato a celebrar se imputará con cargo al Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 2026001093 DE FECHA 01 DE OCTUBRE DE 2026, IMPUTADO AL RUBRO – CÓDIGO 2.1.2.02.02.008.012.001.21.1.2.3.2.09.1.1 DENOMINADO: OTRAS ADQUISICIONES DE SERVICIOS VIGENCIA ACTUAL.

PLAZO

El plazo de ejecución del presente contrato será de TRES (3) MESES, comprendidos entre el primero (01) de octubre de 2026 y el treinta y uno (31) de diciembre de 2026, ambas fechas inclusive, contados a partir de la suscripción del Acta de Inicio, previo cumplimiento de los requisitos legales y contractuales para su ejecución.

PARÁGRAFO: El plazo establecido corresponde al periodo durante el cual LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL dispondrá del uso y goce temporal del inmueble objeto del presente contrato, en atención a la necesidad institucional generada por la ejecución de las obras de construcción y/o adecuación de las instalaciones hospitalarias. La continuidad del arrendamiento más allá del término aquí establecido requerirá el cumplimiento de los requisitos legales, presupuestales y contractuales que resulten aplicables.

ENTREGA Y RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE

La entrega material del inmueble se realizará mediante la suscripción del correspondiente Acta de Entrega, en la cual se dejará constancia de su estado físico y locativo, instalaciones, servicios, elementos existentes y demás aspectos que las partes consideren pertinentes.

Una vez finalizado el contrato, LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL realizará la restitución material del inmueble mediante la suscripción del correspondiente Acta de Restitución, en la cual se dejará constancia de las condiciones en que se efectúa la entrega.

Para efectos de la restitución se tendrá en cuenta el estado inicial registrado en el Acta de Entrega, el deterioro natural derivado del uso legítimo y normal del inmueble y las adecuaciones realizadas por LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL de conformidad con las autorizaciones establecidas en el presente contrato.

MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

EL ARRENDADOR será responsable de efectuar las reparaciones necesarias que legalmente le correspondan y que sean indispensables para conservar el inmueble en condiciones adecuadas para el uso convenido, especialmente aquellas relacionadas con la estructura, estabilidad y condiciones generales del inmueble, siempre que no sean consecuencia del uso ordinario o de actuaciones imputables a LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL.

Por su parte, LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL asumirá las reparaciones locativas menores derivadas del uso ordinario del inmueble y aquellas que se encuentren directamente relacionadas con las adecuaciones realizadas para el funcionamiento temporal del puesto de salud de Panan, dentro del alcance autorizado en el presente contrato.

PARÁGRAFO: Cuando se presente un daño o deterioro que requiera reparación, la parte que tenga conocimiento del mismo deberá comunicarlo oportunamente a la otra, con el fin de determinar su causa, responsabilidad y mecanismo de atención.

SUPERVISIÓN:

La supervisión del presente contrato será ejercida por el funcionario que se encuentre formalmente encargado de las funciones de Almacén de LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL al momento de iniciarse la ejecución contractual, quien realizará el seguimiento y control de la ejecución del contrato, con el fin de garantizar el debido cumplimiento del objeto contractual.

El supervisor deberá suscribir el Acta de Inicio, previa verificación del cumplimiento de los requisitos necesarios para la ejecución del contrato; efectuará el seguimiento continuo al cumplimiento de las obligaciones a cargo de EL ARRENDADOR; verificará la disponibilidad y condiciones generales del inmueble y su destinación conforme a lo pactado; presentará los informes de supervisión correspondientes y certificará el cumplimiento de las obligaciones contractuales por parte de EL ARRENDADOR como requisito para el trámite de los respectivos pagos.

PARÁGRAFO PRIMERO: La supervisión será asumida por: **EDGAR HOMERO FRAGA BENAVIDES**, identificado con cédula de ciudadanía No. **87.511.652**, quien desempeña el cargo de **TÉCNICO – ADMINISTRATIVO – (ALMACÉN) DE LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL**, o quien haga sus veces.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La supervisión del presente contrato se limitará al seguimiento de las obligaciones derivadas del arrendamiento. Las adecuaciones locativas que sean ejecutadas por LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL en el inmueble y que sean objeto de una contratación independiente estarán sujetas a la supervisión que se determine en el respectivo contrato.

CESIÓN Y SUBARRIENDO

LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL no podrá ceder total o parcialmente el presente contrato ni subarrendar el inmueble objeto del mismo sin autorización previa y escrita de EL ARRENDADOR, salvo que exista disposición legal que permita una actuación diferente.

EL ARRENDADOR no podrá ceder los derechos y obligaciones derivados del presente contrato de manera que se afecte el uso y goce pacífico del inmueble por parte de LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL, sin perjuicio de las disposiciones legales aplicables.

La cesión que se realice en contravención de lo dispuesto en la presente cláusula podrá dar lugar a la terminación del contrato, de conformidad con las disposiciones legales y contractuales aplicables.

FUNDAMENTO JURÍDICO – REGIMEN LEGAL

Para la presente contratación, la ESE aplicará las normas de derecho privado, de acuerdo a lo previsto en el artículo 16 del Decreto 1876 de 1994, el artículo 194 de la Ley 100 de 1993, la Resolución No 5185 de 2013 y el Acuerdo No 001 del 26 de enero de 2018, mediante la cual se ajusta el Estatuto de Contratación de la ESE Hospital Cumbal, conforme a la normatividad vigente, con aplicación de las cláusulas exorbitantes previstas en el Estatuto de Contratación (Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y demás normas reglamentarias).

MATRIZ DE RIESGO (ANÁLISIS DE RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO) :

TIPO DE RIESGO	**Probabilidad de ocurrencia** (En una calificación de 1 a 5, donde 5 significa muy alto y 1 muy bajo)	**Impacto** (En una calificación de 1 a 5, donde 5 significa muy alto y 1 muy bajo)	**Forma de Mitigarlo**
Riesgos Económicos: son los derivados del comportamiento del mercado, tales como la fluctuación de los precios de los insumos, desabastecimiento y especulación de los mismos, entre otros.	3	3	Revisar periódicamente el comportamiento del mercado respecto de los bienes y/o servicios a contratar.
Riesgos Sociales o Políticos: son los derivados de los cambios de las políticas gubernamentales y de cambios en las condiciones sociales que tengan impacto en la ejecución del contrato.	3	3	Análisis de las políticas estatales al respecto.
Riesgos Operacionales: son los asociados a la operatividad del contrato, tales como la suficiencia del presupuesto oficial, del plazo o los derivados de procesos, procedimientos, parámetros, sistemas de información y tecnológicos, equipos humanos o técnicos inadecuados o insuficientes	2	2	Ejecución presupuestal supervisada
Riesgos Financieros: son el riesgo de consecución de financiación o riesgo de liquidez para obtener recursos para cumplir con el objeto del contrato, y (ir) el riesgo de las condiciones financieras establecidas para la obtención de los recursos, tales como plazos, tasas, garantías, contra garantías, y refinanciaciones, entre otros.	2	2	Respaldar las operaciones presupuestales con los debidos certificados.
Riesgos Regulatorios: derivados de cambios regulatorios o reglamentarios que afecten la ecuación económica del contrato	2	2	Análisis del mercado cambiario de la moneda extranjera.
Riesgos de la Naturaleza: son los eventos naturales previsibles en los cuales no hay intervención humana que puedan tener impacto en la ejecución del contrato, por ejemplo los temblores, inundaciones, lluvias, sequías, entre otros	3	3	Acatar las recomendaciones que emiten las Entidades encargadas.

Riesgos Ambientales: son los derivados de las obligaciones legales o reglamentarias de carácter ambiental, así como de las licencias, planes de manejo o de permisos y autorizaciones ambientales, incluyendo tasas retributivas y compensatorias, obligaciones de mitigación, tareas de monitoreo y control, entre otras.	3	3	Cumplimiento de la normatividad actual e implementación inmediata de las normas que la modifiquen o sustituyan.
Riesgos Tecnológicos: son los derivados de fallas en los sistemas de comunicación de voz y de datos, suspensión de servicios públicos, nuevos desarrollos tecnológicos o estándares que deben ser tenidos en cuenta para la ejecución del contrato, obsolescencia tecnológica	1	1	Acatar las recomendaciones que emiten las Entidades Y Áreas relacionadas.

GARANTIAS (ESPECIFIQUE POLIZA QUE SE REQUIERE SEGÚN EL BIEN O SERVICIO A CONTRATAR)

TIPO DE POLIZA	MARQUE CON UNA X SI APLICA
DE SERIEDAD DE LA OFERTA	N/A
DEL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO	N/A
DE CORRECTO MANEJO, BUENA INVERSIÓN Y REINTEGRO DE ANTICIPO EN EL CONTRATO U ORDEN	N/A
DE LA CALIDAD Y CORRECTO FUNCIONAMIENTO DE LOS BIENES Y EQUIPOS SUMINISTRADOS	N/A
CALIDAD DEL BIEN O SERVICIO	N/A
DE ESTABILIDAD DE LA OBRA	N/A
DE PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES	N/A
DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL	N/A
DEL SEGURO DE MANEJO DE RECURSOS PÚBLICOS PARA PARTICULARES	N/A
DE LA PROVISIÓN DE REPUESTOS, ACCESORIOS Y CORRECTO FUNCIONAMIENTO DE EQUIPOS	N/A

INCLUIDO EN EL PLAN DE ADQUISICIONES	**SI**	**X**	**NO**	

LUGAR DE EJECUCIÓN: Municipio de Cumbal.

Dado en Cumbal – Nariño, el primero (01) de octubre de dos mil veintiséis (2026)

ORIGINAL FIRMADO
EDGAR HOMERO FRAGA BENAVIDES
TÉCNICO – ADMINISTRATIVO – (ALMACÉN) DE LA E.S.E. HOSPITAL CUMBAL

Proyectó y revisó: Yalith Natalia Narvaez- Asesora Oficina de Contratacion
Aprobó: Omar Hernando Paguay V. - Gerente E.S.E Hospital Cumbal.