1. INTRODUCCIÓN

La proyección del análisis del sector es de suma importancia ya que responde a las recomendaciones que la Organización de Cooperación y de Desarrollo Económico (OCDE) le ha expresado al Gobierno Nacional. Así mismo, el HOSPITAL REGIONAL DE LA ORINOQUÍA E.S.E., en aras de optimizar el proceso de contratación busca que por medio del presente documento, se puedan generar herramientas para comprender el mercado del bien o servicio a contratar u obra a ejecutar, para que de esta forma se pueden alcanzar los objetivos de eficacia, eficiencia, economía, promoción de la competencia y manejo del riesgo los cuales se acometen en cada uno de los procesos de contratación.

Por otro lado, el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, señala que las Entidades, a partir del objeto del contrato, debe hacer el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo, sin que sea relevante la modalidad de selección.

Por lo anterior, el análisis del sector permite al HOSPITAL REGIONAL DE LA ORINOQUÍA E.S.E., conocer las condiciones y las ventajas que representa contratar el bien o servicio.

En cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 13.6 del artículo 13 del acuerdo de Junta directiva No. 011 del 2021, "POR MEDIO DEL CUAL SE EXPIDE EL ESTATUTO GENERAL DE CONTRATACIÓN DEL HOSPITAL REGIONAL DE LA ORINOQUIA EMPRESA SOCIAL DEL ESTADO", elabora los Estudios del Sector para adelantar el proceso contractual para ***ADQUIRIR A TÍTULO DE COMPRAVENTA, POR PARTE DEL HOSPITAL REGIONAL DE LA ORINOQUÍA E.S.E., EL INMUEBLE DENOMINADO "MANZANA E DE LA ANTIGUA BASE YOPAL", DE PROPIEDAD DE EQUIÓN ENERGÍA LIMITED, UBICADO EN LA CARRERA 7 NO. 20-50 DEL MUNICIPIO DE YOPAL, DEPARTAMENTO DE CASANARE, IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 470-33597 Y CÉDULA CATASTRAL NO. 85001010100000913000100000000.***" Por medio del presente documento se deja constancia del análisis de aspectos comerciales, financieros, técnicos y riesgos posibles dentro del sector, los cuales se realizarán en la etapa de planeación y estructuración de este.

En relación al objeto contractual que se identifica en el sector de servicios y los aspectos relacionados con " ***ADQUIRIR A TÍTULO DE COMPRAVENTA, POR PARTE DEL HOSPITAL REGIONAL DE LA ORINOQUÍA E.S.E., EL INMUEBLE DENOMINADO "MANZANA E DE LA ANTIGUA BASE YOPAL", DE PROPIEDAD DE EQUIÓN ENERGÍA LIMITED, UBICADO EN LA CARRERA 7 NO. 20-50 DEL MUNICIPIO DE YOPAL, DEPARTAMENTO DE CASANARE, IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 470-33597 Y CÉDULA CATASTRAL NO. 85001010100000913000100000000.***" Se evidencia que de acuerdo a las obligaciones que se desarrollaran en la ejecución, estas pueden ser ejecutadas por una persona natural o jurídica que cumpla con los requerimientos técnicos requeridos por la entidad, idoneidad y experiencia en el desarrollo del objeto contractual.

Se deja constancia mediante el presente documento, del análisis del sector realizado en la etapa de planeación y estructuración del mismo, así

2.OBJETO CONTRACTUAL

ADQUIRIR A TÍTULO DE COMPRAVENTA, POR PARTE DEL HOSPITAL REGIONAL DE LA ORINOQUÍA E.S.E., EL INMUEBLE DENOMINADO "MANZANA E DE LA ANTIGUA BASE YOPAL", DE PROPIEDAD DE EQUIÓN ENERGÍA LIMITED, UBICADO EN LA CARRERA 7 NO. 20-50 DEL MUNICIPIO DE YOPAL, DEPARTAMENTO DE CASANARE, IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 470-33597 Y CÉDULA CATASTRAL NO. 85001010100000913000100000000

3.ASPECTOS GENERALES

3. GENERALES DEL MERCADO

3.1 ECONÓMICO Y CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES

Dado el objeto de contratación y con base en la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas Revisión 4 adaptada para Colombia, se establecen los siguientes códigos CIIU como parte de las opciones que ofrece el sector terciarios

de servicios, la actividad de arrendamiento de inmuebles se enmarca específicamente en la división de actividades inmobiliarias y de bienes raíces según la Clasificación del DANE (Departamento Nacional de Estadística) para satisfacer la necesidad del presente análisis, y a partir de los cuales se identificaran las empresas del sector en capacidad de ejecutar el objeto del actual proceso (Tabla 1)

DANE INFORMACIÓN PARA TODOS	**Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas Revisión 4 adaptada para Colombia**
Sector general de clasificación	Subsector clasificación DANE
Servicios	Sección L: Actividades Inmobiliarias
Código CIIU	**6810: Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados.**

Fuente: Elaboración propia-DANE-CIIU (Tabla 1)

3.1.1 Clasificación: código estándar de productos y servicios de naciones unidas

Una vez identificados los proveedores que han participado como oferentes o contratistas en procesos de contratación con entidades del Estado, y de acuerdo con los códigos del clasificador de servicios de gestión y servicios profesionales de empresa y servicios de soporte de la UNSPSC proporcionados por Colombia compra eficiente, para ***"ADQUIRIR A TÍTULO DE COMPRAVENTA, POR PARTE DEL HOSPITAL REGIONAL DE LA ORINOQUÍA E.S.E., EL INMUEBLE DENOMINADO "MANZANA E DE LA ANTIGUA BASE YOPAL", DE PROPIEDAD DE EQUIÓN ENERGÍA LIMITED, UBICADO EN LA CARRERA 7 NO. 20-50 DEL MUNICIPIO DE YOPAL, DEPARTAMENTO DE CASANARE, IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 470-33597 Y CÉDULA CATASTRAL NO. 85001010100000913000100000000,*** se puede ubicar en (Tabla 2):

Código - Segmento	Código - Familia	Código - Clase	Código - Producto	Nombre - Producto
95000000	95100000	951016	95101600	Terrenos institucionales o comerciales

Fuente: Clasificador De Bienes/Colombia Compra Eficiente (Tabla 2)

3.2 Sector Servicios y su dinamismo

El sector de arrendamiento de inmuebles es una parte del sector inmobiliario donde propietarios (arrendadores) ceden el uso de propiedades a inquilinos a cambio de un pago periódico (renta), según un contrato. Este sector abarca tanto propiedades residenciales como comerciales y se caracteriza por la existencia de contratos que establecen los derechos y obligaciones de ambas partes. Recientemente, se ha observado una desaceleración en el crecimiento de las rentas después de un período de alzas significativas. Una vez definido el sector en el que se encuentra el objeto contractual, se observa que pertenece al sector terciario en el cual se desarrollan actividades dirigidas a servicios de arriendos.

Aspectos generales del sector inmobiliario

3.2.1 Agentes que componen el sector

Cuando hablamos de los agentes que componen el sector en el cual se desarrolla el objeto contractual, nos referimos a los diferentes actores que intervienen en la prestación y apoyo de estos servicios. (Tabla 3)

Cuando hablamos de los agentes que componen el sector en el cual se desarrolla el objeto contractual, nos referimos a los diferentes actores que intervienen en la prestación y apoyo de estos servicios. (Tabla 3)

CATEGORÍA DE ACTOR	ACTORES ESPECÍFICOS	ROL EN EL OBJETO CONTRACTUAL
PROMOTORES	Empresas estructuradoras de proyectos urbanísticos, fondos de inversión inmobiliaria y bancas de tierras.	Identificar predios o lotes óptimos, realizar estudios de viabilidad comercial y gestionar la compra, venta o estructuración del proyecto arquitectónico inicial antes de su construcción.
CONSTRUCTORAS	Firmas de ingeniería civil y edificación (públicas o privadas) con capacidad de obra y licencias vigentes	Planificar, diseñar, gestionar y ejecutar obras de infraestructura y edificación para entidades publicas o privadas, y/o personas naturales
AGENCIAS INMOBILIARIAS	Comercialización de inmuebles, administración y asesorías contables o jurídica- Corretaje tradicional y promoción de vivienda	Intermediarias calificadas entre las personas que quieren vender o arrendar una propiedad y aquellas que buscan comprar de contado, con crédito o tomar un inmueble en alquiler
Propietarios Particulares (Personas Naturales/Jurídicas)	Propietarios legítimos de inmuebles aptos para oficinas	Actuar como arrendadores y contratistas directos

Fuente: Elaboración Propia. (Tabla 3)

3.2.2 Sector Inmobiliario en Colombia

Al cierre del tercer trimestre (septiembre de 2026), el mercado inmobiliario en Colombia consolidó una reconfiguración estructural profunda. El negocio inmobiliario continúa desplazándose de manera masiva desde la construcción nueva hacia la administración de arriendos y el mercado del usado.

Actualmente, las actividades inmobiliarias representan el 4,1% del PIB nacional y sostienen más de 1,6 millones de empleos. El fenómeno más destacado del periodo es la consolidación de una sociedad de inquilinos: el 40,8% de los hogares colombianos vive bajo la modalidad de arrendamiento (7,7 millones de hogares), superando por cuarto año consecutivo al porcentaje de propietarios con vivienda propia pagada (34,8%)

A septiembre de 2026, el 40,8% de los hogares en Colombia reside en arriendo o subarriendo, superando al 34,8% que cuenta con vivienda propia pagada. Asimismo, los precios de la Vivienda de Interés Social (VIS) registraron un incremento anual del 10,5% impulsado por las variaciones en los costos de construcción y el ajuste del salario mínimo.

Según el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), el valor agregado de este segmento se sustenta en una demanda interna resiliente, donde más del 40% de los hogares a nivel nacional permanecen bajo regímenes de tenencia en arrendamiento. Las iniciaciones de obras de edificaciones, reportadas a través del censo sectorial de Coordenada Urbana, evidencian un ajuste del 5.6% en el año corrido, aunque el mes de septiembre de 2026 marcó un quiebre de tendencia con un repunte del 4.4% en comparación con el mismo mes del año anterior, lo que sugiere el inicio de una fase de recuperación en la oferta

De acuerdo al análisis de precios, indexación y costos de edificación, Conforme al marco regulatorio colombiano, el tope legal para el incremento de los contratos de arrendamiento de vivienda urbana vigentes para el periodo 2026 quedó definido en un 5.10%, cifra indexada directamente al Índice de Precios al Consumidor (IPC) de cierre del año inmediatamente anterior. No obstante, las dinámicas

comerciales en contratos nuevos y renovaciones en zonas de alta densidad reportan incrementos reales promedio del 6.6% en apartamentos y hasta un 9.1% en casas, motivado principalmente por la baja disponibilidad de inventario residencial nuevo listo para entrega.

El comportamiento del Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED) a septiembre de 2026 refleja un alivio sustancial en las presiones de costos de materiales de construcción (como el acero y el cemento), consolidando una variación anualizada significativamente inferior a los máximos históricos registrados entre 2022 y 2024. Este factor reduce la presión sobre el margen del constructor y estabiliza el precio de venta final por metro cuadrado en el mercado del usado, el cual promedia los $1.799 USD/m² para apartamentos y $1.267 USD/m² para casas en el consolidado nacional, sirviendo de línea base para la estimación de rentabilidades por alquiler.

Desde la perspectiva fiscal controlada por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN), las transacciones inmobiliarias y el recaudo por concepto de impuesto al patrimonio, retención en la fuente por enajenación de activos fijos e IVA sobre servicios de intermediación comercial reportan un comportamiento alineado con la formalización del sector. Las modificaciones en las bases gravables de los bienes raíces y el fortalecimiento de los mecanismos de control al valor de escrituración han reducido las brechas de subfacturación en el mercado del usado.

Asimismo, los ingresos por arrendamiento de inmuebles comerciales (oficinas, bodegas y locales), gravados con la tarifa general del IVA para los responsables de dicho régimen, muestran una recuperación moderada asociada a la estabilización de las tasas de vacancia corporativa, las cuales descendieron a niveles de un dígito en los principales corredores empresariales de Bogotá, Medellín y Barranquilla, y las ciudades con crecimiento en los arrendamientos de inmuebles comerciales son Pereria, Armenia y Bucaramanga.

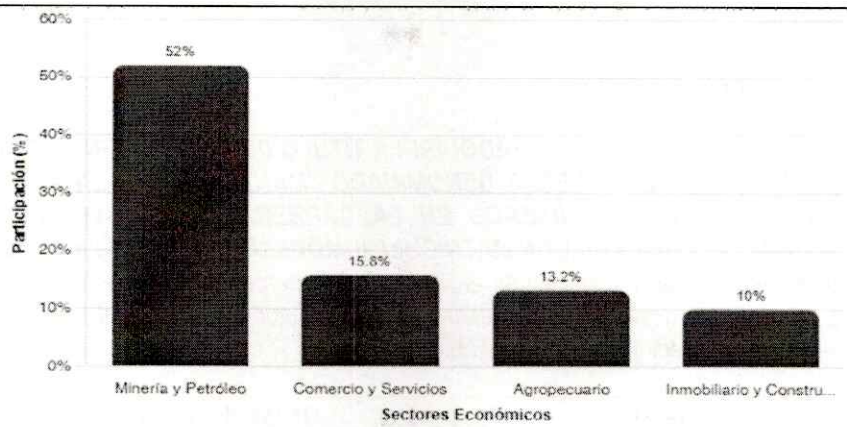
3.2.3 Sector en Casanare

El departamento de Casanare experimenta un fuerte auge en su dinámica inmobiliaria. De acuerdo con el Observatorio Socioeconómico de la Cámara de Comercio de Casanare, las transacciones y registros inmobiliarios en la jurisdicción mostraron un crecimiento consolidado del 50,1%, superando el promedio nacional.

Este comportamiento responde a la sólida base macroeconómica del departamento (que históricamente registra uno de los PIB per cápita más altos del país) impulsada por los sectores de hidrocarburos, gas y agroindustria, combinada con una fuerte transición demográfica hacia el mercado de arrendamiento (Grafica 1)

Casanare históricamente ha dependido de actividades extractivas, pero el sector inmobiliario y de la construcción están ganando terreno en la composición del valor agregado departamental

- Minería y Petróleo (Extractivo): Históricamente representa más del 52% del PIB departamental. Sigue liderando la producción nacional de gas y crudo.
- Comercio y Servicios Representa cerca del 15,8% de la economía local. Presenta un crecimiento financiero resiliente y un aumento en exportaciones no tradicionales.
- Agropecuario (Arroz, Palma y Ganadería) Aporta el 13,2% de la economía regional. Casanare es el productor número uno de arroz y palma del país
- Sector Inmobiliario y Construcción: Es un sector emergente en crecimiento constante, impulsado por inversiones públicas estratégicas que superan los $65.000 millones en infraestructura urbana en Yopal.

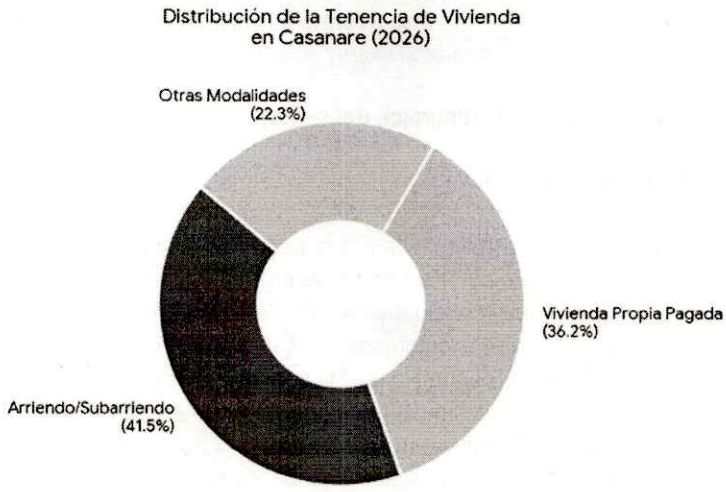


Fuente: elaboración propia. (Grafica 1)

En sintonía con la tendencia nacional (donde el arriendo alcanzó el 40,8%), Casanare ha consolidado un mercado predominantemente de inquilinos, impulsado principalmente por la población flotante del sector energético y el crecimiento de los hogares unipersonales.

La distribución habitacional del departamento refleja que la modalidad de arriendo y subarriendo ya abarca el 41,5% de los hogares urbanos, superando a la vivienda propia totalmente pagada, la cual se sitúa en un 36,2%. Las modalidades alternativas (propia pagándose, usufructo y ocupación sin título) representan el 22,3% restante. (Grafica 2)

.



Fuente: Elaboración Propia (Grafica 2)

3.2.4 Productos incluidos dentro sector inmobiliario

Los productos incluidos dentro del sector inmobiliario son diversos bienes raíces, como residenciales (casas, apartamentos, condominios), comerciales (oficinas, centros comerciales, restaurantes) e industriales (almacenes, fábricas). También se incluyen los terrenos, así como otras propiedades de uso especializado como hoteles y residencias para estudiantes. Obras físicas y proyectos.

Instituciones y entidades que componen el sector.

El sector construcción enfocado con el objeto contractual: "***ADQUIRIR A TÍTULO DE COMPRAVENTA, POR PARTE DEL HOSPITAL REGIONAL DE LA ORINOQUÍA E.S.E., EL INMUEBLE DENOMINADO "MANZANA E DE LA ANTIGUA BASE YOPAL", DE PROPIEDAD DE EQUIÓN ENERGÍA LIMITED, UBICADO EN LA CARRERA 7 NO. 20-50 DEL MUNICIPIO DE YOPAL, DEPARTAMENTO DE CASANARE, IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 470-33597 Y CÉDULA CATASTRAL NO. 850010101000009130001000000000***", existe las siguientes entidades, agencia, corredores, gremios, fondos de inversión privada y públicas. a continuación, se presenta los actores para representativos del sector vinculando los roles clave con las instituciones y entidades reales más representativas del sector inmobiliario (Tabla 4):

Categoría	Grupo de Interés
Gubernamentales y Reguladores	Gobierno Local y Departamental
Gubernamentales y Reguladores	Control y Catastro
Comerciales y Gremiales	Comercio y Formalización
Comerciales y Gremiales	Cajas de Compensación
Financieros y de Control	Banca y Fiducias con Presencia Local
Técnicos y Licenciamiento	Validación y Trámites
Ambientales	Autoridad Ambiental Regional
Privados y Desarrolladores	Constructores e Inmobiliarias Locales

Fuente: Elaboración Propia (Tabla 4)

3.3 Variables económicas que pueden afectar la dinámica del sector

3.3.1.1 Salario Mínimo Legal Vigente (SMLV)

El histórico del salario mínimo en Colombia se debe tener en cuenta para fijar los pagos a trabajadores privados y públicos, sea cual sea su tipo de vinculación; es la base salarial en el país y sobre este se fijan los valores del mercado laboral. De acuerdo con el informe del mercado laboral de enero de 2018 llamado "Productividad y salario mínimo" de Fedesarrollo, En Colombia, el salario mínimo se ajusta anualmente a partir de una negociación entre los sindicatos, las empresas y el gobierno, normalmente aumenta con base en la inflación esperada, de acuerdo con la meta establecida por el Banco de la República y los cambios observados en la productividad laboral. En cualquier caso, acogiendo una sentencia de la Corte Constitucional, el aumento debe ser superior a la inflación observada en el año inmediatamente anterior, de tal forma que al menos se garantice que su poder adquisitivo no se deteriore con respecto al que se tenía un año atrás. El ajuste del salario mínimo no necesariamente implica que todos los salarios en la economía se muevan en la misma dirección ni mucho menos en la misma magnitud. Actualmente, el salario mínimo en Colombia continúa representando una proporción elevada frente al ingreso mediano de los trabajadores, situación que sigue generando importantes retos en términos de formalización laboral y productividad. De acuerdo con análisis del Banco de la República, la OCDE y cifras del DANE, el salario mínimo colombiano se mantiene entre los más altos de América Latina en relación con el salario mediano, especialmente en regiones con menores niveles de productividad e ingresos. Esta situación impacta principalmente a las pequeñas empresas y a los trabajadores informales, dado que en varios sectores económicos y territorios del país una proporción significativa de trabajadores percibe ingresos inferiores al salario mínimo legal vigente. Así mismo, las diferencias regionales continúan evidenciando mayores niveles de informalidad laboral en las zonas de menor desarrollo económico, donde las capacidades empresariales y productivas son más limitadas. (Tabla 5)

Actualmente, el salario mínimo del país representa aproximadamente el 80% del salario mediano y cerca del 60% del promedio de los salarios de las personas ocupadas en el país, el salario promedio de los trabajadores ocupados, situación que sigue generando retos en materia de formalización laboral y productividad.

El Gobierno Nacional anunció a través de los Decretos 1469 y 1470 de 2025, un incremento de 23% del salario mínimo para el 2026, dado que no se llegaron a acuerdos entre empresarios y las centrales obreras. En cuanto al auxilio de transporte, el aumento fue de 24,5%. Con este incremento señalado, el salario mínimo quedó en $1.750.905 pesos. El auxilio de transporte quedó en $ 249.095 pesos. Es decir, que el salario mínimo total para el año 2026 es de $2.000.000 millones de pesos m/cte. (Tabla 5)

VARIACIÓN DEL SALARIO MÍNIMO MENSUAL				
Año	**Salario mínimo mensual**	**Variación porcentual anual %**	**Auxilio de transporte**	**Normatividad/Decreto**
2026	$1.750.905,00	23%	$ 249.095,00	1469 y 1470 de 2025
2025	$1.423.500,00	9,54%	$ 200.000,00	1572 y 1573 de 2024
2024	$1.300.000,00	12%	$ 162.000,00	2292 de dic 29 de 2023
2023	$ 1.160.000,00	16%	$ 140.606,00	2613 de dic 28 de 2022
2022	$ 1.000.000,00	10,07%	$ 117.172,00	1724 de dic 15 de 2021
2021	$ 908.526,00	3,5%	$ 106.454,00	1786 de dic 29 de 2020
2020	$ 877.803,00	6%	$ 102.854,00	2360 de dic 26 de 2019
2019	$ 828.116,00	6%	$ 97.032,00	2451 de dic 27 de 2018
2018	$ 781.242,00	5,9%	$ 88.211,00	2269 de dic 30 de 2017
2017	$ 737.717,00	7%	$ 83.140,00	2209 de dic 30 de 2016
2016	$ 689.455,00	7%	$ 77.700,00	2552 de dic 30 de 2015
2015	$ 644.350,00	4,6%	$ 74.000,00	2731 de dic 30 de 2014
2014	$ 616.000,00	4,5%	$ 72.000,00	3068 de dic 30 de 2013
2013	$ 589.500,00	4,02%	$ 70.500,00	2738 de dic 28 de 2012
2012	$ 566.700,00	5,8%	$ 67.800,00	4919 de dic 26 de 2011
2011	$ 535.600,00	4%	$ 63.600,00	033 de enero 11 de 2011
2010	$ 515.000,00	3,6%	$ 61.500,00	5053 de dic 30 de 2009

Fuente: Elaboración Propia.- (Tabla 5)

3.3.1.2 Índice de Precios al Consumidor (IPC)

El índice de precios al consumidor (IPC) mide la evolución del costo promedio de una canasta de bienes y servicios representativa del consumo final de los hogares, expresado en relación con un período base. El dato del IPC, en Colombia, lo calcula mensualmente el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).

En septiembre de 2026 la variación mensual del IPC fue 0,37%, la variación año corrido fue 5,74% y la anual 6,14%, en septiembre de 2026 la variación anual del IPC fue 6,29%, es decir, 1,11 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior. (Tabla 6)

Variación Anual de septiembre 2026 vs. septiembre 2025

Indicador	Septiembre 2025	Septiembre 2026	Diferencia en Puntos Porcentuales (p.p.)
IPC Total Nacional	5,18%	**6,29%**	**1,11 p.p.** mayor que el año anterior.
Hogares Pobres (Ref. 6,14%)	-	**6,14%**	Segmento con menor impacto inflacionario en el mes.

Fuente: Elaboración propia (Tabla 6)

Variación mensual, año corrido y anual
Total nacional
2025 - 2026 (septiembre)

IPC	Septiembre					
	Variación mensual		Variación año corrido		Variación anual	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026
IPC total	0,32	**0,37**	4,55	**5,74**	5,18	**6,29**

Fuente: Dane, IPC

3.3.1.3 Variación mensual

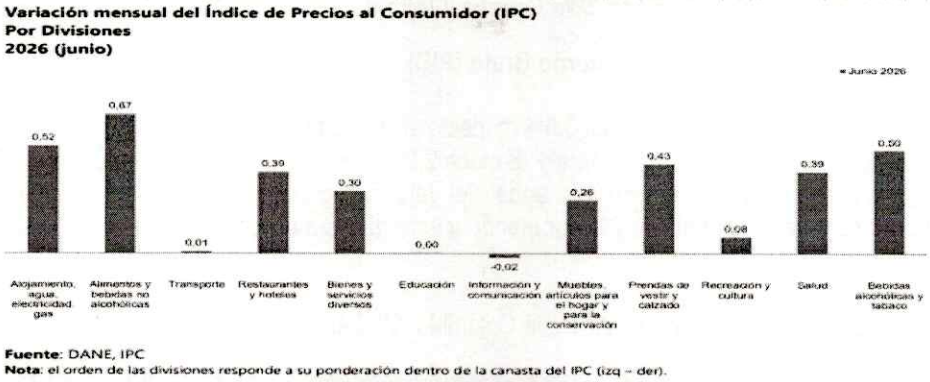
El comportamiento mensual del IPC total en junio de 2026 (0,39%) se explicó principalmente por la variación mensual de las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Alimentos y bebidas no alcohólicas. Las mayores variaciones se presentaron en las divisiones Alimentos y bebidas no alcohólicas (0,67%) y Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,52%).

En junio de 2026 la variación mensual del IPC fue 0,39%, frente a mayo de 2026. La división Alimentos y bebidas no alcohólicas registró una variación mensual de 0,67%, siendo esta la mayor variación mensual. En junio de 2026 los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: cebolla (13,18%), tomate de árbol (12,20%) y papas (9,85%). Las mayores disminuciones de precio se reportaron en las subclases: plátanos (-8,35%), yuca para consumo en el hogar (-1,74%) y legumbres secas (-1,51%).

La división Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles registró una variación mensual de 0,52%, siendo esta la segunda mayor variación mensual. En junio de 2026 los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: servicios relacionados con la copropiedad (1,77%), gas (1,19%) y electricidad (0,91%). Los menores incrementos de precio se reportaron en las subclases: alcantarillado (0,20%), arriendo imputado (0,36%) y arriendo efectivo (0,36%).

La división Información y comunicación registró una variación mensual de -0,02%, siendo esta la menor variación mensual. En junio de 2026 la única disminución de precio se registró en la subclase: equipos de telefonía móvil, similares y reparación (-0,54%).

En junio de 2026 las mayores contribuciones a la variación mensual en las doce divisiones del IPC Total se registraron en las siguientes subclases: arriendo imputado con 0,05 puntos porcentuales, papas con 0,04 puntos porcentuales y cebolla con 0,03 puntos porcentuales. Las subclases con las menores contribuciones fueron: plátanos con -0,04 puntos porcentuales, transporte de pasajeros y equipaje en avión con -0,02 puntos porcentuales y paquetes turísticos completos, incluye paquetes de viajes de excursión realizados durante un día con -0,01 puntos porcentuales. (Grafica 3)



Fuente: DANE/IPC.- (Grafica 3)

3.3.1.4 Tasa de cambio representativa del mercado- TRM

La Tasa de Cambio Representativa del Mercado–TRM– es el promedio ponderado por monto de las operaciones de compra y venta de dólares de los Estados Unidos de América a cambio de moneda legal colombiana, pactadas para cumplimiento en ambas monedas el mismo día de su negociación, efectuadas por los Intermediarios del Mercado Cambiario dentro del horario que establezca el Banco de la República mediante reglamentación general. Para el cálculo de la TRM se deberán excluir las operaciones de derivados, así como las operaciones efectuadas por los Intermediarios del Mercado Cambiario con entidades diferentes de las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia y de la Nación - Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

La TRM es calculada diariamente y certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia con base en la información disponible y la reglamentación expedida por el Banco de la República.

La Superintendencia Financiera de Colombia tiene la obligación de calcular y certificar la TRM y divulgarla al mercado y al público en general, conforme a lo dispuesto en el artículo 40 de la Resolución Externa No. 1 de 2018, expedida por la Junta Directiva del Banco de la República, la metodología establecida por el Banco de la República mediante Circular Reglamentaria DODM – 146, el artículo 11.2.1.4.15 del Decreto 2555 de 2010 y la Resolución No.0416 de 2006 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

La TRM vigente del dólar de hoy 22 de octubre, es de $3,191.47 pesos, con respecto a la TRM anterior tuvo un ascenso de $27.71 pesos, equivalente a un crecimiento del +0.88%. (Grafica 4)

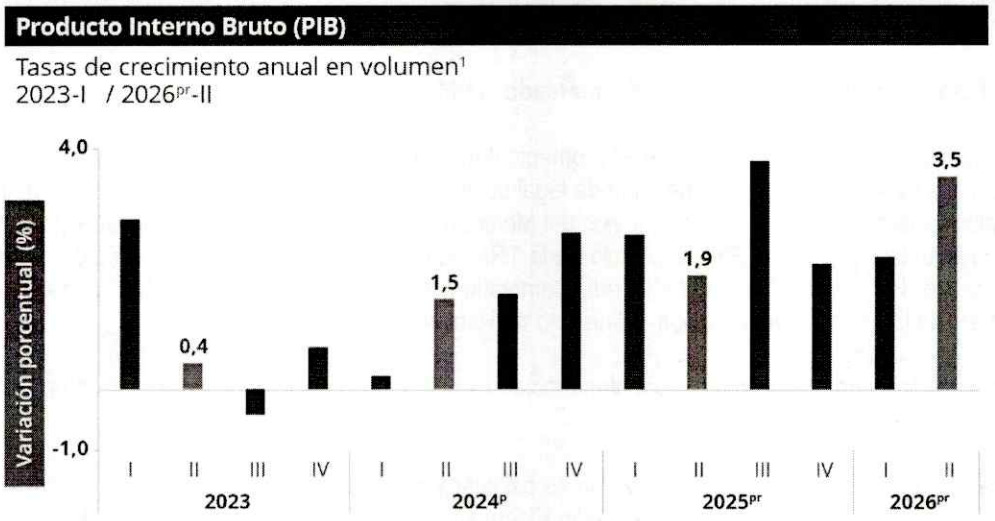


Fuente: Dólar Colombia (Grafica 4)

3.3.1.5 Comportamiento del Producto Interno Bruto (PIB)

En el segundo trimestre 2026, el PIB en su serie original crece 3.5% respecto al mismo periodo del año anterior. • En el segundo trimestre de 2026, comparado con el trimestre inmediatamente anterior, el PIB crece 2,9% en su serie ajustada por efecto estacional y calendario. La actividad sectores económica que atribuyen al crecimiento anual del valor agregado a corte del segundo trimestre de 2026 son Administración pública y defensa, comercio al por mayor y al por menor: y actividades artísticas. (Grafica 5)

Evolución del PIB en Volumen de Colombia: 2023-III vs. 2026-III (%)



Fuente: DANE/ Boletín Técnico Producto Interno Bruto (PIB)

Según el comunicado de prensa emitido por el DANE, en el cual se señala que las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

En el segundo trimestre de 2026, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 3.5% respecto al mismo periodo de 2025. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 10,0% (contribuye 1,7 puntos porcentuales a la variación anual).
- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 2,2% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 9,5% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al segundo trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 0,6%. Las actividades con mayor crecimiento trimestral son:

- Industrias manufactureras crece 2,3%.
- Actividades financieras y de seguros crece 2,2%.
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 1,4%.

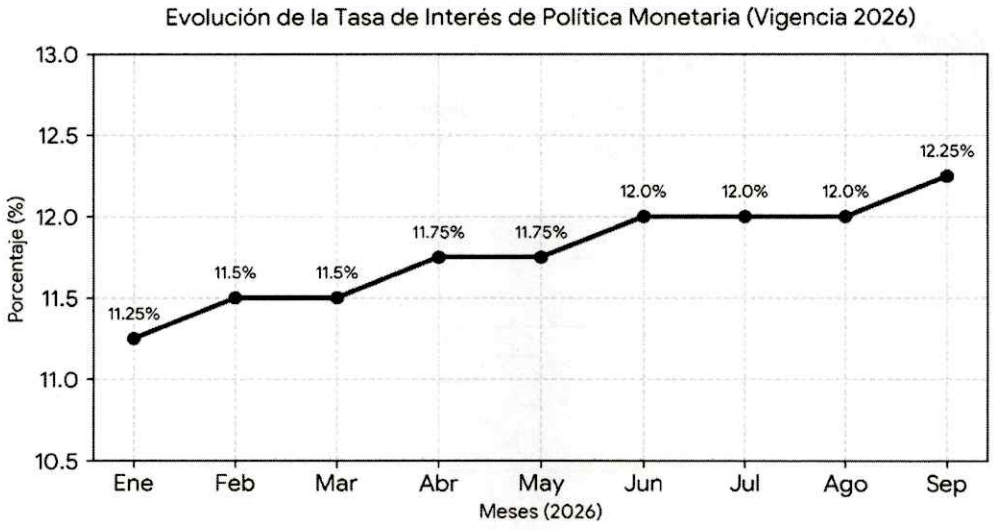
Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Segundo trimestre 2026pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2026pr-II / 2025pr-II	2026pr / 2025pr	2026pr-II / 2026pr-I
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	-2,1	-1,7	0,4
Explotación de minas y canteras	4,2	1,6	0,4
Industrias manufactureras	2,0	2,3	-0,4
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	4,8	3,7	2,8
Construcción	2,2	-1,5	6,4
Comercio al por mayor y al por menor[3]	2,2	2,6	0,3
Información y comunicaciones	-0,1	0,7	0,3
Actividades financieras y de seguros	4,3	3,6	1,9
Actividades inmobiliarias	2,1	2,1	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	2,6	2,5	0,8
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	10,0	7,9	2,3
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	9,5	6,3	4,0
Valor agregado bruto	**3,6**	**2,9**	**1,4**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	2,4	2,7	0,2
Producto Interno Bruto	**3,5**	**2,9**	**1,3**

Fuente: DANE/Comunicado de prensa Producto Interno Bruto (PIB) (Tabla 7)

3.3.1.6 Tasa de Intereses

De acuerdo con el informe de política monetaria con corte septiembre 2026 , la Junta Directiva del Banco de la República adoptó una postura macroeconómica restrictiva frente a los persistentes incrementos en la inflación. Para mitigar las presiones inflacionarias interanuales que alcanzaron el 6,29%, la autoridad monetaria decretó un incremento de la tasa de intervención, fijándola en un nivel del 12,25% anual. (Tabla 8)



Fuente *Trayectoria de la tasa de intervención monetaria en el año 2026-Corte septiembre. Fuente: Banco de la República. (Tabla 8)*

3.3.1.7 Inflación

De acuerdo con el informe de perspectiva y análisis con base del Banco de la República, Durante el primer semestre de 2026, la inflación en Colombia consolidó una marcada tendencia al alza, rompiendo la trayectoria de desaceleración que se traía del año anterior. Con un cierre semestral que superó las expectativas del mercado, el Índice de Precios al Consumidor (IPC) interrumpió el comportamiento descendente, alejándose del rango meta de largo plazo fijado por la Junta Directiva del Banco de la República (3.0% +/- 1 punto porcentual).

Ante este escenario de persistencia inflacionaria, la autoridad monetaria ejecutó un cambio rotundo en su estrategia. Tras sostener un ciclo de recortes, el Emisor reanudó con firmeza el endurecimiento de sus políticas monetarias, llevando la tasa de interés de intervención hacia niveles restrictivos para contener el gasto agregado y mitigar los efectos colaterales de la indexación salarial.

3.3.1.8 Actividades financieras y de seguros

En el segundo trimestre de 2026pr, el valor agregado de las actividades financieras y de seguros crece 4,3% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2025. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 1,9%, respecto al trimestre inmediatamente anterior (ver tabla 9).

Tabla 9. Actividades financieras y de seguros
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Segundo trimestre 2026pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2026pr-II / 2025pr-II	2026pr / 2025pr	2026pr-II / 2026pr-I
Actividades financieras y de seguros	4,3	3,6	1,9

Fuente: DANE/ Boletín Técnico Producto Interno Bruto (PIB) (Tabla 9)

3.3.1.9 Actividades inmobiliarias

En el segundo trimestre de 2026, el valor agregado de las actividades inmobiliarias **creció un 2,1%**, manteniendo una tendencia muy similar al **2,0%** registrado durante el primer trimestre del año (Tabla 10)

Indicador Macroeconómico y Sectorial	Corte Septiembre 2025	Corte Septiembre 2026	Variación / Impacto Sectorial
Crecimiento PIB Inmobiliario (DANE)	**+1,8%** promedio	**+2,1%** (Estable)	**Expansión moderada.** Sigue siendo el negocio más sólido y anticíclico que mitiga las caídas de otras ramas de la economía.

Fuente: Elaboración Propia (Tabla 10)

4. TÉCNICO

4.1 Especificaciones técnicas:

Inmueble urbano denominado "Manzana E", barrio Bon Hábitat, Carrera 7 No. 20-50, Yopal, Casanare. Matrícula inmobiliaria No. 470-33597 (folio matriz 470-31331). Cédula catastral No. 850010101000009130001000000000. Propietario: EQUION ENERGÍA LIMITED, NIT 860.002.426-3. Título de adquisición: escritura pública No. 156 del 25 de enero de 1996, Notaría 41 de Bogotá (venta de García Hermanos Ltda. a BP Exploration Company (Colombia) Ltda.), y escritura pública No. 845 del 5 de abril de 2021, Notaría Primera de Yopal (cambio de razón social).

4.1.1 Características generales

Área y linderos: Área de terreno de 8.597,29 m². Linderos según la escritura No. 156 de 1996: por el norte, del punto BHE1 al BHE2, 120,37 m con la Calle 20; por el oriente, del BHE2 al BHE3, 83,00 m con la Carrera 7; por el sur, del BHE3 al BHE4, 86,61 m con la Calle 21; y por el occidente, del BHE4 al BHE1, 89,60 m con la Carrera 5 o Paseo de Usivar.

Construcciones: Dos (2) módulos de un piso en estructura de concreto, fachada en ladrillo a la vista y cubierta en teja de asbesto-cemento, cada uno con 13 alcobas con baño, pasillo y cuarto (798,00 m² en total), y una cancha de tenis (648,00 m²). Vetustez aproximada de 30 años; estado de conservación bueno en los módulos (requieren mantenimiento) y regular en la cancha. Cerramiento en malla y alambre de púas con postes de concreto y tubo galvanizado.

Condiciones del predio y del sector: Uso del suelo Área de Actividad Múltiple – Sector 21 (POT de Yopal, Acuerdo 024 de 2013); topografía plana; barrio legalizado, estratos 2 y 3. Acceso directo por la Calle 20; la Vía Marginal de la Selva es pavimentada y las demás vías del sector están sin pavimentar. Las redes de energía, acueducto y alcantarillado del predio se surten actualmente desde el predio Manzana B, por lo que el inmueble deberá conectarse directamente a las redes de la Calle 20. Según el certificado de tradición incluido en el avalúo, el predio no registra limitaciones, servidumbres, cesiones ni afectaciones viales; el avalúo no contó con información de licencia de construcción.

4.1.2 Condiciones de entrega

El inmueble deberá entregarse libre de ocupantes, tenedores, bienes de terceros y de cualquier situación material o jurídica que impida o limite su utilización institucional inmediata, previa verificación de la correspondencia entre la realidad física, el registro y el catastro, y el saneamiento de las diferencias de áreas, cabida o linderos que resulten jurídicamente necesarias.

El **HOSPITAL REGIONAL DE LA ORINOQUIA E.S.E**. no asumirá costos por la administración y/o labores del futuro contratista, toda vez que la relación contractual que se establezca no implica responsabilidad solidaria.

4.2 REGULATORIO

El régimen jurídico aplicable al presente proceso se encuentra sometido a la legislación colombiana y, en particular, a las disposiciones que regulan el sistema de estímulos, bienestar social de los servidores públicos y las actividades relacionadas con el objeto contractual, así como a las normas civiles, comerciales y de contratación estatal que resulten aplicables.

- **Constitución Política de Colombia**, en especial los principios de la función administrativa consagrados en el artículo 209, tales como igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad.
- **Ley 100 de 1993**, por la cual se crea el Sistema General de Seguridad Social en Salud, que define la naturaleza jurídica y el régimen de las Empresas Sociales del Estado.
- **Ley 1438 de 2011**, que fortalece el Sistema General de Seguridad Social en Salud y reafirma la autonomía administrativa y contractual de las E.S.E.
- **Ley 1952 de 2019** y demás normas disciplinarias aplicables a los servidores públicos que intervienen en el proceso contractual.
- **Ley 1150 de 2007 (Artículo 2, numeral 4, literal i):** Establece de forma expresa que el arrendamiento o adquisición de bienes inmuebles por parte del Estado se puede realizar mediante la modalidad de **Contratación Directa**.
- **Ley 2625 de 2026**, la cual otorga derechos específicos de información pública sobre mudanzas al terminar el contrato.
- **Decreto 1082 de 2015 (Artículo 2.2.1.2.1.4.11):** Es el Decreto Único Reglamentario del sector y regula el procedimiento detallado para la contratación directa de arrendamientos. Exige que la entidad pública elabore un estudio previo donde identifique las necesidades físicas y analice las opciones del mercado inmobiliario que cumplan con las condiciones requeridas
- **Régimen de derecho privado**, conforme a lo previsto en el artículo 195 de la Ley 100 de 1993, en virtud del cual los contratos celebrados por las Empresas Sociales del Estado se rigen por las normas del derecho privado, sin perjuicio de la observancia de los principios de la contratación estatal.
- **Código Civil y Código de Comercio**, en lo pertinente, como normas supletorias para la celebración, ejecución, interpretación y liquidación del contrato.
- **Manual de Contratación y demás actos administrativos internos** del Hospital Regional de la Orinoquia E.S.E., los cuales regulan los procedimientos, modalidades de selección y etapas del proceso contractual.
- ...y demás que apliquen a la naturaleza del objeto contractual del presente proceso.

5. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTÓRICO

5.1 ¿Cómo ha adquirido la Entidad Estatal en el pasado este bien, obra o servicio?

5.1.1 Modalidad de selección

El **HOSPITAL REGIONAL DE LA ORINOQUIA E.S.E.,** en materia contractual, de conformidad con el numeral 6 del artículo 195 de la Ley 100 de 1993, en materia contractual se rige por el derecho privado, pudiendo discrecionalmente utilizar cláusulas exorbitantes previstas en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública y observando los principios generales de la función de la administración pública.

En desarrollo de este régimen, la entidad cuenta con un Estatuto General de Contratación adoptado mediante Acuerdo de Junta Directiva No. 011 del diez (10) de noviembre de 2021, modificado por el Acuerdo No. 021 de 2025, y con el Manual de Contratación institucional vigente, instrumentos que establecen las reglas y procedimientos aplicables a la celebración de sus contratos.

De acuerdo con lo dispuesto en el acuerdo de junta directiva No. 016 del 16 de diciembre de 2022 ***"POR MEDIO DEL CUAL SE REALIZA UNA MODIFICACIÓN AL ACUERDO NO. 011 DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 2021 EL CUAL EXPIDE EL ESTATUTO GENERAL DE CONTRATACIÓN DEL HOSPITAL REGIONAL DE LA ORINOQUÍA EMPRESA SOCIAL DEL ESTADO"*, Articulo 02:** Modificar el artículo 14 del acuerdo 011 de 2021 el cual quedara así:

ARTICULO 14: *Modalidades y mecanismos de selección*, el presente proceso se enmarca en la ***contratación directa*** numeral 14.2 Del mentado acuerdo "El cual corresponde al procedimiento en el cual la E.S.E, celebra directamente el contrato, sin perjuicio del deber de soportar, justificar y publicar la fase de planeación del respectivo proceso contractual, utilizando siempre criterios objetivos de escogencia del contratista.

Podrá contratarse de manera directa en los siguientes casos:

14.2.2.9 Cuando se trate de bienes y servicios que tengan relación directa con la del servicio de salud, así los que, a título enunciativo, se definen a continuación:

14.2.2.9 Arrendamiento y adquisición de bienes Inmuebles, para el funcionamiento del Hospital.

De igual forma se tiene en cuenta lo estipulado en el artículo 25 de la resolución No.070 del 2022 "Por medio de la cual se reglamenta el manual de contratación del Hospital Regional de la Orinoquia E.S.E", *Es la modalidad de selección de contratistas en la que se solicita la presentación de una sola oferta, conforme a las causales definidas en el estatuto de contratación de la entidad arts. 14.2, 14.2.1, 14.2.2.* y lo contemplado en el numeral 25.1 Aplicabilidad y procedimiento El HORO adelantara procedimiento de selección de contratación directa en relación con las contrataciones que se encuadren dentro de las causales a que se refiere el estatuto de contratación artículos 14.2, 14.2.1, 12.2.2. *Mediante el procedimiento de selección de contratación directa, el HORO, sin necesidad de obtener más de una oferta, podrá contratar atendiendo las condiciones de mercado en términos de calidad y precio y de idoneidad del oferente referente a su capacidad para ejecutar el contrato, con base en los resultados del estudio previo y el respectivo análisis del sector, al que se refiere el estatuto de contratación y el presente manual.*

El contrato por celebrar es la Compra definido en el numeral 13.6 del artículo 13 del Acuerdo de Junta Directiva N.º 011 del diez (10) de noviembre de 2021 "*POR MEDIO DEL CUAL SE EXPIDE EL ESTATUTO GENERAL DE CONTRATACIÓN DEL HOSPITAL REGIONAL DE LA ORINOQUÍA EMPRESA SOCIAL DEL ESTADO*"

5.2 Objeto Contractual

ADQUIRIR A TÍTULO DE COMPRAVENTA, POR PARTE DEL HOSPITAL REGIONAL DE LA ORINOQUÍA E.S.E., EL INMUEBLE DENOMINADO "MANZANA E DE LA ANTIGUA BASE YOPAL", DE PROPIEDAD DE EQUIÓN ENERGÍA LIMITED, UBICADO EN LA CARRERA 7 NO. 20-50 DEL MUNICIPIO DE YOPAL, DEPARTAMENTO DE CASANARE, IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 470-33597 Y CÉDULA CATASTRAL NO. 85001010100000913000100000000.

5.3 Dinámica de la necesidad en la entidad

La Empresa Social del Estado, Hospital Regional de la Orinoquía, es una entidad pública descentralizada del orden departamental, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, sometida al régimen jurídico previsto en la Ley 100 de 1.993.

El Hospital Regional de la Orinoquía ESE, tiene como misión institucional: *"Somos una Institución prestadora de servicios de salud de mediana complejidad, comprometidos en solucionar las necesidades de nuestros usuarios y sus familias, mediante una atención integral, humanizada y segura, con enfoque investigativo y docencia, con alto compromiso con el medio ambiente, fortaleciendo nuestro talento humano para lograr la confianza de toda la comunidad".*

Dentro del PLAN DE DESARROLLO INSTITUCIONAL 2024 – 2028 ***"AMOR, CONFIANZA Y VALOR POR LA VIDA"*** se encuentran los objetivos estratégicos: • Mejorar la percepción de satisfacción de nuestros usuarios y sus familias de acuerdo con la prestación de servicios humanizados y seguros. • Gestionar la sostenibilidad financiera mediante acciones que propendan por la administración eficiente de los recursos. • Afianzar la prestación de servicios de acuerdo con las necesidades del usuario y su familia a través de un modelo de atención integral. • Realizar estrategias de mejoramiento continuo que fortalezcan todos los procesos de calidad en la institución. • Fortalecer de forma permanente las competencias del personal que permitan mejorar su desempeño y contribuir con la mejora de la Institución. • Promover la aplicación de buenas prácticas ambientales para la protección de los recursos naturales e implementar ambientes laborales en todos los procesos, con condiciones que contribuyan a la seguridad y salud en el trabajo, con la participación y consulta de nuestros trabajadores y sus representantes. • Consolidar la gestión de la seguridad del paciente y la humanización de la atención, buscando generar en nuestros usuarios y colaboradores una buena experiencia en salud.

El Hospital Regional de la Orinoquía E.S.E. prestó durante varias décadas sus servicios en el inmueble correspondiente a la antigua sede hospitalaria ubicada en la Calle 9 No. 24-75 del municipio de Yopal. Con posterioridad a la construcción y puesta en funcionamiento de la actual sede hospitalaria, se efectuó progresivamente el traslado de gran parte de los servicios asistenciales; no obstante, debido a la imposibilidad física de absorber la totalidad de los procesos institucionales en la nueva infraestructura, en la antigua sede continuaron funcionando diferentes servicios, dependencias administrativas y áreas de apoyo.

Entre las áreas que permanecen en dicha sede se encuentran Consulta Externa, Archivo Clínico, Archivo de Gestión Documental, Área Financiera, Call Center, Control Interno Disciplinario, Control Interno de Gestión, ropería, bodegas de activos en reposo y activos dados de baja, oficinas de organizaciones sindicales y otras dependencias institucionales. El diagnóstico de traslado evidencia, además, la presencia aproximada de ciento veinticinco (125) funcionarios y colaboradores vinculados a los diferentes procesos allí desarrollados.

En el marco del proyecto de intervención y consolidación del espacio público denominado Malecón del Río Cravo Sur, el Municipio de Yopal adelantó las actuaciones correspondientes para la adquisición del inmueble de propiedad del Hospital. En desarrollo de dicho proceso, mediante Acuerdo No. 001 de 2026 la Junta Directiva del Hospital aprobó la enajenación voluntaria del inmueble y facultó al Gerente para adelantar y formalizar los trámites requeridos para la transferencia del derecho de dominio a favor del Municipio de Yopal.

En cumplimiento de dicha autorización, el Hospital Regional de la Orinoquía E.S.E. y el Municipio de Yopal suscribieron el Contrato de Promesa de Compraventa No. 0733 del 19 de enero de 2026. Como consecuencia de este proceso, la Entidad debe efectuar la desocupación y entrega material de la antigua sede a mediados del mes de noviembre de 2026, circunstancia que hace necesario adoptar de manera inmediata las medidas administrativas, técnicas, financieras, jurídicas y logísticas requeridas para garantizar la continuidad de los procesos institucionales.

La necesidad que debe satisfacer el Hospital no se limita a la desocupación física del inmueble enajenado. El traslado implica garantizar que las dependencias, funcionarios, servicios, archivos, bienes y actividades que actualmente operan en la antigua sede dispongan de

espacios funcionales, seguros y adecuados, evitando afectaciones en la continuidad de los procesos administrativos, financieros, asistenciales y de apoyo que soportan la prestación de los servicios de salud.

El diagnóstico técnico adelantado por la Entidad identificó requerimientos relevantes de infraestructura para Consulta Externa, Archivo Clínico, Archivo de Gestión Documental, Área Financiera, Call Center, áreas de control, ropería, bodegas y demás dependencias. Como resultado de la evaluación funcional, se estimó una necesidad aproximada de cuatro mil trescientos cincuenta metros cuadrados (4.350 m²) de áreas útiles, sin incluir integralmente circulaciones, servicios sanitarios, accesos, zonas técnicas, áreas de apoyo y demás componentes requeridos para el adecuado funcionamiento institucional.

En el marco del proyecto de intervención y consolidación del espacio público denominado Malecón del Río Cravo Sur, el Municipio de Yopal adelantó las actuaciones correspondientes para adquirir el inmueble de propiedad del Hospital. Mediante Acuerdo de Junta Directiva No. 001 de 2026, se autorizó la enajenación voluntaria de la antigua sede y se facultó al Gerente para adelantar las gestiones necesarias para formalizar la transferencia del derecho de dominio. En desarrollo de esta autorización, el Hospital Regional de la Orinoquía E.S.E. y el Municipio de Yopal suscribieron el Contrato de Promesa de Compraventa No. 0733 del 19 de enero de 2026, actuación que implica para la entidad la obligación de adelantar las medidas necesarias para realizar la entrega material del inmueble a mediados de noviembre de 2026, conforme a los compromisos adquiridos con ocasión a la venta del inmueble.

La venta de las instalaciones de la antigua sede representa una modificación sustancial en la disponibilidad de infraestructura física del Hospital, puesto que, además de implicar la disposición de un activo inmobiliario, exige reorganizar los espacios en los que actualmente funcionan dependencias indispensables para el desarrollo de sus procesos. Por esta razón, la operación debe analizarse juntamente con la necesidad de garantizar la continuidad de las actividades que se realizan en el inmueble enajenado y con la obligación institucional de disponer oportunamente de espacios alternativos para su reubicación. La adquisición de un nuevo predio surge, entonces, como una medida de planeación destinada a atender las consecuencias operativas de la venta, evitar que la entidad pierda capacidad funcional por falta de instalaciones y procurar que los recursos destinados a fortalecer su infraestructura respondan a una necesidad concreta y debidamente identificada.

La necesidad institucional no se limita a desocupar y entregar físicamente la antigua sede. Implica garantizar que las dependencias, los funcionarios, los archivos, los bienes, los equipos y las actividades que actualmente funcionan en ese inmueble puedan continuar desarrollándose en espacios adecuados, seguros y funcionales. La ausencia de una solución oportuna podría ocasionar dificultades en la coordinación administrativa, la gestión financiera, la custodia documental, el almacenamiento de bienes, la atención de usuarios y la articulación entre los procesos administrativos y asistenciales. Por consiguiente, el Hospital debe adoptar decisiones que permitan realizar el traslado de manera planificada, reducir los riesgos asociados a la dispersión de sus dependencias y evitar que la reubicación se efectúe de forma improvisada o en instalaciones que no respondan a los requerimientos de la institución.

En particular, el inmueble que se proyecta adquirir se destinaría prioritariamente a la reubicación y concentración de dependencias administrativas y financieras que actualmente funcionan en la antigua sede. El estudio institucional estima que dichas áreas requieren aproximadamente quinientos noventa metros cuadrados (590 m²) para la ubicación de cuarenta y ocho (48) colaboradores vinculados al Área Financiera, Auditoría, Costos, Contabilidad, Revisoría Fiscal, Presupuesto, Cartera, Control Interno Disciplinario y Control Interno de Gestión. La distribución debe permitir la instalación de puestos de trabajo, la separación funcional de las dependencias, el manejo del archivo de gestión, la atención interna, la realización de reuniones y la circulación adecuada del personal. Asimismo, deberán contemplarse los requerimientos de oficinas individuales y compartidas, iluminación, ventilación, instalaciones eléctricas reguladas, redes de voz y datos, conectividad y condiciones de seguridad y control de acceso acordes con la naturaleza de la información gestionada por estas áreas.

La adquisición del predio permitiría contar con una infraestructura propia susceptible de adecuación, que facilite la concentración de estas dependencias y la organización de sus actividades en un espacio estable y bajo control de la entidad. Esta circunstancia adquiere especial importancia en las áreas financieras y de control, que desarrollan funciones transversales para el funcionamiento institucional

y requieren condiciones apropiadas para la administración de documentos, el procesamiento de información, la coordinación entre equipos de trabajo y la protección de la información institucional. La disponibilidad de instalaciones propias también permitiría planificar las adecuaciones de acuerdo con las necesidades específicas del Hospital y establecer condiciones de ocupación acordes con su estructura organizacional, sujeto a la validación técnica de los espacios y al cumplimiento de los requisitos de seguridad, accesibilidad y habitabilidad.

La sede principal del Hospital no dispone actualmente de capacidad física suficiente para absorber de manera integral la totalidad de las dependencias y actividades que deben salir de la antigua sede. En consecuencia, se requiere implementar una solución inmobiliaria que permita efectuar la reubicación de manera ordenada, funcional y sostenible.

5.4 Solución institucional

El Hospital adelantó un análisis integral de las alternativas disponibles, considerando no solamente el costo económico inmediato, sino también la disponibilidad real de inmuebles, tiempos de adecuación y ocupación, condiciones urbanísticas, capacidad instalada, inversiones requeridas, accesibilidad, seguridad, costos recurrentes, continuidad operativa y sostenibilidad en el mediano y largo plazo.

Como resultado de dicho análisis, se definió como alternativa institucional una solución mixta que combina la adquisición de un inmueble propio, el arrendamiento limitado de una bodega especializada y la reorganización de espacios existentes en la sede principal. Esta estrategia permite asignar a cada tipo de actividad el espacio más adecuado según su naturaleza y evita recurrir al arrendamiento de múltiples inmuebles dispersos en la ciudad.

• El inmueble a adquirir funcionará como núcleo administrativo y estratégico, concentrando principalmente las dependencias administrativas y financieras.

• Una bodega arrendada atenderá las necesidades de archivo, almacenamiento de activos en reposo y actividades de apoyo logístico que requieren características locativas específicas.

• Los espacios administrativos liberados en la sede principal permitirán adelantar la adecuación y funcionamiento de Consulta Externa, favoreciendo su integración con los demás servicios asistenciales.

Por lo anterior el predio a adquirir se requiere para ubicar el área administrativa y financiera requiere aproximadamente **590 m² para la ubicación de 48 colaboradores**, distribuidos en las diferentes dependencias que la conforman. Para ello, se deben disponer espacios suficientes que permitan la adecuada organización del personal, la separación funcional de las áreas, la instalación de puestos de trabajo, el manejo del archivo de gestión, la atención interna, la realización de reuniones y la circulación.

Asimismo, los espacios deben contar con iluminación y ventilación adecuadas, instalaciones eléctricas reguladas, conectividad de voz y datos, y condiciones de seguridad y control de acceso acordes con la naturaleza de la información administrativa y financiera que se gestiona. Dentro de la distribución se deberá garantizar, además, **dos oficinas unipersonales y una oficina bipersonal**, de acuerdo con los requerimientos funcionales de la dependencia.

La distribución del personal se detalla a continuación:

NECESIDAD	FUNCIONARIOS
ÁREA FINANCIERA	
Líder área financiera	1

Costos	5
Auditoria	13
Contabilidad	7
Revisoría fiscal	1
Presupuesto	2
Cartera	15
OFICINA CONTROL INTERNO DISCIPLINARIO	2
OFICINA CONTROL INTERNO DE GESTIÓN	2
TOTAL	**48**

5.5 Identificación del inmueble

El inmueble objeto de análisis para una eventual adquisición por parte del Hospital Regional de la Orinoquía E.S.E. corresponde al predio denominado **"Manzana E de la antigua Base Yopal"**, de propiedad de **EQUIÓN ENERGÍA LIMITED**, ubicado en la carrera 7 No. 20-50 del municipio de Yopal, departamento de Casanare, identificado con matrícula inmobiliaria No. 470-33597 y cédula catastral No. 850010101000009130001000000000, con un área aproximada de **8.597,29 m²**.

De acuerdo con la información recopilada en el estudio técnico, el predio cuenta con dos módulos construidos de aproximadamente 399 m² cada uno, para un área construida conjunta de 798 m², distribuidos en 26 habitaciones con baño privado, además de áreas de circulación y espacios complementarios. Asimismo, dispone de una cancha de tenis de aproximadamente 668 m² y un área restante cercana a 7.131 m², susceptible de análisis para el desarrollo de futuras construcciones o soluciones modulares, previo cumplimiento de las condiciones técnicas, urbanísticas y normativas aplicables.

Las características físicas del inmueble representan una oportunidad para evaluar la adecuación de las construcciones existentes y la utilización progresiva del terreno, de acuerdo con las necesidades funcionales del Hospital. En particular, los módulos podrían adaptarse para la instalación de oficinas y dependencias administrativas, con una capacidad estimada de 26 espacios y una ocupación aproximada de 104 personas, sujeta a la validación de las condiciones de seguridad, habitabilidad, accesibilidad y distribución interna.

5.6 Presupuesto con cargo al cual han sido asignado al contrato.

El valor del contrato resultante se cancelará con cargo a las apropiaciones de la actual vigencia 2C32010300101 denominada " PREDIO DENOMINADO MANZANA E SEDE ANTIGUA EQUION VENTA DE UN BIEN INMUEBLE MATRICULA NO.470-33597 " por un valor de **TRES MIL MILLONES DE PESOS M/CTE ($3.000.000.000)** *(correspondiente a un (1) solo pago).*

5.6.1 Presupuesto con cargo al cual han sido ejecutados los contratos

*"Se constata que la presente necesidad es **nueva y sin antecedentes** en los registros de contratación de la entidad. Por lo tanto, no se dispone de un histórico de contratistas anteriores (kardex) para este objeto específico. En consecuencia, el presente análisis se enfoca en la exploración y caracterización del mercado abierto actual."*

5.6.2 Comportamiento de los contratistas e imposición de sanciones

El comportamiento de los contratistas para la prestación el servicio se ha desarrollado en un ambiente idóneo, con responsabilidad, y respeto garantizando el cumplimiento de las obligaciones y las actividades contractuales. No ha habido motivo alguno para imponer alguna sanción.

5.6.3 Condiciones de pago establecidas

El plazo de ejecución se contará a partir de la suscripción de la promesa de compraventa, así: (i) el pago del precio se realizará dentro de los **DIEZ (10) días** siguientes a la suscripción de la promesa, previo cumplimiento de los requisitos presupuestales, financieros, jurídicos y administrativos exigibles al Hospital; (ii) la escritura pública de compraventa se suscribirá dentro de los **TRES (3) días hábiles** siguientes al pago; y (iii) la entrega material, real y efectiva del inmueble se hará el **día siguiente (1)** a la firma de la escritura, mediante acta. La inscripción de la escritura en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal se adelantará dentro de los términos legales. En respeto del principio de anualidad presupuestal, el compromiso y el pago se efectuarán con cargo a la vigencia fiscal 2026, sin perjuicio de los términos que finalmente se pacten en la promesa.

Modalidad de pago: pago único por valor de $3.000.000.000, mediante transferencia electrónica a la cuenta certificada por *EQUION ENERGÍA LIMITED*. **Plazo:** dentro de los diez (10) días siguientes a la suscripción de la promesa de compraventa y previo a la escritura pública. **Requisitos para el pago:** promesa de compraventa suscrita; certificado de disponibilidad y registro presupuestales; certificado de tradición y libertad del inmueble actualizado, sin gravámenes ni limitaciones; certificación bancaria, RUT y documentos de existencia y representación legal del vendedor; documento de cobro (factura o documento equivalente según el régimen tributario aplicable); y certificación de cumplimiento expedida por el supervisor.

Condiciones de pago: el pago está sujeto a la disponibilidad presupuestal y al Plan Anualizado de Caja (PAC), y se aplicarán las retenciones, impuestos y descuentos de ley. Los gastos notariales y registrales, impuestos y retenciones se distribuirán según lo pactado en la promesa. Como el precio se paga antes de la escritura y de la inscripción del título, la promesa deberá incluir cláusula penal y la obligación de restituir el valor pagado si la escritura no se otorga por causa imputable al vendedor, respaldadas con la garantía de cumplimiento prevista en los numerales 9 y 10.

5.6.4 Tiempos y lugar de ejecución

La promesa y la escritura pública se otorgarán en la notaría que acuerden las partes, en el Círculo Notarial de Yopal (Casanare); la entrega material se realizará en el inmueble, ubicado en la Carrera 7 No. 20-50 de Yopal, y el registro se hará en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal para la adquisición

5.6.5 Garantías exigidas y siniestros

Teniendo en cuenta lo establecido en el capítulo IV garantías, contenidas en el Acuerdo de Junta Directiva N.º 011 del diez (10) de noviembre de 2021 "POR MEDIO DEL CUAL SE EXPIDE EL ESTATUTO GENERAL DE CONTRATACIÓN DEL HOSPITAL REGIONAL DE LA ORINOQUÍA ESE" y en el artículo 40 de la Resolución 70 de 2022 "por medio de la cual se reglamenta el manual de contratación del Hospital Regional de la Orinoquía E.S.E", y el análisis de riesgos, la forma de pago establecida (pago único anterior a la escritura pública y a la inscripción del título) y la dinámica de ejecución del contrato, para el presente proceso el HOSPITAL REGIONAL DE LA ORINOQUÍA ESE:

Se exigirá la constitución de garantía de cumplimiento a cargo del contratista (vendedor), que ampare el cumplimiento de las obligaciones de la promesa y de la escritura, el pago de la cláusula penal pactada y los perjuicios derivados del incumplimiento, incluida la restitución del valor pagado cuando la escritura no se otorgue por causa imputable al vendedor.

5.6.6 Análisis y estimación de la exigencia de la garantía.

De acuerdo con la naturaleza del contrato y del tipo contractual, se establece la necesidad de amparar el negocio con la siguiente garantía, la cual deberá ser expedida bajo las siguientes condiciones:

DESCRIPCION	VALOR ASEGURADO	VIGENCIA	EXIGENCIA
Cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato estatal incluyendo en ellas el pago de multas y cláusula penal pecuniaria, cuando se hayan pactado en el contrato. El amparo de cumplimiento del contrato cubrirá a la Empresa de los perjuicios directos derivados del incumplimiento total o parcial de las obligaciones nacidas del contrato, así como de su cumplimiento tardío o de su cumplimiento defectuoso, cuando ellos son imputables al contratista garantizado. Además de esos riesgos, este amparo comprenderá siempre el pago del valor de las multas y de la cláusula penal pecuniaria que se hayan pactado en el contrato garantizado.	El valor de esta garantía será como mínimo equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato.	El contratista deberá otorgarla con una vigencia igual al plazo del contrato garantizado más el plazo contractual previsto para la liquidación de aquel, esto es, cuatro meses más.	X

6. ESTUDIO DE LA OFERTA

Con el propósito de determinar la alternativa más conveniente para atender la necesidad de reubicación de las áreas administrativas e institucionales que actualmente funcionan en la antigua sede del Hospital, la entidad realizó un estudio de mercado enfocado en la oferta de inmuebles tipo bodega disponibles en el municipio de Yopal. Este análisis toma como antecedente e insumo técnico el "***Informe de Necesidad, Conveniencia y Pertinencia Técnica para la Compra de un Lote por parte del Hospital Regional de la Orinoquia E.S.E., para el Traslado de Áreas Funcionales de la Sede***", a partir del cual se definieron y evaluaron los criterios técnicos y económicos determinantes, a saber:

- **Área disponible (m^2):** Medida en metros cuadrados construidos y de terreno acorde con los requerimientos operativos de las áreas a trasladar.
- **Canon de arrendamiento mensual:** Evaluación del impacto económico y costo-efectividad de los valores ofertados.
- **Condiciones físicas de la infraestructura:** Estado de conservación, estructura, acabados, iluminación, ventilación y redes de servicios públicos.
- **Distribución de espacios y funcionabilidad:** Disposición de áreas libres para almacenamiento/operación e integración con zonas administrativas o de oficina.
- **Ubicación estratégica:** Accesibilidad, conectividad con la malla vial urbana e infraestructura hospitalaria del municipio.
- **Disponibilidad inmediata y plazo contractual:** Oportunidad en la entrega del inmueble y ajuste al plazo de ejecución proyectado a un (1) año.

El estudio de mercado permite comprender la dinámica de los precios y establecer el presupuesto oficial de la contratación. Este comprende la realización de un análisis de los diferentes precios o servicios a contratar que se registran en el mercado, los cuales pueden consultarse a través de mecanismos como solicitudes de cotizaciones, la consulta de bases de datos especializadas y el análisis de precios históricos. También se involucra el análisis de las variables consideradas para calcular el presupuesto oficial o precio del contrato

6.1 Análisis comparativo de las alternativas de arrendamiento y adquisición

De acuerdo con el estudio de mercado realizado y plasmado en el "INFORME DE NECESIDAD, CONVENIENCIA Y PERTINENCIA TÉCNICA PARA LA COMPRA DE UN LOTE POR PARTE DEL HOSPITAL REGIONAL DE LA ORINOQUIA E.S.E., PARA EL TRASLADO DE AREAS FUNCIONALES DE LA SEDE ANTIGUA DEL HOSPITAL", la alternativa de arrendar varios inmuebles en el municipio de Yopal representa un costo base estimado de SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS ($648.000.000) anuales, antes de IVA, equivalente a un canon mensual aproximado de $54.000.000. Esta estimación corresponde a los cánones identificados para atender las necesidades de espacio y no contempla otros gastos asociados con la puesta en funcionamiento de las sedes, tales como adecuaciones locativas, traslado de archivos y mobiliario, instalación de redes eléctricas y de voz y datos, conectividad, servicios públicos, mantenimiento, aseo y vigilancia.

La contratación de varios inmuebles también podría generar dispersión física de las dependencias, mayores necesidades de coordinación administrativa y logística, duplicidad de algunos costos operativos y dificultades para mantener una articulación eficiente entre los procesos institucionales. Por tanto, aunque el arrendamiento puede constituir una alternativa para atender una necesidad inmediata, su conveniencia deberá valorarse frente a los costos recurrentes y a la ausencia de generación de un activo inmobiliario propio.

Proyección Arriendo Cinco años

	Canon Mensual	Canon Anual
Año 1	$ 54.000.000,00	$ 648.000.000,00
Año 2	$ 54.000.000,00	$ 648.000.000,00
Año 3	$ 54.000.000,00	$ 648.000.000,00
Año 4	$ 54.000.000,00	$ 648.000.000,00
Año 5	$ 54.000.000,00	$ 648.000.000,00
Total	-	$ 3.240.000.000,00

Fuente Elaboración propia

A valores constantes, sin incluir incrementos en los cánones ni gastos adicionales de operación, el costo acumulado de los arrendamientos estimados ascendería a MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (M/CTE) ($1.944.000.000) en tres años, DOS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES DE PESOS (M/CTE) ($2.592.000.000), en cuatro años y TRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS (M/CTE) ($3.240.000.000) en cinco años. Estas proyecciones evidencian la importancia de comparar el costo de mantener una solución arrendada durante varios años con el de adquirir y adecuar un inmueble que pueda atender las necesidades institucionales de mediano y largo plazo.

6.2 Análisis del estudio de mercado de lotes aledaños y condiciones de evaluación comercial

Como parte de la evaluación de la alternativa de adquisición, el estudio de mercado incorporó la revisión de precios por metro cuadrado de lotes ubicados en sectores aledaños (Barrio Bon Hábitat - Área Morfológica Homogénea 3 del POT), con el propósito de disponer de referencias sólidas para analizar el valor solicitado por el inmueble objeto de estudio. Conforme a la propuesta económica recibida, el precio de venta del predio de EQUIÓN ENERGÍA LIMITED asciende a TRES MIL MILLONES DE PESOS ($3.000.000.000). Al relacionar este valor con el área total reportada de 8.597,29 m², se obtiene un precio indicativo aproximado de TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS ($348.947) por metro cuadrado, incluyendo la totalidad de las construcciones existentes.

El mercado inmobiliario en este sector se caracteriza por una dinámica de consolidación urbana e institucional de alta valorización. El entorno inmediato cuenta con infraestructura estratégica como el Complejo Judicial, CTI, Policía Nacional, IFC, ICBF y el propio Hospital Regional principal, lo que genera un nodo institucional de alta seguridad, accesibilidad y cubrimiento total de servicios públicos.

N°	Descripción de la Referencia de Mercado	Área (m²)	Vr. Predio (COP)	Valor m² (COP)
1	Lote Medianero. Sobre Carrera 5, Barrio Bon Hábitat. Homogeneizado.	557.73	300,000,000	537,895
2	Lote Medianero. Sobre Carrera 5, Barrio Bon Hábitat. Homogeneizado.	364.44	200,000,000	548,787
3	Lote Medianero. Sobre Carrera 5, Barrio Bon Hábitat. Homogeneizado.	347.69	219,044,700	575,225
4	Lote Esquinero. Lote 29 Manzana J, Barrio Bon Hábitat.	260.00	180,000,000	600,000
5	Lote Medianero. Calle 19 No 5-14 - Manzana a Lote 17 Barrio Bon Hábitat.	152.00	110,000,000	592,105
6	Lote Medianero. Lote 3 Manzana J, Barrio Bon Hábitat.	241.00	120,500,000	500,000
7	Lote esquinero macro. Calle 19 frente al Colegio San Mateo Apóstol.	3,933.00	1,500,000,000	381,388

Con base en los datos depurados bajo la Resolución 0620/2008 del IGAC, el suelo urbanizado adoptado para el sector arrojó una Media de $559.002 y un Valor Adoptado de Límite Superior de $596.000 por metro cuadrado. Dado que el lote se evalúa en bruto por sus condiciones de Base Técnica compartida, aplicando la fórmula de reducción correspondiente (%AU = 0.60, Ganancia = 0.08, Costos Urbanismo = $81.600), se determinó un Valor de Terreno en Bruto Ajustado de $282.000 por m².

Método de Costo de Reposición y Estado de las Construcciones

Las construcciones existentes fueron evaluadas mediante el Método de Costo de Reposición a Nuevo, calculando el presupuesto requerido para replicar la infraestructura a precios actuales en Casanare, aplicando la depreciación acumulada por vetustez y estado de conservación:

- Módulos de Oficinas (1 y 2): Cada módulo posee 399 m² (798 m² en conjunto), con estructura de concreto, mampostería, fachadas de ladrillo a la vista y cubiertas de asbesto cemento. El costo de reposición a nuevo se estimó en $594.004.510 por

módulo. Aplicando una depreciación del 34.070% por su buen estado, se estableció un valor actual de $391.630.000 por módulo.

- Cancha de Tenis: Posee un área de 648 m², con un costo de reposición a nuevo de $94.479.227. Aplicando una depreciación del 75.207% debido a su estado regular de conservación, se estableció un valor actual de $23.420.000.

Se relaciona las construcciones establecidas, determinando su valor a nuevo para luego efectuar la depreciación teniendo en cuenta su estado y vetuste

RESUMEN PRESUPUESTO - MÒDULO			
ITEM	DESCRIPCIÓN	%	TOTAL CAPITULO
1	ACTIVIDADES PRELIMINARES		$ 12,710,691
2	ESTRUCTURA DE CONCRETO		$ 158,518,303
3	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES		$ 51,079,854
4	CUBIERTAS Y CIELO RASOS		$ 55,142,362
5	PISOS Y ENCHAPES		$ 46,304,784
6	INSTALACIONES HIDRAULICAS		$ 4,362,572
7	INSTALACIONES SANITARIAS		$ 21,548,995
8	INSTALACIONES ELECTRICAS		$ 26,875,225
9	CARPINTERÍA		$ 89,270,034
	TOTAL COSTO DIRECTO		$ 465,812,821
	Administración	15%	$ 69,871,923
	Imprevistos	3%	$ 13,974,385
	Utilidad	8%	$ 37,265,026
	Iva	19%	$ 7,080,355
	TOTAL COSTOS INDIRECTOS		$ 128,191,688
	TOTAL COSTOS		$ 594,004,510

RESUMEN PRESUPUESTO – CANCHA DE TENIS			
ITEM	DESCRIPCIÓN	%	TOTAL CAPITULO
1	ACTIVIDADES PRELIMINARES		$ 13,786,200
2	ESTRUCTURA DE CONCRETO		$ 9,374,346
3	MAMPOSTERÍA		$ 29,727,955
8	INSTALACIONES ELECTRICAS		$ 21,201,231
	TOTAL COSTO DIRECTO		$ 74,089,733
	Administración	15%	$ 11,113,460
	Imprevistos	3%	$ 2,222,692
	Utilidad	8%	$ 5,927,179
	Iva	19%	$ 1,126,164
	TOTAL COSTOS INDIRECTOS		$ 20,389,494
	TOTAL COSTOS		$ 94,479,227

Fuente: Informe de Evaluación Comercial del inmueble urbano CABAG 2026.

El consolidado técnico de las construcciones asciende a OCHOCIENTOS SEIS MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE ($806.680.000). Sumado al valor del terreno DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE ($2.424.435.780), el avalúo comercial total en firme es de TRES MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN MILLONES CIENTO QUINCE MIL SETECIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE ($3.231.115.780)

Argumento clave de favorabilidad comercial, la cual el precio indicativo global de la oferta de EQUIÓN es de $348.947/m², el cual incluye todas las construcciones. Al deducir el valor neto depreciado de las construcciones es de OCHOCIENTOS SEIS MIL SEISCIENTOS OCHENTA PESOS (M/CTE) ($806.680,000) del valor total solicitado es TRES MIL MILLONES DE PESOS M/CTE ($3.000.000.000), el Hospital está adquiriendo el suelo a un precio neto real de $255.115 por metro cuadrado, valor significativamente inferior al costo técnico de $282.000/m² definido por el perito adscrito a la Lonja de Propiedad Raíz del Oriente. Esto demuestra una ventaja económica absoluta para la institución.

6.3 Aprovechamiento institucional, funcionalidad y normatividad del POT

La adquisición del predio permitiría evaluar una solución integral para concentrar dependencias que, de mantenerse la alternativa de arrendamiento, podrían requerir ubicaciones independientes. De acuerdo con el estudio técnico, los módulos existentes ofrecen la posibilidad de adecuar aproximadamente 26 espacios para oficinas, con una capacidad estimada de 104 personas, destinados

potencialmente a la reubicación de áreas administrativas y financieras, lo que cubre con creces el requerimiento del núcleo de 48 colaboradores.

De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial de Yopal (Acuerdo 024 de 2013), el inmueble está clasificado en el Área de Actividad Múltiple - Sector 21, zona de tratamiento de Consolidación Urbanística. Esta norma otorga viabilidad jurídica absoluta dado que los servicios institucionales, financieros y logísticos son catalogados como Usos Principales o Compatibles. Asimismo, el índice de construcción permitido faculta un potencial de expansión óptimo sobre los 7.131 m² de terreno libre remanente.

Consideración técnica de servicios públicos: Al interior del predio se cuenta con redes de energía, acueducto y alcantarillado operativas; no obstante, su fuente actual está interconectada con la Manzana B. Previo o durante la puesta en marcha, el Hospital deberá ejecutar la acometida directa e independiente hacia las redes matrices públicas disponibles sobre la Calle 20 (costado norte). Esta inversión está plenamente respaldada y absorbida por el margen de ganancia comercial del predio respecto al avalúo de ley.

Una vez definidas las características técnicas del proceso para " ***ADQUIRIR A TÍTULO DE COMPRAVENTA, POR PARTE DEL HOSPITAL REGIONAL DE LA ORINOQUÍA E.S.E., EL INMUEBLE DENOMINADO "MANZANA E DE LA ANTIGUA BASE YOPAL", DE PROPIEDAD DE EQUIÓN ENERGÍA LIMITED, UBICADO EN LA CARRERA 7 NO. 20-50 DEL MUNICIPIO DE YOPAL, DEPARTAMENTO DE CASANARE, IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 470-33597 Y CÉDULA CATASTRAL NO. 850010101000009130001000000000.***" La entidad relaciona EL AVALUÓ COMERCIAL DEL PREDIO DENOMINADO MANZANA E DE LA ANTIGUA BASE YOPAL, UBICADO EN LA CARRERA 7 No 20-50, COMO SOPORTE TÉCNICO PARA SU EVENTUAL ADQUISICIÓN POR PARTE DEL HOSPITAL REGIONAL DE LA ORINOQUÍA E.S.E., EN EL MARCO DE LA OFERTA COMERCIAL PRESENTADA POR LA SOCIEDAD EQUIÓN ENERGÍA LIMITED, las cuales son determinantes para el análisis comparativo.

De acuerdo el evaluó comercial, considerando las especificaciones técnicas requeridas, la ubicación, el área útil en metros cuadrados y la viabilidad de adecuaciones locativas. El valor final del contrato estará estrictamente condicionado a la necesidad del hospital para "ADQUIRIR A TÍTULO DE COMPRAVENTA, POR PARTE DEL HOSPITAL REGIONAL DE LA ORINOQUÍA E.S.E., EL INMUEBLE DENOMINADO "MANZANA E DE LA ANTIGUA BASE YOPAL", DE PROPIEDAD DE EQUIÓN ENERGÍA LIMITED.

7. CONCLUSIONES

Teniendo en cuenta el estudio económico del sector identificado, el estudio de la oferta de interesados y el análisis de la demanda se resalta lo siguiente:

• El Hospital Regional de la Orinoquía E.S.E. adquirirá el inmueble con un valor técnico inmediato de $231.115.780 por debajo de su valor real de mercado. Mientras que el avalúo comercial oficial de ley arroja un valor técnico de $3.231.115.780, el precio máximo de venta fijado en la oferta de EQUIÓN ENERGÍA LIMITED y autorizado por la Junta Directiva es de $3.000.000.000, garantizando una transacción óptima y libre de riesgo de detrimento patrimonial.

•La alternativa de adquisición detiene el gasto recurrente y a fondo perdido de $648.000.000 anuales en múltiples arrendamientos dispersos. A mediano plazo, la compra consolida un ahorro acumulado en cánones potencialmente evitables de $1.944.000.000 en tres años y $3.240.000.000 en cinco años. Estos recursos, en lugar de diluirse en el mercado de arrendamiento, capitalizan y fortalecen el patrimonio inmobiliario propio de la Empresa Social del Estado.

• La infraestructura existente permite la reubicación funcional inmediata del 100% del personal de la dependencia Administrativa y Financiera, de la Área Financiera, Auditoría, Costos, Contabilidad, Revisoría Fiscal, Presupuesto, Cartera, Control Interno Disciplinario y Control Interno de Gestión. (48 colaboradores) antes de la fecha límite de entrega de la antigua sede. Los dos módulos construidos suman 798 m² de área útil. Esta capacidad cubre con creces el requerimiento institucional estimado de 590 m² para oficinas administrativas, evitando la parálisis de los procesos financieros, de auditoría, control interno y cartera de la entidad.

• El predio cuenta con plena compatibilidad normativa y urbanística con un uso de suelo de Área de Actividad Múltiple, el cual cataloga los servicios institucionales y de oficinas como usos principales. Esto blindará jurídicamente la legalidad de la operación administrativa del Hospital ante la Secretaría de Planeación Municipal de Yopal, de conformidad con el Acuerdo No. 024 de 2013 (POT vigente).

• El inmueble dispone de área libre remanente para futuros desarrollos médicos, asistenciales o de apoyo como estrategia potencial de expansión estratégica inmediata. El tratamiento de Consolidación Urbanística del sector permite altos índices de construcción, lo que otorga a la institución una flexibilidad física y operativa a largo plazo para expandir sus servicios de salud en un lote contiguo a solo 800 metros de la sede principal asistencial.

• La fuente de financiación proviene exclusivamente de la enajenación voluntaria de la antigua sede al Municipio de Yopal. Al reinvertir estos recursos de capital de la vigencia fiscal 2026 en un activo inmobiliario nuevo, estratégico y de menor costo relativo, la Gerencia ejecuta una sustitución patrimonial inteligente que mantiene intacto y modernizado el patrimonio público de la E.S.E.

Con fundamento en la favorabilidad económica demostrada, la idoneidad urbanística del predio y la urgencia administrativa derivada de la Promesa de Compraventa No. 0733 de 2026 con el Municipio de Yopal, "" ***ADQUIRIR A TÍTULO DE COMPRAVENTA, POR PARTE DEL HOSPITAL REGIONAL DE LA ORINOQUÍA E.S.E., EL INMUEBLE DENOMINADO "MANZANA E DE LA ANTIGUA BASE YOPAL", DE PROPIEDAD DE EQUIÓN ENERGÍA LIMITED, UBICADO EN LA CARRERA 7 NO. 20-50 DEL MUNICIPIO DE YOPAL, DEPARTAMENTO DE CASANARE, IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 470-33597 Y CÉDULA CATASTRAL NO. 85001010100000913000100000000.***

Raúl Yeraldo Barón Pirabán
Subgerente Administrativo y Financiero
Aprobó Aspecto Financiero y/o Económico

Nicolas Mesa Chaparro
Almacenista General
Aprobó Aspecto Técnico

Reviso: **Nicolas Mesa Chaparro**
Cargo: Almacenista General.

Proyecto: **Jorge Luis Herrera Sierra**
Cargo: Profesional de Apoyo SAF-Contratado.