102.52.12
Yopal, 27 de septiembre de 2026

Doctor
ÁNGEL ANDRÉS ÁVILA PÉREZ
Gerente
Hospital Regional de la Orinoquía E.S.E.
Yopal – Casanare

Asunto: Presentación de la necesidad institucional y justificación para la adquisición del inmueble "Manzana E de la antigua Base Yopal", de propiedad de EQUIÓN ENERGÍA LIMITED.

Respetado Doctor Ávila:

En atención a la obligación institucional de efectuar la entrega material de la antigua sede del Hospital Regional de la Orinoquía E.S.E. al Municipio de Yopal, y con fundamento en el diagnóstico técnico de traslado elaborado por la Entidad y en la autorización impartida por la Junta Directiva mediante el Acuerdo No. 014 de 2026, me permito presentar la identificación y justificación de la necesidad institucional que sustenta la adquisición del inmueble denominado "Manzana E de la antigua Base Yopal", de propiedad de EQUIÓN ENERGÍA LIMITED.

1. ANTECEDENTES

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 de 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.

2. IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD INSTITUCIONAL

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.

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.

3. SOLUCIÓN INSTITUCIONAL DEFINIDA

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
AREA FINANCIERA	
Lider area financiera	1
Costos	5
Auditoria	13
Contabilidad	7
Revisoria fiscal	1
Presupuesto	2
Cartera	15
OFICINA CONTROL INTERNO DISCIPLINARIO	2
OFICINA CONTROL INTERNO DE GESTIÓN	2
TOTAL	**48**

4. 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. 85001010100000913000100000000, 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.

La disponibilidad de área libre también permite estudiar alternativas complementarias para la ubicación de servicios administrativos y de apoyo, mediante construcciones convencionales o soluciones modulares, según los resultados de los diseños y estudios que se requieran. Esta característica proporciona flexibilidad para atender necesidades actuales y futuras de la institución, sin que ello implique asumir de antemano la viabilidad técnica o normativa de todas las intervenciones posibles.

Desde el punto de vista de la localización, el predio se encuentra aproximadamente a 800 metros de la sede principal del Hospital Regional de la Orinoquía E.S.E., con acceso a través de vías relevantes del municipio, entre ellas la Vía Marginal de la Selva y la calle 19. Su proximidad facilita la articulación entre las dependencias administrativas y asistenciales, así como el desplazamiento de funcionarios, documentación, equipos e insumos requeridos para el funcionamiento institucional.

En consecuencia, el inmueble presenta características de área, localización, infraestructura existente y disponibilidad de terreno que justifican su evaluación como alternativa para la reubicación y eventual concentración de dependencias institucionales. La decisión de adquisición deberá estar precedida de la verificación de la situación jurídica del predio, el estudio de títulos, la compatibilidad del uso del suelo, las condiciones estructurales de las edificaciones, las necesidades de adecuación y la viabilidad financiera de la operación.

5. PERTINENCIA Y CONVENIENCIA DE LA ADQUISICIÓN

La eventual adquisición del inmueble de EQUIÓN ENERGÍA LIMITED debe analizarse en el marco de la necesidad institucional de disponer de espacios suficientes y funcionales para la reubicación de las áreas que deben trasladarse de la antigua sede del Hospital Regional de la Orinoquía E.S.E. El análisis comprende no solamente la disponibilidad inmediata de espacios, sino también la sostenibilidad financiera, la eficiencia operativa y la posibilidad de fortalecer el patrimonio inmobiliario de la entidad.

5.1. 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 TECNICA 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.

A valores constantes, sin incluir incrementos en los cánones ni gastos adicionales de operación, el costo acumulado de los arrendamientos estimados ascendería a $1.836.000.000 en tres años, $2.448.000.000 en cuatro años y $3.060.000.000 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.

5.2. Análisis del estudio de mercado de lotes aledaños

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, con el propósito de disponer de referencias 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**.

Descripción	Área m²	Vr Predio	Valor m²
Lote Medianero. Sobre Carrera 5, Barrio Bon Hábitat. Yopal Casanare. Contacto: 3175331858	347.69	219,044,700	630,000
Lote Esquinero. Lote 29 Manzana J Barrio Bon Hábitat, Yopal Casanare. Contacto: 3104800840.	260.00	180,000,000	692,308
Lote Medianero. Calle 19 No 5-14 - Manzana a Lote 17 Barrio Bon hábitat. Contacto: 3176311372	152.00	110,000,000	723,684
Lote Medianero. Lote 3 Manzana J, Barrio Bon Hábitat, Yopal Casanare. Contacto: 3112231301.	241.00	130,000,000	539,419
Lote esquinero. Calle 19 frente al Colegio San Mateo Apóstol. Barrio Bon Hábitat. Contacto: 3176311372	3,933.00	1,500,000,000	381,388

Según la conclusión consignada en el estudio de mercado, el valor por metro cuadrado resultante de la oferta se encuentra por debajo del promedio de las referencias analizadas para lotes del sector. Este resultado constituye un elemento favorable para continuar evaluando la alternativa, en la medida en que sugiere una posible ventaja económica frente a los valores de referencia considerados por la entidad.

No obstante, la comparación debe interpretarse teniendo en cuenta las características particulares de cada inmueble analizado, entre ellas la ubicación, el área, la disponibilidad de servicios públicos, las condiciones de acceso, el uso permitido, la topografía, la infraestructura existente y las posibilidades de aprovechamiento. En consecuencia, la comparación de precios por metro cuadrado constituye un referente de mercado, pero no sustituye el avalúo comercial ni la verificación de las condiciones jurídicas, físicas y urbanísticas del predio.

Adicionalmente, dado que el inmueble objeto de análisis cuenta con edificaciones existentes y una extensión considerable de terreno disponible, su evaluación debe considerar tanto el valor del suelo como el estado y la utilidad de las construcciones, las adecuaciones requeridas y los costos asociados a su puesta en funcionamiento. Estos elementos deberán incorporarse al análisis económico integral para establecer el costo real de la alternativa de adquisición.

5.3. Aprovechamiento institucional y funcionalidad del inmueble

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.
Asimismo, el área disponible permitiría estudiar la implementación de soluciones modulares para el Call Center y otras dependencias de apoyo. La distribución definitiva deberá definirse mediante una evaluación de necesidades, diseños de ocupación y análisis de compatibilidad de los usos, de manera que se garantice la adecuada separación de actividades, la circulación, la seguridad, la accesibilidad y las condiciones requeridas para el funcionamiento institucional.
El estudio estima que esta alternativa podría evitar el arrendamiento de por lo menos dos inmuebles destinados a dependencias como Consulta Externa, el área financiera o el Call Center, lo que representaría cánones potencialmente evitables por aproximadamente **TRESCIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES DE PESOS ($372.000.000) anuales, antes de IVA**.
Esta cifra debe entenderse como una estimación de los cánones que podrían dejar de pagarse, condicionada a que la adquisición, las adecuaciones y la reubicación permitan efectivamente prescindir de dichos arrendamientos. No corresponde, por sí sola, al ahorro neto de la operación, pues para determinarlo deberán descontarse los costos de adquisición, financiación si aplica, adecuaciones, mantenimiento, servicios y demás inversiones necesarias para habilitar el inmueble.

5.4. Conveniencia operativa, financiera y patrimonial

Desde la perspectiva operativa, la cercanía del predio a la sede principal favorece la coordinación entre las áreas administrativas y asistenciales, facilita el traslado de documentos e insumos y reduce la dispersión geográfica de los procesos. De igual manera, la posibilidad de concentrar dependencias en un mismo inmueble permitiría evaluar eficiencias en la prestación de servicios comunes, tales como vigilancia, aseo, mantenimiento, conectividad y administración de redes.
Desde la perspectiva financiera, la adquisición debe compararse con el costo total de mantener inmuebles arrendados durante el horizonte de análisis. Mientras el arrendamiento implica compromisos periódicos que pueden incrementarse con el tiempo, la compra permitiría destinar recursos a la formación de un activo inmobiliario de propiedad de la entidad. Sin embargo, la conveniencia económica definitiva dependerá de la comparación entre el precio de adquisición, las inversiones requeridas, los costos de operación y mantenimiento, y los gastos de arrendamiento que efectivamente se evitarían.

En el componente patrimonial, la adquisición podría contribuir a conservar y fortalecer los activos institucionales, siempre que se garantice que el inmueble adquirido responda a una necesidad real del Hospital y que su utilización sea compatible con los fines institucionales. Este aspecto resulta relevante al evaluar el destino de los recursos provenientes de la disposición de la antigua sede, cuya aplicación deberá observar las autorizaciones, destinaciones y condiciones presupuestales, financieras y jurídicas correspondientes.

.

6. AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA DIRECTIVA Y MARCO DE NEGOCIACIÓN

La Gerencia presentó a consideración de la Junta Directiva la alternativa de adquisición del inmueble de EQUIÓN ENERGÍA LIMITED. Mediante Acuerdo No. 014 de 2026, la Junta Directiva facultó al Gerente, por el término de doce (12) meses, para adelantar las gestiones administrativas, técnicas, financieras y jurídicas necesarias para la adquisición del inmueble mediante contrato de compraventa o el mecanismo legal pertinente.

El Acuerdo estableció como valor máximo de negociación la suma de **TRES MIL MILLONES DE PESOS M/CTE. ($3.000.000.000)**, precisando que el precio definitivo deberá encontrarse debidamente soportado en la respuesta formal del propietario, el avalúo comercial vigente y los análisis técnicos y económicos correspondientes, sin exceder el límite autorizado. La autorización no constituye por sí sola aceptación de oferta, promesa de compra u obligación contractual para el Hospital.

El avalúo comercial efectuado sobre el inmueble estableció un valor de TRES MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN MILLONES CIENTO QUINCE MIL SETECIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE. ($3.231.115.780), superior al valor máximo autorizado para la negociación, circunstancia que constituye un elemento favorable para el Hospital, sin perjuicio de la necesidad de verificar integralmente las condiciones económicas, técnicas y jurídicas de la operación.

7. FUENTE DE FINANCIACIÓN

De conformidad con lo previsto en el Acuerdo No. 014 de 2026, la adquisición será financiada con cargo a los recursos provenientes de la enajenación de la antigua sede del Hospital Regional de la Orinoquía E.S.E. al Municipio de Yopal, incorporados al Presupuesto de Ingresos y Gastos de la Entidad para la vigencia fiscal 2026.

Esta fuente de financiación mantiene coherencia patrimonial entre la disposición del inmueble de la antigua sede y la adquisición de un nuevo activo requerido para garantizar la continuidad institucional. En todo caso, la celebración del negocio jurídico estará condicionada a la efectiva disponibilidad de los recursos y al cumplimiento de los requisitos presupuestales que resulten exigibles.

8. CONDICIONES PREVIAS PARA LA ADQUISICIÓN

Previamente a la celebración y perfeccionamiento de la compraventa deberán verificarse integralmente las condiciones establecidas por la Junta Directiva y las demás exigencias aplicables, entre ellas:

- Existencia y vigencia del avalúo comercial elaborado por persona natural o jurídica legalmente habilitada.
- Concepto técnico favorable que determine la aptitud del inmueble para atender la necesidad institucional de reubicación.
- Estudio jurídico de títulos que establezca la plena propiedad del vendedor y descarte gravámenes, limitaciones, medidas cautelares o situaciones que impidan o desaconsejen la adquisición.
- Certificado de Tradición y Libertad actualizado, información catastral, cabida, linderos y plena individualización del inmueble.
- Compatibilidad del uso del suelo y de las condiciones urbanísticas con la destinación institucional prevista.
- Revisión de las condiciones físicas, estructurales, funcionales, de accesibilidad, servicios públicos, seguridad y demás aspectos técnicos relevantes.
- Paz y salvo de impuesto predial, valorización y demás obligaciones tributarias o cargas a cargo del propietario.
- Disponibilidad presupuestal para asumir el valor de la adquisición y los gastos inherentes a su formalización.
- Correspondencia entre la realidad física del inmueble, la información registral, catastral y los planos, así como la inexistencia de afectaciones que limiten significativamente su destinación institucional.

9. NECESIDAD A SATISFACER

Con fundamento en lo anterior, el Hospital Regional de la Orinoquía E.S.E. requiere adquirir un inmueble que permita disponer de infraestructura física propia, funcional, estable y susceptible de adecuación para la reubicación de las dependencias administrativas y estratégicas que deben ser trasladadas como consecuencia de la entrega material de la antigua sede al Municipio de Yopal, garantizando la continuidad de los procesos institucionales, la adecuada articulación con la sede principal y el fortalecimiento del patrimonio de la Empresa Social del Estado.

Para satisfacer dicha necesidad se ha identificado el inmueble denominado "Manzana E de la antigua Base Yopal", de propiedad de EQUIÓN ENERGÍA LIMITED, cuyas características físicas, localización, infraestructura existente y capacidad de adecuación resultan compatibles con la solución de reubicación definida institucionalmente, sujeto al cumplimiento integral de las condiciones técnicas, jurídicas, urbanísticas, financieras, presupuestales y contractuales correspondientes.

Por lo expuesto anteriormente, la necesidad de adquirir el inmueble se origina en una circunstancia concreta, cierta y temporalmente apremiante: la obligación del Hospital Regional de la Orinoquía E.S.E. de entregar materialmente la antigua sede al Municipio de Yopal y, como consecuencia, reubicar oportunamente las dependencias y procesos institucionales que continúan funcionando en dicho predio.

El diagnóstico adelantado evidenció que la sede principal no dispone de capacidad suficiente para absorber integralmente todas las actividades objeto de traslado y que una solución soportada exclusivamente en arrendamientos generaría dispersión operativa y costos recurrentes significativos. Por ello, la adquisición del inmueble de EQUIÓN se integra a una solución mixta que combina infraestructura propia, utilización racional de la sede principal y arrendamiento limitado de una bodega especializada.

En consecuencia, existe la necesidad institucional de adelantar el proceso para la adquisición del inmueble denominado "Manzana E de la antigua Base Yopal", sujeto a la elaboración del correspondiente estudio previo y al cumplimiento de las condiciones establecidas en el Acuerdo No. 014 de 2026 y demás requisitos técnicos, jurídicos, urbanísticos, financieros, presupuestales y contractuales aplicables.

Cordialmente,

RAUL YERALDO BARON PIRABAN
Subgerente Administrativo Y Financiero

Aprobó: Samuel Eduardo Arevalo Viñas
Jefe OAJ

Revisó: Gustavo Andres Chia
Profesional especializada OAJ

Proyectó: Heidi Nataly Monroy Carranza
Asesora SAF

GESTIÓN DOCUMENTAL
Original:Gerencia
2ª Copia:Subgerencia Administrativa y financiera
Serie y Subserie: Contratos -contratos de compraventa