



PEREIRA
150
AÑO

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE

Mediante este escrito, "INFIPEREIRA" procede a realizar el estudio y documentos previos para la celebración de un contrato de arrendamiento cuyo objeto es "EL ARRENDADOR entrega al ARRENDATARIO y este recibe a título de arrendamiento o goce, el área correspondiente por el cien (100%) por ciento de la propiedad que posee EL INSTITUTO DE FOMENTO Y DESARROLLO DE PEREIRA "INFIPEREIRA" en el piso 3 del edificio Torre Central en la Carrera 10 No. 17 – 55.

JUSTIFICACIÓN

El instituto de Fomento y Desarrollo de Pereira "INFIPEREIRA" es un establecimiento público del orden municipal creado por el Decreto N° 562 de Septiembre de 2006 modificado por el No. 572 del mismo mes y año, expedidos por el Alcalde Municipal en uso de las atribuciones conferidas por el Acuerdo No. 44 de 2005.

Que INFIPEREIRA es propietario del inmueble ubicado en el piso 3 del edificio Torre Central en la Carrera 10 No. 17 – 55, título que adquirió mediante escritura pública No. 1005 del día 30 de marzo de 2012.

Que el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública no trae una definición del contrato de arrendamiento, no obstante en el literal i) del numeral 4° del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007 sobre las modalidades de selección del contratista incluye dentro de las causales de contratación directa la celebración del arrendamiento o adquisición de inmuebles.

Por su parte, el artículo 32 de la Ley 80 de 1993 indica que son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el citado estatuto, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad, y el artículo 13 ídem dispone que los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2 del estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta Ley.

Así mismo, el Decreto 734 de 2012 en su Subsección VI se pronuncia sobre el "arrendamiento y la adquisición de inmuebles", disponiendo en su artículo 3.4.2.6.1. que:

" ... En relación con el contrato de arrendamiento, la entidad podrá contratar tomando como única consideración las condiciones del mercado, sin que se requiera obtener previamente varias ofertas. Del análisis que haga la entidad a efecto de establecer las condiciones de mercado, se dejará constancia escrita en el respectivo expediente de la contratación.

De la misma manera, para este tipo de contratos no será obligatoria la exigencia de garantías de conformidad con lo establecido en el presente decreto. ..."





Que para determinar el valor del canon de arrendamiento, la entidad contrato con una lonja de propiedad raíz debidamente registrada ante la autoridad competente, quien determino que el valor asciende a la suma de \$6. 017.375.

RESPALDO PRESUPUESTAL

Por ser la entidad la propietaria del inmueble no aplica este requerimiento.

CONDICIONES DEL CONTRATO A CELEBRAR

Las cláusulas que se consignan en el contrato y en lo no previsto en ellas por las disposiciones legales aplicables a la materia en especial las prescripciones contenidas en los artículos 2200 y ss del Código Civil y comercial.

TIPO DE CONTRATO

Contrato de arrendamiento.

PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El plazo del presente contrato será de seis (6) meses renovables contado a partir de la fecha de suscripción del acta de inicio y entrega material. El contrato podrá darse por terminado en cualquier tiempo, avisando por escrito al Comodante con treinta (30) días de anticipación, fecha en la cual el Comodatario deberá restituir el inmueble.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble objeto de comodato cuenta con matricula inmobiliaria 290-161351 y ficha catastral No. 66001010501580065901 y cuenta con los siguientes linderos:

OFICINA No: 3-01: Está ubicada en el piso tres (3) del Edificio TORRE CENTRAL. Tiene su acceso por el número 17-55 de la Carrera 10 de Pereira. Área construida 481.39 M2. Área privada Total de cuatrocientos ochenta y un metros cuadrados con treinta y nueve decímetros cuadrados (481.39 M2), de los cuales de cuatrocientos setenta y nueve metros cuadrados con setenta y siete decímetros cuadrados (479.77 M2) son la Oficina y un metro cuadrado con sesenta y dos decímetros cuadrados (1.62 M2), corresponden al Rack. ALTURA: 3.45 metros. DEPENDENCIAS: un (1) salón, unidad de baño; (4 sanitarios), cocineta, rack. Se determina por los siguientes linderos: del punto uno (1) al punto dos (2) Línea quebrada de veintidós metros con cincuenta y cinco centímetros (22.55 mts), tres metros con ochenta y cinco centímetros, (3.85 mts), un metro con noventa centímetros (1.90), ochenta centímetros (0.80 mts), ochenta centímetros (0.80 mts); cincuenta y cinco centímetros (0.55 mts), tres metros con veinticinco centímetros (3.25 mts), veinticinco centímetros (0.25 mts), un metro con setenta centímetros (1 .70 mts), muro, columnas y ventanas comunes al medio con cubierta común y fachada y aire sobre zona común; del punto dos (2) al punto tres (3) Línea quebrada de tres metros con ocho centímetros (3.08 mts); veinte centímetros (0.20 mts), un metro con setenta y nueve





PEREIRA
150
AÑO

centímetros (1.79 mts), veinte centímetros (0.20 mts), tres metros con ocho centímetros (3.08 mts), un metro con setenta centímetros (1.70 mts), veinte centímetros (0.20 mts), tres metros con veinticinco centímetros (3.25 mts), veinte centímetros (0.20 mts), sesenta centímetros (0.60 mts), cincuenta centímetros (0.50 mts), cuatro metros con cuarenta y cinco centímetros (4.45 mts) tres metros con veintiocho centímetros (3.28 mts), muro y columnas comunes al medio con cubierta común y terraza equipos aire acondicionado comunal; del punto tres (3) al punto cuatro (4) veintisiete metros con cincuenta centímetros (27.50 mts), muro común al medio con Oficina 3-02; del punto cuatro (4) al punto uno (1) Línea quebrada de tres metros con treinta y ocho centímetros (3.38 mts), un metro (1.00 mts) cuarenta centímetros (0.40 mts), sesenta centímetros (0.60 mts) veinte centímetros (0.20 mts), cuatro metros noventa y cinco centímetros (4.95 mts), ocho metros con cinco centímetros (8.05 mts), veinte centímetros (0.20 mts), treinta y cinco centímetros (0.35 mts), cuatro metros con setenta y cinco centímetros (4.75 mts), cincuenta y cinco centímetros (0.55 mts), ochenta centímetros (0.80 mts), ochenta centímetros (0.80 mts) ochenta centímetros (0.80 mts) tres metros con ochenta y cinco centímetros (3.85 mts), muro, columnas, ventanas y puerta comunes al medio con circulación común, rack de la misma oficina, ductos comunes, zona común, cubierta común y fachada y aire sobre zona común. CENIT: Placa común al medio con piso cuatro (4). NADIR: Placa común al medio con planta mezanine. Al interior de la oficina se encuentran ubicadas cuatro (4) columnas circulares de un metro (1.00 mts) de diámetro cada una, las cuales no pueden modificarse ni en todo, ni en parte. RACK: Área privada de un metro cuadrado con sesenta y dos decímetros cuadrados (1.62 M2). Se determina por los siguientes linderos: del punto cinco (5) al punto seis (6) Línea quebrada de un metro con treinta centímetros (1.30 mts); un metro con veinticinco centímetros (1.25 mts), muro común al medio zona y ducto comunes; del punto seis (6) al punto cinco (5), Línea quebrada de un metro con treinta centímetros (1.30mts), un metro con veinticinco centímetros (1.25 mts), muro y puerta comunes al medio con circulación común y con la misma oficina. CENIT: Placa común al medio con piso cuatro (4). NADIR: Placa común al medio con planta mezanine. Al interior de la oficina se encuentran ubicadas 4 columnas circulares de 1 metro de diámetro cada una, las cuales no pueden modificarse ni en todo ni en parte. RACK: Área privada de 1 metro cuadrado con sesenta y dos metros cuadrados se determina por los siguientes linderos: del punto 5 al punto 6, línea quebrada de un metro con 30 centímetros, un metro con 25 centímetros, muro común al medio zona y ducto comunes, del 6 al punto 5, línea quebrada de 1 metro con 30 centímetros, 1 metro con 25 centímetros, muro y puerta comunes al medio con circulación común y con la misma oficina.

LUGAR DE EJECUCIÓN

El Municipio de Pereira

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO

El valor del canon mensual de arrendamiento será por un valor de \$6.017.375.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN





PEREIF
150
AÑO

Teniendo como fundamento la naturaleza del contrato las partes del contrato, se considera que la modalidad de contratación a utilizar para lograr el objetivo, es el de la contratación directa. Lo anterior, de conformidad con lo establecido en la Ley 80 de 1993 Ley 1150 de 2007, Decreto 734 de 2012 y demás normas concordantes.

ANÁLISIS DE RIESGOS DEL CONTRATO

Por tratarse de un contrato de arrendamiento entre entidades públicas de acuerdo con lo previsto en el Decreto 734 de 2012 en su Subsección VI - artículo 3.4.2.6.1. que establece " ... De la misma manera, para este tipo de contratos no será obligatoria la exigencia ..." no hay lugar a exigir garantías, y los riesgos que puedan originarse en desarrollo del contrato se controlarán, a través de los informes que el interventor designado por la entidad, deberá realizar periódicamente, quien a su vez evaluará el cumplimiento del objeto y las cláusulas pactadas.

RECOMENDACIÓN

De acuerdo con el presente estudio de la necesidad que se pretende satisfacer, la descripción del objeto a contratar con sus especificaciones y la identificación del contrato a celebrar, se recomienda suscribir el contrato de arrendamiento con la Empresa Social del Estado ESE SALUD PEREIRA.

JAVIER MONSALVE CASTRO
Gerente General

ANDRÉS ALBERTO CHICA TORRES
Director Administrativo y Financiero

DIANA VANESSA VILLA FRANCO
Directora Técnica Jurídica)



5

JOSE IGNACIO CASTRO ZAPATA
Avalúos y Asesoría Inmobiliaria
Reg. Nal. Avaluador 1044

FECHA : PEREIRA, ABRIL 22 DE 2.013.

TIPO INMUEBLE : OFICINA.

LOCALIZACIÓN : OFICINA N° 301. EDIFICIO TORRE CENTRAL.
CARRERA 10 N° 17-55. MUNICIPIO DE
PEREIRA. DEPARTAMENTO DE RISARALDA.

SOLICITANTE : INSTITUTO DE FOMENTO DE DESARROLLO
DE PEREIRA. INFIPEREIRA.

PROPIETARIO : INSTITUTO DE FOMENTO Y PROMOCION
DEL DESARROLLO ECONOMICO Y SOCIAL
DE PEREIRA. LA PROMOTORA.

OBJETO : DETERMINAR VALOR DE CANON DE
ARRENDAMIENTO COMERCIAL.

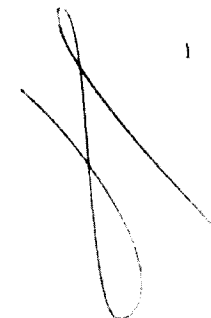
AVALUADOR : JOSE IGNACIO CASTRO ZAPATA.
R.N.A. 1044 FEDELONJAS

Vr. CANON MENSUAL
ANTES DE IVA **\$ 6'017.375**
=====

Son seis millones diez y siete mil trescientos
setenta y cinco pesos m/cte.

=VER DETALLE ANEXO=

Cra. 6ª # 15-61 Of. 210 Pereira
Tel. 3343622 - 3357664
avaluos@castrozapata.com



JOSE IGNACIO CASTRO ZAPATA
Avalúos y Asesoría Inmobiliaria
Reg. Nal. Avaluador 1044

1. GENERALIDADES.

1.1. SOLICITUD DE AVALUO.-

Mediante contrato de prestación de servicios N° 036 del 5 de Abril 2013, se solicitó el avaluo de canon de arrendamiento comercial del inmueble urbano Oficina N° 301 del edificio Torre Central.

1.2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS.-

Para efectuar la valoración fue suministrada la siguiente información:

- Copia de la Escritura Pública N° 1.005 de Marzo 30 de 2.012, Notaría Tercera de Pereira.
- Certificado de tradición del predio 290-161351 de fecha 20 de Febrero de 2.013.

1.3. FECHA DE INSPECCIÓN.-

La unidad fue visitada el 22 de Abril de 2.013.

2. LOCALIZACIÓN-SECTOR.

2.1. LOCALIZACIÓN.-

El inmueble materia de avalúo es la oficina N° 301 del edificio Torre Central, ubicado en la Carrera 10 N° 17-55, área urbana de la Ciudad de Pereira, Departamento de Risaralda.

2.2. SECTOR.-

Actividades predominantes:

El sector donde está localizado el edificio presenta un buen proceso de desarrollo urbanístico constituido por la plaza Ciudad Victoria, el Centro Comercial del mismo nombre, las instalaciones del almacén Éxito, el Parque Lineal de Egojá, el edificio del Centro Cultural Lucy Tejada, el edificio Torre Central y el edificio de la Empresa de Teléfonos de Pereira.
La zona presenta una completa transformación urbanística con el correspondiente proceso de mejoramiento físico, ambiental, económico y social y el predominio de las actividades de comercio, oficinas, vivienda y el uso institucional.

Cra. 6ª # 15-61 Of. 210 Pereira
Tel. 3343622 – 3357664
avaluos@castrozapata.com



7

JOSE IGNACIO CASTRO ZAPATA
Avalúos y Asesoría Inmobiliaria
Reg. Nal. Avaluador 1044

Tiene edificios de oficinas de muy buenas especificaciones técnicas y arquitectónicas. Además posee desarrollos urbanísticos en vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar para estratos medios.

El comercio es misceláneo, compuesto principalmente por almacenes de vestuario, papelerías, droguerías, restaurantes, establecimientos de comidas rápidas, etc.

Tipo de edificación:

El sector está consolidado y se encuentran todo tipo de edificaciones. Se destaca el desarrollo de altas torres de oficinas.

Existe gran cantidad de predios con construcciones antiguas, susceptibles a desarrollarse urbanísticamente, pero en la actualidad no se encuentra actividad edificadora.

Las construcciones presentan en términos generales, buenas especificaciones técnicas y arquitectónicas.

Servicios públicos:

La zona cuenta con los servicios de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y telefónico, suministrados por las Empresas Públicas Municipales de Pereira.

Vías de acceso:

Las vías del sector están pavimentadas en asfalto, concreto y/o adoquín. Tienen andenes recubiertos en adoquín, tableta de ladrillo y/o concreto. Cuentan con buen alumbrado público, con ubicación lateral. Las vías se encuentran en buen estado.

Transporte publico:

Cuenta con servicio de transporte público de busetas y taxis, por los principales ejes viales que lo circundan. El servicio es prestado hacia todos los sectores de la ciudad. Por la Carrera 10 se encuentra el sistema de transporte masivo Megabus.

Cra. 6ª # 15-61 Of. 210 Pereira
Tel. 3343622 – 3357664
avaluos@castrozapata.com

3



3. TITULACIÓN-ALINDERAMIENTO.

3.1. TÍTULOS.-

El inmueble materia de avalúo es de propiedad del Instituto de Fomento y Promoción del Desarrollo Económico y Social de Pereira. La Promotora y fue adquirido por medio de la Escritura Pública N° 1.005 de Marzo 30 de 2.012, Notaría Tercera de Pereira.

3.2. PROPIEDAD HORIZONTAL.-

El edificio esta sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, cuyo reglamento fue protocolizado por medio de la Escritura Pública N° 8.142 de Noviembre 27 de 2.006, Notaría Cuarta de Pereira.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA.-

290-161351.

3.4. FICHA CATASTRAL.-

66-001-01-05-0158-0065-901.

3.5. LINDEROS.-

Los linderos de las unidades están determinados en la Escritura Pública N° 8.142 de Noviembre 27 de 2.006, Notaría Cuarta de Pereira.

4. CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO.

4.1. DESCRIPCIÓN.-

El edificio Torre Central es una edificación con buena estabilidad estructural, buenas especificaciones técnicas y arquitectónicas y una buena distribución de acuerdo a su destinación económica.

El edificio consta de cincuenta y cinco locales comerciales ubicados en los tres primeros niveles y diez oficinas ubicadas en los diez pisos superiores.

Posee dos porterías, plazoleta y oficina de administración del edificio.

4.2. LOTE DE TERRENO.-

Forma:

El lote tiene forma geométrica irregular.

Tipo de predio:

Predio medianero con frentes sobre tres vías, las Carreras 10 y 10 Bis y la Calle 18.

Topografía:

Presenta una topografía plana.

Orientación:

Esta orientado en el plano en los sentidos Norte, Sur y Occidente.

Capacidad portante:

De acuerdo a los estudios técnicos el suelo del lote es apto para la construcción de edificios en altura.

Servicios públicos:

El lote está conectado a las redes de acueducto, energía eléctrica, alcantarillado y telefónica, de las Empresas Públicas Municipales de Pereira.

Vías:

Las vías frente al edificio tienen las siguientes características:

Carrera 10, vía que tiene un carril destinado al uso exclusivo del servicio del transporte masivo y un carril vehicular. Se encuentra pavimentada en concreto, con andenes en adoquín de cemento y alumbrado público.

Carrera 10 Bis, vía que frente al edificio es peatonal, está pavimentada en adoquín de cemento y posee alumbrado público.

Calle 18, vía pavimentada y andenes en concreto y alumbrado público.

4.3. DISTRIBUCIÓN.-

El edificio consta de las siguientes unidades:

Cincuenta y cinco (55) locales comerciales ubicados así:

- Veinticuatro locales en la Plazoleta.
- Veintitrés locales en el Piso Carrera 10 Bis.
- Ocho locales en el Piso Carrera 10.

Diez (10) oficinas distribuidas así:

- Una oficina en el piso Carrera 10 de dos niveles (piso Carrera Décima y Mezanine).
- Dos oficinas en el Piso tres, una de las cuales cuenta con dos niveles (piso tres y piso cuatro) y tiene su terraza en el piso cuarto.
- En el Piso cinco hay una oficina de dos niveles (piso cinco y piso seis) y tiene su terraza en el piso quinto.
- En el Piso siete hay una oficina.
- En el Piso ocho hay una oficina con terraza.
- En el Piso nueve hay dos oficinas, una de las cuales tiene dos niveles (piso nueve y piso diez).
- En el Piso diez, hay dos oficinas.

4.4. ESPECIFICACIONES.-

Estructura:

Columnas y vigas, en concreto reforzado de acuerdo a normas del código sismo resistente.

Cimentación:

Pilotes en concreto reforzado

Cubierta:

Teja tipo sándwich con condiciones de aislamiento térmico acústico, sobre estructura metálica.

Fachadas:

Fachada flotante combinada con cerramientos en mampostería terminada en graniplast.

Cra. 6ª # 15-61 Of. 210 Pereira
Tel. 3343622 – 3357664
avaluos@castrozapata.com

11

JOSE IGNACIO CASTRO ZAPATA
Avalúos y Asesoría Inmobiliaria
Reg. Nal. Avaluador 1044

Muros:

Ladrillo revocados, estucados y pintados. Zona comercial en superboard. Zona de Oficinas en drywall.

Pisos:

Zona comercial en porcelanato. Zonas comunes y zonas privadas de oficinas en tableta de granito pulido. Baños públicos y comunes de oficinas en cerámica.

Cielo rasos:

Láminas de acero troquelado en zona comercial. Drywall en áreas comunes y privadas de oficinas.

Puertas:

Puertas exteriores de locales en aluminio con cristales de seguridad. Puertas exteriores de oficinas en vidrio templado. Puertas interiores de locales y de oficinas en madera.

Ventanería:

Aluminio con cristales de seguridad.

Baños:

Muros de baños públicos y comunes de oficinas en cerámica.

Cocinetas:

Mesones en granito de mármol, poceta en acero y muros enchapados en cerámica.

4.5. EQUIPOS ESPECIALES.-

- ✓ Cuatro ascensores para la torre panorámicos, marca Mitsubishi.
- ✓ Planta eléctrica de emergencia para todo el edificio, con transferencia automática.
- ✓ Escala eléctrica entre el primero y el segundo nivel.
- ✓ Equipo de aire acondicionado central, que cubre todo el complejo. No se suministran los equipos individuales de cada unidad.
- ✓ Equipo hidroneumático.

Cra. 6ª # 15-61 Of. 210 Pereira
Tel. 3343622 – 3357664
avaluos@castrozapata.com

- ✓ Sistema contra incendio.
- ✓ Control de acceso con tarjeta.
- ✓ Sistemas activos de iluminación.
- ✓ Cableado estructurado.
- ✓ Circuito cerrado de televisión.
- ✓ Alarmas técnicas contra robos y contra incendios.
- ✓ Sonido ambiental.

5. CARACTERÍSTICAS OFICINA.

5.1. LOCALIZACIÓN.-

Está situada en el piso tercero y tiene su acceso por escalas y por los ascensores.

5.2. DESTINACIÓN.-

El inmueble está destinado a oficinas. En la actualidad se encuentra desocupado.

5.3. DISTRIBUCIÓN.-

El inmueble tiene la siguiente distribución:

- Recepción general.
- Sala de espera general.
- Sala de espera administración.
- Secretaría de Gerencia.
- Bateria de baños.
- Cocineta.
- Oficina de Gerencia con baño privado.
- Cuarto de archivo.
- Sala de Juntas.
- Oficinas administrativas.
- Cuarto de aire acondicionado.
- Oficinas de generales.
- Terraza común de uso exclusivo.

5.4. ESPECIFICACIONES.-

Muros:

Ladrillo revocado, estucado y pintado. Gyplac pintado.

13

JOSE IGNACIO CASTRO ZAPATA
Avalúos y Asesoría Inmobiliaria
Reg. Nal. Avaluador 1044

Pisos:

Baldosa de granito pulido. Cerámica.

Ventanería:

Aluminio y con cristales de seguridad.

Puertas:

Exteriores en vidrio templado sobre aluminio. Interiores en madera y lámina de hierro.

Cielo raso:

Gyplac pintado.

Baños:

Muros enchapados en cerámica.

Baterías baños:

Muros enchapados en cerámica. Divisiones y puertas en aluminio. Mesones de lavamanos en granito de mármol.

Cocineta:

Mesón en granito de mármol, poceta en acero y muros enchapados en cerámica.

Aire acondicionado:

Tiene servicio de aire acondicionado central.

Sistema de Seguridad.

Sistema de acceso electrónico, mediante tarjeta personalizada.
Cámaras de vigilancia.

5.5. ESTADO.-

En términos generales el inmueble se encuentra en buen estado de conservación y de mantenimiento.

Cra. 6ª # 15-61 Of. 210 Pereira
Tel. 3343622 – 3357664
avaluos@castrozapata.com

5.6. ÁREA CONSTRUIDA.-

De acuerdo a los títulos de propiedad y al reglamento de propiedad horizontal, la oficina N° 301 tiene un área construida privada de 481,39 metros cuadrados.

6. ASPECTOS ECONÓMICOS.

6.1. BASES DEL AVALUO.-

Para detectar el valor se adelantó investigación sobre el mercado de propiedad raíz en la zona urbana de Pereira y concretamente en la zona en donde esta ubicada la oficina.

La investigación se efectuó recurriendo a tres áreas: La información recolectada directamente en el sector, la información de las firmas inmobiliarias y la información del banco de datos de la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda.

6.2. CRITERIOS DE AVALUO.-

Para determinar el valor asignado se tuvieron en cuenta, los siguientes aspectos:

- a) Las características intrínsecas y extrínsecas del terreno de acuerdo a su ubicación, topografía, forma geométrica, área, dotación de servicios públicos, obras de infraestructura, uso actual, porcentaje de utilización, etc.
- b) Las características de la construcción relacionadas con su distribución, especificaciones técnicas y arquitectónicas, estado de conservación, edad y grado de vetustez.
- c) Se analizaron y compararon los valores comerciales de predios de similares características, ubicados en el sector y en otros sectores de condiciones parecidas.

JOSE IGNACIO CASTRO ZAPATA
Avalúos y Asesoría Inmobiliaria
Reg. Nal. Avaluador 1044

6.3. CONSIDERACIONES GENERALES.-

Adicionalmente a las características relacionadas en los capítulos anteriores, a continuación se citan las consideraciones tenidas en cuenta para la asignación del valor comercial:

- a) La localización general de los predios en una zona consolidada urbanísticamente y caracterizada por tener una vocación mixta residencial, comercial e institucional.
- b) La buena ubicación específica del edificio con respecto al sector.
- c) Las buenas condiciones de acceso y desalojo del sector, que cuenta con importantes vías del plan vial.
- d) La infraestructura urbanística del sector, que cuenta con la prestación de todos los servicios públicos.
- e) La disponibilidad y acceso a la infraestructura comunitaria del sector y de los sectores adyacentes.
- f) Se tomó en consideración el factor de comercialización de este tipo de predios en el mercado.
- g) La situación del mercado inmobiliario que repercute en la demanda y en los valores de la finca raíz.

6.4. GARANTÍA.-

La edificación ofrece buena garantía debido a los siguientes factores:

- Tiene los contadores de los servicios públicos y se encuentran activos.
- No se encuentra en situaciones de riesgo y esta incluida dentro del perímetro de servicios.
- El diseño arquitectónico es funcional, los espacios son suficientes, iluminados y aireados.

**JOSE IGNACIO CASTRO ZAPATA
Avalúos y Asesoría Inmobiliaria
Reg. Nal. Avaluador 1044**

6.5. MERCADO INMOBILIARIO.-

En la actualidad las operaciones de arrendamiento destinados al comercio que se están llevando a cabo en el área metropolitana Pereira-Dosquebradas, están relacionadas principalmente con locales ubicados en los nuevos centros comerciales y edificios tradicionales.

También se están efectuando operaciones sobre predios de gran calidad técnica y arquitectónica que por circunstancias muy especiales del mercado son adquiridos en forma esporádica.

6.6. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN.-

En razón de su tendencia el predio presenta un proceso de valorización normal consecuente con el comportamiento inmobiliario de la zona.

7. METODOLOGÍA UTILIZADA.

7.1. LOTE TERRENO.-

Para determinar el valor del terreno se optó por el sistema tradicional de investigación y comparación de mercado específico en el sector en donde está ubicado, recopilando información de oferta de ventas y de ventas efectivas realizadas recientemente.

7.2. CONSTRUCCIÓN.-

Para determinar el valor de la construcción, se utilizó el método del costo de reposición, que es aquel que establece el valor comercial a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy y se le resta la depreciación.

Para calcular el valor total de la edificación se realizó una ponderación de los diferentes capítulos que conforman la construcción como cimentación, mampostería, cubierta, pisos, enchapes, carpintería de madera y metálica, aparatos sanitarios y las instalaciones hidráulicas, eléctricas y sanitarias.

Una vez definida el área de la edificación, se realizó una investigación de los costos de construcción. Para ello se utilizó la información del Banco de Datos

**Cra. 6ª # 15-61 Of. 210 Pereira
Tel. 3343622 - 3357664
avaluos@castrozapata.com**

12

JOSE IGNACIO CASTRO ZAPATA
Avalúos y Asesoría Inmobiliaria
Reg. Nal. Avaluador 1044

de la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda, entidad a la que pertenece el evaluador, sobre valores unitarios de la construcción, que cubren las estadísticas de Construdata y los presupuestos elaborados directamente por esta institución.

Posteriormente se aplicó la depreciación, teniendo en cuenta la edad y el estado de conservación de la edificación. Para calcular la depreciación se utilizaron las tablas de Fitto y Corvini.

Finalmente se aplicó un coeficiente de comercialización, de acuerdo a la situación del mercado inmobiliario y a las posibilidades de venta del inmueble.

7.3 CALCULO DE LA RENTA MENSUAL.

Para llegar al valor de renta mensual comercial, se tuvo en cuenta la experiencia del evaluador, con 26 años de trayectoria en arrendamientos en la ciudad de Pereira. Igualmente se aplicaron los criterios de los Inmobiliarios arrendadores, adscritos a la Lonja de Propiedad raíz de Risaralda, para determinar el porcentaje aplicable al valor comercial del inmueble, y que arrojaría como resultado el valor mensual del canon.

Este porcentaje oscila entre el 0.5% y el 7%. Se determina por la ubicación del inmueble, su área, estrato socio económico, y se utiliza igualmente el método comparativo, frente a inmuebles de iguales o similares condiciones.

8. NOTAS ESPECIALES.

- 8.1. Se incluye como es técnica común para inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, dentro del valor de las unidades, el valor proporcional de los bienes comunes del conjunto.
- 8.2. El avalúo señalado en este informe, es el valor expresado en dinero, que corresponde al canon mensual comercial de la unidad evaluada, entendiéndose por canon mensual comercial, el que un arrendatario estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir, por una propiedad como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características y actuando ambas partes libres de toda necesidad o urgencia.

Cra. 6ª # 15-61 Of. 210 Pereira
Tel. 3343622 – 3357664
avaluos@castrozapata.com

103

JOSE IGNACIO CASTRO ZAPATA
Avalúos y Asesoría Inmobiliaria
Reg. Nal. Avaluador 1044

- 8.3. El presente avalúo tiene una vigencia de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas, que puedan afectar el valor, se conserven. Decreto 422 de Marzo 8 de 2000 Artículo 2º Numeral 7 emitido por el Ministerio de Desarrollo Económico.
- 8.4. La información que contiene el presente informe de avalúo, se obtuvo de la visita directa que practicó el evaluador.
- 8.5. La información sobre títulos y áreas fue extractada de la documentación suministrada por la entidad solicitante, razón por la cual el perito no se hace responsable sobre la veracidad de la misma.
- 8.6. La información jurídica consignada en el presente estudio no corresponde a un estudio formal de los títulos.
- 8.7. El perito deja constancia que no tiene interés actual o contemplado en la unidad avaluada.

9. ANÁLISIS COSTOS Y RENTABILIDAD.

9.1. **RENDIMIENTO PORCENTUAL.-**

Homogéneamente se investigaron rentabilidades de otros inmuebles de este tipo, las cuales arrojaron porcentajes aproximados a la estimación del predio materia de avalúo.

9.2. **RENTABILIDAD MENSUAL DEL INMUEBLE.-**

En concordancia con el valor actual del suelo en el sector, el valor para el metro cuadrado de construcción de este tipo, edad y estado de conservación y el coeficiente por uso actual de la unidad materia de avalúo, se concluye que la rentabilidad mensual es la siguiente:

a. **Rendimiento porcentual:**

CERO PUNTO CINCO POR CIENTO (0,5 %).

Cra. 6ª # 15-61 Of. 210 Pereira
Tel. 3343622 – 3357664
avaluos@castrozapata.com

JOSE IGNACIO CASTRO ZAPATA
Avalúos y Asesoría Inmobiliaria
Reg. Nal. Avaluador 1044

b. Rentabilidad:

Valor 481,39 M2 a \$ 12.500 el M2 \$ 6'017.375

Canon de Arrendamiento Mensual (sin IVA) \$ 6'017.375

EL VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL EQUIVALE A LA SUMA DE SEIS MILLONES DIEZ Y SIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE, ANTES DE IVA. La vigencia del canon es de un año, contado a partir de la fecha de presentación del avalúo.


JOSE IGNACIO CASTRO ZAPATA
AVALUADOR R.N. A. 1044 Fedelonjas.

Se anexan fotografías del predio avaluado.

Cra. 6ª # 15-61 Of. 210 Pereira
Tel. 3343622 - 3357664
avaluos@castrozapata.com



ACUERDO NUMERO CINCUENTA Y SEIS (56) DEL 2000

05 SET 2000

Por medio del cual se crea la Empresa Social del Estado Salud Pereira.

EL CONCEJO MUNICIPAL DE PEREIRA, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales y en especial la que le confieren los artículos 313, numeral 6 de la Constitución Nacional; la Ley 10 de 1990; artículo 32 de la Ley 136 de 1994; Artículo 194 y siguientes de la Ley 100 de 1993 y el Decreto 1876 de 1994, la Ley 443 de 1998 y sus decretos reglamentarios y la Ley 344 de 1996.

ACUERDA:

Artículo 1º.- CREACION. Créase la EMPRESA SOCIAL DEL ESTADO SALUD PEREIRA, la cual tendrá la naturaleza de Empresa Social del Estado, como entidad de carácter público, descentralizada, del orden municipal, dotada de personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, sometida al régimen previsto en el artículo 95 de la Ley 100 de 1993 y su Decreto reglamentario 193 de 1996.

Parágrafo.- La EMPRESA SOCIAL DEL ESTADO SALUD PEREIRA inicia su vida jurídica a partir del primero de enero del año dos mil uno (01-Enero-01). En el período comprendido entre la aprobación por parte del Concejo y el inicio de su vida jurídica, se organicen todos los procesos técnicos, jurídicos y financieros necesarios ordenados por la Ley.

Artículo 2º.- LA EMPRESA SOCIAL DEL ESTADO SALUD PEREIRA, que se crea, sustituye a las entidades conocidas hasta el momento como "EMPRESA SOCIAL DEL ESTADO DE CUBA", "EMPRESA SOCIAL DEL ESTADO DE KENNEDY", "EMPRESA SOCIAL DEL ESTADO DEL CENTRO", creadas mediante los acuerdos del Concejo Municipal números 99, 104 y 106 de 1995, respectivamente.

Artículo 3º.- DENOMINACIÓN.- El nombre será el de "EMPRESA SOCIAL DEL ESTADO SALUD PEREIRA". En adelante, para efectos del presente Acuerdo se denominará LA EMPRESA.

Artículo 4º.- OBJETO.- Será la prestación de servicios de salud del primer nivel de atención en el Municipio de Pereira; entendido como un servicio público a cargo del Estado y como parte integrante del sistema de seguridad social en salud, sin perjuicio de que en virtud del mayor grado de desarrollo que pudiera alcanzar, pueda prestar otros servicios de una complejidad superior a los definidos para el primer nivel de atención en virtud del principio de complementariedad (Literal e) del artículo 3º. Ley 10/90).



Acuerdo No.56/2000. Pág.2

Artículo 5º.- OBJETIVOS.- Los objetivos de la empresa son:

1. Producir servicios de salud eficientes y efectivos que cumplan con las normas de calidad establecidas, de acuerdo con la reglamentación que se expida para tal propósito.
2. Prestar los servicios de salud que la población requiere y la Empresa Social, de acuerdo a su desarrollo y recursos disponibles que pueda ofrecer.
3. Garantizar mediante un manejo gerencial adecuado, la rentabilidad social financiera de la Empresa Social.
4. Ofrecer a las Entidades Promotoras de Salud y demás personas naturales o jurídicas que lo demanden, servicios y paquetes de servicios de tarifas competitivas en el mercado.
5. Satisfacer los requerimientos del entorno, adecuando continuamente sus servicios y funcionamiento.
6. Garantizar los mecanismos de participación ciudadana y comunitaria establecidos por la Ley y los reglamentos.

Artículo 6º.- PRINCIPIOS BASICOS.- Para cumplir con su objeto, la Empresa se orientará por los siguientes principios básicos:

1. La eficiencia. Definida como la mejor utilización de los recursos técnicos, materiales, humanos y financieros con el fin de mejorar las condiciones de salud de la población atendida.
2. La calidad. Relacionada con la atención efectiva, oportuna, personalizada, humanizada, continua, de acuerdo con estándares aceptados sobre procedimientos científico-técnicos y administrativos y mediante de la utilización de la tecnología apropiada de acuerdo con la capacidad de resolución y las normas vigentes sobre la materia.

Y en cuanto sean compatibles con la naturaleza jurídica de la empresa que aquí se crea, se aplicarán los principios contenidos en el artículo 2º de la Ley 100 de 1993.

Artículo 7º.- PATRIMONIO.- El patrimonio de la Empresa estará constituido por:



Concejo Municipal de Pereira

CONCEJO MUNICIPAL
PEREIRA
ES FIEL GUARDIAN DE LA LEY
SECRETARÍA GENERAL

Acuerdo No.56/2000. Pág.3

- a) Los recursos recaudados por concepto de venta de servicios y similares.
- b) Las transferencias que reciba la empresa provenientes de los presupuestos nacional, departamental, municipal y del Instituto Municipal de Salud de Pereira.
- c) Todos los bienes destinados a la prestación de los servicios que constituyan su objeto y que actualmente sean de su propiedad.
- d) Los bienes y aportes que la nación, el Departamento de Risaralda, el servicio Seccional de Salud de Risaralda, el Municipio, el Instituto Municipal de Salud de Pereira, o cualesquiera otra entidad oficial, le transfieran para la prestación de los servicios que constituyan su objetivo.
- e) Todos los demás bienes y recursos que a cualquier título adquiera la empresa.
- f) Todos los demás bienes, aportes y/o donaciones de personas y/o instituciones privadas.

Artículo 8º.- TRASPASO DE OTROS BIENES.- La Empresa gestionará ante el nivel nacional, departamental y municipal, el traspaso de otros bienes o aportes que por Ley le corresponda o pueda arbitrar.

Artículo 9º.- ORGANOS DE DIRECCION.- La dirección de la empresa estará a cargo de la Junta Directiva y un Gerente, en su orden.

DE LA JUNTA DIRECTIVA

ARTICULO 10.- REPRESENTANTES. La Junta Directiva de la empresa estará conformada así:

Dos (2) representantes del estamento político administrativo del Municipio.

Dos (2) representantes del sector científico de la salud
Dos (2) representantes del sector de la comunidad

Artículo 11.- CONFORMACIÓN E INTEGRACION. - La Junta Directiva de la Empresa estará integrada por un número de seis (6) miembros y se conformará de la siguiente manera:



Concejo Municipal de Pereira

CONCEJO MUNICIPAL
PEREIRA
ES DEL CORPUS MUNICIPAL

SECRETARÍA GENERAL

Acuerdo No.56/2000. Pág.5

2. Los representantes de la comunidad deben:

a) Estar vinculados y cumplir funciones específicas de salud en un comité de usuarios de servicios de salud, acreditar una experiencia de trabajo no inferior a un año en un comité de usuarios.

b) No hallarse incurso en ninguna de las inhabilidades e incompatibilidades contempladas en la constitución y en la Ley.

2. Los representantes del sector científico de la salud deben poseer:

a) Título profesional en cualquiera de las disciplinas de la salud, y

b) No hallarse incurso en ninguna de las inhabilidades e incompatibilidades contempladas en la Constitución y la Ley.

Artículo 13.- TERMINOS DE LA ACEPTACIÓN. Una vez comunicada por escrito la designación y funciones como miembro de la Junta Directiva, por parte del Instituto Municipal de Salud, la persona en quien recaiga el nombramiento, deberá manifestar por escrito su aceptación, declinación, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación.

En caso de aceptación, tomará posesión ante el Director del Instituto Municipal de Salud, quedando consignada tal posesión en el libro de actas que se llevará para tal efecto.

Copia del acta será enviada al representante legal de la Empresa Social.

Parágrafo: Los miembros de la Junta Directiva de la Empresa Social del Estado Salud Pereira tendrán un periodo de tres (3) años en el ejercicio de sus funciones y podrán ser reelegidos.

Artículo 14.- REUNIONES. Sin perjuicio de lo que se disponga en el Reglamento Interno de la Empresa, la Junta Directiva se reunirá ordinariamente cada dos (2) meses y extraordinariamente a solicitud del Presidente de la Junta del Representante Legal de la Empresa o cuando una tercera parte de sus miembros así lo soliciten.



Acuerdo No.56/2000. Pág.4

1. El estamento político administrativo estará representado por: a) por el Señor Alcalde o su delegado y b) por el Director Local de Salud o su delegado.

2. Dos (2) representantes del sector científico de la salud que serán designados así: a) uno mediante elección por voto secreto, que se realizará con la participación de todo el personal profesional de la institución, del área de la salud, cualquiera sea su disciplina. b) El segundo miembro será designado entre los candidatos de las terna propuestas por cada una de las asociaciones científicas de las diferentes profesiones de la salud que funcionen en el área de influencia geográfica de la Empresa. Cada asociación científica presentará la terna correspondiente al Director Local de Salud, quien de acuerdo con las calidades científicas y administrativas de los candidatos realizará la selección. En caso de no existir asociación científica, el gerente de la empresa convocará a reunión con el fin de conformar terna del personal profesional de la salud existente en el área de influencia.

3.- Los dos (2) representantes de la comunidad serán designados de la siguiente manera. a) Uno de ellos será designado por las alianzas o asociaciones de usuarios legalmente establecidos, mediante convocatoria realizada por la Dirección Local de salud. b) el segundo representante será designado por los gremios de la producción del área de influencia de la Empresa. La Dirección Local de Salud solicitará la coordinación de la Cámara de Comercio para la organización de la elección correspondiente.

Artículo 12.- REQUISITOS PARA LOS MIEMBROS. Para poder ser miembro de la Junta Directiva de la Empresa Social del Estado Salud Pereira, se deben reunir los siguientes requisitos:

1. Los representantes del estamento político – administrativo cuando no actúe el Alcalde, o el Director del Instituto Municipal de Salud, deben:

a) Poser título universitario

b) No hallarse incurso en ninguna de las inhabilidades o incompatibilidades contemplados en la Constitución o la Ley.

c) Poseer experiencia mínima de dos años en la administración de entidades públicas o privadas en cargos de nivel directivo, asesor o ejecutivo.



Acuerdo No.56/2000. Pág.6

De cada una de las sesiones de la Junta Directiva se levantará la respectiva acta en el libro que para tal efecto se llevará. El libro de actas debe ser registrado ante el Instituto Municipal de Salud.

Parágrafo 1: La inasistencia injustificada a tres (3) reuniones consecutivas, o cinco (5) reuniones durante un (1) año, será causal de pérdida del carácter del miembro de la Junta Directiva y el Gerente de la Empresa solicitará la designación del reemplazo según la norma correspondiente.

Parágrafo 2: El Presidente de la Junta Directiva o el Gerente de la Empresa podrá invitar a las deliberaciones a las personas que considere necesarias para el desarrollo de los temas y quienes tendrán voz pero no voto.

Artículo 15.- FUNCIONES. Las funciones a desarrollar por parte de la Junta Directiva serán las asignadas por la Ley que deberán ser adoptadas por este mismo órgano mediante la implementación de sus propios estatutos.

Artículo 16.- DE LA DENOMINACIÓN DE SUS ACTOS. Los actos de la Junta Directiva se denominarán ACUERDOS y se numerarán sucesivamente con indicaciones del día, mes y año en que se expidan y serán suscritos por el Presidente y el Secretario de la misma. De los acuerdos y todos sus Actos, se deberá llevar un archivo consecutivo.

DEL GERENTE

Artículo 17.- REQUISITOS. El Gerente será nombrado de conformidad con los siguientes requisitos prescritos en el artículo 10 del Decreto 139 de 1996:

Título de formación universitaria o profesional en áreas de salud, económica, administrativas o jurídicas, título de posgrado en salud pública, administración o gerencia hospitalaria, administración en salud. Y experiencia profesional de dos (2) años en cargo del nivel directivo, ejecutivo, asesor o profesional en organismos o entidades públicas o privadas que integran el Sistema General de Seguridad Social en Salud.

Artículo 18.- NATURALEZA DEL CARGO. El gerente de la empresa es empleado público de período fijo, nombrado por el Alcalde para un período mínimo de tres (3) años, prorrogables, de terna que presente la Junta



CONCEJO MUNICIPAL DE PEREIRA
SECRETARIA MUNICIPAL

Acuerdo No.56/2000. Pág.7

Directiva de la Empresa., de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 10/90, para ejercer funciones de dirección, planeación, evaluación y control en la administración y gestión de la misma Empresa.

Artículo 19.- FUNCIONES. Son funciones del Gerente de la Empresa las asignadas en el Decreto 139 de 1996 y que deberán ser adoptadas mediante los correspondientes estatutos.

Artículo 20.- REGIMEN JURIDICO DE LOS ACTOS. Las Empresas Sociales del Estado estarán sujetas al régimen jurídico propio de las personas de derecho público, con las excepciones que consagren las disposiciones legales.

DE LA ESTRUCTURA DE LA EMPRESA

Artículo 21.- ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL: La Junta Directiva en su primera reunión deberá adoptar la planta de personal y el organigrama de la empresa. De igual manera deberá darle vida jurídica a los comités que por Ley deberán funcionar en la Empresa Social del Estado Salud Pereira.

DE LOS CONTRATOS

Artículo 22.- REGIMEN JURIDICO. A partir de la fecha de creación de la Empresa, se aplicará en materia de contratación las normas del Derecho Privado, sujetándose a la jurisdicción ordinaria conforme a las normas sobre la materia. La Empresa podrá utilizar discrecionalmente las cláusulas exorbitantes previstas en el Estatuto General de contratación de la Administración Pública.

CENTROS Y PUESTOS DE SALUD

Artículo 23.- Adscribanse a la Empresa que aqui se crea los siguientes puestos o centros de salud, estén o llegaren a estar en servicio:



SECRETARÍA MUNICIPAL
 [Firma manuscrita]
 SECRETARÍA MUNICIPAL

Acuerdo No.56/2000. Pág.8

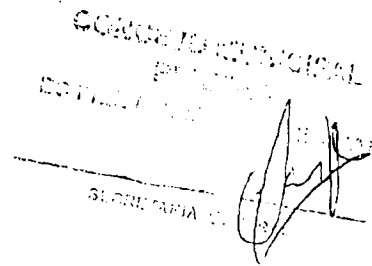
UNIDAD INTERMEDIA DE SALUD DE CUBA	UNIDAD INTERMEDIA DE SALUD DEL CENTRO	UNIDAD INTERMEDIA DE SALUD DE KENNEDY
.CENTROS DE SALUD	.CENTROS DE SALUD	.CENROS DE SALUD
Villaconsota Perla del Otún	Bostón San Camilo Santa Teresita	Alfonso López Villa Santana
. PUESTOS DE SALUD	Unilibre San Nicolás	. PUESTOS DE SALUD
Arabia Altigracia Betulia Cañaveral El Retiro La Palmilla Morelia Tres Puertas Yarumal	. PUESTOS DE SALUD Caimalito Crucero de Combia Fonda Central Guayabal Montelargo Mundo Nuevo Pital de Combia Puerto Caldas Rocio Alto	La Bella La Estrella Morrón La Florida La Bananera San José

REGIMEN DE PERSONAL

Artículo 24.- El Personal que actualmente labora vinculado al Instituto Municipal de Salud con carácter de empleado público o trabajador oficial y que a raíz de la creación de la ESE Salud Pereira deba ser transferido a esta, conservarán todos sus derechos laborales y prestaciones legales.

PARAGRAFO SEGUNDO: Antes del 1° de enero del año 2001, el Instituto Municipal de Salud y la Empresa aquí creada, realizarán un inventario por lo menos de los siguientes aspectos:

- Personal total descentralizado o transferido
- Personal vinculado mediante contrato de trabajo.
- Personal nombrado mediante acto legal o reglamentario
- Personal con régimen de carrera administrativa
- Personal de libre nombramiento y remoción



Acuerdo No.56/2000. Pág.9

- De bienes muebles e inmuebles que en virtud de la Ley y del presente acuerdo, deben cederse a la Empresa que aquí se crea.
- De derechos laborales, prestacionales, convencionales o extralegales y de personal a quienes se les reconoce actualmente.

Parágrafo 3. El Instituto Municipal de Salud transferirá las provisiones de orden laboral correspondientes que hayan sido causadas al momento de trasladar el persona a la nueva Empresa Social del Estado que trata este Acuerdo.

Artículo 25.- CARÁCTER DE LAS VINCULACIONES. Las personas que se vinculen a la Empresa tendrán el carácter de empleados públicos o trabajadores oficiales.

Artículo 26.- REGIMEN DE INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES Serán las señaladas en la Constitución y la Ley.

SISTEMAS DE CONTROL

Artículo 27. ORGANISMOS DE VIGILANCIA Y CONTROL. La Empresa Social del Estado Salud Pereira, estará sometida a la vigencia y control de los siguientes organismos:

1. La Contraloría Municipal
2. La Dirección Local de Salud
3. La Dirección Seccional de Salud
4. La Superintendencia Nacional de Salud
5. Los demás que señale la Ley

Artículo 28.- CONTROL INTERNO. La Empresa deberá organizar el sistema de control interno y su ejercicio de conformidad con la Ley 87 de 1993.

Artículo 29.- CONTROL FISCAL. El Control fiscal de los bienes y recursos será efectuado por la Contraloría Municipal en forma posterior y selectiva conforme a los procedimientos, sistemas y principios que establezca la Ley,



CONCEJO MUNICIPAL
SECRETARÍA GENERAL
[Firma]
SECRETARÍA GENERAL

Acuerdo No.56/2000. Pág.10

Artículo 30.- REVISOR FISCAL: Si el presupuesto anual de la Empresa es igual o superior a diez mil (10.000) salarios mínimos mensuales legales vigentes, deberá contar con un revisor fiscal independiente, designado por la Junta directiva de la Empresa. La función del revisor fiscal se cumplirá sin menoscabo de las funciones de control fiscal por parte de los organismos competentes, señalados en la Ley y los reglamentarios.

REGIMEN PRESUPUESTAL

Artículo 31.- El régimen presupuestal de la Empresa será el que adopte la junta directiva de acuerdo a los lineamientos dados en la Ley y en sus propios estatutos. La prerrogativa mencionada conlleva al respeto por la Ley orgánica de presupuesto.

REGIMEN TRIBUTARIO

Artículo 32. En todo lo relacionado con los tributos nacionales la Empresa estará sometida al régimen previsto por los establecimientos públicos.

ASOCIACION DE USUARIOS

Artículo 33. Se conformarán asociaciones de usuarios con un número plural de usuarios, de los convocados a la Asamblea de Constitución por la Institución y tendrán su reconocimiento como tales por la autoridad competente, de acuerdo con las normas legales vigentes.

Artículo 34.- VIGENCIA El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción legal y publicación y la EMPRESA SOCIAL DEL ESTADO SALUD PEREIRA, iniciará su vida jurídica a partir del 1º de enero del año 2001.

Parágrafo: Se ordena que durante el período comprendido entre la aprobación por parte del Concejo y el inicio de su vida jurídica, se organicen todos los procesos técnicos, jurídicos y financieros necesarios y ordenados por la Ley.

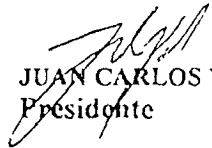
Dado en Pereira en el Salón de Sesiones del Concejo Municipal, a los veintinueve (29) días del mes de agosto del año dos mil (2000).

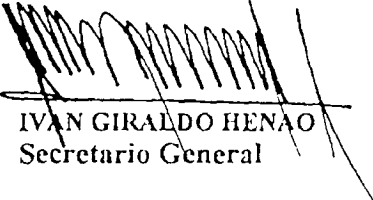


Concejo Municipal de Pereira

CONCEJO MUNICIPAL
SECRETARÍA GENERAL

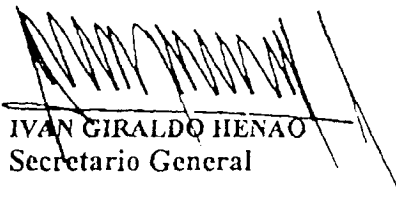
Acuerdo No.56/2000. Pág.11


JUAN CARLOS VALENCIA MONTOYA
Presidente


IVAN GIRALDO HENAO
Secretario General

CERTIFICO: Que el presente Acuerdo fue discutido y aprobado por el Concejo Municipal, en dos (2) Sesiones realizadas en las siguientes fechas: Primer Debate: Agosto 25 del 2000; Segundo Debate: Agosto 29 del 2000. Fue iniciativa del Alcalde Municipal y actuó como Ponente el Concejal ATILANO CORDOBA MATURANA.

Pereira, agosto 29 del 2000


IVAN GIRALDO HENAO
Secretario General



ALCALDIA DE PEREIRA

494

ACTA DE POSESION No

**CARGO: GERENTE DE LA EMPRESA SOCIAL DEL ESTADO SALUD PEREIRA
CODIGO 085 GRADO 01**

NOMBRE RAFAEL LUCAS SANDOVAL MORALES

A: LA ALCALDIA del Municipio compareció, Hoy: **15 DE AGOSTO DE 2012** el señor **RAFAEL LUCAS SANDOVAL MORALES** con el fin de tomar posesión legal del cargo de **GERENTE DE LA EMPRESA SOCIAL DEL ESTADO SALUD PEREIRA CODIGO 085 GRADO 01** para el cual fue designado por el señor ALCALDE DE PEREIRA, mediante **DECRETO No. 653 DEL 14 DE AGOSTO DE 2012**, Según copia adjunto, enviado a este Despacho.

En tal virtud el suscrito **ALCALDE DEL MUNICIPIO DE PEREIRA** por ante su secretario, le recibió el juramento de rigor, previsto en el en el inciso 2º del artículo 122 de la Constitución Política. Por cuya gravedad prometió cumplir bien y fielmente los deberes inherentes al cargo encomendado, a su leal saber y entender. Acto seguido presentó los documentos.

CEDULA DE CIUDADANIA : 79.466.504

OBSERVACIONES: TOMO POSESION CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LOS ARTICULOS 13,14 Y 15 DE LA LEY 190/95, ARTICULO 6º DE LA LEY 311-96. MANIFIESTO BAJO JURAMENTO QUE EN ELLA NO CONCURREN CAUSALES DE INHABILIDAD O INCOMPATIBILIDAD LEGALES NI CONSTITUCIONALES.

El posesionado devengará una asignación mensual de \$ (El designado por la Entidad)

No siendo otro el objeto de la presente diligencia se da por terminada, después de haber sido leída y aprobada Por todos los que en ella intervinieron.

Para constancia se firma:


ENRIQUE ANTONIO VASQUEZ ZULETA
Alcalde de Pereira


MILTON RENÉ CHAVES MOLINA
El Secretario de Desarrollo Administrativo


RAFAEL LUCAS SANDOVAL MORALES
El posesionado



ALCALDIA DE PEREIRA

SECRETARIA JURÍDICA

-7-

DECRETO No. - 653 4 AGO 2012

POR MEDIO DEL CUAL SE NOMBRA EL GERENTE DE LA EMPRESA SOCIAL DEL ESTADO E.S.E. SALUD PEREIRA

El Alcalde del Municipio de Pereira, en uso de sus facultades constitucionales y legales, y especialmente las conferidas por el artículo 315 de la Constitución Política, las Leyes 136 de 1994, 100 de 1993, 1122 de 2007, 1438 de 2011, 1551 de 2012, los Decretos Reglamentarios 785 de 2005, 800 de 2008, 2993 de 2011 y la Resolución 165 de 2008 proferida por el Departamento Administrativo de la Función Pública, y

CONSIDERANDO

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 192 de la Ley 100 de 1993 y sus decretos reglamentarios, corresponde al jefe de la respectiva entidad territorial el nombramiento de los Directores de Hospitales Públicos de cualquier nivel de complejidad.

Que el artículo 28 de la Ley 1122 de 2007 establece que los Gerentes de las Empresas Sociales del Estado serán nombrados por periodos institucionales de cuatro (4) años, mediante concurso de méritos que deberá realizarse dentro de los tres meses, contados desde el inicio del periodo del Presidente de la República o del Jefe de la Entidad Territorial respectiva, según el caso. Para lo anterior, la Junta Directiva conformará una terna, previo proceso de selección de la cual, el nominador, según estatutos, tendrá que nombrar el respectivo Gerente.

Que la Ley 1438 de 2011 artículo 72 y el Decreto 2993 de 2011 artículo 12 disponen que la Junta Directiva conformará una terna con los concursantes que hayan obtenido las tres mejores calificaciones en el proceso de selección adelantado. El nominador deberá designar en el cargo de gerente o director a quien haya alcanzado el más alto puntaje dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la finalización del proceso de elección. El resto de la terna operará como un listado de elegibles, para que en el caso de no poder designarse el candidato con mayor puntuación, se continuará con el segundo y de no ser posible la designación de éste, con el tercero.

Para adelantar el concurso de méritos público y abierto, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 1122 de 2007, fue contratada la Corporación Universitaria de Colombia IDEAS, escogida bajo criterios de selección objetiva, quien adelanta el respectivo proceso regida por los principios de igualdad, eficacia, objetividad, transparencia, imparcialidad y publicidad y con los estándares mínimos establecidos por el Departamento Administrativo de la Función Pública.

La Corporación Universitaria de Colombia IDEAS, agotó el procedimiento contenido en el Decreto Reglamentario 800 de 2008 y la Resolución No. 165 de 2008 proferida por el Departamento Administrativo de la Función Pública y las demás disposiciones que regulan la materia y presentó a la Junta Directiva de la entidad, la lista de elegibles para la selección de la terna del cargo de Gerente de la Empresa Social del Estado ESE SALUD PEREIRA.

La Lista de elegibles presentada por la Junta Directiva al señor Alcalde del Municipio de Pereira, se adoptó según el mayor puntaje obtenido en el proceso de selección, siendo integrada por los siguientes aspirantes: **RAFAEL LUCAS SANDOVAL MORALES**, con puntaje de 83,9, **JUAN CARLOS SARMIENTO SARMIENTO**, con puntaje de 72,5 y **GUILLERMO ALZATE ZULUAGA**, con puntaje de 71,95.

Por lo anterior el Alcalde del Municipio de Pereira,



ALCALDÍA DE PEREIRA

SECRETARIA JURÍDICA

-7-

DECRETO - - 653

14 AGO 2012

POR MEDIO DEL CUAL SE NOMBRA EL GERENTE DE LA EMPRESA SOCIAL DEL ESTADO E.S.E. SALUD PEREIRA

DECRETA

ARTICULO PRIMERO: Nombrar al doctor **RAFAEL LUCAS SANDOVAL MORALES**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.466.504, como Gerente de la Empresa Social del Estado E.S.E. Salud Pereira, por haber obtenido el puntaje más alto dentro del proceso de selección adelantado por la Corporación Universitaria de Colombia IDEAS, para tal fin.

ARTICULO SEGUNDO: El designado ejercerá sus funciones de acuerdo con Constitución, la Ley y los Estatutos de la Empresa Social del Estado E.S.E. Salud Pereira.

ARTÍCULO TERCERO: Remítase copia del presente Decreto a la Empresa Social del Estado E.S.E. Salud Pereira para su conocimiento y fines pertinentes.

ARTÍCULO CUARTO: El presente Decreto rige a partir de su expedición.

COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Pereira, a los

ENRIQUE ANTONIO VASQUEZ ZULETA
Alcalde de Pereira

14 AGO 2012

EMILIO ANTONIO GRAJALES RIOS
Secretario Jurídico

Preparó:
Adriana María Vega Montoya
Profesional Especializada

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **79.466.504**
SANDOVAL MORALES

APELLIDOS
RAFAEL LUCAS

NOMBRES

Rafael Sandoval Morales
FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **25-SEP-1968**

QUIBDO
(CHOCO)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.78

ESTATURA

O+

G.S. RH

M

SEXO

30-DIC-1986 BOGOTA D.C.

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Ariel Sánchez Torres
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES



A-15001D0-00009963-M-0079466504-20080601

0000346210A 1

6170008891



PEREIRA
150
AÑOS

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

N° 052 de 2013

CELEBRADO ENTRE EL INSTITUTO DE FOMENTO Y DESARROLLO DE PEREIRA
"INFIPEREIRA", Y LA E.S.E SALUD PEREIRA

Entre los suscritos **JAVIER MONSALVE CASTRO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 10.023.768 de Pereira, quien obra en calidad de Gerente General, según decreto de nombramiento No. 1448 del 27 de diciembre de 2010 y acta de posesión de la misma fecha, y representación de INSTITUTO DE FOMENTO Y DESARROLLO DE PEREIRA (INFIPEREIRA), establecimiento Público del orden Municipal creado mediante el decreto 562 de 2006 y quien en adelante se llamará ARRENDADOR, y **RAFAEL LUCAS SANDOVAL MORALES**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.466.504 de Bogotá, quien obra en calidad de Gerente de la Empresa Social del Estado E.S.E Salud Pereira, según decreto de nombramiento No. 653 del 14 de Agosto de 2012 y acta de posesión No. 494 del 15 de agosto de 2012 quien en adelante se llamará ARRENDATARIO, han convenido celebrar el presente contrato que se regirá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA. OBJETO. EI ARRENDADOR entrega al **ARRENDATARIO** y éste recibe, a título de arrendamiento o goce, el área correspondiente por el veinte por ciento (100%) de la propiedad que posee en el piso 3 del Edificio Torre Central en la Carrera 10 No. 17-55, Edificio Torre Central, de propiedad del INSTITUTO DE FOMENTO Y PROMOCIÓN DE PEREIRA -INFIPEREIRA.

SEGUNDA. LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE. OFICINA No. N3-01 sometido al régimen de propiedad separada u horizontal, que forma parte del edificio denominado **TORRE CENTRAL** situado en la carrera décima (10) numero diecisiete – cincuenta y cinco (17-55) de la actual nomenclatura urbana de Pereira en un sector en el cual se construyó el Edificio **TORRE CENTRAL**, comprende en tal concepto el lote de terreno y las edificaciones que en él se levantan, consta de sesenta y cinco (65) locales comerciales y oficinas privadas y servicios comunales, según planos. **LOCALIZACIÓN Y LINDEROS DEL LOTE DE TERRENO SOBRE EL CUAL SE CONSTRUYO.** El Edificio Torre Central, lote terreno localizado entre las Carreras décima (10) y diez bis (10 bis) y Calles diecisiete (17) y dieciocho (18), el cual tiene un área total aproximada de dos mil seiscientos cincuenta y dos metros con ochenta y un decímetros de metro cuadrado (2.652.81 M2), y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos especiales tomados de la escritura pública No. Mil quinientos cuarenta seis (1.546) otorgada el seis (6) de marzo del año dos mil seis (2006) ante el Notario Cuarto (4) del Círculo de Pereira: **Por el norte:** En extensión de 53.10 metros con la carrera décima, y en extensión de 13.60 metros con la agropecuaria Los Toros. **Por el occidente:** En extensión de 17.10 metros con la Agropecuaria Los Toros y en Extensión de 26.20 metros con la calle 18. **Por el sur:** En extensión de 66.5 metros con la carrera décima bis peatonal. **Por el oriente:** En extensión de 42.90 metros con propiedad de Las Rentas Departamentales de Risaralda. **LOCALIZACIÓN Y LINDEROS DEL INMUEBLE MATERIA DEL ARRENDAMIENTO: ******

OFICINA No: 3-01: Está ubicada en el piso tres (3) del Edificio TORRE CENTRAL. Tiene su acceso por el número 17-55 de la Carrera 10 de Pereira. Área construida 481.39 M2. Área privada Total de cuatrocientos ochenta y un metros cuadrados con treinta y nueve decímetros cuadrados (481.39 M2), de los cuales de cuatrocientos setenta y nueve





PEREIRA

PEREIRA

150

AÑOS

metros cuadrados con setenta y siete decímetros cuadrados (479.77 M2) son la Oficina y un metro cuadrado con sesenta y dos decímetros cuadrados (1.62 M2), corresponden al Rack. ALTURA: 3.45 metros. DEPENDENCIAS: un (1) salón, unidad de baño; (4 sanitarios), cocineta, rack. Se determina por los siguientes linderos: del punto uno (1) al punto dos (2) Línea quebrada de veintidós metros con cincuenta y cinco centímetros (22.55 mts), tres metros con ochenta y cinco centímetros, (3.85 mts), un metro con noventa centímetros (1.90), ochenta centímetros (0.80 mts), ochenta centímetros (0.80 mts); cincuenta y cinco centímetros (0.55 mts), tres metros con veinticinco centímetros (3.25 mts), veinticinco centímetros (0.25 mts), un metro con setenta centímetros (1.70 mts), muro, columnas y ventanas comunes al medio con cubierta común y fachada y aire sobre zona común; del punto dos (2) al punto tres (3) Línea quebrada de tres metros con ocho centímetros (3.08 mts); veinte centímetros (0.20 mts), un metro con setenta y nueve centímetros (1.79 mts), veinte centímetros (0.20 mts), tres metros con ocho centímetros (3.08 mts), un metro con setenta centímetros (1.70 mts), veinte centímetros (0.20 mts), tres metros con veinticinco centímetros (3.25 mts), veinte centímetros (0.20 mts), sesenta centímetros (0.60 mts), cincuenta centímetros (0.50 mts), cuatro metros con cuarenta y cinco centímetros (4.45 mts) tres metros con veintiocho centímetros (3.28 mts), muro y columnas comunes al medio con cubierta común y terraza equipos aire acondicionado comunal; del punto tres (3) al punto cuatro (4) veintisiete metros con cincuenta centímetros (27.50 mts), muro común al medio con Oficina 3-02; del punto cuatro (4) al punto uno (1) Línea quebrada de tres metros con treinta y ocho centímetros (3.38 mts), un metro (1.00 mts) cuarenta centímetros (0.40 mts), sesenta centímetros (0.60 mts) veinte centímetros (0.20 mts), cuatro metros noventa y cinco centímetros (4.95 mts), ocho metros con cinco centímetros (8.05 mts), veinte centímetros (0.20 mts), treinta y cinco centímetros (0.35 mts), cuatro metros con setenta y cinco centímetros (4.75 mts), cincuenta y cinco centímetros (0.55 mts), ochenta centímetros (0.80 mts), ochenta centímetros (0.80 mts) ochenta centímetros (0.80 mts) tres metros con ochenta y cinco centímetros (3.85 mts), muro, columnas, ventanas y puerta comunes al medio con circulación común, rack de la misma oficina, ductos comunes, zona común, cubierta común y fachada y aire sobre zona común. CENIT: Placa común al medio con piso cuatro (4). NADIR: Placa común al medio con planta mezanine. Al interior de la oficina se encuentran ubicadas cuatro (4) columnas circulares de un metro (1.00 mts) de diámetro cada una, las cuales no pueden modificarse ni en todo, ni en parte. RACK: Área privada de un metro cuadrado con sesenta y dos decímetros cuadrados (1.62 M2). Se determina por los siguientes linderos: del punto cinco (5) al punto seis (6) Línea quebrada de un metro con treinta centímetros (1.30 mts); un metro con veinticinco centímetros (1.25 mts), muro común al medio zona y ducto comunes; del punto seis (6) al punto cinco (5), Línea quebrada de un metro con treinta centímetros (1.30mts), un metro con veinticinco centímetros (1.25 mts), muro y puerta comunes al medio con circulación común y con la misma oficina.

TERCERA. PRECIO DEL ARRENDAMIENTO: El precio mensual del Arrendamiento del inmueble es de SEIS MILLONES DIECISIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$6.017.375.000.00) más IVA. De acuerdo al avalúo efectuado por el Avaluador José Ignacio Castro Zapata el día 22 de abril de 2013, documento que hace parte integral del presente contrato.

CUARTA. SERVICIOS PÚBLICOS Y CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN: Los servicios públicos y cuotas de administración estarán a cargo del Arrendatario los servicios públicos domiciliarios, tales como: energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, teléfono y demás





PEREIRA
150
AÑOS

que se cobren por este concepto. El presente documento, junto con los recibos cancelados por el arrendador, constituye título ejecutivo para cobrar judicialmente al arrendatario y sus garantes los servicios que dejaren de pagar siempre que tales montos correspondan al periodo en el que estuvo arrendado el inmueble. Los gastos de administración también estarán a cargo del ARRENDADOR.

QUINTA. USO AUTORIZADO Y MANTENIMIENTO. EL ARRENDATARIO podrá utilizar los bienes objeto de este contrato única y exclusivamente para los siguientes fines: Funcionamiento de la sede Administrativa del EL ARRENDATARIO.

El mantenimiento técnico de los bienes, al igual que la reparación o sustitución de piezas que sea necesario efectuar a los bienes para su normal funcionamiento, serán de cuenta del ARRENDATARIO, pudiendo realizarlas directamente o a través de terceros previamente autorizados para el efecto.

SEXTA. LUGAR PARA EL PAGO: El arrendatario pagará el precio del arrendamiento mensualmente, por medio de una factura o cuenta de cobro que el ARRENDADOR hará llegar a la empresa a más tardar el día cinco (5) de cada mes, para que el ARRENDATARIO cancele a más tardar el día 10 de cada mes. Este valor será consignado en la cuenta de ahorros No. 127270065056 del Banco Davivienda a nombre del INSTITUTO DE FOMENTO Y DESARROLLO DE PEREIRA.

SÉPTIMA. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. Son obligaciones especiales del ARRENDATARIO las siguientes: a) Cuidar los bienes recibidos en arrendamiento, respondiendo por todo daño o deterioro que sufra, b) Responder por los daños que los bienes entregados causen a terceros; c) Restituir el inmueble en el mismo estado en que lo recibe. d) Las demás obligaciones propias de los arrendatarios de acuerdo con las disposiciones legales.

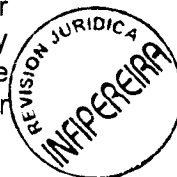
PARÁGRAFO 1: Estará a cargo del ARRENDATARIO el pago del porcentaje de los servicios públicos domiciliarios y de la administración y teléfono que le corresponde al ARRENDADOR de las oficinas entregadas en arrendamiento, desde la fecha en que se legalice el presente contrato.

OCTAVA. DURACIÓN Y PERFECCIONAMIENTO. Este contrato tiene una vigencia de seis (6) meses, contados a partir del acta de inicio, fecha desde la cual se entiende perfeccionado. Este término podrá ser objeto de prórroga, sin embargo EL ARRENDATARIO podrá terminar, en cualquier tiempo, avisando por escrito al ARRENDADOR con treinta (30) días de anticipación, fecha en la cual EL ARRENDATARIO deberá restituir el bien.

NOVENA. SUBARRIENDO Y CESIÓN. El arrendatario no podrá, sin la autorización expresa o tácita del arrendador, subarrendar totalmente los locales o inmuebles, ni darles, en forma que lesione los derechos del arrendador, una destinación distinta a la prevista en el contrato. **Cesión.** Será válida previa autorización del arrendador.

DÉCIMA: RECIBO Y ESTADO: EL ARRENDATARIO declara que ha recibido los bienes objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que hace parte del mismo, y que en el mismo estado los restituirá al ARRENDADOR a la terminación del arrendamiento, o cuando éste haya de cesar por alguna de las causales previstas, salvo el deterioro proveniente del tiempo y uso legítimo.

DÉCIMA PRIMERA: ABANDONO DEL INMUEBLE: EL ARRENDATARIO, al suscribir este contrato faculta expresamente al ARRENDADOR para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos testigos, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento de tal inmueble, siempre que por cualquier





PEREIRA
150
AÑOS

circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de dos meses o que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

DÉCIMA SEGUNDA: GASTOS: Los gastos de legalización que se causen por la suscripción del presente contrato serán a cargo del ARRENDATARIO.

DÉCIMA TERCERA: REQUERIMIENTOS: EL ARRENDATARIO y ARRENDADOR que suscriben este contrato renuncian expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 2007 del C.C. y 424 del C. de P.C., y en general a los que consagre cualquier norma sustantiva o procesal, para efectos de la constitución en mora.

DÉCIMA CUARTA: CAUSALES DE TERMINACIÓN: A favor del ARRENDADOR serán las siguientes: a) La cesión o subarriendo en los términos de este contrato y la ley comercial. b) El cambio de destinación de los bienes muebles e inmueble. c) El no pago del canon dentro del término previsto en este contrato. d) La destinación de los bienes para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres, o que representen peligro para el inmueble o la salubridad de sus habitantes. e) La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del ARRENDADOR. f) La no cancelación oportuna de los servicios públicos a cargo del ARRENDATARIO. g) La no cancelación del valor de las cuotas de administración, dentro del término pactado. h) Las demás previstas en la ley. A favor del ARRENDATARIO serán las siguientes: a) La suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada del arrendador o porque incurra en mora en pagos que estuvieren a cargo. En estos casos del arrendatario podrá optar por asumir el costo del restablecimiento del servicio y descontarlo de los pagos que le corresponda hacer como arrendatario. b) La incursión reiterada del arrendador en proceder que afecten gravemente el disfrute cabal por el arrendatario del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policiva. c) El desconocimiento por parte del arrendador de derechos reconocidos al arrendatario por la Ley o contractualmente. d) Cumplidas estas condiciones el arrendador estará obligado a recibir el inmueble; si no lo hiciere, el arrendatario podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad competente, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente. Así mismo, el arrendatario no estará obligado a invocar causal alguna diferente a la de su plena voluntad, ni deberá indemnizar el arrendador.

DÉCIMA QUINTA: CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento por parte de alguna de las partes de las cláusulas de este contrato, lo constituirá en deudor por una suma equivalente a dos (2) cánones del precio mensual del arrendamiento vigente al momento en que se presente tal incumplimiento. Se entenderá, en todo caso que el pago de la pena extingue la obligación principal y las partes no podrán solicitar por ningún concepto pago de indemnización de perjuicios, sanciones o multas. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro y las partes renuncian a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada del contrato.

DÉCIMA SEXTA: SUPERVISIÓN: EL ARRENDATARIO ejercerá la vigilancia de este contrato y el desarrollo del mismo a través del Director Administrativo y Financiero, quien será su representante ante EL ARRENDADOR para todo lo relacionado con el presente contrato. Por parte del ARRENDADOR serán el Director Administrativo y Financiero de INFIPEREIRA.

DECIMA SÉPTIMA. ESTADO DE LOS BIENES Y ENTREGA. Las partes manifiestan de común acuerdo que, se hará la entrega del bien el día 01 de julio de 2013 y declaran que el mismo se encuentran en perfecto estado de funcionamiento.





PEREIRA
150
AÑOS

DECIMA OCTAVA. MARCO LEGAL. El presente contrato se regirá en todas sus partes por las cláusulas aquí consignadas, por los términos de la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2011, Decreto 734 de 2012 y demás normas concordantes vigentes.

DECIMA NOVENA. EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD. EL ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que el ARRENDATARIO pueda sufrir por causas atribuibles a terceros o a otros arrendatarios de los bienes, o proveniente de sus empleados o dependientes, ni por robos, hurtos, ni por siniestros causados por incendio, inundación o terrorismo. Serán de cargo, costo y obligación de EL ARRENDATARIO las medidas de seguridad del inmueble objeto de este contrato.

VIGÉSIMA. EXIGIBILIDAD Y MERITO EJECUTIVO. Las obligaciones de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes, serán exigibles ejecutivamente con base en el presente contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil y de Procedimiento Civil. Respecto de las deudas a cargo del ARRENDATARIO por concepto de servicios públicos domiciliarios o expensas comunes dejadas de pagar, al ARRENDADOR podrá repetir lo pagado contra EL ARRENDATARIO por la vía ejecutiva mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente pagados, y la manifestación que haga el demandante bajo la gravedad del juramento de que dichas facturas fueron pagadas por él. EL ARRENDADOR podrán dar por terminado unilateralmente con justa causa el presente contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble, para lo cual el ARRENDATARIO renuncia expresamente a los requerimientos privados y judiciales previstos en la Ley: (artículos 1594 y 2007 del Código Civil).

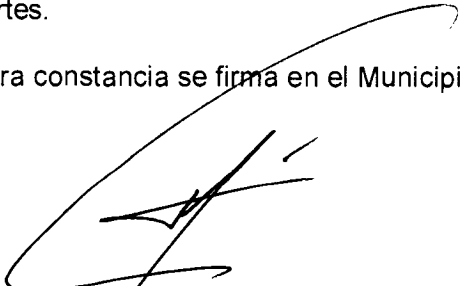
VIGÉSIMA PRIMERA. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: En caso de discrepancias durante la ejecución del presente contrato, las partes buscaran solucionar preferiblemente mediante mecanismos de arreglo directo y conciliación. Podrán acudir al empleo de los mecanismos de solución previstos en el artículo 68 de la ley 80 de 1993.

VIGÉSIMA SEGUNDA. DOMICILIO CONTRACTUAL. Para los efectos judiciales y extrajudiciales del presente contrato, se fija como domicilio de las partes la ciudad de Pereira.

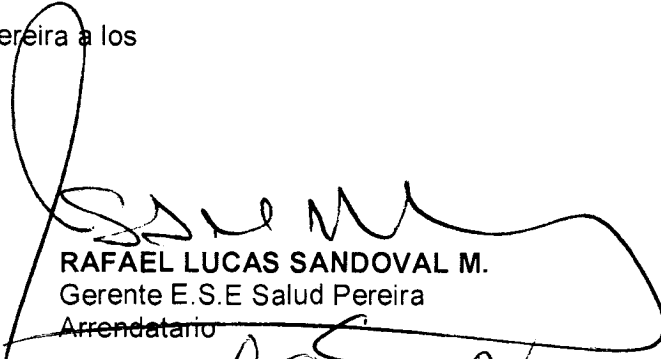
VIGÉSIMA TERCERA. INDEMNIDAD. EL ARRENDATARIO mantendrá indemne al INSTITUTO DE FOMENTO Y DESARROLLO DE PEREIRA -INFIPEREIRA- contra toda reclamación de terceros que tenga como causa sus actuaciones.

VIGÉSIMA CUARTA. LEGALIZACIÓN. El presente contrato se legaliza con la firma de las partes.

Para constancia se firma en el Municipio de Pereira a los


JAVIER MONSALVE CASTRO
Gerente INFIPEREIRA
Arrendador

Proyectó: DVVF.


RAFAEL LUCAS SANDOVAL M.
Gerente E.S.E Salud Pereira
Arrendatario





VERIFICACIÓN DOCUMENTAL DE CONTRATOS			
TIPO DE CONTRATO		Nº	FECHA
Arrendamiento		52	
CONTRATISTA		VALOR	TERMINO
E.S.E Salud Pereira			6 Meses
Nº	LISTADO DE DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA LA CONTRATACIÓN	No. DE FOLIOS	OBSERVACIÓN
1	DOCUMENTOS QUE DEBEN TRAMITAR Y ELABORAR LOS SERVIDORES PÚBLICOS RESPONSABLES DE LOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN		
1.1	Estudios y Documentos Previos.	4 ✓	
1.2	Certificado de registro de actividad en el Banco de programas de proyectos de la Secretaría de Planeación, cuando haya lugar a ello.	NA	
1.3	Certificado de Disponibilidad Presupuestal.	NA	
1.4	Certificado sobre la insuficiencia de personal de planta o capacitado para desarrollar el objeto del contrato (para los contratos de prestación de servicios).	NA	
1.5	Certificado de experiencia e idoneidad (solo para prestación de servicios y apoyo a la gestión y personas naturales).	NA	
1.6	Evidencia de la consulta del Boletín de responsabilidad Fiscal de la Contraloría General de la Nación.	NA	
1.7	Evidencia de la consulta del Certificado de Antecedentes Disciplinarios ante la Procuraduría General de la Nación.	NA.	
2	DOCUMENTOS QUE DEBEN DE APORTAR LOS PROPONENTES A LA ENTIDAD		
2.1	PERSONA NATURAL		
2.1.1	Propuesta.		
2.1.2	Formato Único de hoja de vida		
2.1.3	Fotocopia de la cédula.		
2.1.4	Constancia de verificación de situación Militar (ver Libreta Militar) para contratos con personas naturales (Decreto 2150/1995, art. 111)		

Nº	LISTADO DE DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA LA CONTRATACIÓN	No. DE FOLIOS	OBSERVACIÓN
2.1	PERSONA NATURAL		
2.1.5	Afiliación, certificado o constancia de pago al Sistema de Seguridad Social (Salud, Pensión y Riesgos Profesionales)		
2.1.6	Soportes laborales.		
2.1.7	Soportes Formación Académica Diploma o acta de grado de títulos obtenidos o Tarjeta Profesional, Certificados de curso, seminarios, talleres, diplomados relacionados con el objeto del contrato).		
2.1.8	RUT		
2.1.9	RUP (Cuando a ello hubiere lugar)		
2.1.10	Compromiso o Protocolo Ético debidamente diligenciado y firmado.		
2.2	PERSONA JURÍDICA		
2.2.1	Propuesta.	NA	
2.2.2	Certificado de Cámara de Comercio.	NA	
2.2.3	Formato Único de hoja de vida para Persona Jurídica	NA.	
2.2.4	Fotocopia de la cédula del Representante legal.	1	
2.2.5	Afiliación, certificado o constancia de pago al Sistema de Seguridad Social (Salud, Pensión y Riesgos Profesionales)	NA	
2.2.6	Soportes laborales o certificados de experiencia relacionada con el objeto que se pretende contratar	NA	
2.2.7	Compromiso o Protocolo Ético debidamente diligenciado y firmado.	NA	
2.2.8	RUT	NA	
2.2.9	RUP (Cuando a ello hubiere lugar)	NA.	
2.2.10	Certificado de Pago de Parafiscales cuando aplique y soportes del Revisor Fiscal	NA	
2.2.11	Autorización para contratar cuando a ello hubiere lugar.	N.A.	
3	DOCUMENTOS PREVIOS AL ACTA DE INICIO		
3.1	Contrato plenamente diligenciado y firmado	5	
3.2	Compromiso Presupuestal	NA.	

Nº	LISTADO DE DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA LA CONTRATACIÓN	No. DE FOLIOS	OBSERVACIÓN
3	DOCUMENTOS PREVIOS AL ACTA DE INICIO		
3.3	Garantía Unica de Cumplimiento, Poliza de Responsabilidad Civil Extracontractual (cuando a ello hubiere lugar).	NA	
3.4	Constancia de la aprobación de la (s) Póliza (s) por parte del (la) Director(a) Técnico(a) (Jurídica)	NA	
3.5	Publicación en el SECOP (Cuando se requiera)	NA	
3.6	Designación de Supervisor	NA	

NOTA: El acta de inicio deberá ser posterior al registro del Contrato en el SIF y a la expedición del Registro Presupuestal.

Revisado por:

Aprobado por:



DIRECTOR TÉCNICO (JURIDICA)

Nº	LISTADO DE DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA LA CONTRATACIÓN	No. DE FOLIOS	OBSERVACIÓN
4	DOCUMENTOS SOPORTES INHERENTES A LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO		
4.1	Acta de inicio.	NA	
4.2	Acta de Suspensión.		
4.3	Acta de Reinicio.		
4.4	Adiciones y/o prorrogas		
4.5	Reasignación de Supervisor		
4.6	Informe de Actividades (Contratista)		
4.7	Actas de Supervisión		
4.8	Acta de terminacion, liquidación.		
	Otros:		