CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA PREDIO BELMIRA LOTE A, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE FUSAGASUGA IDENTIFICADO CON CEDULA CATASTRAL No. 252900100000002150003000000000 Y M.I No. 157-5680

Entre los suscritos, **ANDRÉS MAURICIO GONZALEZ CAICEDO,** mayor identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.623.772 expedida en Bogotá D.C, quien obra en nombre y representación de la **E.S.E HOSPITAL SAN RAFAEL DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGA,** en su calidad de Gerente tal y como se desprende de Decreto 239 de 14 de mayo de 2020 y acta de Posesión No. 075 de fecha 15 de mayo de 2020, respectivamente y quien para los efectos del presente contrato representa a **E.S.E HOSPITAL SAN RAFAEL DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGA** con NIT 890.680.025-1 se denominara el **PROMITENTE COMPRADOR** de una parte y de la otra **YANNETHE CRISTINA CUBIDES GARZON** mayor identificada con la cédula de ciudadanía No. 35.416.951 de Zipaquirá quien obra en nombre y representación de la **BENEFICIENCIA DE CUNDINAMARCA NIT 899999072**, en su calidad de Gerente General en encargo tal y como se desprende de la Resolución de Nombramiento No. 002438 del 17 de noviembre de 2022 y prorrogada mediante Resolución de Nombramiento No. 000338 del 16 de febrero 2023 y Acta de Posesión No. 000493 del 17 de noviembre de 2022, quien para efectos del presente contrato se denominara **EL PROMITENTE VENDEDOR,** hemos celebrado el presente contrato de promesa de compraventa previas las siguientes consideraciones:

1. El artículo 49 de la Constitución Política establece: "(...) La atención de la salud y el saneamiento ambiental son servicios públicos a cargo del Estado. Se garantiza a todas las personas el acceso a los servicios de promoción, protección y recuperación de la salud. Corresponde al Estado organizar, dirigir y reglamentar la prestación de servicios de salud a los habitantes y de saneamiento ambiental conforme a los principios de eficiencia, universalidad y solidaridad. También, establecer las políticas para la prestación de servicios de salud por entidades privadas, ejercer su vigilancia y control. Así mismo establecer las competencias de la Nación, las entidades territoriales y los particulares y determinar los aportes a su cargo en los términos y condiciones en la ley. Los servicios de salud se organizarán en forma descentralizada, por niveles de atención y con participación de la comunidad".

2. De conformidad al art. 43 de la Ley 715 de 2001, a las entidades territoriales departamentales les corresponde dirigir, coordinar y vigilar el sector salud y el Sistema General de Seguridad Social en Salud en el territorio de su jurisdicción, atendiendo las disposiciones nacionales sobre la materia.

3. El Plan Departamental de Desarrollo 2020-2024 "*Cundinamarca Región que Progresa*", contiene el proyecto memorable No. 21 HOSPITAL REGIONAL DE

FUSAGASUGÁ, el cual ampliará la prestación de servicios asistenciales en salud de alto nivel a los habitantes de la región, con lo cual se garantiza el bienestar de los cundinamarqueses a partir del fortalecimiento de un sistema de salud capaz de responder a la demanda y a las diferentes coyunturas que comprometen el funcionamiento de las infraestructuras hospitalarias.

4. El fortalecimiento de la prestación de los servicios de salud en el Departamento, mediante la asignación de recursos y adquisición de predios, beneficiará a la población cundinamarquesa quien obtendrá una mejor prestación de servicios de salud, de manera adecuada, oportuna, segura, humanizada y de calidad, lo cual contribuye al cumplimiento de los estándares del Sistema Único de Habilitación y de Acreditación, al mejoramiento de la prestación de los servicios, al adecuado funcionamiento y el buen desempeño de las ESE, lo que impactará positivamente en la calidad de atención de la Red Pública de Prestadores de Servicios de Salud y el modelo de Gestión en Salud de Cundinamarca.

5. De conformidad con lo anterior, la Secretaría de Salud del Departamento de Cundinamarca, celebró convenio interadministrativo SS-CDCVI-633-2023 con el Hospital San Rafael de Fusagasugá, el día 20 de abril de 2023 cuyo objeto es "apoyar financieramente a la ESE Hospital San Rafael de Fusagasugá en la adquisición del predio para la construcción del nuevo hospital del municipio de Fusagasugá, departamento de Cundinamarca".

6. En dicho Convenio se estableció que el inmueble idóneo para la construcción del Hospital Regional de Fusagasugá es el denominado Lote A, el cual hace parte un predio de mayor extensión denominado BELMIRA, según plano topográfico, cuenta con un área de 29.748.28 m2 y se encuentra delimitado por el Decreto 038 del 14 de abril de 2023 expedido por la Alcaldía Municipal de Fusagasugá.

7. Que en la cláusula cuarta de dicho convenio se estableció la suma de VEINTISEIS MIL SETECIENTOS TRECE MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE. ($26.713.955.440), teniendo en cuenta el avaluó comercial 001-2023 expedido por la empresa inmobiliaria y de servicios logísticos de Cundinamarca de fecha enero de 2023.

8. La alcaldía municipal de Fusagasugá mediante Decreto 032 de 2023 declaró en condiciones de urgencia por motivos de utilidad pública e interés social al predio denominado Belmira, ello para la ejecución del proyecto memorable Hospital Regional de Fusagasugá.

9. Mediante Decreto Ordenanzal No. 430 del 25 de septiembre de 2020, estableció que la naturaleza jurídica de la Beneficencia de Cundinamarca es un establecimiento público del sector descentralizado del orden departamental, con personería jurídica, autonomía administrativa, financiera y patrimonio independiente, adscrita a la Secretaría del Desarrollo e Inclusión Social.

10. Que el numeral 6 del artículo 6.5 del Decreto mencionado estableció dentro de las funciones de la Beneficencia de Cundinamarca: "Administrar, en los términos previstos en la Constitución Política, la ley, los reglamentos y los legados, los bienes que a título oneroso o gratuito que posea tales como donaciones o legados, o aquellos que llegue a poseer".

11. De igual manera el artículo 11 del Decreto Ordenanzal estableció que el Consejo Directivo de la entidad en el órgano encargado de la dirección, control, políticas y normativa de la entidad, estableciendo en el numeral 11,12 "(...) autorizar al Gerente General la celebración de compra y venta de bienes inmuebles, contratos de permuta, la participación en el desarrollo de proyectos fiduciarios e inmobiliarios, la celebración y entrega de bienes en contrato de comodato, así como recibir y/o entregar bienes inmuebles en dación de pago y recibir donaciones que requieran para el sostenimiento de la entidad".

12. De igual manera el numeral 17,5 del artículo 17 del Decreto 430 de 2020 ordena: "(...) celebrar previa autorización de consejo directivo, contratos de compraventa de bienes inmuebles".

13. De conformidad con lo anterior, mediante Acuerdo No 06 del 27 de abril de 2023, el Consejo Directivo de la Beneficencia de Cundinamarca acordó autorizar al Gerente General la celebración del contrato de promesa de compraventa con la ESE Hospital de Fusagasugá.

De acuerdo a lo anterior, se suscribe el presente contrato de promesa de compraventa que se rige por las siguientes clausulas:

PRIMERA – OBJETO: EL PROMITENTE VENDEDOR, se obliga a vender al **PROMITENTE COMPRADOR,** quién a su vez se obliga a comprar un área parcial denominado LOTE A de un inmueble de mayor extensión denominado **"Belmira"** el cual cuenta con un área de *6 Ha 525.97 m²* el área del LOTE A es *de* 29.748.28 m2 el cual será adquirido por el PROMITENTE COMPRADOR para la construcción del nuevo Hospital de Fusagasugá, esto a fin de cumplir el proyecto Nuevo Hospital Universitario de Fusagasugá y en cumplimiento de la meta No 21 del Plan de

Desarrollo *Departamental "Cundinamarca Región que Progresa 2020-2024"*,dicha venta fue autorizada mediante Acuerdo No 06 del 27 de abril de 2023, mediante el cual el Consejo Directivo de la Beneficencia de Cundinamarca acordó autorizar al Gerente General la celebración del contrato de promesa de compraventa con la ESE Hospital de Fusagasugá. El inmueble **Belmira** se encuentra ubicado en el municipio de Fusagasugá - departamento de Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 157-5680 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y cédula catastral No. **25290010000000215000300000000**, y del cual la parte vendedora se compromete a realizar la división material del predio entregando al promitente comprador folio de matrícula y cedula catastral del folio segregado.

SEGUNDA– TRADICION: EL PROMITENTE VENDEDOR adquirió el inmueble por compraventa al Banco Popular, protocolizada mediante Escritura Pública No. 2481 del 05 de agosto de 1985 de la Notaria 10 de Bogotá, ello de conformidad al Certificado de Libertad y Tradición del 1 de febrero de 2023 – anotación No. 9.

TERCERA. – ÁREA Y LINDEROS. El área del predio Belimira es de 6 Ha 9525.97 m² cuyos linderos son POR EL NORTE: Lindero 1: Inicia en el punto P1 con coordenadas N=2036300.58 m, E=4845441.67 m, en línea recta en sentido Noreste pasando por los puntos P2 con coordenadas N=2036314.61 m, E=4845498.44 m, P3 con coordenadas N=2036329.73 m, E=4845566.45 m, P4 con coordenadas N=2036336.27 m, E=4845597.53 m, P5 con coordenadas N=2036347.09 m, E=4845650.28 m, P6 con coordenadas N=2036358.5 m, E=4845707.97 m, hasta el punto P7 con coordenadas N=2036368.49 m, E=4845758.26 m, con una distancia de 323.84 m, colindando con la vía principal Calle 22.POR EL ESTE:Lindero 2: Inicia en el punto P7 con coordenadas N=2036368.49 m, E=4845758.26 m, en línea recta en sentido Suroeste pasando por los puntos P8 con coordenadas N=2036358.92 m, E=4845757.77 m, P9 con coordenadas N=2036321.35 m, E=4845755.84 m, P10 con coordenadas N=2036250 m, E=4845751.55 m, P11 con coordenadas N=2036191.26 m, E=4845749.45 m, P12 con coordenadas N=2036117.08 m, E=4845744.71 m, hasta el punto P13 con coordenadas N=2036113.34 m, E=4845744.59 m, con una distancia de 255.52 m, colindando con el predio identificado con código catastral 25290010000000215000400000000.POR EL SUR: Lindero 3: Inicia en el punto P13 con coordenadas N=2036113.34 m, E=4845744.59 m, en línea quebrada en sentido oeste pasando por los puntos P14 con coordenadas N=2036100.59 m, E=4845717 m, P15 con coordenadas N=2036098.29 m, E=4845692.47 m, P16 con coordenadas N=2036092.93 m, E=4845672.72 m, P17 con coordenadas N=2036086.13 m, E=4845660.65 m, P18 con coordenadas N=2036084.98 m, E=4845644.13 m, P19 con

coordenadas N=2036087.90 m, E=4845633.50 m, P20 con coordenadas N= 2036095.81 m, E= 4845604.69 m, P21 con coordenadas N= 2036099.85 m, E= 4845576.25 m, P22 con coordenadas N= 2036097.85 m, E= 4845553.93 m, P23 con coordenadas N= 2036073.87 m, E= 4845529.72 m, P24 con coordenadas N= 2036069.53 m, E= 4845516.51 m, P25 con coordenadas N= 2036065.33 m, E= 4845504.17 m con una distancia de 258.97 m, colindando con el predio identificado con código catastral 25290010000000200180027000000 con quebrada al medio.POR EL OESTE: Lindero 4: Inicia en el punto P25 con coordenadas N=2036065.33 m, E=4845504.17 m, en línea recta en sentido Noroeste hasta el punto P26 con coordenadas N=2036078.33 m, E=4845500.86 m, con una distancia de 13.41 m, colindando con el predio identificado con código catastral 25290010000000200180027000000. Lindero 5: Inicia en el punto P26 con coordenadas N=2036078.33 m, E=4845500.86 m, en línea recta en sentido Noroeste hasta el punto P27 con coordenadas N=2036098.03 m, E=4845495.46 m, con una distancia de 20.43 m, colindando con el predio identificado con código catastral 25290010000000215010000000000.Lindero 6: Inicia en el punto P27 con coordenadas N=2036098.03 m, E=4845495.46 m, en línea recta en sentido Noroeste hasta el punto P28 con coordenadas N=2036113.92 m, E=4845491.17 m, con una distancia de 16.45 m, colindando con el predio identificado con código catastral 25290010000000215009900000000.Lindero 7: Inicia en el punto P28 con coordenadas N=2036113.92 m, E=4845491.17 m, en línea recta en sentido Noroeste hasta el punto P29 con coordenadas N=2036131.64 m, E=4845486.28 m, con una distancia de 18.38 m, colindando con el predio identificado con código catastral 25290010000000215009800000000.Lindero 8: Inicia en el punto P29 con coordenadas N=2036131.64 m, E=4845486.28 m, en línea recta en sentido Noroeste hasta el punto P30 con coordenadas N=2036149.56 m, E=4845481.39 m, con una distancia de 18.58 m, colindando con el predio identificado con código catastral 25290010000000215009700000000. Lindero 9: Inicia en el punto P30 con coordenadas N=2036149.56 m, E=4845481.39 m, en línea recta en sentido Noroeste hasta el punto P31 con coordenadas N=2036167.64 m, E=4845476.75 m, con una distancia de 18.66 m, colindando con el predio identificado con código catastral 25290010000000215009600000000.Lindero 10: Inicia en el punto P31 con coordenadas N=2036167.64 m, E=4845476.75 m, en línea recta en sentido Noroeste hasta el punto P32 con coordenadas N=2036185.52 m, E=4845472.2 m, con una distancia de 18.45 m, colindando con el predio identificado con código catastral 25290010000000215009500000000.Lindero 11: Inicia en el punto P32 con coordenadas N=2036185.52 m, E=4845472.2 m, en línea recta en sentido Noroeste

hasta el punto P33 con coordenadas N=2036203.05 m, E=4845467.21 m, con una distancia de 18.23 m, colindando con el predio identificado con código catastral 25290010000000215009400000000. Lindero 12: Inicia en el punto P33 con coordenadas N=2036203.05 m, E=4845467.21 m, en línea recta en sentido Noroeste hasta el punto P34 con coordenadas N=2036221.19 m, E=4845462.78 m, con una distancia de 18.67 m, colindando con el predio identificado con código catastral 25290010000000215009300000000. Lindero 13: Inicia en el punto P34 con coordenadas N=2036221.19 m, E=4845462.78 m, en línea recta en sentido Noroeste hasta el punto P35 con coordenadas N=2036239.02 m, E=4845457.74 m, con una distancia de 18.53 m, colindando con el predio identificado con código catastral 25290010000000215009200000000.Lindero 14: Inicia en el punto P35 con coordenadas N=2036239.02 m, E=4845457.74 m, en línea recta en sentido Noroeste hasta el punto P36 con coordenadas N=2036257.22 m, E=4845453.12 m, con una distancia de 18.78 m, colindando con el predio identificado con código catastral 25290010000000215009100000000.Lindero 15: Inicia en el punto P36 con coordenadas N=2036257.22 m, E=4845453.12 m, en línea recta en sentido Noroeste hasta el punto P37 con coordenadas N=2036290.41 m, E=4845444.18 m, con una distancia de 34.37 m, colindando con el predio identificado con código catastral 25290010000000215012600000000. Lindero 16: Inicia en el punto P37 con coordenadas N=2036290.41 m, E=4845444.18 m, en línea recta en sentido Noroeste hasta el punto P1 con coordenadas N=2036300.58 m, E=4845441.67 m, con una distancia de 10.47 m, colindando con el predio identificado con código catastral 25290010000000215013600000000, (hasta aquí linderos de predio mayor extensión) y del cual se requiere para objeto de esta compraventa el lote denominado "LOTE A" al cual le corresponde un área de 2 Ha 9.748,28 m² y cuyos linderos y demás especificaciones técnicas están consignadas en el Decreto 038 del 14 de abril de 2023 expedido por la Alcaldía Municipal de Fusagasugá, ello de acuerdo al levantamiento topográfico realizado por el ingeniero Sócrates Cardona identificado con C.C. No. 79.668.532 de Bogotá D.C y T.P. 25335151622 CND, topógrafo de la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca, los linderos son: POR EL NORTE: Lindero 1: Inicia en el punto P1 con coordenadas N=2036300.58 m, E=4845441.67 m, en línea recta en sentido Noreste pasando por los puntos P2 con coordenadas N=2036314.61 m, E=4845498.44 m, hasta el punto P3 con coordenadas N=2036329.73 m, E=4845566.45 m, con una distancia de 128.15 m, colindando con la vía principal Calle 22. POR EL ESTE: Lindero 2: Inicia en el punto P3 con coordenadas N=2036329.73 m, E=4845566.45 m, en línea recta en sentido Sureste pasando por los puntos P39 con coordenadas N=2036319.05 m, E=4845568.7 m,

hasta el punto P40 con coordenadas N=2036226.35 m, E=4845590.21 m, con una distancia de 106.08 m, colindando con el predio identificado con nombre LOTE B. Lindero 3: Inicia en el punto P40 con coordenadas N=2036226.35 m, E=4845590.21 m, en línea recta en sentido Sureste pasando por los puntos P41 con coordenadas N=2036209.42 m, E=4845594.14 m, P42 con coordenadas N=2036167.52 m, E=4845607.10 m, P43 con coordenadas N=2036138.84 m, E=4845616.69 m, hasta el punto P19 con coordenadas N=2036087.90 m, E=4845633.50 m, con una distancia de 145.13 m, colindando con el predio identificado con nombre LOTE C. POR EL SUR: Lindero 4: Inicia en el punto P19 con coordenadas N=2036087.90 m, E=4845633.50 m, en línea quebrada en sentido oeste pasando por los puntos P20 con coordenadas N= 2036095.81 m, E= 4845604.69 m, P21 con coordenadas N= 2036099.85 m, E= 4845576.25 m, P22 con coordenadas N= 2036097.85 m, E= 4845553.93 m, P23 con coordenadas N= 2036073.87 m, E= 4845529.72 m, P24 con coordenadas N= 2036069.53 m, E= 4845516.51 m, P25 con coordenadas N= 2036065.33 m, E= 4845504.17 m con una distancia de 142.03 m, colindando con el predio identificado con código catastral 25290010000000020018002700000000 con quebrada al medio. POR EL OESTE: Lindero 5: Inicia en el punto P25 con coordenadas N=2036065.33 m, E=4845504.17 m, en línea recta en sentido Noroeste hasta el punto P26 con coordenadas N=2036078.33 m, E=4845500.86 m, con una distancia de 13.41 m, colindando con el predio identificado con código catastral 25290010000000020018002700000000. Lindero 6: Inicia en el punto P26 con coordenadas N=2036078.33 m, E=4845500.86 m, en línea recta en sentido Noroeste hasta el punto P27 con coordenadas N=2036098.03 m, E=4845495.46 m, con una distancia de 20.43 m, colindando con el predio identificado con código catastral 25290010000000021501000000000000. Lindero 7: Inicia en el punto P27 con coordenadas N=2036098.03 m, E=4845495.46 m, en línea recta en sentido Noroeste hasta el punto P28 con coordenadas N=2036113.92 m, E=4845491.17 m, con una distancia de 16.45 m, colindando con el predio identificado con código catastral 25290010000000021500990000000000. Lindero 8: Inicia en el punto P28 con coordenadas N=2036113.92 m, E=4845491.17 m, en línea recta en sentido Noroeste hasta el punto P29 con coordenadas N=2036131.64 m, E=4845486.28 m, con una distancia de 18.38 m, colindando con el predio identificado con código catastral 25290010000000021500980000000000. Lindero 9: Inicia en el punto P29 con coordenadas N=2036131.64 m, E=4845486.28 m, en línea recta en sentido Noroeste hasta el punto P30 con coordenadas N=2036149.56 m, E=4845481.39 m, con una distancia de 18.58 m, colindando con el predio identificado con código catastral 25290010000000021500970000000000. Lindero 10: Inicia en el punto P30 con

coordenadas N=2036149.56 m, E=4845481.39 m, en línea recta en sentido Noroeste hasta el punto P31 con coordenadas N=2036167.64 m, E=4845476.75 m, con una distancia de 18.66 m, colindando con el predio identificado con código catastral 25290010000000215009600000000. Lindero 11: Inicia en el punto P31 con coordenadas N=2036167.64 m, E=4845476.75 m, en línea recta en sentido Noroeste hasta el punto P32 con coordenadas N=2036185.52 m, E=4845472.2 m, con una distancia de 18.45 m, colindando con el predio identificado con código catastral 25290010000000215009500000000. Lindero 12: Inicia en el punto P32 con coordenadas N=2036185.52 m, E=4845472.2 m, en línea recta en sentido Noroeste hasta el punto P33 con coordenadas N=2036203.05 m, E=4845467.21 m, con una distancia de 18.23 m, colindando con el predio identificado con código catastral 25290010000000215009400000000. Lindero 13: Inicia en el punto P33 con coordenadas N=2036203.05 m, E=4845467.21 m; en línea recta en sentido Noroeste hasta el punto P34 con coordenadas N=2036221.19 m, E=4845462.78 m, con una distancia de 18.67 m, colindando con el predio identificado con código catastral 25290010000000215009300000000. Lindero 14: Inicia en el punto P34 con coordenadas N=2036221.19 m, E=4845462.78 m, en línea recta en sentido Noroeste hasta el punto P35 con coordenadas N=2036239.02 m, E=4845457.74 m, con una distancia de 18.53 m, colindando con el predio identificado con código catastral 25290010000000215009200000000. Lindero 15: Inicia en el punto P35 con coordenadas N=2036239.02 m, E=4845457.74 m, en línea recta en sentido Noroeste hasta el punto P36 con coordenadas N=2036257.22 m, E=4845453.12 m, con una distancia de 18.78 m, colindando con el predio identificado con código catastral 25290010000000215009100000000. Lindero 16: Inicia en el punto P36 con coordenadas N=2036257.22 m, E=4845453.12 m, en línea recta en sentido Noroeste hasta el punto P37 con coordenadas N=2036290.41 m, E=4845444.18 m, con una distancia de 34.37 m, colindando con el predio identificado con código catastral 25290010000000215012600000000. Lindero 17: Inicia en el punto P37 con coordenadas N=2036290.41 m, E=4845444.18 m, en línea recta en sentido Noroeste hasta el punto P1 con coordenadas N=2036300.58 m, E=4845441.67 m, con una distancia de 10.47 m, colindando con el predio identificado con código catastral 25290010000000215013600000000. De acuerdo con los anteriores linderos, el área del citado bien inmueble es de 2 Ha 9.748.28 m².

CUARTA – OTRAS OBLIGACIONES: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir el dominio, posesión y propiedad del inmueble objeto del presente contrato, libre de hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, pleitos pendientes, censos, anticresis, contratos de arrendamiento y en general, de todo

gravamen o limitación del dominio, con todo, saldrá al saneamiento de lo vendido en los casos de ley, de igual forma se obliga a entregar a paz y salvo el inmueble objeto de este contrato de promesa de compra venta, por concepto de contribuciones, tasas, derechos liquidados o reajustados y valorizaciones, que se hayan generado con cargo a este, en todo caso, si llegare a existir alguna obligación pendiente, de este tipo, **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a sanearla como máximo dentro de los quince (15) días siguientes a la firma de esta promesa; adicional se aporta el Paz y Salvo del No. 202300691 del 16 de febrero de 2023 de la Secretaría de Hacienda Municipal el cual indica que a la fecha no adeuda gravamen alguno por valorización, de igual manera el vendedor se compromete a allegar el paz y salvo de impuesto predial de la correspondiente anualidad; requisitos previos para la cancelación del primer pago del valor del inmueble. El incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones dará lugar a la aplicación de la cláusula penal consagrada en la cláusula octava de este contrato.

QUINTA – VALOR: El valor total del predio objeto de este contrato de promesa de compraventa denominado "lote A", de acuerdo al avalúo No 001-2023 de enero de 2023 realizado por la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca a través de José Orlando Guzmán Ramírez con R.A.A. AVAL 11375846 y se encuentra representado en el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 1264 del 26 de abril de 2023, Rubro 2.3.2.01.03.001 Tierras y terrenos, emitido por la **E.S.E HOSPITAL SAN RAFAEL DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGA** por la suma de **VEINTISEIS MIL SETECIENTOS TRECE MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE ($26.713.955.440 MCTE.)** los cuales serán cancelados de la siguiente forma: **1.- La suma de TRECE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS VEINTE PESOS M/CTE. ($ 13.356.977.720 M/CTE.)** que equivale al 50% del valor total del inmueble, a la firma del presente contrato de promesa de compraventa. **2.- La suma de TRECE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS VEINTE PESOS M/CTE. ($ 13.356.977.720 M/CTE.)** que equivale al 50% a más tardar a los quince (15) días hábiles a la presentación de la primera copia de la Escritura Pública de desenglobe y compraventa y certificado de Tradición y libertad a nombre de la **E.S.E HOSPITAL SAN RAFAEL DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGA**, así como el acta de entrega del inmueble.

SEXTA– ESCRITURA PÚBLICA. Las partes contratantes acuerdan expresamente que el otorgamiento de la Escritura Pública que perfeccione el presente contrato de

promesa de compraventa se hará en la Notaria 1 de Fusagasugá que corresponda al reparto a más tardar el día 30 de junio de 2023. **PARAGRAFO 1:** Los gastos generados por la Compraventa del bien inmueble objeto del presente contrato, tales como pagos notariales, posibles aclaraciones, registro, anotación y publicación serán asumidos en partes iguales por **EL PROMITENTE VENDEDOR y EL PROMITENTE COMPRADOR** de acuerdo a la Resolución 387 del 23 de enero de 2023, proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro. **PARAGRAFO 2: EL PROMITENTE VENDEDOR** deberán asumir los descuentos departamentales establecidos en el, Ordenanza 039 de 2020 modificada por la ordenanza No 0105 de 2023 y resolución 2307 de 2023 ya mencionados en la negociación. **PARAGRAFO 3.** De común acuerdo las partes podrán prorrogar la fecha de la firma de la Escritura Pública, ello previa justificación por escrito.

SEPTIMA– ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE: La entrega real y material del Inmueble prometido en venta se realizará dentro de los ocho (08) días siguientes a la suscripción de la Escritura Pública de compraventa, con elaboración de la correspondiente Acta de entrega, libre de ocupación alguna.

OCTAVA–CLAUSULA PENAL: Las partes acuerdan que en caso de incumplimiento por alguna de ellas, es decir, la ESE Hospital de Fusagasugá, y/o **EL PROMITENTE VENDEDOR**, la parte cumplida cobrará a la incumplida a título de cláusula penal, una suma correspondiente al 5% del valor total de la compraventa del inmueble, es decir, la suma de **MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS SETENTA Y DOS PESOS M/CTE. ($1.335.697.772 M/cte.)** sin perjuicio de las acciones legales a que hubiere lugar.

NOVENA. MERITO EJECUTIVO. El presente contrato presta merito ejecutivo en los términos previstos en el Código General del Proceso, **EL PROMITENTE COMPRADOR** queda facultado para exigir el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, por vía ejecutiva, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales a los cuales **EL PROMITENTE VENDEDOR** renuncia expresamente, mediante la suscripción del presente contrato.

DÉCIMA –PRORROGA. Sólo se podrá prorrogar el término para el cumplimiento de las obligaciones que por éste contrato se contraen, cuando así lo acuerden las partes por escrito, mediante cláusula que se agregue al presente documento, firmada por ambas por lo menos con 3 días hábiles de anticipación al término inicial señalado para la extensión de la Escritura Pública.

DÉCIMA PRIMERA. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES. Para los fines de la Escritura Pública y bajo la gravedad del juramento, **EL PROMITENTE VENDEDOR** declaran no estar incurso en inhabilidades e incompatibilidades constitucionales para celebrar contratos de esta índole, de conformidad con la Constitución Política, Ley 80 de 1.993, Código Civil (artículo 1895) Ley 1150 de 2007 y Decretos Reglamentarios. Los contratantes, luego de haber leído el presente documento dan su asentimiento expresamente a lo estipulado en dos ejemplares, uno para cada **PROMITENTE** y firman como aparece, ante testigos que lo suscriben en la ciudad de Bogotá D.C. hoy 26 de abril de 2023.

PROMITENTE COMPRADOR:

ANDRES MAURICIO GONZALEZ CAICEDO
79.623.772 expedida en Bogotá D.C,

PROMITENTE VENDEDOR

YANNETHE CRISTINA CUBIDES GARZON
CC 35.416.951 de Zipaquirá,

Elaboro: Erika Liceth Muñoz P.- Abogada EIC.
Elaboró: Ing. Sócrates Cárdina – Ingeniero Topógrafo – EIC.
Revisó: Dra. Miryam Caldas Zarate - Asesora Secretaria Jurídica Gobernación de Cundinamarca.
Revisó.: Dra. Cindy Dayana Cubillos Ramirez - Beneficencia de Cundinamarca
Revisó: Dr. Abraham Alberto Rozo Morales - Beneficencia de Cundinamarca
Revisó: Dr. Isidro Gonzalez - subgerente administrativo - E.S.E Hospital San Rafael Del Municipio De Fusagasugá
Revisó: Dr. German Mancera - E.S.E Hospital San Rafael Del Municipio De Fusagasugá

COD 7277

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el veintisiete (27) de abril de dos mil veintitres (2023), en la Notaría setenta y tres (73) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: ANDRES MAURICIO GONZALEZ CAYCEDO, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 0079623772 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

7277-1



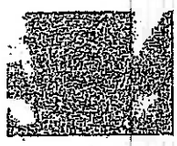
3c56f247a1

-------- Firma autógrafa -------- 27/04/2023 13:09:44

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

ANNETHE CRISTINA CUBIDES GARZON, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 0035416951 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

7277-2



c365304818

-------- Firma autógrafa -------- 27/04/2023 13:09:44

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

HECTOR FABIO CORTES DIAZ
Notario setenta y tres (73) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargado
Consulte este documento en https://notariid.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 3c56f247a1, 27/04/2023 13:10:35

Fecha	25-AGO-2021	**Radicado:**	OF 18795

I. INFORMACIÓN DEL PREDIO	
Número Catastral	01-00-0215-0003-000
Dirección del predio	CALLE 22 No. 53-73 LT BELMIRA
Barrio/Vereda	SECTOR LA VENTA
Nombre del Propietario del Inmueble	BENEFICENCIA-DE-CUNDINAMARCA
Identificación Propietario Inmueble	99999072
Nombre del solicitante	SALOMON SAID ARIAS
Identificación del solicitante	JEFE DE OFICINA DE GESTION INTEGRAL DE BIENES INMUEBLES

II. USO DEL SUELO SEGÚN ACUERDO 029/2001 Y/O DECRETOS QUE LO REGLAMENTAN	
Clasificación del Suelo	Urbano
Uso del Suelo	Áreas de Actividad Multiple Especial
UsoPrincipal	Comercio tipo 1, 2, 3.
Uso Complementario	Institucional tipo 1, 2, 3
UsoCondicionado y/o Restringido	Comercio tipo 3 usos condicionados,Industria tipo 3 condicionados a licencia Ambiental. Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, industria 1 y 2.
UsoProhibido	Comercio tipo 3 F (Casas de lenocinio, striptease)

III. DESCRIPCIÓN DEL USO

Esta área está destinada para establecimientos que debido a la magnitud de sus instalaciones y la generación de altos impactos, requieren de una localización especial, se da prioridad a los establecimientos comerciales como son: talleres de mecánica, latonería, ornamentación, carpintería, depósitos de maderas, materiales de construcción, etc,, se localiza en los predios que dan frente sobre la Autopista Panamericana en el tramo comprendido entre el cruce con el camino Real del Cuja y la entrada al actual botadero de basura. Lo lotes comerciales serán mínimo de 150 m2, el frente mínimo de 8 m2.

IV. DEFINICIONES

El comercio solo aplica sobre el frente a la Vía Antigua Panamericana

COMERCIO TIPO 1

Se refiere al comercio que no genera mayores impactos tanto ambientales como urbanos, no requieren concentración ni permanencia de flujos peatonales y vehiculares, y no producen ruidos ni olores contaminantes, pertenecen a este tipo la mayoría del comercio de cobertura local o barrial. Pertenecen a esta clasificación las siguientes actividades:

A) Venta de bienes

1. Para la venta al detal de artículos y comestibles de primera necesidad: frutas, pan, víveres, bebidas, periódicos, cafetería, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores (sin consumo), tiendas, comidas rápidas.
2. Venta de artículos de consumo doméstico: droguerías, papelerías, misceláneas.
3. Elaboración casera de alimentos: galletas, ponqués, arequipes, cocadas, dulces, pan casero, arepas, tamales.

B) Venta de servicios

1. Venta de servicios personales: sastrerías, modisterías, peluquerías, salones de belleza, lavanderías, remontadoras de calzado.
2.Servicios técnicos y profesionales: estudios fotográficos, turismo, estudios de profesionales, servicios médicos, odontológicos, veterinarios.

-

El COMERCIO TIPO 2

Son aquellos establecimientos compatibles con la vivienda, que por su propia actividad generan algún impacto, tal como: congestión de tránsito, ruidos, olores. Del tipo 2 en adelante aparece principalmente el comercio de cobertura sectorial o de comuna. A este grupo pertenecen entre otras las siguientes actividades:

A. Almacenes en general al detal: ropa, telas, cortinas, artículos para hogar, muebles, marqueterías, electrodomésticos, zapaterías, joyerías, artesanías, artículos veterinarios, artículos deportivos, plásticos, ferretería, compra ventas, comidas rápidas, discos, repuestos y talleres de electrodomésticos, reparación de electrodomésticos, eléctricos.
B. Oficinas: bancos y corporaciones financieras, consultorios médicos y dentales, veterinarias, ópticas.
C. Alimentación: restaurantes, asaderos, piqueteaderos, cafés.
D. Turismo: hoteles, albergues, hospedajes.
E. Mercados.
F. Academias y centros de enseñanza: belleza, artes marciales, físico culturismo, corte y confección.
G. Varios: almacenes de repuestos, compra y venta de vehículos y maquinaria, artículos agropecuarios, lavanderías, litografías, laboratorios.
H. Parqueaderos.

-

El COMERCIO TIPO 3 son los establecimientos que debido a la magnitud de sus instalaciones y la generación de altos impactos, requieren de una localización especial:

Venta de bienes:

A. Servicio automotriz:, talleres, servitecas, talleres eléctricos, lavautos, pintura y latonería, estaciones de servicio.
B. Venta y exhibición de vehículos y maquinaria
C. Venta de muebles
D. Grandes bodegas de almacenamiento y deposito.
E. Graneros
F. Ornamentación, chatarrerías, reciclaje.

Venta de Servicios:

A) Canchas de tejo
B) Funerarias, salas de velación.
C) Cementerios.
D) Recreativos: cines, tabernas, juegos de mesa, billares, discotecas.
E) Grilles, bares, cantinas.
G) Moteles, estaderos, amoblados y similares, según reglamentación Nacional.
H) Galleras, Hipódromos, Kartódromos, Autódromos.

-

-

USOS CONDICIONADOS DE COMERCIO TIPO 3 (C-3)

-

NORMAS ESPECIALES PARA TALLERES Y LAVADEROS DE AUTOS

Todo taller de mecánica, ornamentación, latonería, carpintería, tapizado, pinturas o similares, deberá cumplir las siguientes normas mínimas para obtener licencia de funcionamiento:

A. Contar con un sistema de recolección y disposición de residuos de grasas, aceites, combustibles, sin verterlos al alcantarillado sanitario o de aguas lluvias. Además se dispondrán trampas de grasa y desarenadores en los vertederos o desagües.
B. Disponer de servicios sanitarios higiénicos eficientes y suficientes para los trabajadores. Un servicio completo (orinal, lavamanos e inodoro por cada diez (10) operarios o trabajadores.
C. El predio ocupado debe contar con muros de cerramiento con altura mínima de tres punto cincuenta (3.50 m) metros, dándole tratamiento de acabado a la fachada.
D. El predio debe contar con un área libre, no menor de ciento cincuenta metros cuadrados 150 M2.
E. Ningún taller, podrá laborar antes de las siete de la mañana (7:00 a.m.), ni después de las siete de la noche (7:00 p.m.). Esta disposición se extiende a toda actividad industrial o artesanal que produzca algún tipo de molestia al uso principal o complementario de la zona donde la industria se ubique.
F. Todo taller donde utilicen combustibles, deberá cumplir con las disposiciones vigentes, además estar sujeto a la inspección, vigilancia y control del Cuerpo de Bomberos de la ciudad, el cual indicará lo referente al número y lugar de ubicación de los extinguidores, demás requerimientos y aplicará su reglamento.
G. Ningún taller, pequeña industria o artesanía, podrá extender su área de trabajo a la vía o espacio público.
H. Los pisos de talleres mecánicos o similares deberán ser pavimentados y con desagües.
I. Los talleres existentes actualmente en el área urbana, deberán ajustarse a estas normas. La oficina de Planeación les dará un plazo prudencial para efectuar las obras necesarias.
J. Al local se le deberá acondicionar aislamiento acústico.
Se aclara que el uso se permitirá cuando no ocasione molestias o problemas a los vecinos tales como: ruidos, polvo, olores, vibraciones, etc.
-
NORMAS ESPECIALES PARA CASAS DE LENOCINIO O ZONAS DE TOLERANCIA:
Para la ubicación de las casas de lenocinio o zonas de tolerancia se deberán tener en cuenta las siguientes determinantes:
1) Que el establecimiento destinado para esta actividad no esté ubicado en área de: Plazas, Carreteras, vías principales, líneas férreas, parques, oficinas públicas, zonas residenciales.
2) A una distancia mínima de quinientos (500) metros de: Los templos destinados al culto, Establecimientos de educación, hospitales, clínicas, puestos de salud, asilos, cuarteles, cárceles, fábricas, Establecimientos comerciales, Jardines infantiles, Sala cunas.
Para esta clasificación se tendrán en cuenta los siguientes negocios: Grilles, Whiskerías, Coreográficos, Casas de lenocinio, Todos aquellos que realicen esta actividad.
-
-
NORMAS ESPECIALES PARA SALAS DE VELACION:
DEFINICIÓN: Se entiende por servicio de Salas de Velación el establecimiento destinado a proveer las áreas necesarias para la velación de difuntos. Los servicios de las salas de velación podrán ubicarse como uso restringido en la Zona de Actividad múltiple. También será uso restringido, pero podrán admitirse: Salas de velación como servicio anexo a un templo, cementerio o jardín cementerio siempre y cuando haga parte integral del complejo de servicios religiosos del mismo y cumpla con todos los demás requisitos. Otros Requisitos Para La Localización:
a. Distancia mínima de cien metros (100 M) a clínicas, hospitales, centros de salud y educación. En ningún caso se permitirá el servicio de salas de velación, sobre la misma cuadra en que este ubicada una de estas instituciones.
b. Salida directa a la vía pública y en ningún caso a través de acceso a apartamentos, consultorios, oficinas, establecimientos comerciales, pasajes públicos, peatonales o zonas de circulación privadas diferentes a las del servicio.
c. Los accesos no podrán ubicarse dando frente a complejos viales de la ciudad tales como glorietas, pasos a desnivel, ni directamente sobre vías arterias. La ubicación con respecto a la parte vial será de estudio específico por parte de la Oficina de Planeación que podrá exigir requisitos adicionales como vías de servicio y bahías, para evitar conflictos viales.
d. No colindar con propiedades destinadas al uso residencial ni estar situadas en edificios de apartamentos.
La colindancia con las propiedades anunciadas anteriormente será estudio específico por parte de la Oficina de Planeación en los casos en que hacia el costado colindante se localicen actividades complementarias al servicio en áreas construidas para locales, parqueaderos, etc., en un frente menor de veinte metros (20 M), para permitir un aislamiento entre el servicio de las salas y la propiedad con uso residencial.
No se admitirá la ubicación de una sala de velación a una distancia menor de cien metros (100 M) con relación a otra ya en funcionamiento.
-
NORMAS ESPECIALES PARA DISCOTECAS, BARES, CANTINAS, GRILLES, FUENTES DE SODA
Para el funcionamiento de discotecas, bares, cantinas, grilles, fuentes de soda, dentro del municipio de Fusagasugá se deberá cumplir con lo establecido en la Resolución Número 8321 de 1983 del Ministerio de Salud, de igual manera todos deberán contar con aislamiento acústico debidamente aprobado por la entidad ambiental correspondiente.
-
EL USO INSTITUCIONAL TIPO 1 se refiere como tal a los establecimientos compatibles y complementarios con el uso residencial, cuyo servicio es de carácter local y no produce incomodidades al tráfico urbano. Este grupo está conformado entre otros por las siguientes actividades:
A) Educacional: escuelas primarias.
A) Asistenciales: sala - cunas, guarderías, jardines infantiles, puestos de salud y pequeños centros de salud.
B) Comunales y culturales: UNIDS, centros comunales, bibliotecas.
C) Recreativos: Parques, juegos infantiles, zonas verdes, plazoletas.
EL USO INSTITUCIONAL TIPO 2
-
hace referencia a establecimientos con cubrimiento de toda la municipalidad, que por su magnitud o actividad, produce impactos urbanos o en el carácter de la zona. Está conformado entre otros por los siguientes:
A) Educacional: institutos secundarios y de educación especializada.
B) Asistenciales: Hospitales de Primer Nivel, pequeñas clínicas, centros de atención A minusválidos, centros geriátricos, IPS, EPS, etc.
C) Recreativos: clubes y centros deportivos.
D) Administrativos: instituciones para la administración pública y judicial.
E) Culto: capillas, iglesias.
F) Comunales y Culturales: UNIDS, auditorios, teatros.
EL USO INSTITUCIONAL TIPO 3
-
se refiere a establecimientos considerados únicos en el casco urbano, debido a la magnitud de sus impactos, requieren de estudios específicos y de la aprobación de la oficina de planeación municipal, que definirá los tratamientos para cada caso. Figuran entre otros los siguientes:
A) Educacional: institutos de educación tecnológica y toda la Educación Superior.
B) Asistenciales: hospitales de segundo y tercer nivel, centros de tratamiento de enfermedades peligrosas.

C) Hospitales Mentales.
D) Recreativos: Parque recreativos, estadios, coliseos, plazas de toros
E) Cementerios.
F) Mercadeo y abastecimiento: plazas de ferias y de mercado.
G) Estaciones de bomberos
H) Terminales de transporte
I) Seguridad: puestos de policía e instalaciones militares: (se recomienda su localización en lugares alejados de las viviendas)
J) Centros carcelarios, municipal y/o estatal.

-

LA INDUSTRIA TIPO 1 hace referencia a establecimientos compatibles y complementarios con el uso residencial; no producen incomodidades en el tráfico, no generan mayores impactos ambientales, ni requieren mas de 15 Kw para la operación de sus maquinarias, y no ocupan más de 5 empleados. Figuran entre otras los siguientes:
A) Panaderías
B) Zapaterías
C) Artesanías
D) Sastrerías

LA INDUSTRIA TIPO 2 es aquella que produce mayores impactos urbanos y genera una mayor contaminación a la atmósfera y a las aguas; trabaja con productos inflamables, producen polvo y generan ruido por encima de los 65 decibeles. De ninguna manera se permitirá que estas actividades usufructúen el espacio público para su funcionamiento, por lo que requiere instalaciones especiales y una localización especial. Figuran entre otras:
A) Carpinterías.
B) Ebanisterías
C) Aserraderos
D) Fábricas menores de alimentos y textiles.
E) Talleres de metalmecánica y ornamentación.
F) Fabrica de Acrílicos y Plásticos.

LA INDUSTRIA TIPO 3 son las industrias que por su magnitud y por el grado de impactos que generan, requieren de una localización particular, una infraestructura especial y áreas de aislamiento ambiental respecto a las demás construcciones para no generar molestias. Requieren de un concepto especial de la oficina de planeación para su localización, diseño, estructura física y manejo de impactos ambientales y urbanos. Deben ceñirse a patrones de producción limpios y deben contar con las respectivas licencias ambientales, emitidas por la CAR o la correspondiente autoridad ambiental. Entre este tipo de industrias aparecen las siguientes:
A) Fábrica de baldosines, prefabricados de concreto y otras que utilicen el cemento como materia prima.
B) Fábrica de ladrillo, tejas y materiales de cerámica.
C) Fábrica de alimentos concentrados para animales.
D) Silos de secamiento
E) Tostadoras
F) En general industrias con alta producción de ruidos, olores, aguas residuales, residuos sólidos y todo tipo de gases tóxicos.
G) Otras que a juicio de la Oficina de Planeación merezcan este tratamiento.

#N/A

V. OBSERVACIONES

1. El presente concepto de uso de suelo se expide con base en el Acuerdo 29 del 2001 Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T) y/o Decretos que lo reglamentan.
2. El presente concepto es de carácter informativo. No constituye un permiso de funcionamiento. Ni otorga derechos ni obligaciones al peticionario. (Numeral 3 del Artículo 2.2.6.1.3.1, Sección 3 del Decreto1077 de 2015)
3. En el caso de existir reglamento de copropiedad los usos serán los estipulados en el mismo
4. **Si este concepto de uso del suelo permite una actividad comercial deberá cumplir con lo siguiente:**

a) Los requisitos exigidos en la LEY 1801 DE 2016 "Por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana"
b) La actividad comercial se deberá desarrollar en el interior del establecimiento y no en el espacio público.
c) LOS USOS QUE SE PUEDEN EJERCER EN EL PREDIO SON LOS AUTORIZADOS POR LA RESPECTIVA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

VI. NOTAS

Si el predio o parte de el que se encuentre dentro de ZONA DE RONDA DE PROTECCIÓN HÍDRICA, el uso del suelo corresponderá a la definida en el artículo 179 del Acuerdo 029 de 2001 (POT), el cual establece lo siguiente:
Artículo 179. En las zonas de protección de los recursos hídricos se permiten los siguientes usos: Forestal, siempre y cuando no se empleen especies vegetales que afecten el recurso hídrico. Recreación pasiva, eliminando impactos ecológicos negativos y reduciendo al mínimo el uso de zonas duras u otro tratamiento que afecte la permeabilidad de los suelos y las cadenas ecológicas.