


Página 1 de 5	PROCESO ADQUIRIR BIENES Y SERVICIOS	 POLICÍA NACIONAL
CÓDIGO: 2BS-FR-0047		
FECHA: 02-10-2019		
VERSIÓN: 1		
ESTUDIO DE VIABILIDAD TÉCNICO, JURÍDICO Y CATASTRAL DE BIENES INMUEBLES PARA EL SERVICIO DE LA POLICÍA NACIONAL		

DEPARTAMENTO DE POLICIA QUINDIO

Armenia Quindío 25/07/2023

ESTUDIO DE VIABILIDAD DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA UNIDAD PRESTADORA DE SALUD QUINDIO

1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PREDIO

Unidad	UNIDAD PRESTADORA DE SALUD QUINDIO
Destinación	SERVICIOS DE SALUD
Departamento	QUINDIO
Municipio	ARMENIA
Corregimiento / Localidad / Barrio / Sector	FUNDADORES
Dirección (urbana / rural)	CARRERA 13ª No. 1ª 117

2. COMPONENTE CATASTRAL

Documento de titularidad	Escritura pública No 244 del 11 de febrero de 2014 y escritura pública No 4681 del 26-12-2017 Fidecomiso civil
Certificado de tradición y libertad	Folio de matrícula inmobiliaria 280-184538
Código Catastral	010600000930003000000000
Área de terreno (Título)	Lote de terreno del edificio 867.68 M2
Área de terreno (Catastro)	Lote de terreno del edificio 867.68 M2
Área de terreno (Registro)	Lote de terreno del edificio 867.68 M2
Linderos	<p>Por el norte. Partiendo de un punto, lindero con el edificio plazuela de los fundadores, sobre la carrera 13A, se va en línea recta hasta otro punto sobre la carrera 13 y lindando siempre con el mismo edificio en longitud de 49.30 metros lineales aproximadamente.</p> <p>Por el sur. Con lote de terreno propiedad del edificio; bosques de san miguel en una longitud de 49.30 metros lineales, entre las carreras 13A y 13, sector del parque de los fundadores.</p> <p>Por el este. Partiendo de un punto en límites con predios del edificio plazuela de los fundadores, se va en línea recta bordeando el andén de la carrera 13, hasta otro punto en límites de edificio bosques de san miguel, en una distancia de 17.60 metros lineales aproximadamente.</p> <p>Por el oeste. Partiendo de un punto a orillas de la carrera 13A, límite del edificio plazuela de los fundadores, se va en línea recta, bordeando el andén de la carrera 13A, hasta el otro punto, en límites con el edificio bosques de san miguel, en longitud de 17.60 metros lineales aproximadamente.</p>
Área construida	Espacio destinado para la unidad prestadora de salud 1.642 M2
Vetustez	11 años aproximadamente
Clase de suelo por ubicación	Urbano
Clase de suelo por destinación	Principal Recreación y deporte, educación, salud, cultura, bienestar y protección social, administración y gobierno, carga, transporte y servicios públicos y seguridad y defensa.

CONTINUACIÓN DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA ARRIENDO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA UNIDAD PRESTADORA DE SALUD QUINDIO.

Estratificación	Cuatro (4)		
Actividad económica del sector	Áreas de actividades de economía mixta, principal y complementario en dotacional, comercio, servicios e industrial.		
Disponibilidad de servicios públicos	Servicio público	SI	NO
	Energía Eléctrica:	X	
	Acueducto:	X	
	Alcantarillado:	X	
	Aseo:	X	
	Gas (natural o cilindro):		X
Telefonía fija:	X		
Transporte	Transporte urbano y servicio de taxis públicos.		
Vías de acceso	Acceso por las carreras 13 y 13A vías principales y pavimentadas respectivamente.		
Instrumentos de planeación del territorio	Acuerdo No. 019 del 2009 mediante el cual se adopta el (POT / 2009-2023) para el municipio de Armenia		
Riesgos o amenazas naturales	El predio no presenta riesgo, ni se encuentra en zonas de amenaza por fenómenos de remoción en masa, inundación ni avenidas torrenciales.		
Observaciones	El presente documento técnico se realiza de conformidad con la información suministrada y documentos aportados mediante correo electrónico, teniendo en cuenta que el certificado de tradición y libertad es fechado en 2021, enviado por parte del señor Intendente Juan José Tovar integrante del área prestadora de salud Quindío y por indagación en el sistema del POT del Municipio de Armenia.		
Conclusión	De acuerdo con el estudio de la documentación suministrada por la unidad dueña de la necesidad, y que soportan el concepto de viabilidad del componente catastral del predio, se considera VIABLE el desarrollo del proyecto en el predio objeto de análisis.		

3. COMPONENTE JURÍDICO

Nombre del propietario, poseedor o tenedor	LOPEZ CASTAÑO JOSE HERNAN y LOPEZ SANCHEZ JOSE ABEIRO.
Identificación	7557275, 7554317
Título de adquisición	COMPRAVENTA
Tradicción	<p>Del inmueble con matrícula 280-184538: Examinado el Certificado de Tradición del inmueble emitido por la oficina de registro e instrumentos públicos del inmueble con Matrícula Inmobiliaria 280-184538, expedida el 12 de mayo de 2021 se recapitula las siguientes tradiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Predio adquirido por los señores LOPEZ CASTAÑO JOSE HERNAN y LOPEZ SANCHEZ JOSE ABEIRO, a la constructora fundadores S.C.F S.A.S, quien adquirió el inmueble mediante compraventa de acuerdo a la anotación número 002 de fecha 11 de febrero de 2014 mediante escritura pública ESCRITURA 244 DEL 11-02-2014 NOTARIA QUINTA DE ARMENIA 3. Estado de Folio ACTIVO <p>Numero de Anotaciones Totales: 5</p>
Gravámenes, demandas y/o limitaciones al derecho de dominio	El bien inmueble, conforme lo observado en el Certificado de Tradición y Libertad 280-184538 y la escritura pública 244 del 11/02/2014 de la NOTARIA QUINTA DE ARMENIA, no cuenta con gravámenes, ni limitaciones al derecho de propiedad, ni sobre la tenencia del bien.
Observaciones	El presente estudio, sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria 280-184538, se hace para un periodo de tiempo de 1 año, frente a los actos jurídicos que se encuentran dentro del respectivo certificado de libertad y tradición aportado por UPRES DEQUI y a su vez, está fechado el día 12 de mayo de 2021, por lo cual, todo expediente, gravamen o situación jurídica del bien, surtida de

CONTINUACIÓN DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA ARRIENDO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA UNIDAD PRESTADORA DE SALUD QUINDIO.

	forma posterior a la realización del presente estudio requerirá de un nuevo análisis.
Conclusión	Se concluye que es VIABLE jurídicamente el arrendamiento del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 280-184538, toda vez que, las adquisiciones de los inmuebles que se han realizado a la fecha conforme los presupuestos establecidos en los artículos 756 y 1857 del Código Civil, sin observarse que las respectivas compraventas, estén incursas en alguna causal de nulidad, o se halle bajo una falsa tradición, o que actualmente se encuentren limitaciones a la propiedad que impidan la tenencia del mismo. Igualmente, está permitido el uso del suelo para servicios de salud de conformidad con las disposiciones establecidas en el Plan de ordenamiento territorial del municipio de Armenia, Quindío acuerdo 019 de 2009.

4. COMPONENTE TÉCNICO

Instalación de Policía propuesta	Unidad prestadora de salud Quindío
Número de hombres	120 personas de planta, más personal flotante.
Nivel de seguridad	Medio
Forma y topografía del predio	El inmueble corresponde a una propiedad horizontal de geometría rectangular
Índice de ocupación	80% del área neta urbanizable
Índice de construcción	IBC
Altura permitida	15 pisos
Exigencias de edificabilidad (fachada, altillos, número de parqueaderos, densidades, patios)	Aislamientos. Lateral: no se exige en VIS ni en edificaciones de 5 o menos pisos, para edificaciones mayores a 5 pisos, 3.50 a partir de la altura máxima de la edificación colindante. Posterior. Para VIS 2.00 mm debe plantearse desde el nivel del terreno. Para el resto de edificaciones hasta 2 pisos es de 2.00 metros, entre 3 y 5 pisos en adelante será de 1/6 de altura.
Área bruta	Lote de terreno del edificio 867.68 M2
Área neta	Lote de terreno del edificio 867.68 M2
Área útil	Espacio destinado para la unidad prestadora de salud 1.642,56 M2
Afectaciones ambientales	Ninguno
Observaciones	Ninguno
Conclusión	viable

5. DOCUMENTOS APORTADOS EN EL ESTUDIO:

No.	Descripción	SI	NO
1	Estudio de planeación estratégico (formato 1DS-FR-0071)		X
2	Concepto estratégico – operativo		X
3	Certificación de ocupaciones de hecho (invasiones)		X
4	Certificación de ubicación y radio de influencia mayor o igual a 100 metros		X
5	Documento de titularidad del predio.	X	
6	Plano del predio (manzana catastral, levantamiento topográfico)		X
7	Certificado de Tradición y Libertad.	X	
8	Certificado catastral (nacional, especial, plano catastral especial o ficha predial)		X
9	Documento de identificación del propietario o poseedor		X
10	Certificado de paz y salvo por concepto de impuesto predial y/o contribuciones		X
11	Certificado de la clase de suelo por ubicación y destinación económica.	X	
12	Certificado que indique si al bien inmueble le aplica o no, plan parcial, plan zonal, plan de regularización, plan de manejo de protección del entorno urbanístico arquitectónico, histórico o cultural, u otro tipo de manejo urbanístico requerido para construir, ampliar o reforzar la instalación policial.		X
13	Certificado que el predio no presenta riesgos o amenazas naturales por remoción de tierras, anegaciones, entre otros). Emitido por el gestor de prevención de riesgos y desastres municipal.		X

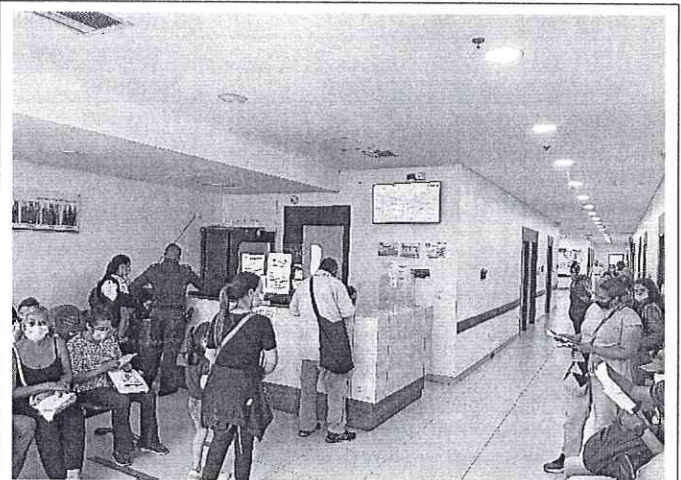
CONTINUACIÓN DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA ARRIENDO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA UNIDAD PRESTADORA DE SALUD QUINDIO.

14	Certificado donde se indique que el tipo de suelo que presenta el predio, no es un relleno sanitario.		X
15	Certificado que el predio presenta o no servidumbres (vías, gasoductos, oleoductos, redes eléctricas de alta tensión, entre otros).		X
16	Certificado que el predio presenta o no afectaciones urbanísticas por factores naturales o antrópicos (ronda de río, espacio público, ampliación de vías, entre otros).		X
17	Certificado que el predio presenta o no afectaciones ambientales (lagunas de oxidación, alta emisión de polución generada por empresas o industrias que puedan afectar considerablemente la salud, entre otros).		X
18	Certificado que el predio cuenta con disponibilidad de redes de servicios públicos (energía eléctrica, acueducto y alcantarillado como mínimo) y no cuenta con deudas por estos conceptos (lo expide las empresas prestadoras de los servicios públicos o planeación municipal en el caso que los servicios públicos estén a cargo de la Entidad territorial). NOTA: Para el caso de los predios que estén en zonas de expansión urbana, suburbana y rural, se debe indicar la distancia en metros lineales que hay desde el predio propuesto hasta el punto de conexión de la red de distribución del servicio público.		X
19	Certificado de nomenclatura vial		X
20	Certificado de índice de construcción (metros cuadrados construidos permitidos), índice de ocupación (porcentaje del área de terreno que se puede intervenir urbanísticamente), altura permitida (número de pisos, niveles, altillo) y si permite sótanos y/o semisótanos.		X
21	Informe estudio de vulnerabilidad del entorno donde se ubica el bien inmueble (lo expide la SIPOL).		X
22	Informe estudio de seguridad a los propietarios de bien inmueble (lo expide la SIPOL, formato 1IN-FR—0043), no aplica si el propietario es una entidad pública o gubernamental.		X
...	Relacionar y continuar en orden numérico, los documentos no señalados en la lista anterior, utilizados en el presente estudio.		

6. REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO:



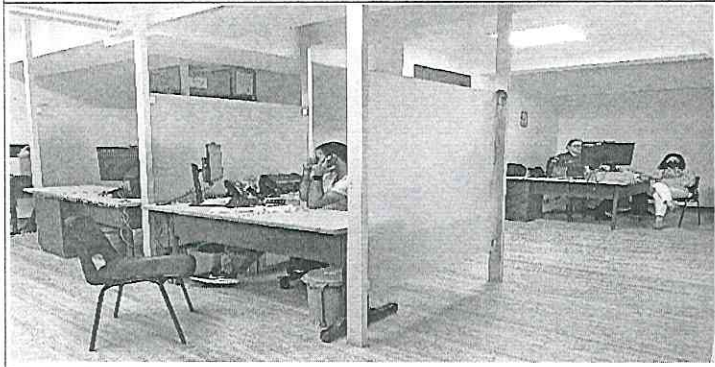

Acceso principal UPRES DEQUI



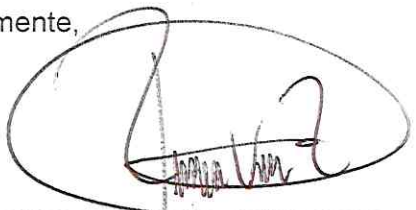
Pasillo de entrada área principal



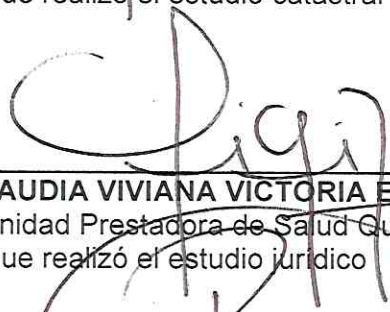
CONTINUACIÓN DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA ARRIENDO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA UNIDAD PRESTADORA DE SALUD QUINDIO.

Pasillo área de consultorios	Área de citas
	
Área de Oficinas	Área de laboratorios

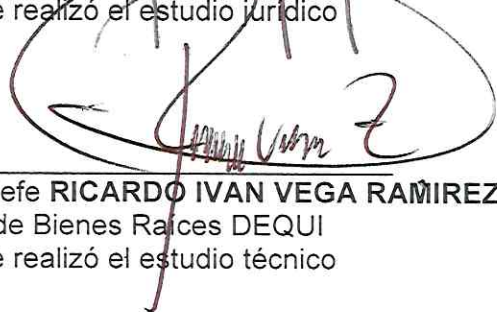
Atentamente,




Intendente Jefe **RICARDO IVAN VEGA RAMIREZ**
Jefe Grupo de Bienes Raíces DEQUI
Persona que realizó el estudio catastral




PS-08 **CLAUDIA VIVIANA VICTORIA EUGENIA GIRALDO CRUZ**
Jurídica Unidad Prestadora de Salud Quindío
Persona que realizó el estudio jurídico



Intendente Jefe **RICARDO IVAN VEGA RAMIREZ**
Jefe Grupo de Bienes Raíces DEQUI
Persona que realizó el estudio técnico

Código: 2BS-FR-0033		PROCEDIMIENTO: REALIZAR AVALÚOS COMERCIALES A LOS BIENES INMUEBLES		 POLICÍA NACIONAL	
Fecha: 6/12/2021		FORMATO DE AVALÚO PARA BIENES INMUEBLES			
Versión: 2					
1. INFORMACIÓN GENERAL					
Objeto del Avalúo:	AVALÚO PARA EL ARRIENDO DE INMUEBLES	Tipo de Avalúo:	URBANO		
Dirección (nomenclatura):	Carrera 13 A No. 1 A 117	Nombre del Inmueble:	FIDEICOMISO CIVIL		
Barrio/vereda/sector/urb.:	Avenida Bolivar Barrio las Quintas	Clase de Inmueble:	CONSTRUCCIÓN		
Corregimiento:	NO APLICA	Propiedad Horizontal:	SI		
Municipio:	ARMENIA	Fecha de la visita:	19/07/2023		
Departamento:	QUINDIO	Fecha Entrega Informe:	21/07/2023		
2. INFORMACIÓN JURÍDICA					
Tipo de Título:	COMPRA	Modo de Adquisición:	TRADICIÓN		
Documento del Título:	ESCRITURA PÚBLICA	Documento de Registro:	CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD		
No. Documento título:	4681	No. Documento Registro:	280-184538		
Fecha expedición ó firma:	11/02/2014	Fecha de Registro:	7/06/2011		
Entidad que lo Expide:	Notaria primera del circulo de Armenia	Círculo Registral:	ARMENIA -QUINDIO		
Titular:	LA NACION - MINISTERIO DE DEFENSA	Propietario:	Sociedad Constructora Fundadores SCF - SAS		
Documento de Catastro:	FICHA PREDIAL	Limitantes del Dominio:	NINGUNO		
Fecha de Inscripción:		Fecha Ingreso UNIDAD:			
Entidad que lo Expide:		No.Registro SAP/SILOG:			
Titular en Catastro:		ID_Sistema Información:			
Código Catastral:	0106000000930003000000000	Número Predial Nacional:	01-06-093-0003-000		
3. INFORMACIÓN ECONÓMICA:					
Clase de Plan O.Territorial:	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	Actividad Ppal.del Sector:	Complejos del área de la Salud.		
Documento del Plan:	ACUERDO MUNICIPAL	Estrato:	5		
No. Documento POT :	Acuerdo No. 019 del 2009	Redes Serv. Públicos:	Energía, Acueducto, Alcantarillado, Aseo, Tel.Fijo.		
Fecha de Aprobación:	01/12/2009	Presenta frente con vía:	SI		
Quien lo Expide:	ALCALDE MUNICIPAL	Tipo de Vía:	Vía peatonal.		
Clase Suelo Ubicación:	URBANO	Características Vía:	Loza de Concreto		
Clase Suelo Destinación:	SALUBRIDAD	Transporte Público:	Interno (buses, colectivos y/o taxis).		
Clasificación Destinación:	PRINCIPAL	Último Avalúo Catastral:			
4. INFORMACIÓN FÍSICA:					
Área total de terreno:	1642,00		Forma Geométrica:	POLÍGONO IRREGULAR RECTÁNGULAR	
Fuente Área de terreno:	DOCUMENTO DEL TÍTULO		Ubicación en Manzana:	MEDIANERO	
En el caso que se presente invasiones, indicar el % aproximado		NO APLICA	Estado de Ocupación:	OCUPADO POR PARTE DE LA PONAL	
Topografía:	Plana (0% a 3%)	100% del terreno	Coordenadas MAGNA - SIRGAS. DATUM - BOGOTÁ:		
	Ondulada (4% a 10%)	NO APLICA			
	Escarpada (11% a 45%)	NO APLICA		Fuente Coordenadas:	
Colindantes del predio:	NORTE:	EDIFICIO PLAZUELA DE LOS FUNDADORES	ESTE:	ANDEN DE LA CARRERA 13 LIMITE EDIFICIO BOSQUE	
	SUR:	EDIFICIO BOSQUES DE SAN MIGUEL	OESTE:	ORILLA DE LA CARRERA 13A EDIFICIO PLAZUELA	
Amenazas y Riesgos:	NO		Fuente de los linderos:	Escritura Pública	
Afectaciones:	NO		Unidad Contable terreno:	N/A	
OBSERVACIONES 1:					

Código: 2BS-FR-0033	PROCEDIMIENTO: REALIZAR AVALÚOS COMERCIALES A LOS BIENES INMUEBLES	 POLICÍA NACIONAL
Fecha: 6/12/2021	FORMATO DE AVALÚO PARA BIENES INMUEBLES	
Versión: 2		

5. VALOR DEL TERRENO

Método Valuatorio:	ACIÓN Y/O ESTUDIO DE M	Soporte Cálculos:	(VER ANEXO 1)
Valor M2 adoptado de Terreno:	NO APLICA	Valor Total de Terreno:	NO APLICA

6. DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES Y ZONAS DURAS

Nota 1: No aplica

6.1 RELACIÓN DE CONSTRUCCIONES Ó EDIFICACIONES:		Fuente Área Construcción:					
No.	NOMBRE EDIFICACIÓN	ÁREA CONST.	UNIDAD	No. PISOS	CONSERVACIÓN	VETUSTEZ	UNID.CONTA.
1	EDIFICIO SANIDAD PONAL	1642,00	M2	2	BUENA (2)	12	DEQUI

6.2 RELACIÓN DE ZONAS DURAS:		Fuente Área Zonas Duras:					
No.	NOMBRE ZONA DURA	ÁREA CONST.	UNIDAD	CONSERVACIÓN	VETUSTEZ	UNID. CONTA.	
A	NO EXISTEN ZONAS DURAS A EVALUAR	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	
B							
C							

6.3 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES Ó EDIFICACIONES:								
No.	ESTRUCTURA				ACABADOS PRINCIPALES			
	ARMAZÓN	MUROS	CUBIERTA	CONSERVACIÓN	FACHADA	BRIMIENTOS MUF	PISOS	CONSERVACIÓN
1	CONCRETO REFORZA	BLOQUE Y/O LADRILLO	PLACA SENCILLA - AZOTE	BUENA	BUENA	PAPEL COMÚN	BALDOSIN DEC	BUENA
2								
3								
4								

OBSERVACIONES 2:

6.4 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES O EDIFICACIONES:								
No.	BANO				COCINA			
	TAMAÑO	ENCHAPES	MOBILIARIO	CONSERVACIÓN	TAMAÑO	ENCHAPES	MOBILIARIO	CONSERVACIÓN
1	MEDIANO	BALDOSIN DECORADO	BUENO	BUENA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
2								
3								
4								

6.5 CARACTERÍSTICAS DE LAS ZONAS DURAS:		CONSERVACION
No.	PISOS	
A	NO APLICA	NO APLICA
B		
C		
D		
E		

OBSERVACIONES 3:

7. VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES Y/O EDIFICACIONES Y/O ZONAS DURAS

Nota 2: En este capítulo debe escoger un método de avalúo que más se ajuste al tipo de inmueble y hacer el cálculo por cada construcción y zona dura del Cap.6

Método Valuatorio:	ACIÓN Y/O ESTUDIO DE M	Soporte Cálculos:	(VER ANEXO3)
--------------------	------------------------	-------------------	--------------

8. RESULTADOS AVALÚO CONSTRUCCIONES Y ZONAS DURAS

Nota 3: En este capítulo relacione los precios de las construcciones y zonas duras, que fueron objeto de estudio en el presente avalúo.

8.1 RELACIÓN PRECIOS CONSTRUCCIONES:						
No.	NOMBRE CONSTRUCCIÓN O EDIFICACIÓN	ÁREA CONST.	UNIDAD	# DE CONST.	VALOR FINAL	UNID.CONTAB.
1	EDIFICIO SANIDAD PONAL	1642,00	M2	2	\$ 42.064,72	DEQUI
2						
3						
4						

PROCEDIMIENTO: REALIZAR AVALÚOS COMERCIALES A LOS BIENES INMUEBLES



POLICÍA NACIONAL

Código: 2BS-FR-0033

Fecha: 6/12/2021

Versión: 2

FORMATO DE AVALÚO PARA BIENES INMUEBLES

8.2 RELACIÓN PRECIOS ZONAS DURAS:

No.	NOMBRE DE LA ZONA DURA	ÁREA CONST.	UNIDAD	# DE CONST.	PRECIO FINAL	UNID. CONTA.
A	NO EXISTEN MAS ZONAS DURAS A VALUAR PARA ARRENDAM	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
B						
C						
D						
E						

OBSERVACIONES 4:

Investigación Directa: Teniendo en cuenta la destinación económica del área objeto de avalúo, se aplicó el método de comparación de mercado, a los contratos de arrendamiento (adición y prorrogas) de áreas o espacios con especificaciones que son requeridas por el área de sanidad donde se adapte y se pueda prestar un excelente

9. RESULTADOS FINALES AVALÚO

Nota 4: En este capítulo relacione en resumen los valores finales del terreno, construcciones y zonas duras, agrupados por unidad policial contable.

VARIABLE	PRECIO FINAL	PRECIO FINAL EN LETRAS	UNID. CONTA.
TERRENO:	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
CONTRUCCIONES INCLUYE ANEXOS	\$ 69.070.270,24	SESENTA Y NUEVE MILLONES SETENTA MIL DOCIENTOS SETENTA PESOS CON VEINTI CUATRO CENTAVOS MONEDA CORRIENTE	DEQUI
			DEQUI
TOTAL:	\$ 69.070.270,24	SESENTA Y NUEVE MILLONES SETENTA MIL DOCIENTOS SETENTA PESOS CON VEINTI CUATRO CENTAVOS MONEDA CORRIENTE	DEQUI

OBSERVACIONES 5:

Es importante indicar que este concepto del valor del canon mensual ajustado está supeditado al criterio y términos contractuales de tiempo y valor de la negociación, conforme a los términos expuestos en el contrato de arrendamiento y voluntad de las partes. La variación en los valores de M2 adoptados en los contratos de arrendamiento tomados como referencia en el estudio de mercado, no cumple con el criterio estadístico de desviación estándar señalado en la Resolución No.620 del 23/09/2008 "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997", expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC. Por lo anterior se procede a dar aplicación a lo dispuesto en la Resolución 03049 del 30 de julio de 2014 "Por la cual se adopta el Manual de Contratación de la Policía Nacional", que por tratarse de la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento cuyo objeto corresponde al desarrollo de la misma actividad comercial referida (sanidad Ponal). Conforme a la investigación, estudio y análisis técnico económico realizados en el sector donde de igual manera funcionan semejantes a clínicas/hospitales, el cual realizó el procedimiento del cálculo estimación del canon de arrendamiento conforme a como está establecido en el manual de contratación estatal y el manual de contratación de la Policía para realizar arrendamiento de dicha unidad o instalación donde se prestara el servicio a los más de 12.236 usuarios, dentro de los cuales se cuenta con personal Activo, Retirado, Pensionado y sus Beneficiarios en el Departamento del Quindío, por lo que se pretende prolongar estadia por la terminación de la vigencia 2023 y para la próxima vigencia 2024, con el fin de seguir garantizando la atención de los usuarios que se encuentran vinculados al Subsistema de Salud de la Policía Nacional y así lograr la eficiente y eficaz prestación de servicios de salud en forma integral, oportuna y permanente, teniendo las normas de la DISAN. Las cuales no son las adecuadas en lugar donde se encuentra, pero se sigue brindando y prestando el servicio con tal de alcanzar los estándares requeridos como área de sanidad Ponal del Departamento de Policía Quindío, donde el valor que arroja el avaluo es superior al que se viene cancelando actualmente. El valor adoptado como canon de arrendamiento en el presente avalúo, se asume como valor base de negociación que puede o no aproximarse, de acuerdo con el criterio y los términos de los contratantes y contratistas.

FIRMA FUNCIONARIO AVALUADOR:

GRADO Y POSFIRMA:

IDENTIFICACIÓN Y LUGAR DE EXPEDICIÓN:

No. CELULAR:

CORREO ELECTRÓNICO:

UNIDAD POLICIAL A LA QUE PERTENECE:

GRUPO Ú OFICINA A LA QUE PERTENECE:


CARGO ACTUAL SEGÚN EL SIATH:


 PT. GABRIEL EDGAR SANCHEZ PISCO
 PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES
 C.C. 15.879.363 expedida en Leticia- Amazonas
 3022825018
gabriel.sanchez2718@correo.policia.gov.co
 DEPARTAMENTO DE POLICIA QUINDIO
 SUBESTACION DE POLICIA BARAYA
 INTEGRANTE DE PATRULLA

→ original

10. ANEXOS

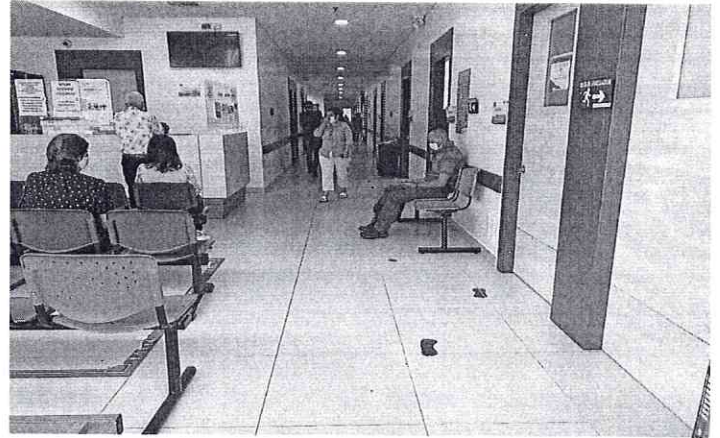
No.	Descripción del Anexo	No. de Folios:	No.
1	Álbum Fotográfico bien inmueble.		2
2	Certificado de Tradición y Libertad:		1
3	Hoja de calculos, valor construcciones y zonas duras		1
4			

Código: 2BS-FR-0033	PROCEDIMIENTO: REALIZAR AVALÚOS COMERCIALES A LOS BIENES INMUEBLES	 POLICÍA NACIONAL
Fecha: 6/12/2021	FORMATO DE AVALÚO PARA BIENES INMUEBLES	
Versión: 2		

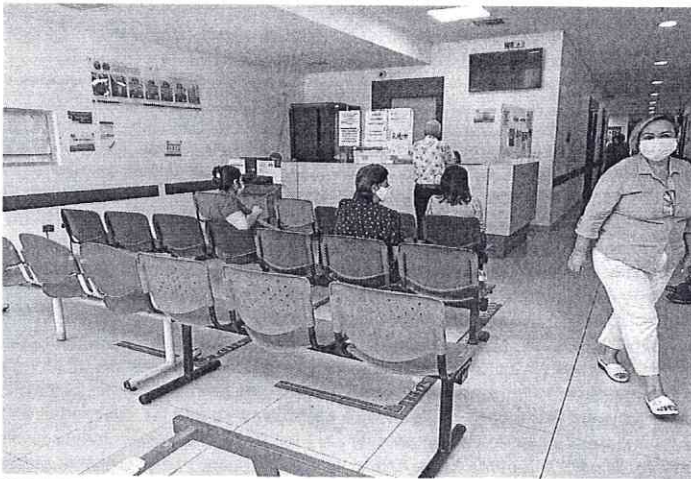
ANEXO 1. ÁLBUM FOTOGRÁFICO BIEN INMUEBLE



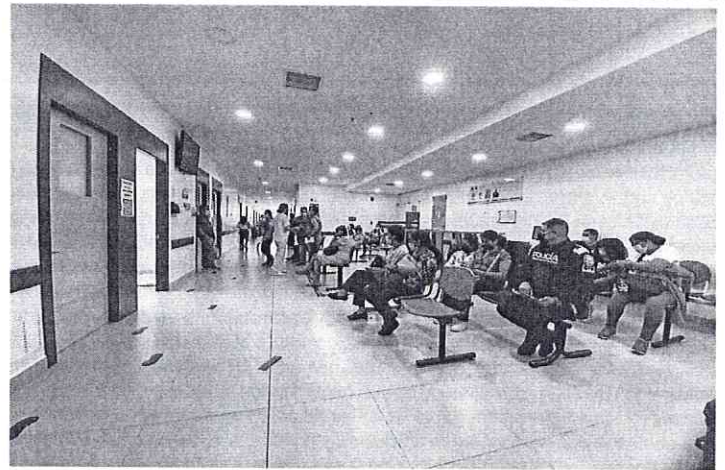
PANORAMICA FACHADA PRINCIPAL ACCESO



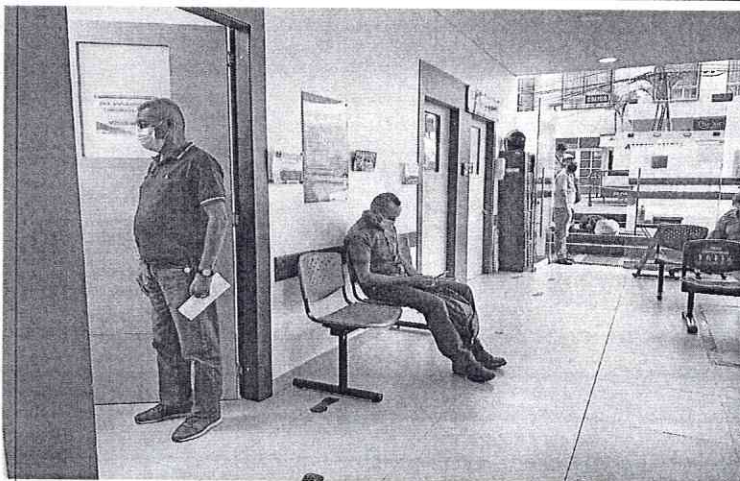
FACHADA PRINCIPAL



PASILLO INGRESO



INTERIOR INSTALACIONES SANIDAD



CONSULTORIOS MEDICO



CONSULTORIOS MEDICO

PROCEDIMIENTO: REALIZAR AVALÚOS COMERCIALES A LOS BIENES INMUEBLES



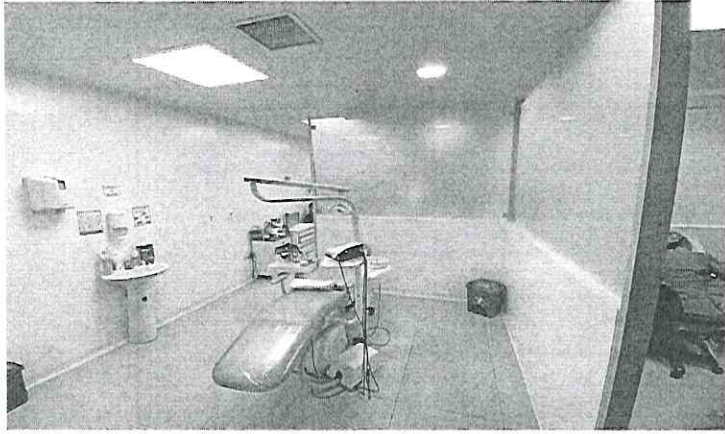
POLICÍA NACIONAL

Código: 2BS-FR-0033

Fecha: 6/12/2021

Versión: 2

FORMATO DE AVALÚO PARA BIENES INMUEBLES



CONSULTORIO ODONTOLÓGICO



OFICINA



BAÑOS



OFICINAS ADMINISTRATIVAS



CONSULTORIO DE FISIOTERAPIA



OFICINA DE ARCHIVO

PROCEDIMIENTO: REALIZAR AVALÚOS COMERCIALES A LOS BIENES INMUEBLES



Código: 2BS-FR-0033

Fecha: 6/12/2021

Versión: 2

FORMATO DE AVALÚO PARA BIENES INMUEBLES

POLICÍA NACIONAL

ANEXO 3. CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ZONAS DURAS

Nota 8: Anexe el cuadro de cálculos del valor de las construcciones y zonas duras.

1. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION EDIFICIO SANIDAD

No.	VALOR (M2)	FUENTE
1	\$ 46.000,00	ENCUESTAS
2	\$ 40.740,00	
3	\$ 42.134,00	
4	\$ 42.483,00	
5	\$ 38.966,60	

NO DE PRECIOS MERCADO INMOBILIARIO
4

CALCULOS		
S1	3935,28	15486428,68
S2	-1324,72	1754883,078
S3	69,28	4799,7184
S4	418,28	174958,1584
S5	-3098,12	9598347,534

MEDIA	
X	\$ 42.064,72

$$X = \frac{\sum X_i}{N}$$

COEFICIENTE DE VARIACION	
V	6,178598722


$$V = \frac{s}{\bar{x}}$$

DESVIACION ESTANDAR	
S	\$ 2.599,01

$$s = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{x})^2}{n}}$$

AREA TERRENO	VALOR TERRENO
1.642,00	69.070.270,24

CALCULO VALOR DE LA CONSTRUCCION	CALCULOS
m2 lote	1.642
\$/m2 lote	\$ 42.064,72
VALOR LOTE	\$ 69.070.270,24
construccion/m2	1642
valor m2 reposicion	\$ 1.967.026,00
VALOR RN	\$ 3.229.856.692,00
edad edificacion/años	12
vida util	100
vida remanente del predio	88
porcentaje vida remanente	12,00%
clase de conservacion	2,0
% depreciacion (Fito y Corvini)	9,07%
DEPRECIACION	\$ 282.848.001,96
VALOR DE REPOCICION	\$ 3.229.856.692,00
VALOR AVALUO	\$ 2.936.908.690,04
VALOR M2 REPOSICION NUEVO	\$ 1.967.026,00
% DEPRECIACION FITTO Y CORVINNI	9,07%
VALOR M2 REPOSICION DEPRECIADO	\$ 1.788.616,74
AREA CONSTRUIDA	1642
VALOR CONSTRUCCION DEPRECIADA	\$ 2.936.908.690,04
VALOR TERRENO	\$ 69.070.270,24
VALOR AVALUO	\$ 3.005.978.960,28

Código: 2BS-FR-0033	PROCEDIMIENTO: REALIZAR AVALÚOS COMERCIALES A LOS BIENES INMUEBLES	 POLICÍA NACIONAL
Fecha: 6/12/2021	FORMATO DE AVALÚO PARA BIENES INMUEBLES	
Versión: 2		

91

2487784



CONTENDACIÓN CERTIFICADO: 00121287

EN ESTE PROCESO SE ELABORAN RESOLUCIONES DE CARÁCTER INTERNO Y MATERIAL CON FINES ESTADÍSTICOS, LOS CUALES NO SE PERMITEN A LOS ENTES MUNICIPALES, ATENDIENDO LO PRECIPUADO EN LA SENTENCIA T-729 DE 2012 SE OMITE EL MENSAJE DE LOS PROPIETARIOS COLINDANTES.

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

Adicionalmente de conformidad con el artículo 42 de la resolución No. 070 de 2011 emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, "La inscripción en el catastro no constituye título de dominio ni surge los vicios que tenga una titulación o una posesión".

DADO EN LA DIRECCIÓN TERRITORIAL DE: COCINDIO

FECHA: 06-12-2013

FACTURA: 101 00221488



GLORIA INES ARISTIZABAL G.
DIRECTOR TERRITORIAL

- ELABORÓ: MONICA SILECRA REF L PÁG 02 REP: 0022031000-0112.asp
- Este certificado tiene un valor de \$*****.000
 - El dato de las áreas se aproxima a la realidad más cercana por exceso o defecto.



MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL
POLICÍA NACIONAL
REGION DE POLICIA No. TRES
REGIONAL DE INFRAESTRUCTURA TRES



REGI3-REINF3 - 3.1

Pereira, 25 de julio de 2023

Señor capitán
ADEL JAVIER DE HOYOS GARCIA
Jefe Unidad Prestadora En Salud
Carrera 13a N° 1a-117
Armenia

Asunto: concepto para trámite de arrendamiento instalaciones

En atención a la comunicación oficial Nro. GS-2023-045918-DEQUI, mediante la cual se solicita emitir concepto para el trámite de arrendamiento de unas instalaciones, por parte de la Unidad Prestadora de Salud Quindío, de manera atenta me permito informar al señor capitán, que esta Jefatura Regional de Infraestructura considera viable dar continuidad con el proceso de arrendamiento del bien inmueble, ubicado en el edificio López carrera 13 a Nro. 1a- 117, en la ciudad de Armenia, dado que en dichas instalaciones se ha prestado el servicio desde el año 2018, por lo cual se considera que es adecuado para el mismo.

De igual forma se recuerda que para el desarrollo de éste trámite administrativo debe darse pleno cumplimiento a lo dispuesto en el instructivo No. 024 DIPON DIRAF del 14/09/2020 "LINEAMIENTOS PARA SUSCRIBIR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES POR PARTE DE LA POLICIA NACIONAL", con total observancia de la normatividad vigente desde el ámbito técnico, jurídico, económico y catastral.

Atentamente,



Firmado digitalmente por:
Nombre: Camilo Andres Garcia Gomez
Grado: Capitan
Cargo: Jefe Regional De Infraestructura
Cédula: 1053773293
Título: Especialista En Servicio De Policia
Dependencia: Regional De Infraestructura Tres
Unidad: Region De Policia No. Tres
Correo: camilo.garcia1036@correo.policia.gov.co
26/07/2023 9:59:50 a. m.

Anexo: no

Avenida las Américas No. 46-35
Teléfono: 3149873
region3.infraest@policia.gov.co
www.policia.gov.co



INFORMACIÓN PÚBLICA



MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL
POLICÍA NACIONAL
DEPARTAMENTO DE POLICIA QUINDIO
JEFATURA ADMINISTRATIVA QUINDIO



UPRES-JEFAD - 29.25

Armenia, 26 de junio de 2023

Señor coronel
PEDRO JOSÉ SAAVEDRA PINZÓN
Comandante Departamento de Policía Quindío (E)
Avenida Centenario calle 2 norte
Armenia, Quindío

Asunto: Solicitud estudio de confiabilidad arrendador UPRES QUINDIO

Respetuosamente me permito solicitar a mi Coronel, estudie la posibilidad de autorizar el estudio de confiabilidad del gerente de la INMOBILIARIA INNOVA PROPIEDAD RAIZ, con la cual se tiene actualmente el contrato de arrendamiento de las instalaciones de la Unidad Prestadora de Salud Quindío, así:

NOMBRES Y APELLIDOS	CEDULA	TELEFONO	DIRECCIÓN
JOHN SEBASTIAN GARCIA MARTINEZ	9.773.446	3108256901	CRA 5 10N-25 LA RESERVA CASA 38

Lo anterior, toda vez que se requiere para suscribir nuevamente el contrato de arrendamiento de conformidad con el punto 1.1.7 del Instructivo No. 024 DIPON DIRAF del 14/09/2020 "LINEAMIENTOS PARA SUSCRIBIR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES POR PARTE DE LA POLICIA NACIONAL"

Atentamente,



Firmado digitalmente por:
Nombre: Juan Jose Tovar Cabrera
Grado: Intendente
Cargo: Jefe Administrativo (A)
Cédula: 9774297
Dependencia: Jefatura Administrativa Quindio
Unidad: Departamento De Policía Quindio
Correo: juan.tovar4297@correo.policia.gov.co
26/06/2023 3:16:35 p. m.

Anexo: no

Carrera 13a N° 1a-117
Teléfono: 6067368926
dequi.upres-jad@policia.gov.co
www.policia.gov.co



INFORMACIÓN PÚBLICA



MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL
POLICÍA NACIONAL
DEPARTAMENTO DE POLICIA QUINDIO
GRUPO CONTRAINTELIGENCIA DEQUI



SIPOL-GUCIT - 20.1

Armenia, 27 de julio de 2023

Señor (a) coronel
PEDRO JOSE SAAVEDRA PINZON
Comandante Departamento De Policia Quindío
AV CENTENARIO CALLE 2 NORTE
Armenia

Asunto: Respuesta comunicación oficial GS-2023-045891-DEQUI

De manera atenta y respetuosa me permito informar a mi Coronel, que en atención a la comunicación oficial de referencia, se remitió documento de contrainteligencia de código QUCISOSS0025 (Valoración Integral de Seguridad Física a las instalaciones de la Unidad Prestadora de Salud Quindío – UPRES DEQUI), al correo institucional de mi Coronel, con el fin de dar respuesta al cumplimiento mencionado anteriormente.

Lo anterior, para conocimiento de mi Coronel y demás fines que estime pertinentes.

Atentamente,



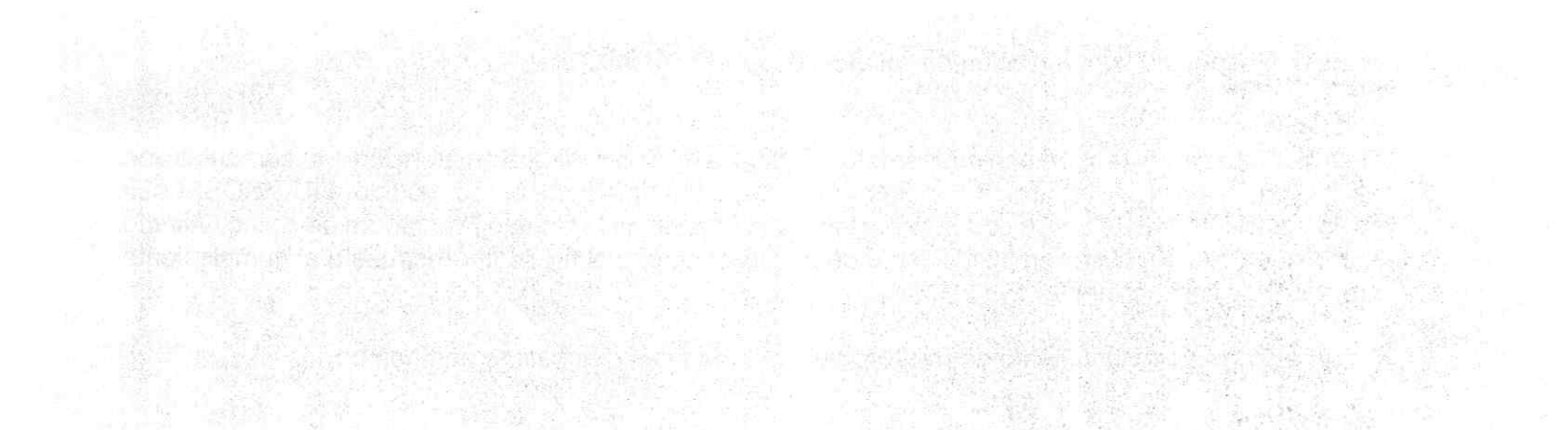
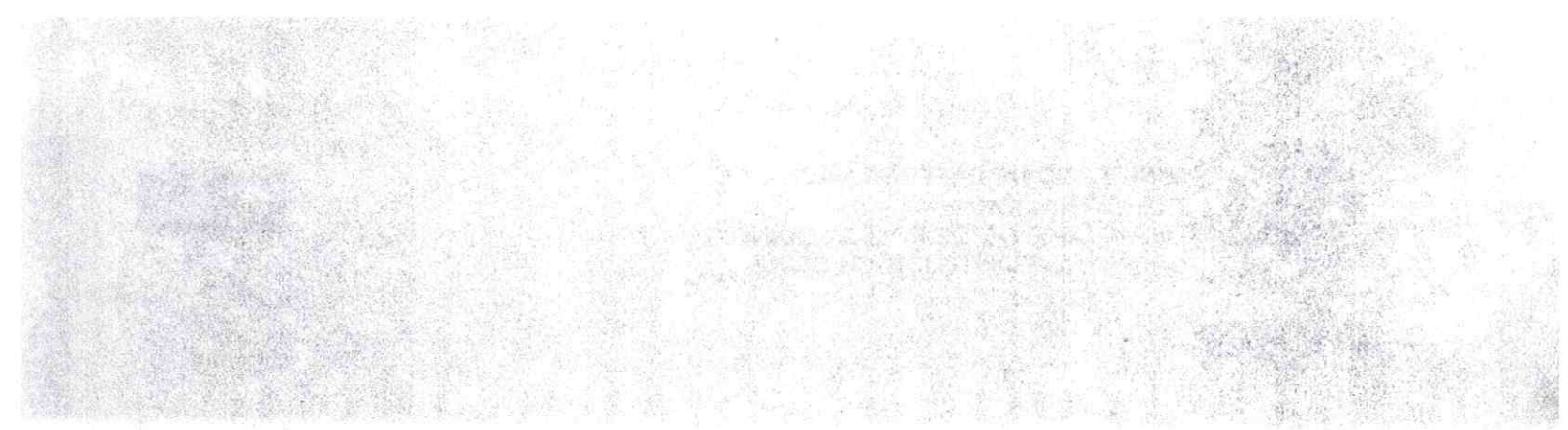
Firmado digitalmente por:
Nombre: Glenllyr Yulibeth Romero Cardenas
Grado: Subteniente
Cargo: Jefe Seccional De Inteligencia Policial
Cédula: 1099343170
Dependencia: Grupo Contrainteligencia Dequi
Unidad: Departamento De Policia Quindio
Correo: glenllyr.romero@correo.policia.gov.co
27/07/2023 4:33:19 p. m.

Anexo: no

avenida centenario calle 2 norte
Teléfono: 3143564533
sipol.dequi@dipol.gov.co
www.policia.gov.co



INFORMACIÓN PÚBLICA





MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL
POLICÍA NACIONAL
DEPARTAMENTO DE POLICIA QUINDIO
GRUPO DE CONTRAINTELIGENCIA DEQUI



SIPOL-GRUCO - 29.25

Armenia, 02 de diciembre de 2022

Señor (a) coronel
ALBA PATRICIA LANCHEROS SILVA
Comandante Departamento De Policia
AV CENTENARIO CALLE 2 NORTE
Armenia

Asunto: respuesta a comunicación oficial GS-2022-069672-DEQUI

Respetuosamente me permito dar respuesta a mi coronel de la comunicación oficial en mención, relacionada con el desarrollo del "Estudio de Confiabilidad", a una persona natural con quien se tiene contrato de arrendamiento de las instalaciones de la Unidad Prestadora en Salud Quindío. De acuerdo a los parámetros establecidos en el (*Decreto 1070 de 2015. Artículo 2.2.3.4.1. Documentos de Inteligencia y Contrainteligencia*), cuyo nivel de clasificación frente a la reserva de la información es "RESTRINGIDO".

De conformidad con lo previsto en la Ley 1621 de 2013 sobre la reserva de la información, en concordancia con el artículo 2.2.3.7.1. del Decreto 1070 de 2015 relativo a la "*Seguridad y restricciones en la difusión de productos e información de Inteligencia y Contrainteligencia*", según el cual, cuando sea difundida información de Inteligencia o Contrainteligencia al receptor se le deberá indicar si es de "USO EXCLUSIVO" o "DE CONOCIMIENTO", se debe precisar que en el particular, el documento es de "USO EXCLUSIVO", entendiéndose por ello que "*sólo podrá ser empleado como referencia para tomar decisiones dentro de la órbita funcional del receptor autorizado*"; en consecuencia, la difusión se podrá hacer únicamente, para establecer cursos de acción que permitan la toma de decisiones para el cumplimiento de los fines establecidos en la Constitución y la Ley, en el ámbito de su competencia y bajo la responsabilidad legal del receptor autorizado.

Atentamente,



Firmado digitalmente por:
Nombre: Marcelo Andres Orozco Osorio
Grado: Capitan
Cargo: Jefe Seccional De Inteligencia Policial
Cédula: 1053839363
Dependencia: Seccional De Inteligencia Policial Dequi
Unidad: Departamento De Policia Quindio
Correo: marcelo.orozco1358@correo.policia.gov.co
3/12/2022 3:04:39 p. m.



MINISTERIO DE DEFENSA AERONAUTICA
POLICIA AERONAUTICA
COMANDO EN JEFE FUERZA AERONAUTICA



Anexo: no

AV CENTENARIO CALLE 2 NORTE BLOQUE SIPOL
Teléfono: 7383983 ext 42387
dipol.sipol-dequi@policia.gov.co
www.policia.gov.co



INFORMACIÓN PÚBLICA

Este documento es una copia de un documento original que se encuentra en el sistema de gestión documental de la Policía Nacional. El documento original es el que tiene validez legal y es el que debe ser consultado para cualquier trámite. Este documento es una copia que se genera automáticamente por el sistema de gestión documental y no tiene validez legal.

Este documento es una copia de un documento original que se encuentra en el sistema de gestión documental de la Policía Nacional. El documento original es el que tiene validez legal y es el que debe ser consultado para cualquier trámite. Este documento es una copia que se genera automáticamente por el sistema de gestión documental y no tiene validez legal.

Fiel copia del documento original

MINISTERIO DE DEFENSA AERONAUTICA
POLICIA AERONAUTICA
COMANDO EN JEFE FUERZA AERONAUTICA





MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL
POLICÍA NACIONAL
DEPARTAMENTO DE POLICÍA QUINDIO
JEFATURA ADMINISTRATIVA QUINDIO



UPRES-JEFAD - 29.25

Armenia, 02 de agosto de 2023

Señor (a) coronel
PEDRO JOSE SAAVEDRA PINZON
Comandante Departamento De Policia
AV CENTENARIO CALLE 2 NORTE
Armenia

Asunto: Informando la no aplicación ley de garantías en contrato de arriendo UPRES QUINDIO

De manera atenta y respetuosa me permito informar a mi coronel, que de acuerdo a los comicios electorales que se van adelantar para Alcaldías, Gobernaciones, Concejos Municipales, Asambleas Departamentales en el periodo constitucional 2024 – 2027 y teniendo en cuenta la aplicación de la Ley 996 de 2015, con relación a la contratación que adelanta la Unidad Prestadora de Salud Quindío bajo la modalidad de contratación directa, es pertinente resaltar lo siguiente:

“La ley 996 de 2015, establece excepciones a la restricción de la contratación directa, de acuerdo al sujeto, indicando que se exceptúan... “ los que deban adelantar las entidades sanitarias y hospitalarias...” así:

“... ARTÍCULO 33. Restricciones a la contratación pública. Durante los cuatro (4) meses anteriores a la elección presidencial y hasta la realización de la elección en la segunda vuelta, si fuere el caso, queda prohibida la contratación directa por parte de todos los entes del Estado.

Queda exceptuado lo referente a la defensa y seguridad del Estado, los contratos de crédito público, los requeridos para cubrir las emergencias educativas, sanitarias y desastres, así como también los utilizados para la reconstrucción de vías, puentes, carreteras, infraestructura energética y de comunicaciones, en caso de que hayan sido objeto de atentados, acciones terroristas, desastres naturales o casos de fuerza mayor, y los que deban realizar las entidades sanitarias y hospitalarias...” (Subrayado fuera de texto).

A falta de definición legal de término “entidad sanitaria” y para efectos de determinar el alcance de la excepción se hace necesario remitirse a su significado semántico; entendiéndose como aquel conjunto de servicios gubernativos para conservar la salud de los habitantes de la nación, en el mismo emitido según concepto emitido por el Ministerio de Salud y Protección Social se define la entidad sanitaria como ...” aquella institución que por mandato legal tiene el deber de garantizar la prestación de un servicio de salud...”.

Teniendo en cuenta lo anterior es preciso indicar que el artículo 1 del Decreto 1795 de 2000 “Por el cual se estructura el Sistema de Salud de las Fuerzas Militares y de la Policía Nacional”,

“ARTICULO 1.- DEFINICIÓN DEL SISTEMA: El Sistema de Salud de las Fuerzas Militares y de la Policía Nacional es un conjunto interrelacionado de Instituciones, Organismos, Dependencias, Afiliados, Beneficiarios, Recursos, Políticas, Principios, Fundamentos, Planes, Programas y Procesos debidamente articulados y armonizados entre sí, para el cumplimiento de la misión, cuál es prestar el servicio público esencial en salud a sus afiliados y beneficiarios.”(NEGRILLA Y RESALTADO FUERA DEL TEXTO)

La norma transcrita permite establecer con claridad que la misión del Sistema de salud de las Fuerzas Militares y de la Policía Nacional que cumple a través de sus dependencias Unidades, Regionales y Nivel Central, es el cubrimiento de necesidades sanitarias y hospitalarias; todas están encaminadas a preservar la salud de sus beneficiarios y afiliados.

En virtud de lo expuesto mi coronel, se puede concluir que las restricciones a la contratación pública que hace la Ley de Garantías NO APLICA a la Dirección de Sanidad, sus Unidades y Regionales, toda vez que su misión es prestar el servicio público esencial en salud a sus afiliados y beneficiarios conforme lo establece el Decreto 1795 de 2000.

Atentamente,



Firmado digitalmente por:
Nombre: Adel Javier De Hoyos Garcia
Grado: Capitan
Cargo: Jefe Unidad Prestadora En Salud
Cédula: 78077291
Dependencia: Unidad Prestadora De Salud Quindio
Unidad: Departamento De Policia Quindio
Correo: adel.de1101@correo.policia.gov.co
2/08/2023 5:42:25 p. m.

Anexo: no

Carrera 13a N° 1a-117
Teléfono: 6067368926
dequi.upres-jad@policia.gov.co
www.policia.gov.co



INFORMACIÓN PÚBLICA



CONTRATO DE MANDATO PARA LA ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES

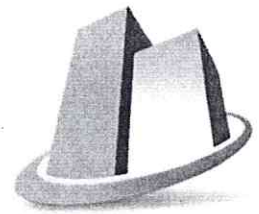
PARTES CONTRATANTES:

ADMINISTRADOR: JOHN SEBASTIAN GARCÍA MARTÍNEZ identificado con cédula de ciudadanía No. 9.773.446 de Armenia en calidad de representante legal de la sociedad INNOVA PROPIEDAD RAIZ SAS con NIT: 900.755.480-7 con matrícula de arrendador número 123.

PROPIETARIO: OSCAR HERNÁN LÓPEZ CASTAÑO, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 7.557.275 y JOSÉ ALBEIRO LÓPEZ SÁNCHEZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 7.554.317, Quien reciben notificaciones en: Cra 17 No. 20-18 de la ciudad de Armenia Quindío.

Por el presente documento se hace constar que entre los denominados ADMINISTRADOR, por una parte y LOS PROPIETARIOS, por la otra, descritos anteriormente, se ha celebrado el presente contrato de Mandato con Representación, contenido en las siguientes cláusulas:

PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO: LOS PROPIETARIOS confieren poder amplio y suficiente al ADMINISTRADOR para la realización las gestiones incluidas en el presente contrato y que comprenden dos etapas: **A) LA PRIMERA ETAPA**, para que el ADMINISTRADOR consiga inquilinos o arrendatarios para el(los) inmueble(s) de su propiedad; una vez conseguido el inquilino, el ADMINISTRADOR continuará con las actividades señaladas en la siguiente etapa del contrato, salvo que los propietarios administre directamente el(los) bien(es), caso en el cual no se requiere la segunda etapa. **B) LA SEGUNDA ETAPA** del presente mandato es para que el ADMINISTRADOR celebre, como apoderado de los PROPIETARIOS, el contrato de arrendamiento respectivo, convenga las condiciones del mismo y vigile su correcta ejecución y cumplimiento. **SEGUNDA: UBICACIÓN DEL(LOS) INMUEBLE(S) OBJETO DEL CONTRATO:** El(los) inmueble(s) materia de este mandato, pertenece en forma exclusiva a LOS PROPIETARIOS y se encuentra ubicado como se señala a continuación: a) se trata de un edificio de siete (7) pisos de altura identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 280-184538 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, ubicado en la carrera 13ª # 1ª-117, en la ciudad de Armenia. **TERCERA. FACULTADES DEL ADMINISTRADOR:** **A) EN LA PRIMERA ETAPA DEL**



INNOVA
PROPIEDAD RAIZ

CONTRATO: a) Hacer la promoción del(los) inmueble(s) a través de avisos clasificados, correo electrónico y/o correo directo o página WEB. b) Colocar en el(los) bien(es), avisos diseñados para que los clientes se enteren que se está arrendando el(los) inmuebles(s). c) Si los propietarios lo solicita por escrito y cancela el valor correspondiente, hará una vez al mes el aseo del(los) bien(es). d) Si los propietarios lo solicita por escrito y cancela el valor correspondiente, se publicarán avisos especiales y/o tradicionales en la prensa, adicionales a los que EL ADMINISTRADOR publica tradicionalmente. e) Hacer el contacto si los propietarios lo solicitan por escrito con una empresa de servicios temporales para que los propietarios contraten a un vigilante para el(los) inmueble(s), evitando riesgos de robo y vandalismo en el(los) bien(es). El ADMINISTRADOR no tendrá ninguna responsabilidad por daños y robos que se presenten en el(los) inmueble(s), por eso se recomienda a los PROPIETARIOS contratar vigilante del mismo, mientras esté desocupado. Es responsabilidad de los propietarios estar pendiente y cancelar los recibos de servicios públicos y cuotas de administración si es del caso, así como mantener el(los) inmueble(s) en estado adecuado para poder ser alquilado. **B) EN LA SEGUNDA ETAPA DEL CONTRATO:** 1) Fijar el canon de arrendamiento, de acuerdo con las instrucciones de los PROPIETARIOS. 2) Celebrar a nombre de LOS PROPIETARIOS el contrato de arrendamiento respectivo, bajo las garantías y condiciones que considere necesarias y oportunas. 3) Exigir al arrendatario el cumplimiento de dicho contrato así como la entrega del(los) inmueble(s) cuando fuere procedente, por sí o por medio de apoderados, con facultades para recibir, transigir, desistir, reasumir, sustituir y efectuar el cobro del canon de arrendamiento, todo lo anterior sin responsabilidad por parte del ADMINISTRADOR por el resultado de las mencionadas gestiones. Únicamente en el caso en que los PROPIETARIOS adquiera el seguro de arrendamiento y el seguro de servicios públicos con la compañía aseguradora respectiva, el ADMINISTRADOR hará las gestiones necesarias ante la aseguradora, quien responderá por el valor del canon de arrendamiento y el valor asegurado de los servicios públicos que dejare de pagar el arrendatario hasta el día que el(los) inmueble(s) estuvo ocupado por este último. Para poder hacer la reclamación a la compañía de seguros los propietarios deberán cancelar la totalidad de los servicios públicos que quedase debiendo el arrendatario y se procederá a hacer la reclamación a la compañía de seguros, la compañía reembolsara hasta el valor asegurado sin efectuar deducible. 4) Realizar previa consulta y autorización por escritos de los PROPIETARIOS, las reparaciones a que haya lugar en el(los) inmueble(s) que como LOS PROPIETARIOS le corresponda asumir, excepto el de las reparaciones de la cuantía señalada en el

REVISÓ: Sebastián C

+57 (6) 7444278
312 731 3544 317 317 1585
Calle 21 No. 18-13 Local 6 Armenia, Colombia
contacto@innovapropiedadraiz.com

www.innovapropiedadraiz.com

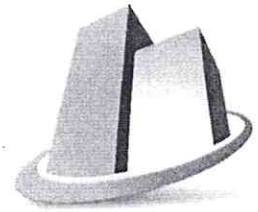


Parágrafo de la presente cláusula. Si no se recibe por escrito la comunicación por parte de los PROPIETARIOS sobre la aceptación o la negativa a que las reparaciones se realicen, en el término de los Diez días calendario siguientes a la consulta por parte del ADMINISTRADOR a los PROPIETARIOS, implica la aceptación de la realización de las reparaciones. 5) En caso de presentarse un siniestro en el(los) inmueble(s) objeto de este mandato, el ADMINISTRADOR no se hace responsable por los daños, perjuicios y reparaciones de (del) inmueble(s). LOS PROPIETARIOS mediante la firma del presente contrato acepta haber recibido la recomendación del ADMINISTRADOR para que tome todos los seguros necesarios para evitar riesgos para el(los) inmueble(s), como el de seguro de incendio, terremoto, terrorismo, daños por agua etc., los cuales los deberá contratar directamente LOS PROPIETARIOS con su compañía de confianza. 6) Negociar con el arrendatario en el evento que desocupe el(los) inmueble(s) antes del vencimiento del contrato, el destrata del mismo con un mínimo equivalente a dos (02) meses de arrendamiento, sin necesidad de contar con la autorización expresa de los PROPIETARIOS y/o apoderado del mismo. 7) En general, representar a LOS PROPIETARIOS frente a terceros en todo lo relacionado con el cuidado y vigilancia de los intereses que los PROPIETARIOS tiene sobre el(los) inmueble(s) materia de este mandato. Se entiende que EL ADMINISTRADOR no tendrá la obligación de concurrir en representación de los propietarios, a las diferentes Asambleas Ordinarias y/o Extraordinarias de las Copropiedades de la cual hacen parte los inmuebles objeto del presente contrato, por lo tanto LOS PROPIETARIOS deberán asistir a las mismas personalmente u otorgar el poder respectivo a la persona que lo represente en dichas reuniones. **PARAGRAFO: MEDIANTE LA FIRMA DE ESTE MANDATO LOS PROPIETARIOS Y/O APODERADO DE LOS PROPIETARIOS AUTORIZAN EXPRESAMENTE AL ADMINISTRADOR PARA QUE EFECTUÉ POR CUENTA DE LOS PROPIETARIOS LAS REPARACIONES A QUE HAYA LUGAR EN EL (LOS) INMUEBLE (S) OBJETO DE ESTE MANDATO CUYO COSTO DE CADA REPARACIÓN NO EXCEDA DE 1.5 VECES EL SALARIO MINIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE Y QUE DE ACUERDO CON EL CRITERIO PROFESIONAL DEL ADMINISTRADOR SEAN DE RESPONSABILIDAD DE LOS PROPIETARIOS;** lo autorizan también para efectuar en casos necesarios por cuenta de los PROPIETARIOS el pago de las cuotas de administración y de servicios públicos pendientes de pago y necesarios, así como las reparaciones básicas y limpieza necesarias para hacer entrega del(los) inmueble(s) debidamente saneado y en estado adecuado al nuevo arrendatario y descontar el valor de lo señalado anteriormente de los cánones de arrendamiento recibidos del

REVISÓ: Sebastián C

www.innovapropiedadraiz.com

+57 (6) 7444278
312 731 3544 317 317 1585
Calle 21 No. 18-13 Local 6 Armenia, Colombia
contacto@innovapropiedadraiz.com



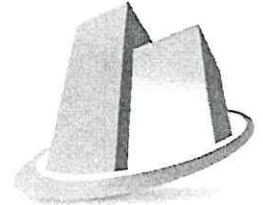
INNOVA
PROPIEDAD RAIZ

arrendatario o de los depósitos entregados por los PROPIETARIOS. **CUARTA. TERMINO DE DURACIÓN:** Las partes convienen para cada una de las etapas del presente mandato, señaladas en la Cláusula Primera, los siguientes términos de vigencia y duración: **A) PRIMERA ETAPA.** a) Para que el ADMINISTRADOR consiga inquilinos o arrendatarios del(los) inmueble(s) y demás actividades señaladas anteriormente, LOS PROPIETARIOS no concede a favor de el ADMINISTRADOR EXCLUSIVIDAD en la promoción y entrega del(los) inmueble(s) y entregara el(los) inmueble(s) para su promoción por un término de noventa (90) días calendario contados a partir de la fecha de la firma de este contrato y prorrogables a voluntad de las partes. b) Si los PROPIETARIOS no comunica por escrito su intención de no prorrogar este contrato con treinta (30) días calendario de anticipación a su vencimiento, el mismo se entenderá prorrogado automáticamente por un periodo igual al plazo inicial. **B) SEGUNDA ETAPA:** Una vez el ADMINISTRADOR suscriba el contrato de arrendamiento, con el ARRENDATARIO que ha conseguido para el(los) inmueble(s), a partir de la fecha de iniciación de dicho contrato, se entiende prorrogado el mandato aquí contenido por un término igual al de la vigencia del contrato de arrendamiento tanto en su periodo inicial como en sus prorrogas. **QUINTA. TERMINACIÓN:** Teniendo en cuenta que el presente mandato se ha conferido en interés del ADMINISTRADOR según lo dispuesto por el artículo 1279 del código de comercio, si el propietario decide darlo por terminado unilateralmente durante el término inicial del contrato de arrendamiento o sus prorrogas deberá notificar tal decisión al ADMINISTRADOR con tres (3) meses de anticipación y pagara al ADMINISTRADOR a título de indemnización el valor de tres (3) cánones de arrendamiento vigentes. **PARÁGRAFO:** En el evento en que los PROPIETARIOS solicite al ADMINISTRADOR la terminación unilateral del contrato de arrendamiento durante las prórrogas o a la fecha de vencimiento del término inicial o sus prorrogas deberá hacerlo cumpliendo lo estipulado en los artículos 22 y 23 de la Ley 820 del 10 de julio de 2003, por la cual se expide el Régimen de Arrendamiento de Vivienda Urbana. Para los contratos de comercio deberá acogerse a los artículos 518 y s.s. del Código de Comercio. **SEXTA. CANON Y PLAZO DE ARRENDAMIENTO:** LOS PROPIETARIOS autorizan al ADMINISTRADOR para fijar un canon o precio de arrendamiento mensual sin embargo dicho canon mensual deberá estar avalado por el PROPIETARIO mediante documento escrito que hara parte integrante del presente contrato. En caso de prórroga (s) o renovación (es) del (de los) contrato (s) de arrendamiento, siempre y cuando las leyes vigentes sobre arrendamiento lo permitan, el (los) canon (es) se incrementará(n) en el caso de vivienda lo establecido en la ley de arrendamientos y en el caso de

REVISÓ: Sebastián C

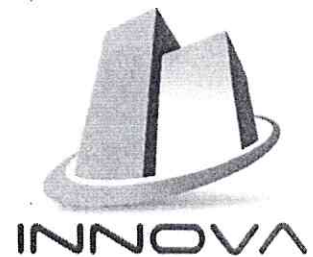
+57 (6) 7444278
312 731 3544 317 317 1585
Calle 21 No. 18-13 Local 6 Armenia, Colombia
contacto@innovapropiedadraiz.com

www.innovapropiedadraiz.com



INNOVA
PROPIEDAD RAÍZ

comercio es el I.P.C. del año calendario inmediatamente anterior. **PARAGRAFO:** LOS PROPIETARIOS se obligan a responder de cualquier acción de devolución de excedentes, que por razón de los incrementos señalados fuere necesario afrontar en cualquier caso. **SEPTIMA. RESPONSABILIDAD POR EL PAGO DE CÁNONES:** El ADMINISTRADOR no se hace responsable por el pago a los PROPIETARIOS de las sumas correspondientes a cánones de arrendamiento hasta tanto no le hayan sido canceladas por parte del (de los) arrendatario (s) o de la compañía de seguro en caso de estar asegurado o no los haya recuperado judicial o extrajudicialmente. El ADMINISTRADOR adelantará, si fuere el caso, las gestiones judiciales correspondientes a fin de exigir al (los) arrendatario (s) el cumplimiento del (de los) contrato (s) sin responsabilidad por parte del ADMINISTRADOR por el resultado de las mencionadas gestiones. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Únicamente en el evento en que los PROPIETARIOS tomen el SEGURO, GARANTIA O AMPARO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO existente para estos casos, el ADMINISTRADOR gestionará ante la compañía de seguros el pago al propietario del valor del (de los) canon (es) de arrendamiento, mientras esté (n) vigente (s) el (los) contrato (s) y el (los) inmueble (s) se encuentre (n) ocupado (s) por el (los) arrendatario (s). Es de advertir, que a la aseguradora se le dará aviso del siniestro pasado un mes de mora en el pago de las respectivas obligaciones. No obstante, la compañía aseguradora, se reserva 30 días hábiles para el pago de la indemnización correspondiente a que haya lugar, por lo que el ADMINISTRADOR se hace responsable de este pago, una vez, la aseguradora haya realizado dicho desembolso. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si los propietarios no toma el seguro, garantía o amparo de canon de arrendamiento o son cesiones de contrato que eran manejadas directamente por los propietarios y no tienen seguro de arrendamiento, el pago se hará a los propietarios cuando se haga efectivo el pago por parte del arrendatario. Además únicamente en el evento en que LOS PROPIETARIOS tomen el seguro, garantía o amparo de servicios públicos, el ADMINISTRADOR gestionará el pago hasta el valor asegurado de los servicios públicos (agua, energía, gas y teléfono) a pesar de que el (los) arrendatario (s); no lo (s) hayan (n) cancelado, pago que solamente se podrá hacer a la desocupación del(los) inmueble (s) por parte del arrendatario; LOS PROPIETARIOS deberán cancelar los servicios públicos con el propósito de solicitar el reintegro y/o poder recuperar judicialmente dicho pago. **OCTAVA: INFORMES CONSIGNACION:** El ADMINISTRADOR en la segunda etapa del contrato, rendirá cuentas a los PROPIETARIOS dentro de los VEINTE (20) días calendario siguiente al vencimiento de cada periodo mensual de arrendamiento. Si pasados quince (15) días calendario no recibe



observaciones por parte de los PROPIETARIOS, se entenderá(n) aprobado(s) por este. El ADMINISTRADOR cancelará a los PROPIETARIOS los saldos que resultaren una vez efectuadas las deducciones correspondientes a comisiones, seguro si es el caso, gastos e impuestos determinados por el gobierno causado en ejercicio de este mandato **A. NOVENA. ENAJENACIÓN DEL(LOS) INMUEBLE(S):** En caso de enajenación que implique cancelación de este contrato, deberá LOS PROPIETARIOS pagar al ADMINISTRADOR el valor de tres (3) cánones de arrendamiento vigentes. Para esto el propietario deberá traer copia de la correspondiente escritura o promesa de compraventa. **DECIMA. RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR:** El ADMINISTRADOR sólo responderá por la culpa grave en el cumplimiento de este contrato, y no será responsable por robos, daños que pueden ocurrir en el (los) Inmueble(s), ni responderá por reclamos, devoluciones o indemnizaciones originadas en caso de responsabilidad civil extracontractual por perjuicios o accidentes que provengan por razón del mal estado del (de los) inmueble (s) de sus instalaciones. El ADMINISTRADOR igualmente no se hace responsable por los daños, indemnizaciones, etc., en el evento que se llegare a presentar algún siniestro en el (los) inmueble (s), bien sea desocupado antes de su alquiler u ocupado por el arrendatario; por lo tanto, LOS PROPIETARIOS deberán tener asegurado su(s) inmueble(s) y si no lo hace manifiesta saber que está asumiendo el riesgo en el evento de algún siniestro. Iniciará a su costa el juicio de lanzamiento contra el arrendatario únicamente en el evento de mora en el pago del canon de arrendamiento. **DECIMA PRIMERA. COMISIONES Y COSTOS:** Una vez arrendado (s) el (los) inmueble (s), LOS PROPIETARIOS reconocerá al ADMINISTRADOR una comisión mensual equivalente al **cuatro (4%)** del (de los) canon (es) de arrendamiento vigente más la cuota de administración si es del caso. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Mediante la firma de este mandato, los PROPIETARIOS aceptan expresamente reconocer al ADMINISTRADOR en caso de venta de la propiedad, al arrendatario conseguido por el ADMINISTRADOR o a cualquier persona conseguida por el ADMINISTRADOR, una comisión equivalente al tres por ciento (3%), del valor de la venta. La cual puede ser exigible por la vía ejecutiva con la sola firma de la promesa o escritura de compraventa. **PARAGRAFO TERCERO:** En el evento que LOS PROPIETARIOS celebre contrato de arrendamiento por el (los) inmueble (s) objeto del presente contrato, directamente con un cliente persona natural o jurídica conseguido por el ADMINISTRADOR, los PROPIETARIOS queda obligado desde el momento de la celebración de dicho contrato, a cancelar al ADMINISTRADOR el 100% del primer canon de arrendamiento, más IVA. **DÉCIMA SEGUNDA. DESTRADES, INDEMNIZACIONES O INTERESES:** En

REVISÓ: Sebastián C.



el evento en que en el desarrollo o a la terminación del contrato de arrendamiento, el(los) arrendatario(s) le cancelare(n) sumas por concepto de destrate, clausulas penales o indemnizaciones por terminación anticipada de contrato o incumplimiento a cualquiera de las cláusulas del contrato, el ADMINISTRADOR tendrá derecho a recibir el dos (2%) por ciento del valor de dichos conceptos liquidado sobre el valor bruto de estos. **DÉCIMA TERCERA: CESIÓN DEL CONTRATO:** los propietarios acepta desde ahora toda cesión que INNOVA PROPIEDAD RAIZ, empresa representada por SANDRA PATRICIA GOMEZ HERRERA, haga del presente contrato y de cualesquiera los derechos que emanen del mismo, durante la vigencia y duración del presente contrato. **DECIMA CUARTA: ENTREGA DEL(LOS) INMUEBLE(S) A LOS PROPIETARIOS POR PARTE DE INNOVA PROPIEDAD RAIZ:** LOS PROPIETARIOS se obliga a recibir el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato de mandato al ADMINISTRADOR, cuando este le notifique la terminación y desocupación del (los) inmueble (s) por parte del arrendatario que lo haya ocupado en dicha calidad, salvo que las partes decidan que el (los) inmueble (s) siga (n) administrado por INNOVA PROPIEDAD RAIZ SAS. Realizándole nuevamente la promoción para ser entregado en arrendamiento a un nuevo interesado. En el momento que los propietarios no comparezca a las oficinas de EL ADMINISTRADOR a recibir las llaves del (los) inmueble(s), EL ADMINISTRADOR mediante carta dirigida a la dirección de LOS PROPIETARIOS por correo certificado le comunicará que a partir de la fecha señalada para la entrega, se entenderá que LOS PROPIETARIOS tendrán la posesión del mismo y asumirá a partir de ese momento toda responsabilidad respecto al (los) inmueble(s) por deterioro del mismo, daños, robos, etc. **DÉCIMA QUINTA: REINTEGRO MAYOR VALOR CANCELADO POR EL ADMINISTRADOR A LOS PROPIETARIOS:** Si por alguna circunstancia EL ADMINISTRADOR cancela a LOS PROPIETARIOS un mayor valor del canon de arrendamiento, este último autoriza a EL ADMINISTRADOR a descontar el mayor valor cancelado del canon del mes siguiente o si el(los) inmueble(s) han sido desocupado por el arrendatario, se obliga a cancelar a EL ADMINISTRADOR a los 3 días del requerimiento que EL ADMINISTRADOR le haga para su pago. **DÉCIMA SEXTA: AUTORIZACIÓN CONTRATACIÓN DE PÓLIZAS DE SEGUROS, AMPAROS O GARANTIAS:** LOS PROPIETARIOS aceptan que **ES OBLIGATORIO** tomar los seguros, amparos o garantías y autoriza a INNOVA PROPIEDAD RAIZ SAS para que en su nombre los tome y el pago de estas valores sean descontados de los cánones de arrendamiento consignados a favor de LOS PROPIETARIOS:

SEGUROS, GARANTIAS O AMPAROS

REVISÓ: Sebastián C

www.innovapropiedadraiz.com

+57 (6) 7444278
312 731 3544 317 317 1585
Calle 21 No. 18-13 Local 6 Armenia, Colombia
contacto@innovapropiedadraiz.com

- CANON DE ARRENDAMIENTO SI NO
- CUOTA ADMINISTRACIÓN DE LA COPROPIEDAD NO
- AMPARO INTEGRAL (Servicios Públicos-Daños-Faltantes inventario) SI NO

Nota: El amparo integral en cuanto a daños y faltantes al inventario, no cubre el deterioro normal que provenga del tiempo y uso legítimos, o de fuerza mayor, o de caso fortuito o de la mala calidad del (los) inmueble(s) por la naturaleza del suelo, por defectos de construcción o por su vetustez.

DECIMO SEPTIMA: En caso de que se reciba el (los) inmueble(s) al arrendatario antes del vencimiento del contrato, por encontrarse este en mora en el pago, los **PROPIETARIOS** aceptan recibir el canon de arrendamiento sólo hasta el momento en que sea recibido el bien(es) inmueble(s). **DECIMA OCTAVA:** **LOS PROPIETARIOS** manifiestan que el (los) inmueble(s) objeto del presente Contrato de Mandato se encuentra en buen estado de pintura y conservación, apto(s) para el uso y con sus servicios públicos al día y cuya prestación es normal. Igualmente se obliga a ejecutar las reparaciones necesarias durante la ejecución de los contratos de arrendamiento suscritos y al momento de suscribir un nuevo contrato. **PARÁGRAFO:** El no cumplimiento de lo que se obliga **LOS PROPIETARIOS** traerán consigo la terminación del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario por justa causa, debiendo e los propietarios asumir el pago de las sanciones y perjuicios que se causen. **DECIMA NOVENA:** **LOS PROPIETARIOS**, se obliga a pagar al **ADMINISTRADOR**, a título de clausula penal una suma igual a 1 salario mínimo legal mensual vigente al momento de iniciar la acción judicial sin necesidad de requerimientos privados o judiciales; dicho dinero será pagado el día que ocurra dicho incumplimiento a título de pena, sin menoscabo del cobro de la comisión y de los perjuicios que pudieran ocasionarse como consecuencia del incumplimiento. Además queda estipulado de manera expresa que se podrá cobrar la pena por el simple retardo y con la advertencia que por el pago de la pena no se entiende extinguida la obligación principal, de acuerdo con la parte final del artículo 1594 del código civil.

Para constancia se firma en Armenia a los siete (7) días del mes de julio de 2017, en dos ejemplares del mismo tenor literal.



OSCAR HERNÁN LÓPEZ CASTA
EL PROPIETARIO
C.C.No. 7557275

JOSÉ ALBEIRO LÓPEZ SANCHEZ
EL PROPIETARIO
C.C.No. 7554317

EL ADMINISTRADOR.
JOHN SEBASTIAN GARCÍA MARTÍNEZ
INNOVA PROPIEDAD RAIZ S.A.S.

REVISÓ: Sebastián