	<b>GESTION DE CONTRATACIÓN</b>	<b>Código: CON-P-02-F-03</b> <b>Versión: 02</b>
	<b>MINUTA GENERAL DE CONTRATO</b>	<b>Fecha: 06/05/2022</b>

### CONTRATO DE COMPRAVENTA No: 846 DE 2022

**PROCESO No:** SA22-925

**COMPRADOR:** EMPRESA SOCIAL DEL ESTADO IMSALUD - E.S.E. IMSALUD

**VENDEDOR:** VICTOR JULIO SILVA OROZCO

**OBJETO:** COMPRA DE BIEN INMUEBLE identificado con la NOMENCLATURA URBANA: Av. OA No. 21-109 Barrio Blanco de la ciudad de San José de Cúcuta – Colombia. MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 260-16222, CÓDIGO CATASTRAL No: 540 -01-01-07-0338-0002-000.

**VALOR:** \$ 627.266.110

Entre los suscritos: JUAN AGUSTIN RAMIREZ MONTOYA, quien obra en nombre y representación de **LA EMPRESA SOCIAL DEL ESTADO IMSALUD**, NIT. 807004352-3, con domicilio en esta ciudad, en su condición de Gerente, nombrado a través de Decreto 000135 del 13 de mayo de 2020 y posesionado mediante acta N°: 061 del 27 de mayo del mismo año, quien en adelante se denominará **LA E.S.E IMSALUD** de una parte y por la otra, **VICTOR JULIO SILVA OROZCO**, identificado con la C.C. No. 4.108.6158, expedida en Duitama, quien en adelante se denominará el **VENDEDOR**, hemos acordado celebrar el presente **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE**, previas las siguientes consideraciones: 1) Que tal como lo certifica la Asesora de Planeación y Calidad, dentro del Plan de Desarrollo Institucional 2020-2024 "Intentando lo imposible es como se realiza lo posible", se contempla la línea estratégica IMSALUD FORTALECIDO, en la cual se establece el proyecto "Transformación de la sede administrativa", cuya descripción de la meta es "Mejorar las condiciones locativas de la sede administrativa, que cumpla con características de unificación de espacios y mejore la interacción de los procesos". 2) Que para unificar y mejorar la sede administrativa se celebró contrato de arrendamiento No. 05 de 2020, del inmueble identificado con la matrícula No: 260-344567, SEDE ADMINISTRATIVA, FARMACIA, ALMACEN y PARQUEADERO de la ESE IMSALUD. 3) Que mediante modificación No: 1 del 30 de septiembre de 2022, se aclara que el contrato de arrendamiento incluye el lote donde funciona el parqueadero, cuyo inmueble se identifica con la matrícula No: 260-16222. 4) Que el ARRENDADOR justificó la tenencia del predio identificado con la matrícula No: 260-16222, mediante contrato de arrendamiento del lote con opción de compra, calendado 1 de noviembre de 2020, celebrado con la agencia inmobiliaria A-C&S Servicios integrales, identificada con el NIT: 88209263-1, representada legalmente por Gustavo Navarro Macías con autorización del propietario VICTOR JULIO SILVA OROZCO, y en tal virtud, se transfirió la tenencia junto con el inmueble identificado con la matrícula No: 260-344567. 5) Que el señor VICTOR JULIO SILVA OROZCO, identificado con la C.C. 4.108.618, ofreció en venta el lote de su propiedad al gerente de la ESE IMSALUD, quien informó el negocio jurídico a la Junta Directiva en sesión del 25 de noviembre de 2022, según consta en el acta No: 012. 6) Que el lote objeto de la compraventa, según el certificado de matrícula inmobiliaria 260-16222, expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Cúcuta, el día 28 de noviembre de 2022, es de propiedad del señor Víctor Julio Silva Orozco. 7) Que por medio de la visita técnica del 18 de noviembre de 2022, el Ingeniero civil de apoyo técnico contratado Carlos Arturo Gómez Rivera aclara: "En las áreas consideradas en contrato de arrendamiento con lote englobado, no se encuentran consideradas las áreas de parqueadero ubicado junto a edificio ESE IMSALUD. solamente están como se manifiesta las áreas de parque externas." 8) Que



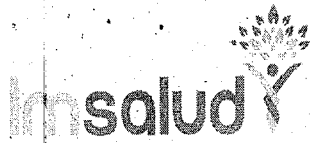
GESTION DE CONTRATACIÓN

Código: CON-P-02-F-03  
Versión: 02

MINUTA GENERAL DE CONTRATO

Fecha: 06/05/2022

es un predio que se utiliza actualmente como parqueadero, consta de un cerramiento en llama eslabonada y portón también en malla eslabonada, en la parte superior posee concertina de seguridad galvanizada. No cuenta con ningún tipo de construcción en la parte interna, también adolece de medidores de acueducto, ni medidor de energía eléctrica, se puede apreciar en poste cercano una caja para medidor eléctrico". 9) Que de conformidad con el avalúo comercial realizado en noviembre de 2022, el valuador Carlos Julio Ortiz Meneses, identificado con MT R.A.A AVAL-13445255, el lote en comento tiene un valor comercial de SEISCIENTOS VEINTISEIS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$626.400.000); adicionalmente precisa: "No hay construcciones en el predio. Cuenta con los servicios públicos básicos". 10) Que de conformidad con el estudio de títulos efectuado el 5 de diciembre, hogaño, se conceptúa: "Previas aclaraciones con respecto del tipo de inmueble "únicamente lote" y los servicios públicos, así como la complementación de los documentos anexos; considero VIABLE LA COMPRAVENTA a su actual propietario VICTOR JULIO SILVA OROZCO. 11) Que por medio de oficio calendado 16 de diciembre de 2022, el perito valuador aclara: "sobre si el lote ubicado en la avenida 0A # 21-109, le manifiesto que es un predio o lote urbano urbanizado, el barrio Blanco es un barrio central y de los más antiguos de la ciudad, y cuenta con todas las redes de urbanismo Básicas y complementarias; red de energía, red de alcantarillado, red de acueducto, servicio de aseo urbano, y complementarios como red telefónica, red de parabólica e internet entre otros". 12) Que de conformidad con el numeral 2 del artículo 12 del Acuerdo No: 024 del 23 de septiembre de 2020 – Estatuto de Contratación- compete a la Junta Directiva autorizar los contratos de enajenación y adquisición de bienes inmuebles. 13) Que mediante Acuerdo No: 012 del 28 de diciembre de 2023, la Junta Directiva Autorizó al gerente de la ESE IMSALUD, para adquirir a título de COMPRAVENTA el lote urbano identificado con el folio matrícula 260-16222. 14) Que de conformidad con el artículo 19, literal B. Naturaleza del Contrato, numeral 22, del estatuto de contratación del IMSALUD, teniendo en cuenta que la adquisición del inmueble solo es posible realizarla con el propietario del mismo, quien es el único facultado para transferir el dominio del lote objeto de compraventa, se configura la causal referida con antelación: "Cuando solo determinado proveedor pueda suministrar bienes, equipos y servicios". En consecuencia, la modalidad de selección del contratista corresponde a CONTRATACIÓN DIRECTA. 15) Que el oferente acreditó la capacidad y el cumplimiento de los requisitos exigidos. Conforme a lo anterior, las partes acuerdan: **CLÁUSULA PRIMERA.- OBJETO:** El VENDEDOR, por medio de escritura pública transferirá a título de compraventa real y efectiva al COMPRADOR el derecho de dominio y la posesión que tiene y cuya tenencia ejerce el comprador, sobre un lote urbano ubicado en área contigua al edificio donde funciona actualmente la sede administrativa de la ESE IMSALUD, ubicada en el área urbana de la ciudad de Cúcuta, en la Avenida 0A # 21-109 de la actual nomenclatura urbana, con cédula catastral N°. **540 -01-01-07-0338-0002-000**, inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria N°. **260-16222** de la oficina de registro de instrumentos públicos de la ciudad Cúcuta, inmueble que se encuentra alindado de manera general así: NORTE: En extensión de 30 mts con el lote #49 de propiedad de Víctor Mogollón de Rodríguez. ORIENTE: Extensión de 16 m2 con el lote # 44ª de propiedad de Lía Lara Viuda de Vargas. SUR: Con extensión de 30 m2 con el lote #51 de propiedad de Lía Lara Viuda de Vargas y OCCIDENTE: En extensión de 16 mts con la Avenida 0A. **PARÁGRAFO.-** No obstante la estipulación sobre su cabida, nomenclatura y linderos, el inmueble anteriormente descrito se vende como cuerpo cierto. **CLÁUSULA SEGUNDA.- OBLIGACIONES DEL VENDEDOR: A) GENERALES:** 1. Concurrir cuando sea solicitado y responder los requerimientos a que haya lugar. 2. Mantener contacto con la ESE IMSALUD para el trámite de venta. 3. Cumplir plenamente las obligaciones generadas del presente contrato y aquellas que se desprendan de su naturaleza, conforme la normatividad vigente de derecho privado que le sea aplicable. 4. Certificar a la ESE IMSALUD

**GESTION DE CONTRATACIÓN****Código: CON-P-02-F-03****Versión: 02****MINUTA GENERAL DE CONTRATO****Fecha: 06/05/2022**

los documentos que se deriven de la relación contractual. **B) ESPECIALES:** 1. Entregar los documentos legalmente necesarios para acreditar la adquisición del bien objeto del contrato. 2. Entregar a la ESE IMSALUD el inmueble vendido a más tardar el día 31 de diciembre de 2022. 3. Cancelar la proporción que le corresponda de los impuestos, así como los demás gastos notariales y registrales. 4. Garantizar a la E.S.E IMSALUD contra la evicción y por los vicios redhibitorios, vale decir, asegurarle que podrá usar y gozar de la cosa conforme a su destino y con las potestades implícitas al derecho de propiedad que se le transmite. 5. Firmar la escritura pública el día, hora y lugar convenido, so pena de hacer efectiva las garantías otorgadas.

**CLÁUSULA TERCERA: OBLIGACIONES DEL COMPRADOR:** La ESE IMSALUD se obliga a:

1. Cancelar la proporción que le corresponda de los impuestos, así como los demás gastos notariales y registrales, salvo las exoneraciones tributarias aplicables a las entidades públicas.

2. Pagar el precio convenido en la tesorería de la ESE IMSALUD, previo cumplimiento de los requisitos legales. 3. Suscribir el acta de recibo del inmueble.

**CLÁUSULA CUARTA.- PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO:** El negocio jurídico será elevado a escritura pública, el día, 30 de diciembre de 2022, a las 10:00 am, en la Notaría Segunda de Cúcuta, según acta de reparto notarial de la Superintendencia de Notariado y Registro; adicionalmente, debe

radicarse el mismo día en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta.

**PARÁGRAFO: REQUISITOS DE EJECUCIÓN CONTRACTUAL:** Para la ejecución del contrato se requiere expedición del registro presupuestal y aprobación por parte de la E.S.E. IMSALUD de las garantías que debe constituir el contratista.

**CLÁUSULA QUINTA.- VALOR DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO:** El valor del contrato se fija en la suma de SEIS CIENTOS VEINTISIETE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CIENTO DIEZ PESOS M/CTE.

(\$627.266.110), cuyo pago se supedita al informe del supervisor del contrato, contentivo de la certificación de cumplimiento, los aspectos técnicos, jurídicos, administrativos y financieros a que haya lugar.

La cuantía del contrato corresponde a las siguientes especificaciones y valores. El valor se calcula teniendo en cuenta el avalúo comercial y el costo total de gastos notariales y registrales imputado al comprador, así como las exoneraciones tributarias previstas para las entidades públicas.

El valor se calcula teniendo en cuenta el avalúo comercial y el costo total de gastos notariales y registrales imputado al comprador, así como las exoneraciones tributarias previstas para las entidades públicas.

**AVALÚO COMERCIAL: \$626.400.000**

**AVALÚO CATASTRAL: \$442.322.000**

**VALOR BASE DE COTIZACIÓN: \$442.322.000**

ACTO COMPRAVENTA DE BIENES			
CONCEPTO	VENDEDOR	COMPRADOR	TOTAL
DERECHOS NOTARIALES	\$711.437	\$711.437	\$1.422.873
CUENTAS DE ORDEN	\$4.577.893	\$154.673	\$6.155.439
OTROS GASTOS	\$4.430.050	0	\$8.860.100
<b>COSTO TOTAL:</b>	<b>\$9.719.380</b>	<b>\$866.110</b>	<b>\$15.015.539</b>

**PARÁGRAFO PRIMERO.- IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL:** El pago único a cargo de la ESE IMSALUD originado en el presente contrato está subordinado a las respectivas apropiaciones presupuestales y se imputará con cargo al presupuesto de la vigencia fiscal del 2022, rubro: 2.5.2.01.01.001.02.08, denominación Edificios Relacionados con Salud; para cuyos fines se expidió el Certificado de Disponibilidad Presupuestal- C.D.P. No: 002603 del 21 de diciembre de 2022.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** El precio convenido se cancelará en un único pago, a más tardar el día 20 de enero de 2023, en la tesorería de la ESE IMSALUD, previo cumplimiento de los requisitos legales, suscripción de la escritura pública y del acta de entrega material del lote objeto de la compra, incluyendo la radicación de la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos.

**PARÁGRAFO TERCERO.-** El informe del supervisor se

**GESTION DE CONTRATACIÓN****Código: CON-P-02-F-03**  
**Versión: 02****MINUTA GENERAL DE CONTRATO****Fecha: 06/05/2022**

directos e indirectos, costos fiscales y en general, todos aquellos que se deriven del contrato. El contratista debe cancelar y acreditar los respectivos impuestos y demás costos fiscales que se causen, en su defecto, IMSALUD efectuará las deducciones de ley de manera previa al pago del precio convenio por la compra. **CLÁUSULA SEXTA.- GARANTÍAS:** El contratista se obliga a constituir a favor de la EMPRESA SOCIAL DE ESTADO IMSALUD garantía única, expedida por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, la cual se mantendrá vigente durante la vida del contrato y se ajustará a los límites, existencia y extensión del riesgo amparado, conforme lo establecido en el artículo 117 del Manual de Contratación de la ESE IMSALUD, de la siguiente manera:

ITEM	AMPARO	VIGENCIA	VALOR ASEGURADO	SUMA ASEGURADA
1	SERIEDAD DE LA OFERTA	UN (1) MES, contado a partir del perfeccionamiento del contrato.	10%	\$62.726.611
2	GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO	UN (1) MES, contado a partir del perfeccionamiento del contrato.	10%	\$62.726.611

**CLÁUSULA SÉPTIMA.- CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA:** Se estipula una Cláusula penal equivalente al veinte por ciento (10%) del valor total del Contrato, suma que cancelará EL VENDEDOR en el evento de incumplir sus obligaciones y que podrá ser cobrada por la vía judicial. **CLÁUSULA OCTAVA.- TERMINACIÓN:** La terminación del contrato procederá en los siguientes eventos: 1) Expiración del plazo pactado. 2) Por mutuo acuerdo entre las partes. 3) Incumplimiento del contrato. 4) Incumplimiento de las obligaciones referidas al Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT: El CONTRATISTA se compromete a implementar medidas tendientes a evitar que sus operaciones sean utilizadas como instrumentos para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dinero o bienes provenientes de actividades delictivas o para dar apariencia de legalidad a las mismas. De igual forma, el contratista se obliga a cumplir plenamente la política y normatividad vigente en materia del SARLAFT, para cuyos fines debe aportar la información financiera o cualquier otra correlacionada que le sea exigida e informar al contratante cualquier cambio significativo en la documentación entregada durante la vigencia del contrato. **CLÁUSULA NOVENA.- TRADICIÓN.** El VENDEDOR garantiza al COMPRADOR que el inmueble objeto de la venta no ha sido enajenado a ninguna otra persona y que tiene la posesión tranquila de él y declara haberlo adquirido por compra efectuada a Jackeline Pacheco Díaz, según consta en la escritura pública N°. 2893, del 9 de diciembre de 2019, expedida por la Notaría 6 del Circulo de Cúcuta, la cual fue registrada en el Folio de Matrícula Inmobiliaria N°. **260-16222** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, según anotación No: 019. **CLÁUSULA DECIMA.- DECLARACIONES DEL VENDEDOR.-** El VENDEDOR declara que el inmueble objeto de esta compraventa está libre

**GESTION DE CONTRATACIÓN****Código: CON-P-02-F-03**  
**Versión: 02****MINUTA GENERAL DE CONTRATO****Fecha: 06/05/2022**

dominio y que en todo caso, se obliga al saneamiento de la venta conforme a la ley. **PARÁGRAFO.-** Declara además, el VENDEDOR que hace entrega del inmueble objeto del presente contrato a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones, incluso en lo relacionado con el impuesto predial y complementarios, el cual ha sido pagado por el VENDEDOR para efectos de la obtención del correspondiente paz y salvo notarial necesario para otorgar la respectiva escrituras. Es entendido que será a cargo del COMPRADOR cualquier suma que se cause o liquide a partir de la fecha con relación al citado inmueble proveniente de cualquier entidad nacional, departamental y municipal por conceptos de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones o gravámenes de cualquier clase. **DECIMA PRIMERA. ENTREGA MATERIAL.-** El VENDEDOR manifiesta que a la fecha de la firma de este instrumento hace entrega material al COMPRADOR del inmueble objeto del presente contrato. **DECIMA SEGUNDA.- GASTOS.-** Los gastos notariales y registrales que ocasiona el otorgamiento de escritura y registro en la oficina de registro de instrumentos públicos, serán asumidos por las partes de la siguiente manera:

COMPRAVENTA DE BIENES		AVALÚO CATASTRAL: \$ 442.322.000	
DERECHOS NOTARIALES	VENDEDOR	COMPRADOR	TOTAL
Der. Notariales. Compraventa inmuebles	\$674.449	\$674.449	\$1.348.897
Hojas de escritura (4)	\$8.200	\$8.200	\$16.400
Copias de escritura (2) (8 hojas)	\$16.400	\$16.400	\$32.800
Fotocopias	\$688	\$688	\$1.376
Anexos - protocolizaciones	\$8.200	\$8.200	\$16.400
Biometría	\$3.500	\$3.500	\$7.000
Subtotal:	\$711.437	\$711.437	\$1.422.873
CUENTAS DE ORDEN	VENDEDOR	COMPRADOR	TOTAL
Superintendencia de Notariado	\$9.750	\$9.750	\$19.500
Fondo Nacional de Notariado	\$9.750	\$9.750	\$19.500
Retención en la fuente	\$4.423.220	0	\$4.423.220
Iva	\$135.173	\$135.173	\$270.346
Subtotal	\$4.577.893	\$154.673	\$4.732.566
<b>TOTAL A PAGAR EN NOTARIA</b>	<b>\$5.289.330</b>	<b>\$866.110</b>	<b>\$6.155.439</b>
OTROS GASTOS	VENDEDOR	COMPRADOR	TOTAL
Boleta Fiscal: compraventa bienes inmuebles	\$2.228.350	0	\$4.456.700
Registro: compraventa bienes inmuebles	\$2.158.550	0	\$4.317.100
Registro: sistematización compraventa bienes inmuebles	\$43.150	0	\$86.300
	\$4.430.050	0	\$8.860.100
<b>COSTO TOTAL:</b>	<b>\$9.719.380</b>	<b>\$866.110</b>	<b>\$15.015.539</b>

**PARÁGRAFO:** Los gastos se estiman conforme la cotización expedida el día 22 de diciembre de 2022 por la Notaría Sexta de Cúcuta, teniendo como base el avalúo catastral y considerando las exoneraciones aplicables a las entidades públicas. **DECIMA TERCERA.- SOLUCIÓN DE CONFLICTOS CONTRACTUALES:** En el evento de surgir divergencias entre las partes, se acudirá al empleo de mecanismos de solución de controversias contractuales previstos en la ley colombiana, dentro de ellos: el arreglo directo, la conciliación y transacción, conforme lo preceptuado en el artículo 136 del Manual de Contratación de la E.S.E. IMSALUD. **CLÁUSULA DECIMA CUARTA.- INDEMNIDAD:** El contratista mantendrá indemne a la E.S.E. IMSALUD



GESTION DE CONTRATACIÓN

Código: CON-P-02-F-03  
Versión: 02

MINUTA GENERAL DE CONTRATO

Fecha: 06/05/2022

cualquier incumplimiento de sus obligaciones contractuales. **CLÁUSULA DECIMA QUINTA.- SUPERVISIÓN:** Para el control y seguimiento del cabal cumplimiento del objeto contractual se designa como supervisor del presente contrato al Subgerente Administrativo y Financiero de la E.S.E. IMSALUD, quién se encargará de velar por la observancia plena de las cláusulas pactadas entre las partes. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Las órdenes, requerimientos y demás documentos relacionados con el ejercicio de la Supervisión, deberán constar por escrito. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** El contratista se compromete a acatar las observaciones y sugerencias que le imparta la ESE IMSALUD con miras al cumplimiento del objeto contractual. **CLÁUSULA DECIMA SEXTA.- CESIÓN:** El contrato NO podrá cederse total ni parcialmente. **CLÁUSULA DECIMA SEPTIMA.- INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES.-** El contratista manifiesta, bajo la gravedad de juramento, que no se encuentra incurso en inhabilidades e incompatibilidades legales para celebrar el presente contrato. **CLÁUSULA DECIMO OCTAVA.- RÉGIMEN LEGAL:** El presente contrato se rige por el Derecho Privado, conforme lo señalado en el artículo 195 de la Ley 100 de 1993, y por el Estatuto de Contratación- Acuerdo No: 024 de 2020- emanado de la Junta Directiva, reglamentado por la Resolución No: 423 de 2020- Manual de Contratación-, así como la normatividad en concordancia, o aquella que la modifique, complementa, aclare o sustituya. **CLÁUSULA DECIMO NOVENA.- MODIFICACIÓN Y ADICIÓN:** El presente contrato podrá ser modificado y/o adicionado, mediante acuerdo expreso de las partes, conforme los lineamientos fijados en el Manual de contratación de la E.S.E. IMSALUD. **CLÁUSULA VIGESIMA.- DOMICILIO CONTRACTUAL:** El domicilio contractual para el cumplimiento de las Obligaciones, así como para todos los efectos jurídicos corresponde a la ciudad de San José de Cúcuta. **CLAUSULA VIGÉSIMA PRIMERA.- PERFECCIONAMIENTO:** El presente contrato se perfecciona con la suscripción de las partes. Se expide en dos (2) ejemplares del mismo tenor. Para constancia se firma por las partes contratantes en San José de Cúcuta, a los 28 días del mes de diciembre de 2022.

EL COMPRADOR,

EL VENDEDOR,

  
JUAN AGUSTÍN RAMÍREZ MONTOYA  
Gerente E.S.E. IMSALUD

  
VICTOR JULIO SILVA OROZCO

CE # A108618

Aprobó: Adolfo Isauro Yango Jose Rodríguez Beltrán.  
Revisó: Camila Yañez Mondragón, Jefe de Servicios Generales (e)  
Proyectó: Judith Magaly Carvajal Contreras, Asesora Jurídica Gerencia