

 IBAL SIG <small>SA ESP OFICIAL SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN</small>	ANÁLISIS DE PRECIOS DEL MERCADO	CÓDIGO: GJ-R-002
		FECHA VIGENCIA: 2016-10-12
		VERSIÓN: 02
	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Página 1 de 3

Ciudad y Fecha: **20 MAY 2021**

Dependencia: Gestión Recursos Físicos y Servicios Generales

Objeto de la necesidad: "CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO CENTRAL, DE LA EMPRESA IBAGUERÑA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO IBAL S.A. ESP. OFICIAL".

DESCRIPCIÓN	CONSORCIO SAN BONIFACIO	BOLSA INMOBILIARIA DEL TOLIMA	FERNANDO BARRETO QUIROGA
CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO CENTRAL, PARA EL ALMACENAMIENTO Y SEGURIDAD DE LA INFORMACION GENERADA POR LA EMPRESA IBAGUERÑA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO IBAL S.A. ESP. OFICIAL	<p align="center">Edificio FONTAINENEBLUEAU local 303 con las siguientes especificaciones:</p> <p align="center">ESPECIFICACIONES GENERALES</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Edificio FONTAINENEBLUEAU local 303 ➤ Ubicado en la Cra 5 # 37 – 07 / 11 - 31 ➤ Se localiza en el tercer piso, nivel +6.50 con una altura libre aproximadamente de (2.70) ➤ Áreas: Área Arquitectónica: Aproximadamente de (371.26 m2) ➤ Propiedad común: (66 m) ➤ Área Total: 437.26 m2 ➤ Local comercial ubicado en los más modernos edificios de la ciudad. ➤ Cuenta con dos parqueaderos privados. ➤ El local cuenta con servicios públicos de 	<p align="center">ESPECIFICACIONES GENERALES</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Ubicado en la Cra 5 # 33 ➤ Áreas Total: (610 m2) ➤ Propiedad común: ➤ Local de uso comercial ➤ con gran afluencia de público, con fácil accesibilidad con cualquier medio de transporte. ➤ El local cuenta con servicios públicos de Agua, Energía, adicionalmente cuenta con aire acondicionado en varios sectores del inmueble. <p>VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO CON IVA INCLUIDO MENSUAL: \$ 21.420.000.00</p> <p>VALOR TOTAL 7 MESES: \$ 149.940.000.00</p>	<p align="center">ESPECIFICACIONES GENERALES</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Ubicado en la Cra 5 # 30ª B 15. ➤ Áreas Total: (360 mts/2) ➤ con gran afluencia de público, con fácil accesibilidad con cualquier medio de transporte. ➤ El local cuenta con servicios públicos de Agua y Energía, <p>VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO CON IVA INCLUIDO MENSUAL: \$ 9.520.000.00</p> <p>VALOR TOTAL 7 MESES: \$ 66.640.000.00</p>

	ANÁLISIS PRECIO DEL MERCADO SISTEMA DE GESTIÓN DE LA CALIDAD	CÓDIGO: GJ-R-GC-002
		FECHA VIGENCIA: 2016-10-12
		VERSIÓN: 02
		VERSIÓN: Página 2 de 3

	<p>Agua, Energía.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Es un complejo comercial con gran afluencia de público, con fácil accesibilidad con cualquier medio de transporte. ➤ Parqueadero público que ofrece el edificio, brindando comodidad a los clientes de los diferentes establecimientos comerciales. ➤ Acceso a través de escaleras convencionales, eléctricas y ascensor. ➤ El edificio cuenta con todas las normas de sismo resistentes y de seguridad requeridas. <p>VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO CON ADMINISTRACION INCLUIDA MENSUAL: \$ 9.856.385.00</p> <p>VALOR TOTAL 7 MESES: \$ 68.994.695.00</p>		
--	--	--	--

MODALIDAD DE CONSULTA:

- El presente estudio de precios del sector se realizó con base a las cotizaciones de locales comerciales estratégicamente ubicados en edificios de la Cra 5, se escogió este sector con el propósito de brindarles a los usuarios y/o funcionarios un sitio de fácil acceso, puesto que es un sector en el que la comunidad ibaguereña tiene afluencia de servicio de transporte público, es un sector céntrico de la ciudad.
- Al analizar las diferentes cotizaciones de locales comerciales, concretamos que a pesar de que todos son ubicados en edificios modernos de la ciudad y que nos ofrecen inmuebles con excelentes áreas, pero consideramos que el ofrecido por el edificio FONTAINENEBLEAU local 303, se ajusta a las necesidades, condiciones y presupuesto de la empresa.

 IBAL SA ESP OFICIAL	 SIG SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	ANÁLISIS PRECIO DEL MERCADO SISTEMA DE GESTIÓN DE LA CALIDAD	CÓDIGO: GJ-R-GC-002
			FECHA VIGENCIA: 2016-10-12
			VERSIÓN: 02
			VERSIÓN: Página 3 de 3

- Adicional a esto el edificio FONTAINENEBLUEAU local 303, cuenta con vigilancia 24 horas, lo cual nos genera mayor seguridad para donde funcionara el punto de atención al usuario del IBAL SA ESP OFICIAL.



JAVIER PIEDRAHITA SARMIENTO

Profesional Especializado III Gestión de Recursos Físicos
y Servicios Generales

ELABORO// Jennifer C.



Ibagué, 20 de mayo de 2021

Señores
Gestión documental IBAL

Referencia: Oferta local comercial

A solicitud me permito presentar la oferta de la referencia.

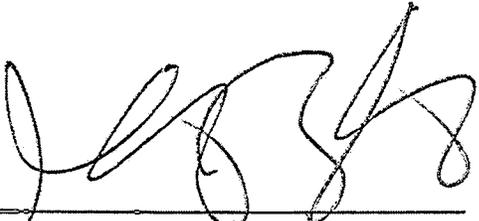
Dirección: Cra 5 30B-15

Área total: 360m²

Cuenta con servicios públicos

Valor canon mensual: \$ 8.000.000 más IVA

Adjunto imagen



FERNANDO BARRETO QUIROGA
Teléfono 3006162607

2

2

12:42 ↗

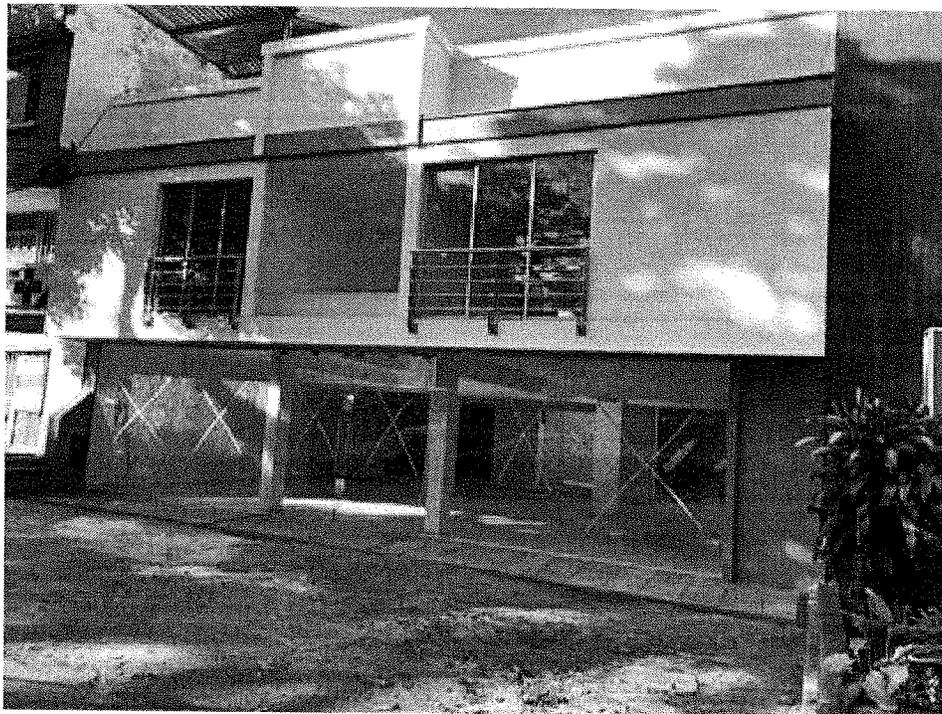
◀ Cámara



Ibagué
30 de enero 4:32 p. m.

Editar

Ⓞ LIVE HDR



5

5



*¡Expertos en
negocios exitosos!*

Ibagué, mayo 18 del 2021

Doctor
RODRIGO HERRERA
Gerente
EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO IBAL
Ciudad

ASUNTO: PROPUESTA INMUEBLES EN ARRIENDO.

Nos permitimos presentar la siguiente propuesta del inmueble ubicado en la ciudad de Ibagué, el cual consideramos por su ubicación, diseño y tamaño reúne las condiciones para ubicar su actividad comercial.

PROPUESTA COMERCIAL N°1

UBICACIÓN: BODEGA- OFICINAS SECTOR CRA 5 CALLE 33



Cra. 3 N° 44-71 Piedra Pintada Alta Tels: 264 4500 - 301 211 5691 - NIT: 900.153.271-0

www.bolsainmobiliaria.com.co - bolsainmobiliaria@gmail.com



Nuestro inmueble está ubicado CRA 5 CALLE 33 ANITIGUAS OFICINAS DE SURAMERICANA, sobre la carrera Quinta..

DESCRIPCION

Excelente local vitrina ubicado sobre la carrera quinta, que cuenta con 5 oficinas amplias, baños independientes para hombres y mujeres, aire acondicionado central, auditorio, bodega en la parte posterior, así como amplio patio interior y bahía de parqueo exterior. tiene acceso por la carrera 5 y por la calle 33, lo cual facilitaría la operación logística de su negocio. su uso es comercial

SERVICIOS PUBLICOS

El inmueble cuenta con servicios de energía trifásica de 220v, acueducto, alcantarillado. Adicionalmente, cuenta con aire acondicionado en varios sectores del inmueble

VALOR DE CANON

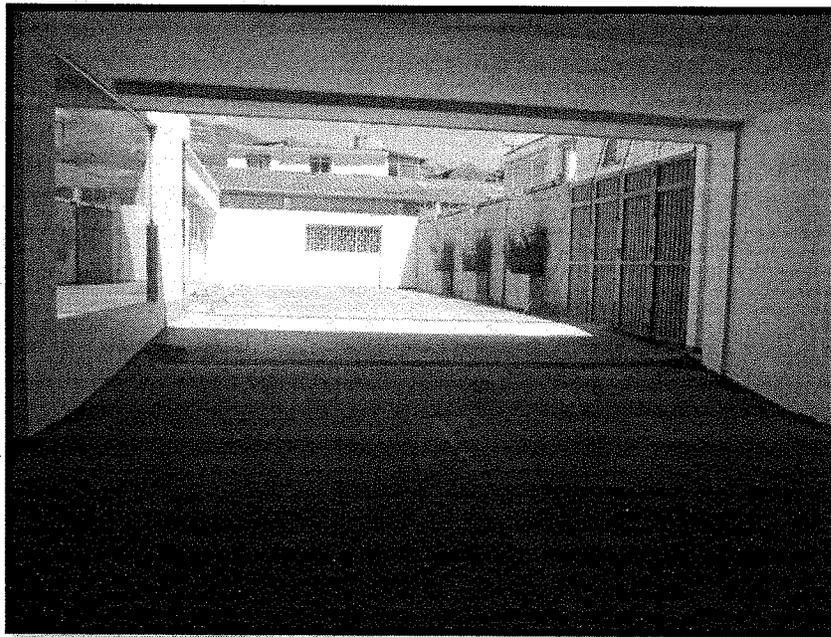
LA SUMA DE DIESCIOCHO MILLONES DE PESOS MCTE (\$ 18.000.000)+ IVA.

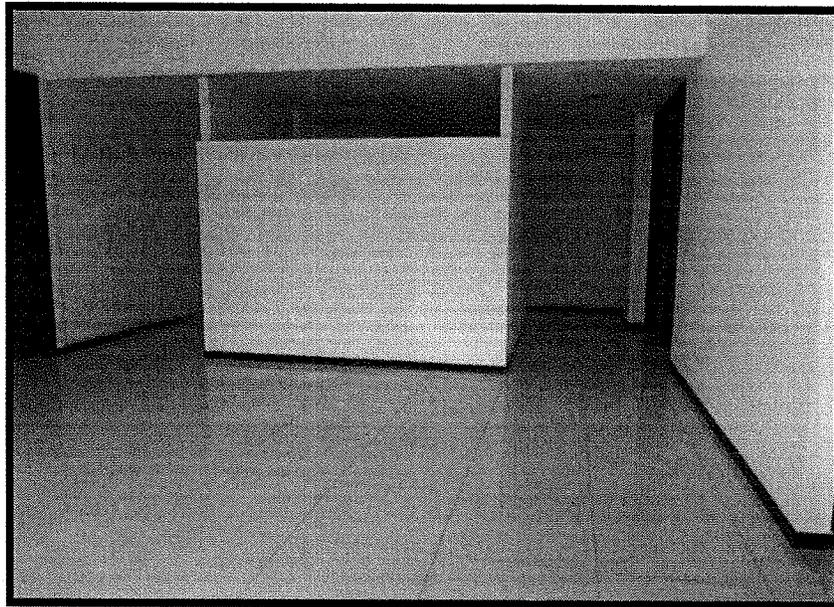
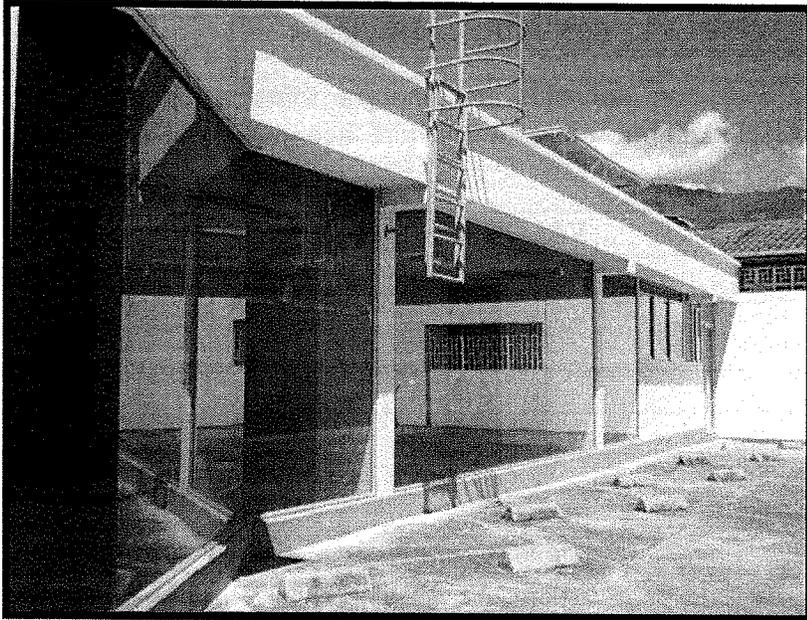
AREA

610 MT2

El uso comercial

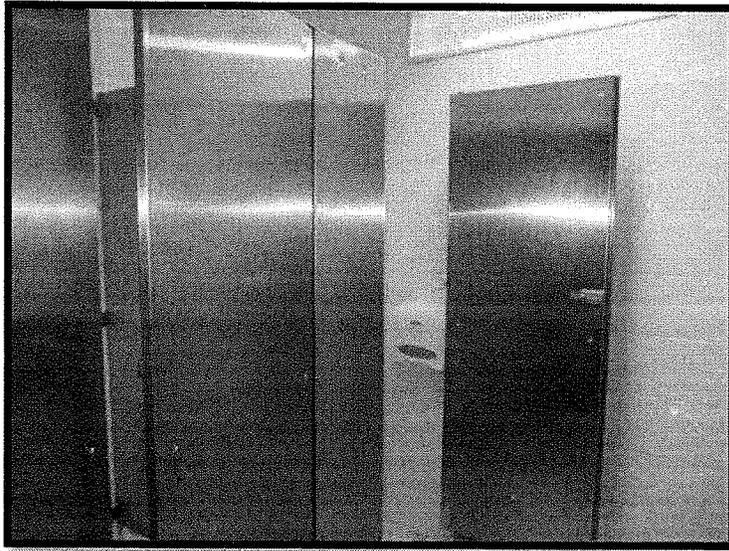
Anexo imágenes







*¡Expertos en
negocios exitosos!*

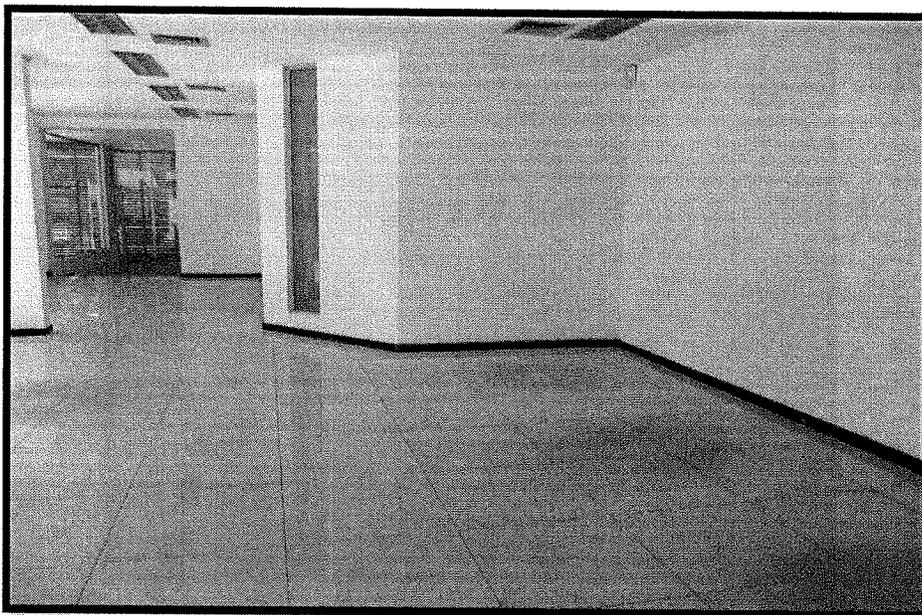


Cra. 3 N° 44-71 Piedra Pintada Alta Tels: 264 4500 - 301 211 5691 - NIT: 900.153.271-0

www.bolsainmobiliaria.com.co - bolsainmobiliaria@gmail.com



*¡Expertos en
negocios exitosos!*

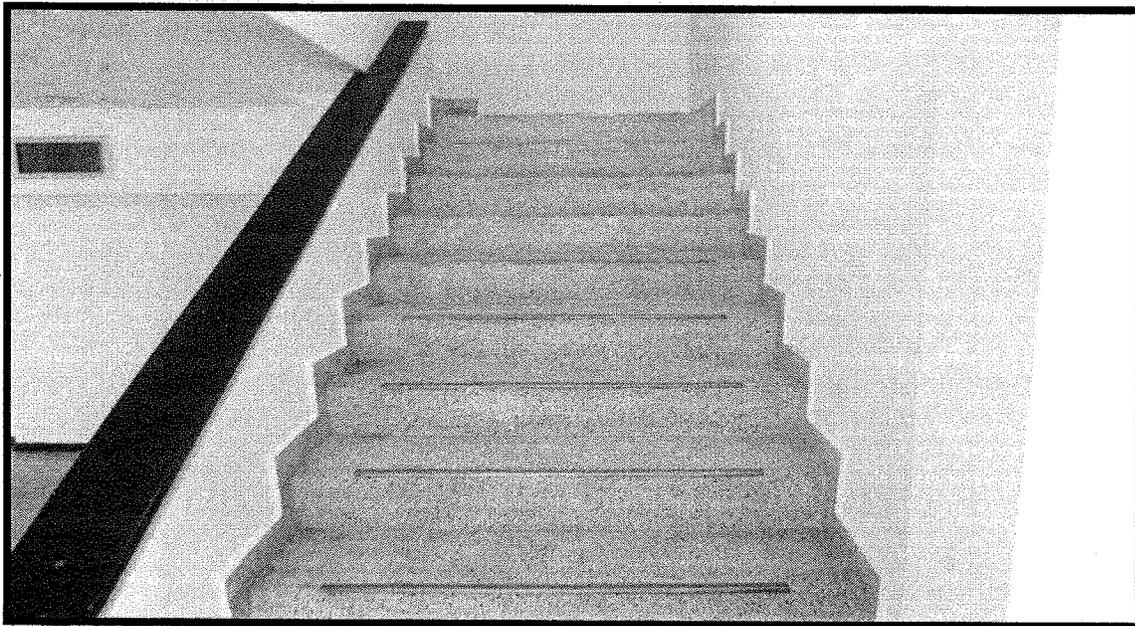
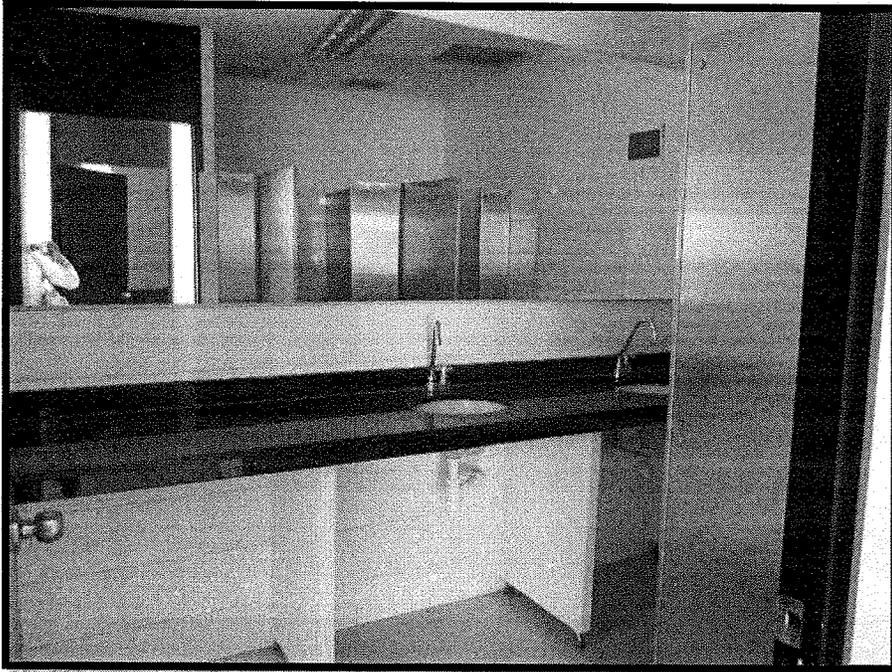


Cra. 3 N° 44-71 Piedra Pintada Alta Tels: 264 4500 - 301 211 5691 - NIT: 900.153.271-0

www.bolsainmobiliaria.com.co - bolsainmobiliaria@gmail.com



*¡Expertos en
negocios exitosos!*

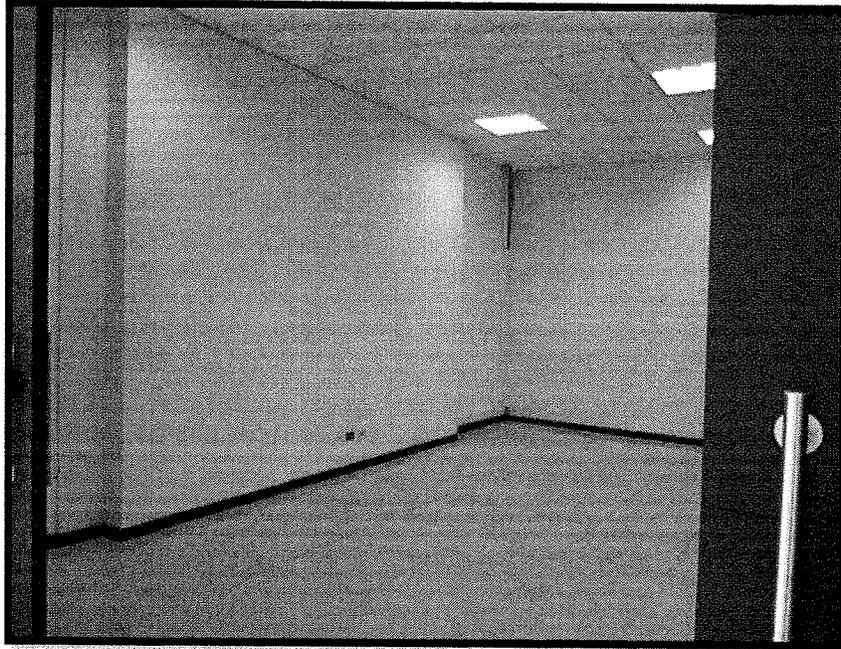


Cra. 3 N° 44-71 Piedra Pintada Alta Tels: 264 4500 - 301 211 5691 - NIT: 900.153.271-0

www.bolsainmobiliaria.com.co - bolsainmobiliaria@gmail.com



*¡Expertos en
negocios exitosos!*



Cra. 3 N° 44-71 Piedra Pintada Alta Tels: 264 4500 - 301 211 5691 - NIT: 900.153.271-0

www.bolsainmobiliaria.com.co - bolsainmobiliaria@gmail.com

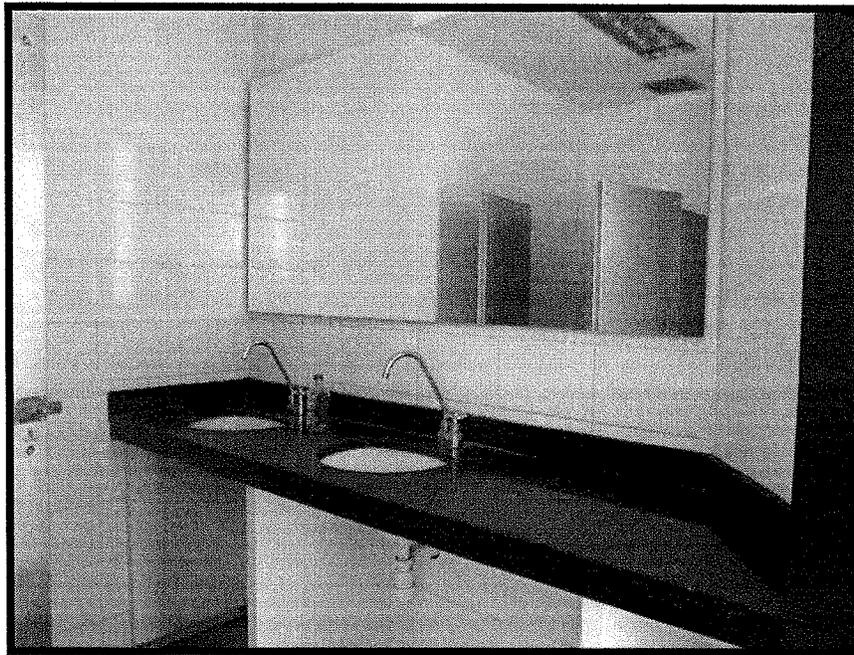
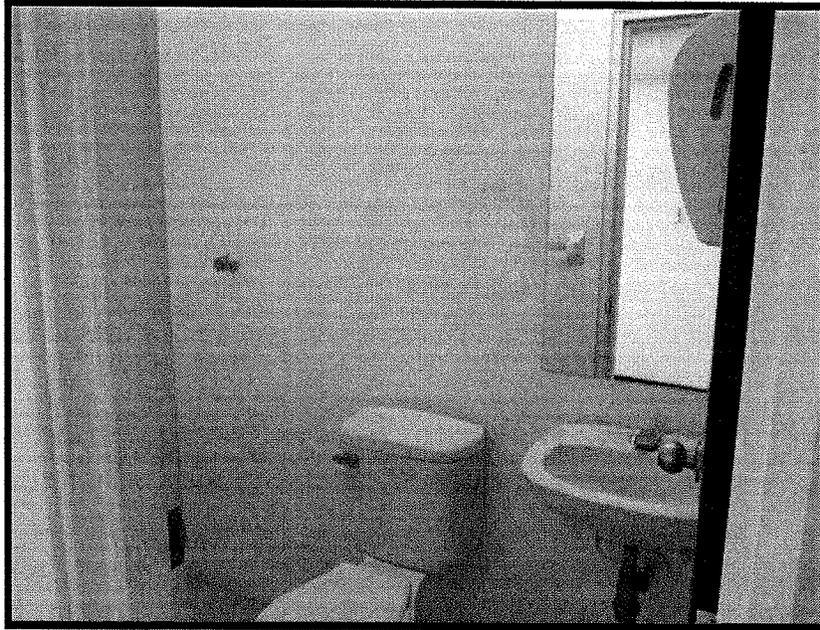


*¡Expertos en
negocios exitosos!*



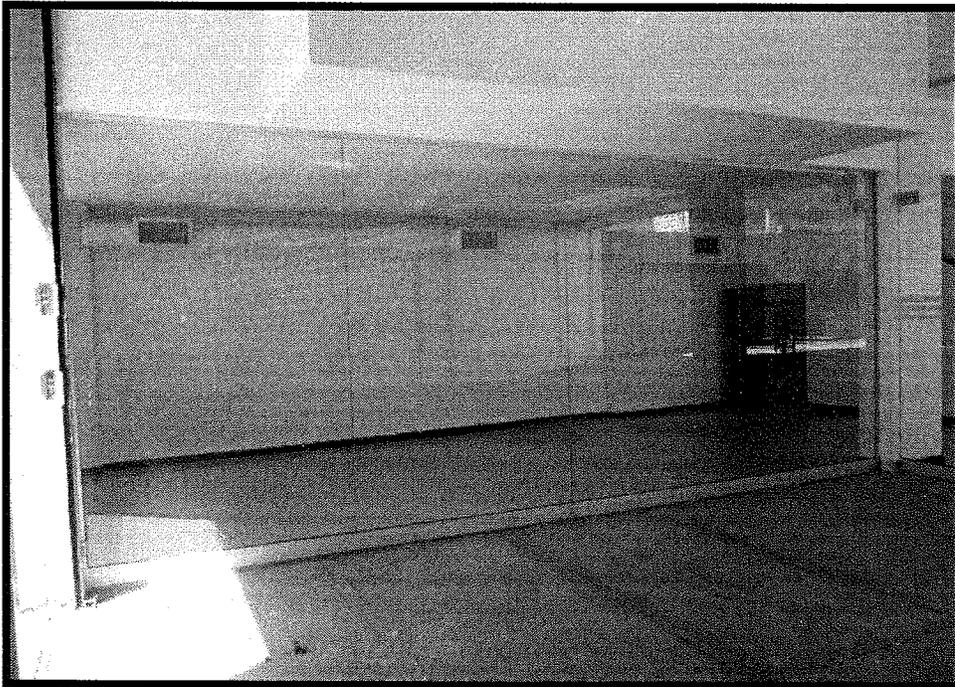
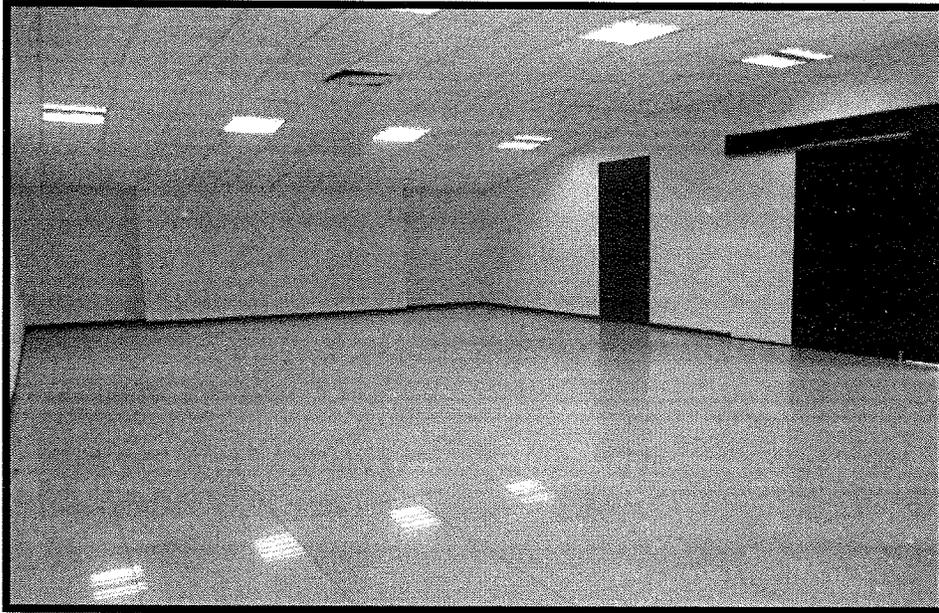
Cra. 3 N° 44-71 Piedra Pintada Alta Tels: 264 4500 - 301 211 5691 - NIT: 900.153.271-0

www.bolsainmobiliaria.com.co - bolsainmobiliaria@gmail.com





*¡Expertos en
negocios exitosos!*



Cra. 3 N° 44-71 Piedra Pintada Alta Tels: 264 4500 - 301 211 5691 - NIT: 900.153.271-0

www.bolsainmobiliaria.com.co - bolsainmobiliaria@gmail.com



*¡Expertos en
negocios exitosos!*

Quedamos atentos para atender sus inquietudes y visita al inmueble.

Atentamente,

YOLANDA TARQUINO ROMERO
Gerente
Bolsa Inmobiliaria del Tolima SAS
Cra 3 #44-71 Piedra Pintada Alta
bolsainmobiliaria@gmail.com
cel. 3012115691
tel. 2644500-648972



*¡Expertos en
negocios exitosos!*

Cra. 3 N° 44-71 Piedra Pintada Alta Tels: 264 4500 - 301 211 5691 - NIT: 900.153.271-0

www.bolsainmobiliaria.com.co - bolsainmobiliaria@gmail.com



CURADOR URBANO N° 2

MAURICIO ALBERTO ZAMUDIO LEYTON
Nit: 5823149-9 Responsable de IVA
CALLE 32 N° 5A 21 SAN SIMON IBAGUE TOLIMA Tel. 2655500

FACTURA ELECTRONICA DE VENTA No.
FRE 809

Adquiriente	BARRIOS LOZANO SOLEDAD	Fecha	May-05-2021	Forma y metodo de pago	EFFECTIVO
Identific.	CC 28533736 Tels: 3012115691	Vencimiento	May-05-2021	Vendedor	ZAMUDIO LEYTON
Direccion	CARRERA 3 NO 44 - 71 PIEDRA PINTADA ALTA IBAGUE - TOLIMA				

#	REF/COD.	DETALLE	%IVA	CANT.	VR/UNIT	VR/TOTAL
1	JO0R5CFF	Radicacion 73-001-2-21-0313	19	1.00	60,568.07	60,568.07

OBSERVACIONES: Solicitud Concepto uso del Suelo del predio ubicado en la Calle 33 Carrera 5 No. 5 - 35 Belalcazar

Total items : 1



Representación grafica factura electrónica de venta.
Proveedor tecnológico: SYSCAPE S.A.S. Nit:
900083058 Software: SYSCAPE Habilitación DIAN
No.18764010617673 de Feb-15-2021 Vigencia: 6
meses Vence: Ago-15-2021 Rango: FRE 501-2000

Subtotal	60,568.07
IVA	11,507.93
TOTAL	72,076.00



CUFE: 70bbacfa6aac9e2331076c8081ab488ec246b69299008d1d49098e18372c149236d938fa84d2e1e014b5d67377fec25c



MAURICIO ALBERTO ZAMUDIO LEYTON

Arquitecto

Curador Urbano No. 2 de Ibagué (P)

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

Cod. F-CU2-OA-01

V-02

Pag. 1 / 6

Radicación No. 73-001-2-21-0313

Fecha (dd-mm-aa): 05-05-2021

Ibagué,

Señor (a) (es)

SOLEDAD BARRIO LOZANO

E-mail: bolsainmobiliaria@gmail.com

Carrera 3 No. 44 – 71 Tel. 301 211 56 91

Barrio Piedra Pintada Alta

Ciudad

- En atención a su oficio de la referencia y considerando que el **Art. 2.2.6.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 del 26 de mayo de 2015 - Art. 10 del Decreto Nacional 2218 del 18 de noviembre de 2015**, establece que los Curadores Urbanos deben suministrar la información sobre uso o usos permitidos en un predio, de conformidad con las normas urbanísticas aplicables y con el Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué, adoptado mediante **Decreto 1000-0823 del 23 de diciembre de 2014**, me permito comunicarle lo siguiente:

1. Que de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial para la Ciudad de Ibagué adoptado mediante **Decreto 1000-0823 del 23 de diciembre de 2014**, y con parte de Normativa General de Usos del Suelo, Construcciones y Urbanizaciones Acuerdo Municipal 009 de 2002, el predio ubicado en la **Carrera 5 No. 32 – 49 / Calle 33 No. 5 – 35 del Barrio Belalcázar**, e identificado con **Matrícula Inmobiliaria No. 350-95226** y con **Ficha Catastral No. 01-05-0099-0004-000**, encuentra:

El Artículo 511 del Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué, adoptado mediante **Decreto Municipal 1000-0823 del 23 de diciembre de 2014**, establece:

"Artículo 511.- POT - RÉGIMEN DE TRANSICIÓN. Facúltese al alcalde Municipal para que en un lapso no superior a doce (12) meses contados a partir de la entrada en vigencia del presente decreto expida mediante decreto la reglamentación de los tratamientos urbanísticos y todas aquellas a que se haya hecho referencia en el presente decreto. Mientras dicha reglamentación no haya sido expedida, continuarán vigentes los siguientes artículos del Acuerdo 009 de 2002: 70 al 75 inclusive, Artículo 97, Artículos 84 a 87 inclusive, 98 a 104 inclusive, Artículo 92, Artículos 126 a 133 inclusive, 152 a 154 inclusive y 171.

Parágrafo. Mientras la Administración Municipal expide las normas que en este Acuerdo se autoriza, estarán en vigencia las normas actuales, siempre y cuando no sean contrarias a las establecidas en el presente POT."

- **MAPA U.6 – DE AMENAZA Y RIESGO** – El predio se encuentra en una zona denominada **BAJA POR REMOCIÓN EN MASA – BRM** – Área plana a suavemente ondulada con pendiente hasta del 18% (10°), constituida en superficie por suelos finos y arenas limosas arcillosas de 1.0 a 15.0 metros de profundidad, en donde se asienta la mayor parte de la población urbana, estable por procesos de remoción en masa.
- **MAPA DE TRATAMIENTO U.3.-** El predio se encuentra en una zona denominada **TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN POR ESTABILIZACIÓN**

El Artículo 281 del Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué, adoptado mediante **Decreto Municipal 1000-0823 del 23 de diciembre de 2014**, establece:

✓

✓



MAURICIO ALBERTO ZAMUDIO LEYTON

Arquitecto

Curador Urbano No. 2 de Ibagué (P)

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

Cod. F-CU2-OA-01

V - 02

Pag. 2 / 6

"Artículo 281.- Decreto 1000-0823 del 23 de diciembre de 2014 - CLASIFICACIÓN DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS.- Se establecen como tratamientos urbanísticos para el suelo urbano de la cabecera municipal de Ibagué y los suelos de expansión, los cuales se espacializan en el Mapa U.3 "Tratamientos Urbanísticos", los siguientes Tratamientos Urbanísticos:

- El Tratamiento de Desarrollo.
- **El Tratamiento de Consolidación.**
- El Tratamiento de Renovación Urbana.
- El Tratamiento de Conservación.
- El Tratamiento de Mejoramiento Integral.

Parágrafo: Los tratamientos de renovación urbana, consolidación, conservación y mejoramiento integral serán reglamentados mediante decreto del alcalde municipal, en todo caso respetando las decisiones sobre usos del suelo adoptadas en el presente plan de ordenamiento. Mientras se expide dicha reglamentación de los mencionados tratamientos y para efectos de la expedición de licencias urbanísticas se aplicarán las normas que se encontraban vigentes al momento de la expedición de la presente modificación."

El Artículo 283 del Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué, adoptado mediante Decreto Municipal 1000-0823 del 23 de diciembre de 2014, establece:

Artículo 283.- POT - Decreto 1000-0823 del 23 de diciembre de 2014 - TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN. El tratamiento de consolidación regula la transformación de las estructuras urbanas de la ciudad desarrollada, garantizando coherencia entre la intensidad de uso del suelo y el sistema de espacio público existente o planeado.

Parágrafo. Todos los predios que hayan concluido el proceso de urbanización se regirán por las disposiciones del tratamiento de consolidación urbanística.

El Artículo 284 del Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué, adoptado mediante Decreto Municipal 1000-0823 del 23 de diciembre de 2014, establece:

Artículo 284.- POT - Decreto 1000-0823 del 23 de diciembre de 2014 - NORMAS PARA LA MODALIDAD DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA. Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación urbanística deberán mantener las características del barrio sobre aislamientos, retrocesos, antejardines y demás elementos volumétricos, así como sus condiciones de estacionamientos y equipamientos comunales. La edificabilidad de dichos predios es resultante de la aplicación de la norma original

Parágrafo. Se entiende por norma original la reglamentación con fundamento en la cual se desarrolló inicialmente o se consolidó la urbanización, agrupación o conjunto que se encuentre vigente a la fecha de entrada en vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

- **MAPA DE USO-U.2:** El predio se encuentra en una zona denominada **DE ACTIVIDAD COMERCIAL Y DE SERVICIOS – DE SERVICIOS EMPRESARIALES E INDUSTRIALES.**

El Artículo 257 del Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué, adoptado mediante Decreto Municipal 1000-0823 del 23 de diciembre de 2014, establece:

"Artículo 257.- DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LA ZONA COMERCIAL Y DE SERVICIOS. - Se define como el suelo en el cual las edificaciones se destinan al intercambio de bienes y/o servicios de diferente tipo.

SERVICIO EMPRESARIAL.- Zonas en las que se desenvuelven actividades relacionadas con oficinas, locales y centros de negocios."

De acuerdo con la Matriz de Usos del Suelo Urbano establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué -



MAURICIO ALBERTO ZAMUDIO LEYTON

Arquitecto

Curador Urbano No. 2 de Ibagué (P)

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

Cod. F-CU2-OA-01

V-02

Pag. 3 / 6

Decreto Municipal 1000-0823 del 23 de diciembre de 2014, en una ZONA DE ACTIVIDAD COMERCIAL Y DE SERVICIOS – DE SERVICIOS EMPRESARIALES E INDUSTRIALES, se permite:

Comercio y Servicios:

Servicios Empresariales e Industriales	:	Todas Las Coberturas
Servicios Personales	:	Hasta Cobertura Urbana
Servicios de Mantenimiento	:	Hasta Cobertura Básica
Comercio Especial	:	Hasta Cobertura Sectorial

Institucional: Hasta Cobertura Urbana

2. El Uso del Sector en donde se encuentra el predio es SERVICIOS EMPRESARIALES E INDUSTRIALES y los Usos COMERCIALES Y DE SERVICIOS – SERVICIOS PERSONALES son COMPATIBLES con el Uso del Sector.

• MAPA USO SOBRE CORREDOR VIAL. Carrera 5 entre la Calle 25 y la Calle 43 – ACTIVIDAD MÚLTIPLE. De acuerdo con la Matriz de Usos del Suelo Urbano establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué, sobre el Corredor vial de la Carrera 5 entre la Calle 25 y la Calle 43, se permite:

Comercio y Servicios:

Servicios Empresariales e Industriales	:	Todas Las Coberturas
Servicios Personales	:	Todas Las Coberturas
Servicios de Mantenimiento	:	Todas Las Coberturas
Comercio Especial	:	Todas Las Coberturas

Institucional: Todas Las Coberturas

3. El Uso del Corredor Vial en donde se encuentra el predio es ACTIVIDAD MÚLTIPLE, y los Usos COMERCIALES Y DE SERVICIOS – SERVICIOS PERSONALES son COMPATIBLES con el Uso del Corredor Vial.

El Artículo 252 del Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué, adoptado mediante Decreto Municipal 1000-0823 del 23 de diciembre de 2014, establece:

“Artículo 252.- POT - Decreto 1000-0823 del 23 de diciembre de 2014 - CLASIFICACIÓN DE LAS ACTIVIDADES SEGÚN SU COBERTURA. Las actividades permitidas dentro del suelo urbano de Ibagué, se clasifican según su cobertura en: Local, Sectorial, Urbana y Regional.

Cobertura Local: Son actividades que, por la baja generación de impactos, pueden localizarse con restricciones mínimas en espacios anexos a la vivienda o en cualquier sector de la ciudad y se desenvuelven en un área útil construida en el uso no mayor a cuarenta metros cuadrados (40 M2), es decir excluyendo, las áreas de servicio y administrativas.

Cobertura Sectorial: Son actividades de comercio y servicios de mediano impacto, que pueden localizarse en zonas residenciales primarias y que generan mediano impacto sobre el espacio público y el medio ambiente. Sólo deben ejecutarse en volúmenes arquitectónicamente diseñados de forma aislada, respecto de las demás edificaciones, en un área útil construida en el uso entre cuarenta y un metros cuadrados (41 M2) a doscientos cincuenta metros cuadrados (250 M2), es decir excluyendo las áreas de servicio y administrativas.

Cobertura Urbana: Corresponde a las actividades, que por su dinámica no pueden localizarse en zona residencial, con alto impacto en el entorno y sobre el espacio público. Se desarrollan en área útil construida en el uso entre doscientos cincuenta y un metros cuadrados (251 M2) y hasta dos mil quinientos metros cuadrados (2500 M2), es decir excluyendo las áreas de servicio y administrativas.

Cobertura Regional: Se identifica con las actividades de alto impacto, que por su dinámica no pueden localizarse en zona residencial, debiendo desenvolverse en sitios especiales para garantizar la accesibilidad, en área útil construida en el uso mayores a dos mil quinientos un metros cuadrados (2501 M2), es decir excluyendo las áreas de servicio y administrativas.



MAURICIO ALBERTO ZAMUDIO LEYTON

Arquitecto

Curador Urbano No. 2 de Ibagué (P)

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

Cod. F-CU2-OA-01

V - 02

Pag. 4 / 6

El Artículo 258 del Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué, adoptado mediante Decreto Municipal 1000-0823 del 23 de diciembre de 2014, establece:

“Artículo 258 CLASIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL Y DE SERVICIOS, SEGÚN SU COBERTURA. Se entiende por cobertura, el radio de acción que alcanza la dinámica de la actividad, en cuanto al área del territorio y la población cobijada con su implantación, siendo local, sectorial, urbana y regional.

Cobertura local

Se refiere a la venta al por menor de bienes y servicios para el consumo cotidiano, relacionado directamente con el uso residencial y se considera complementario a éste.

De acuerdo con las características de su instalación, presenta dos variables:

El que se desarrolla en espacios compartidos con el uso residencial y que han sido adecuados mediante intervenciones arquitectónicas. El que se desarrolla en locales independientes construidos como complemento a edificaciones de vivienda unifamiliar, bifamiliar, y multifamiliar.

El funcionamiento de esta tipología tiene las siguientes características:

No requiere espacio público complementario especializado.

No requiere zonas de bodegaje de gran capacidad.

Se abastece con vehículos pequeños o medianos que no requieren zonas especializadas de cargue y descargue ni vías de acceso importantes.

No generan gran volumen de empleo.

No generan usos complementarios.

No requieren mayor capacidad instalada de servicios públicos que el sector aledaño.

Es compatible con todos los usos.

Cobertura Sectorial

Se refiere a la venta al por menor de bienes y servicios para el consumo especializado de la población de sectores urbanos, constituyéndose en uso principal aledaños a las zonas de uso residencial.

De acuerdo con las características de su instalación, presenta tres variables:

1- Los que se desarrollan en espacios originalmente destinados al uso residencial, adecuados total o parcialmente mediante intervenciones arquitectónicas.

2- El que se desarrolla en locales independientes construidos como complemento a edificaciones aisladas.

3- El que se desarrolla en locales independientes especialmente construidos para el funcionamiento del uso

El funcionamiento de esta tipología tiene las siguientes características:

- Generan impacto sobre el entorno, requiriendo, por lo tanto, espacio público complementario especializado (mayor superficie de andenes, bahías peatonales, bahías para transporte público individual y colectivo.) y requiere de estructuras capaces de asumir los volúmenes internos generados por la actividad.

- Requiere zona de estacionamientos para visitantes y permanentes.

- Requiere zonas de bodegaje, zonas de exhibición y bahías de parqueo.

- Requieren de zonas especializadas de cargue y descargue y vías de acceso adecuadas a su impacto.

- Generan un mediano volumen de empleo.

- Genera usos complementarios, que propician la conformación de corredores o sectores de actividad comercial.

- Requieren mayor capacidad de servicios públicos que el sector aledaño.

Cobertura Urbana

Se refiere a la venta al por menor de bienes y servicios para el consumo de toda la población urbana, constituyéndose en uso principal de los sectores en los que se localiza.

De acuerdo con las características de las construcciones en las que se desarrolla, presenta en dos modalidades:

En Centros Comerciales y/o Empresariales, Pasajes Comerciales o Supermercados y Almacenes por Departamentos.

En locales independientes especialmente construidos o adaptados para el funcionamiento del uso.

El funcionamiento de esta tipología tiene las siguientes características:

Se establecen en construcciones de gran magnitud, especialmente diseñadas y construidas para tal fin.

Prestan servicios en horarios laborales especiales con afluencia concentrada en horas, días y temporadas especializadas.

Constituyen centros de empleo con afluencia y permanencia alta de trabajadores y usuarios.

Requieren zonas de estacionamiento especializadas (para visitantes, permanentes y bahías de parqueo para visitantes, permanentes, transporte público colectivo e individual).

Generan alto impacto sobre el espacio público (exige mayor área de andenes, bahías amplias de acceso peatonal).

Requieren grandes zonas de estacionamiento (visitantes, permanentes y transporte público individual)

Requieren grandes zonas de bodegaje y zonas de exhibición.

Requieren grandes zonas especializadas de cargue y descargue y vías de acceso adecuadas a su impacto.

Genera usos complementarios, que propician la conformación de corredores o sectores de actividad comercial.

Requieren mayor capacidad de servicios públicos que el sector aledaño (exigen certificado de disponibilidad por parte de las empresas prestadoras de servicio).

Se considera un uso de alto impacto urbanístico. (Exige estudio vial y de movilidad y su relación espacial) que requiere soluciones específicas para cada tipo de actividad.

Cobertura Regional



MAURICIO ALBERTO ZAMUDIO LEYTON

Arquitecto

Curador Urbano No. 2 de Ibagué (P)

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

Cod. F-CU2-OA-01

V - 02

Pag. 5 / 6

Se refiere a la venta al por mayor de bienes y servicios para el consumo de toda la población urbana y aquella localizada en la zona regional, colindante con el Municipio de Ibagué.
De acuerdo con las características de las construcciones en las que se desarrolla, se presenta en dos modalidades:
En Centros Comerciales y/o Empresariales, Pasajes Comerciales, Supermercados y Almacenes por Departamentos.
En locales independientes especialmente contruidos para el funcionamiento del uso.
El funcionamiento de esta tipología tiene las siguientes características:
Se establecen en construcciones de gran magnitud, especialmente diseñadas y contruidas para tal fin (Exige que el proyecto no pierda su vínculo y registro con el entorno)
Prestan servicios en horarios laborales especiales con afluencia concentrada en horas, días y temporadas especializadas.
Constituyen centros de empleo con afluencia y permanencia alta de trabajadores y usuarios.
Requieren zonas de parqueo especializadas.
Generan alto impacto sobre el espacio público (exige mayor área de andenes, bahías de acceso peatonales, zonas de amortiguación como zonas de protección ambiental)
Requieren grandes zonas de estacionamiento (visitantes, permanentes y transporte público individual)
Requieren grandes zonas de bodega y zonas de exhibición.
Requieren grandes zonas especializadas de carga y descarga (patio de maniobras, etc.) y vías de acceso adecuadas (bahías de desaceleración, amortiguación, vías paralelas a su interior).
Genera usos complementarios, que propician la conformación de corredores o sectores de actividad comercial.
Requieren mayor capacidad de servicios públicos que el sector aledaño.
Se considera un uso de alto impacto urbanístico. (Exige estudio vial y de movilidad y su relación espacial) que requiere soluciones específicas para cada tipo de actividad.

El Artículo 47 del Decreto Municipal 1000-0543 del 06 de agosto de 2015, modificado por el Artículo 1 del Decreto Municipal 1000-0765 del 09 de agosto de 2017, establece:

"Artículo 47. Plan de Implantación como requisito. En concordancia a lo establecido en el POT de Ibagué y con el ánimo de minimizar los impactos en su área de influencia, para el desarrollo, ejecución e implementación de las siguientes actividades, se requerirá la presentación de un Plan de Implantación previa a la expedición de la respectiva licencia de construcción en las modalidades de obra nueva, ampliación y adecuación, conforme a los lineamientos definidos en el presente capítulo:

- i) Actividades de comercio y servicios de cobertura urbana y regional, definidos en el artículo 258 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014.
- ii) Actividades industriales de cobertura urbana y regional, establecidos en el artículo 264 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014 y las industrias de mediano y alto impacto definidas en el artículo 263 del mencionado Decreto.
- iii) Equipamientos dotacionales de cobertura urbana y regional."

- Nota 1.- Este concepto está sujeto a las modificaciones y aclaraciones que se hagan, por parte de la Secretaría de Planeación, a los planos, decretos y normas que determinen los Usos del Suelo y se tendrán en cuenta las condiciones vigentes al momento de su aplicación.
- Nota 2.- Este concepto, no constituye una licencia urbanística
- Nota 3.- El presente concepto no le otorga derechos ni obligaciones a su petionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas. Numeral 3 Art. 2.2.6.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 del 26 de mayo de 2015 - Art.10 del Decreto Nacional 2218 del 18 de noviembre de 2015.
- Nota 4.- Para el desarrollo de su proyecto debe tener en cuenta las normas NTC para la accesibilidad al medio físico.
- Nota 5.- Este concepto se explde sin perjuicio de lo establecido en las normas de funcionamiento de los establecimientos comerciales y de prestación de servicios, en especial del Decreto Municipal No. 1.1-0419 del 30 de mayo de 2006.
- Nota 6.- Para el desarrollo de los predios que colinden con las vías que conforman el Sistema Nacional de Carreteras o Red Vial Nacional, se deberá tramitar y aportar el respectivo PERMISO DE USO DEL DERECHO DE VÍA EXPEDIDO POR LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI, dando estricto cumplimiento con lo señalado en la Resolución No. 0063 de octubre 09 de 2003, emanada del Ministerio de Transporte - Instituto Nacional de Concesiones.
- Nota 7.- Nota 7.- De conformidad con lo establecido en el Capítulo VII del Decreto Municipal No. 1000-0543 de agosto 06 de 2015 - Modificado por el Decreto Municipal No. 1000-0765 de agosto 29 de 2017, para el desarrollo de Actividades Institucionales y de Comercio y Servicios a Escala Urbana y Regional, será obligatorio la aprobación de un del Plan de Implantación por parte de la Secretaría de Planeación Municipal, previo a la solicitud de licencia de construcción.
- Nota 8.- La altura máxima de las edificaciones las determina Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil - Resolución 2189 de



MAURICIO ALBERTO ZAMUDIO LEYTON

Arquitecto

Curador Urbano No. 2 de Ibagué (P)

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

Cod. F-CU2-OA-01

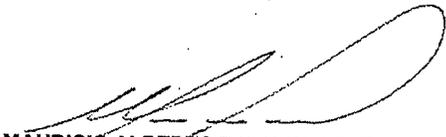
V-02

Pag. 6 / 6

Julio 27 de 2017 - "Por la cual se reglamenta por sectorización alturas máximas permitidas en superficies limitadoras de obstáculos".

El presente concepto se emite en los términos establecidos en el Artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, (Ley 1437 de 2011 – Ley 1755 de 2015) y en el mismo no se señalan otras amenazas no identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial o que se hayan identificado con posterioridad a la fecha de ejecución de los estudios base del mismo.

Cordialmente,


MAURICIO ALBERTO ZAMUDIO LEYTON
Curador Urbano No. 2 de Ibagué (P)

c.c. Archivo - Expediente: Rad. 73-001-2-21-0313 del 05-05-2021

Curador Urbano No. 2 (P)

1

2

CONSORCIO SAN BONIFACIO

809.010.600-1

CONSORCIO SAN BONIFACIO.

PROPUESTA PARA SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO LOCAL COMERCIAL

Ibagué; 20 de MAYO de 2021

SEÑORES

IBAL E.S.P.

INGENIERO RODRIGO HERRERA

DOCTOR FELIPE CALDERON

E S M

RODRIGO AUGUSTO FAJARDO ARBELAEZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. **14´236.483 DE BOGOTÁ**, en calidad de representante legal del **CONSORCIO SAN BONIFACIO**, integrado por las **EMPRESAS INGEREDES S.A.S. NIT 800.058.474-1**, representada por **GUSTAVO ADOLFO FAJARDO ARBELAEZ, PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S. CON NIT 800.053720-4 Y CONCREDESARROLLOS S.A.S. NIT 809.009.815-1**, representadas por **RODRIGO AUGUSTO FAJARDO ARBELAEZ**, sociedades propietarias del **LOCAL COMERCIAL NUMERO 303 y dos parqueaderos**, del edificio **FONTAINENEBLEAU** el cual es administrados por el **CONSORCIO SAN BONIFACIO**, presenta la siguiente propuesta comercial a la empresa **IBAL E.S.P.**

INFORMACIÓN GENERAL

EL CONSORCIO SAN BONIFACIO se complace en presentar su propuesta para EL USO, GOCE Y DISFRUTE DEL LOCAL COMERCIAL NUMERO **303 y dos parqueaderos**, del edificio **FONTAINENEBLEAU**, mediante contrato de arrendamiento a la empresa **IBAL E.S.P** para que logre sus objetivos de implementacion de un **BODEGA**.

EL OBJETIVO.

Arrendamiento de un local comercial con las siguientes especificaciones.

- El local comercial está ubicado en uno de los más modernos edificios de la ciudad.

CONSORCIO SAN BONIFACIO

809.010.600-1

- El edificio **FONTAINENEBLEAU**, donde se encuentra ubicado el local cuenta con excelente ubicación, por encontrarse sobre la carrera quinta con calle 37.
- Es un complejo comercial con gran afluencia de público, con fácil accesibilidad con cualquier medio de transporte.
- Parqueadero público que ofrece el edificio, brindando comodidad a los clientes de los diferentes establecimientos comerciales.
- Acceso a través de escaleras convencionales y ascensor.
- El edificio cuenta con todas las normas sismo resistentes y de seguridad requeridas.

ESPECIFICACIONES DE LA PROPUESTA

- **LOCAL OFERTADO: 303 edificio FONTAINENEBLEAU**
- **UBICACIÓN:** Carrera 5 # 37-07 / 11-31
- **LOCALIZACIÓN:** se localiza en el tercer piso, nivel +6.50 con una altura libre aproximadamente de dos metros setenta centímetros (2.70)
- **PARQUEADEROS PRIVADOS:** el local cuenta con dos parqueaderos privados uno ubicado en el tercer piso y marcado como numero 141 y otro ubicado en el quinto piso y marcado como 182.

- **ÁREAS:**
 - AREA ARQUITECTONICA: aproximadamente de trescientos setenta y un metros cuadrados y veinte seis centímetros. (371.26 m2)
 - PROPIEDAD COMÚN DE USO EXCLUSIVO: SESENTA Y SEIS metros (66 m)
 - AREA TOTAL: INCLUYENDO EL AREA COMUN DE USO EXCLUSIVO SUMA UN AREA TOTAL DE CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE METROS Y VEINTISEIS CENTIMETROS (437.26 m2)

- **COSTOS:**
 - **VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO ANTES DE IVA: SIETE MILLONES DE PESOS M/C (7'000.000 M/C)**
 - **VALOR IVA DEL 19%:** UN MILLÓN TRESCIENTOS TREINTA MIL PESOS M/C (\$1'330.000M/C)
 - **VALOR ADMINISTRACIÓN:** UN MILLÓN QUINIENTOS VEINTISÉIS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS M/C (\$1'526.385 M/C)

CONSORCIO SAN BONIFACIO
809.010.600-1

- **VALOR TOTAL CANON DE ARRENDAMIENTO:** NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS M/C (\$9'856.385) INCLUYENDO ADMINISTRACIÓN E IVA, (EL PAGO DEL VALOR DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS ES A CUENTA PROPIA DEL ARRENDATARIO.)
- **VIGENCIA DEL CONTRATO: 1 AÑO**
- **INCREMENTOS ANUALES:** los incrementos anuales serán iguales al **IPC** establecido por el Gobierno Nacional + **2 PUNTOS**

Cordialmente

RODRIGO AUGUSTO FAJARDO ARBELAEZ
Representante Legal.
CONSORCIO SAN BONIFACIO
NIT. 8090106007

