Capítulo I: Descripción General	
Certificado de Inclusión de la Necesidad en el Plan Anual de Adquisiciones, Plan de Acción u otro.	Incluido dentro del PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES, BIENES, OBRAS Y SERVICIOS (Certificación Anexa)
Dirección solicitante	Dirección Administrativa y Financiera
Área o grupo ejecutor	Gestión Recursos Físicos y Servicios Generales
Tipo de Contrato.	ARRENDAMIENTO

Capítulo II: Descripción Técnica	
Identificación y descripción de la necesidad	La Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado IBAL S.A. E.S.P. OFICIAL, como empresa de servicios públicos domiciliarios, debe aplicar en su integridad las disposiciones de la Ley 142 de 1994, y todas las indicaciones establecidas por la comisión de regulación de agua potable y saneamiento básico CRA. Uno de los aspectos regulados por la ley es la atención de peticiones, quejas y reclamos que presenten los usuarios, suscriptores del servicio de acueducto y alcantarillado. La empresa debe garantizar los derechos de los usuarios, y para ello debe establecer canales de comunicación constante que permita acceder a los servicios prestados por la empresa prestadora, con un alto estándar de calidad. La empresa cuenta con un proceso de atención al usuario y PQR, que se encuentra en constantes acciones de mejora para buscar la satisfacción del cliente interno y externo en el marco de sus necesidades y requisitos legales. Este proceso implica una Oficina de Peticiones, Quejas y Recursos, la cual tiene la obligación de recibir, atender, tramitar y responder las peticiones o reclamos y recursos verbales o escritos que presenten los usuarios, los suscriptores o los suscriptores potenciales en relación con los servicios que presta la empresa. Esta atención debe ser prestada en un sitio adecuado que permita el acceso a los espacios físicos, conforme a la norma técnica colombiana de accesibilidad al medio físico 6047 (NTC6047), que fija unos componentes técnicos para la adecuación de espacios que garanticen la movilidad a las personas con algún tipo de discapacidad física. Esto también es afín con las obligaciones que les corresponden a las entidades del estado, de adecuar las instalaciones, para que estas permitan el acceso y accesibilidad a la población en sillas de ruedas o con otro tipo de discapacidad física. (ley 361 de 1997, Ley 1346 de 2009, Ley 1618 de 2013). Así mismo, vale la pena indicar que la empresa IBAL SA ESP OFICIAL, mediante Resolución No. 0214 del 31 de marzo de 2016, "por medio de la cual se adopta el plan de anticorrupción y atención al ciudadano" fijo medidas en la que se compromete a establecer espacios adecuados para la atención al usuario. La Empresa no cuenta con un inmueble propio que permita ubicar la infraestructura necesaria de la oficina de peticiones, quejas y reclamos, dado que cuenta con cantidad de personal, que ocupa las diferentes sedes de propiedad, por tanto la empresa debe contar con espacios adecuados para los trabajadores de la empresa y los usuarios que se atiende. Los espacios deben ser amplios para garantizar medidas de seguridad y salubridad, por la cantidad de usuarios diarios que se atiende. Debido a lo anterior, es necesario y procedente adelantar arrendamiento de local comercial en el que funcionen dependencias de la oficina de peticiones quejas y reclamos, exigida en el artículo 153 de la Ley 142 de 1994, denominada internamente punto de atención al usuario, ventanilla única y demás dependencias relacionadas con la atención al usuario.

	El IBAL S.A. ESP. OFICIAL, actualmente cuenta con el arrendamiento de un local comercial ubicado en la Carrera 5 No. 41-16 edificio F - 25 Piso 2, que ha resultado ser de gran acogida por nuestros usuarios. Por tanto y teniendo en cuenta que el IBAL no posee inmuebles propios para el funcionamiento de la oficina de peticiones, quejas y reclamos, se debe suscribir contrato de arrendamiento del local comercial adecuado que permita el funcionamiento de este punto. Adicional a ello, este contrato por tratarse de un arrendamiento de local con fines comerciales se rige por lo establecido en el Código Civil y Código de comercio (art. 518 a 523), con excepción de lo indicado para las prórrogas automáticas. Lo anterior conforme a los lineamientos dadas por el Consejo de Estado, referentes a los arrendamientos de establecimientos por entidades estatales, pues todo contrato o modificatoria debe constar por escrito y con las apropiaciones presupuestales que amparen las obligaciones adquiridas.
Descripción del Objeto a Contratar	
Objeto del Contrato	**"CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL DONDE SE ENCUENTRA UBICADO EL PUNTO DE ATENCIÓN AL USUARIO DEL IBAL SA ESP OFICIAL".**
Condiciones de la Contratación	
Características del bien, obra o servicio a contratar (Especificaciones Técnicas, Alcance, Metodología, perfil profesional u otro)	El presente contrato de arrendamiento recae sobre el local No. 202 del edificio TORRE F25 ubicado en la Carrera 5 No. 41-16 de la ciudad de Ibagué, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 350-244238. Se localiza en el segundo piso, nivel +7.90 con una altura libre aproximadamente de tres metros veinte centímetros (3.20). **ÁREAS: ÁREA ARQUITECTÓNICA** aproximadamente 260.91 m", **PROPIEDAD COMÚN** 4.85m. **ÁREA PRIVADA** 256.06m2. **LINDEROS: NORTE**. Partiendo del punto L202-01, en línea recta de 16.64m hasta llegar al punto L20202 lindando techado común, de por medio con vacío sobre zona de antejardín común del edificio para la carrera quinta. **ORIENTE:** partiendo del punto L202-04 en línea quebrada de 2.10 m2, 0.35 m, un metro, treinta y cinco centímetros (0.35m) cinco metros cincuenta centímetros (5.50m) treinta y cinco centímetros (0.35m), un metro (1m) treinta y cinco centímetros (0.35m) y seis metros quince centímetros (6.15m) hasta llegar al punto L202-03, lindando muro, estructura y junta de construcción comunes, por medio con predio vecino. **SUR:** Partiendo del punto L-202-03 en línea quebrada de siete metros veinte centímetros (7.20m) veinticinco centímetros (0.25m) tres metros cincuenta centímetros (3.50cm), veinticinco centímetros (0.25m), cinco metro noventa centímetros (5.90m), hasta llegar al punto L-202-04, lindando muro y estructura, comunes de por medio con zona de parqueaderos, administración común del edificio, y foso de ascensores comunes de uso exclusivo de la oficinas. **OCCIDENTE.-** Partiendo del punto L-202-04 en línea quebrada de seis metros sesenta y seis centímetros (6.63 m), treinta y cinco centímetros (0.35m), dos metros y cincuenta y tres centímetros (2.53m) , cuarenta centímetros (0.40m) u metro cincuenta centímetros (1.50m) cuarenta y cuatro centímetros (0.44m) y dos metros diez centímetros 82.10m) hasta llegar al punto L-202-01 lindando fachada interna, estructura y acceso al local, comunes de por medio con hall de circulación y escaleras comunes del edificio. **NADIR**. Placa común de por medio con el primer piso. **CENIR** Placa común de por medio con el tercer piso. **ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.: CAPACIDAD DE RED ELÉCTRICA.** 25 puntos eléctricos protegidos con ups online bifásica de 6kvacon 6min de autonomía a full carga. Puntos electicos con protección a polo tierra. Tablero básico con red normal con totalizar de 63 amp 10 braker de 20amp. Tablero regulado con 10 breaker de 20 AMP. Red de datos

	amp 10 braker de 20amp. Tablero regulado con 10 breaker de 20 AMP. Red de datos estructurada con cable 100% cobre. **CAPACIDAD DE AIRE ACONDICIONADO:** Tablero de aires acondicionados bifásico con totalizados REY 63amp Y 4 PIN DE CORTE DE 2X40. Una condensadora a5uw40 con tres unidades interiores, 24000BTU y dos 12000BTU. CASETTE de aire acondicionado 60000 BTU bajo consumo de energía. Unidad FAN-COIL desnudo 600000 BTU bajo consumo de energía. **PARQUEADERO:** El local arrendado cuenta con la asignación de los parqueaderos 1, VC2 y VC3, los cuales no tienen costo adicional para el arrendatario.
Plazo de ejecución del Contrato	**CINCO (05) MESES,** Contados a partir del cumplimiento de los requisitos de legalización y perfeccionamiento y la suscripción de acta de Iniciación entre el arrendador y el supervisor designado, en calidad de arrendatario.
Lugar de Ejecución del Contrato.	Carrera 5 No. 41-16 edificio F - 25 Piso 2, de Ibagué, Departamento del Tolima.
Obligaciones del Contratista-ARRENDADOR	El Arrendador se obliga para con el IBAL S.A. ESP OFICIAL a: **1**.- Entregar al ARRENDATARIO el bien inmueble arrendado, en las condiciones establecidas y aceptadas en el contrato de arrendamiento. **2.**- Mantener el inmueble con la conexión de servicios públicos domiciliarios (luz, agua) sin deuda anterior o sanciones que vea afectado el pago a realizar por el arrendatario. **3.**- Librar al ARRENDATARIO de toda perturbación parcial o total de los derechos de uso y goce, concedidos al ARRENDATARIO, siempre y cuando estos no sean por causa o a causa de las actividades del ARRENDATARIO. **4.**- Realizar todas aquellas mejoras que no sean locativas, es decir las que sean necesarias y urgentes sobre el bien que son aquellas que se requieren para la conservación del bien y preste el servicio para el cual está destinado. Esto dado que el bien inmueble debe mantenerse en buen estado de funcionamiento. **5.**- Cancelar el valor de la administración del edificio, la cual se encuentra incluido en el valor del canon de arrendamiento. Por tanto, deberá mantener al IBAL SA ESP OFICIAL, libre de cualquier reclamación al respecto. **6.-** Presentar mensualmente la certificación del cumplimiento de las cotizaciones al Sistema de Seguridad Social Integral y Parafiscales, conforme a lo previsto en las normas aplicables sobre la materia. **7.-** Informar al arrendatario sobre la configuración de inhabilidad sobreviniente a la suscripción del contrato. **8.-** Mantener la reserva y confidencialidad sobre la información que conozca con ocasión de la ejecución del contrato. **9-.** Las demás obligaciones establecidas en el código civil y de comercio a cargo del arrendador de locales comerciales, con las excepciones que apliquen teniendo en cuenta la calidad pública del arrendatario.
Obligaciones del IBAL – ARRENDATARIO	El IBAL S.A. ESP OFICIAL, en calidad de arrendatario se compromete a: 1.- Usar y gozar la cosa arrendada, con la destinación específica establecida en el contrato de arrendamiento. 2.- Pagar dentro del término convenido los cánones de arrendamiento fijados en el contrato. 3.- Mantener en buen estado de limpieza las instalaciones y las áreas convenidas en el objeto del presente contrato, con el fin de tener una adecuada conservación del mismo.

	4.- Restituir el local comercial en el mismo estado en el que lo recibió, de lo anterior se deduce que el arrendatario debe velar por la conservación del local, realizando las mejoras locativas que están a su cargo, según lo determina el artículo 1997 inciso I del Código Civil. 5.- Pagar a tiempo los servicios públicos instalados del local comercial y entregar al día la facturación por este concepto. 6.- Asumir la responsabilidad por los daños que se llegaren a causar en las instalaciones en desarrollo del objeto del presente contrato. 7.- No podrá el arrendatario hacer servir a otro de los derechos de uso y goce sobre el bien arrendado y por tanto no estará facultado para subarrendar en ninguna proporción salvo autorización escrita del arrendador. 8.- Responder por los daños causados no solo por su misma culpa personal, sino además por la de sus representantes, familiares, huéspedes, visitantes o dependientes que no se encuentren enmarcados en fuerza mayor o caso fortuito. 9.- Designar un supervisor del contrato, quien está en la obligación de verificar el cumplimiento del objeto contractual, para adelantar los trámites administrativos internos para pago. PARÁGRAFO El supervisor deberá mantener una interlocución permanente y directa con el CONTRATISTA., Exigir la ejecución idónea y oportuna del objeto contratado, informar al ordenador del gasto cualquier irregularidad o incumplimiento sea parcial o total del contrato, para tomar las medidas que corresponden según la Ley 1474 de 2011, y demás obligaciones que le correspondan según el manual de supervisión e interventoría del IBAL S.A. E.S.P. OFICIAL y la ley.			
Pago de ARL a cargo del IBAL	APLICA	[ ]	NO APLICA	[x]
Capítulo III: Descripción Jurídica				
Fundamentos Jurídicos de la Modalidad de Contratación	De conformidad con el Acuerdo No. 001 del 14 de julio de 2020, "por medio del cual se adopta el manual de contratación de la empresa IBAL S.A. E.S.P OFICIAL", se procederá a adelantar un proceso de contratación directa conforme lo establecido en el artículo 28, numeral 10 Contratos de Arrendamiento de bienes inmuebles o muebles o espacios físicos Para ello se aplica el tramite indicado en el artículo 29 del respectivo acuerdo.			
Plazo de Liquidación del Contrato.	Seis (06) meses siguientes al vencimiento del plazo de ejecución para la liquidación de mutuo acuerdo. En caso de no suscribir acta de liquidación se adelantará un informe por parte del supervisor y se elaborará el acta de cierre del proceso según lo indicado en el artículo 69 del Acuerdo 001 de 2020.			
Supervisión	**Nombre del Funcionario:**	JAVIER PIEDRAHITA SARMIENTO		
	Cargo	Profesional especializado III- Grupo servicios generales y recursos físicos		
	Dependencia:	Gestión Recursos Físicos y Servicios Generales		
Autorización Uso de Distintivos y Logos de la empresa	APLICA	[ ]	NO APLICA	[x]
Proceso limitado a MIPYMES	APLICA	[ ]	NO APLICA	[x]

Necesidad de Contar Con interventor Externo.	NO APLICA
Capítulo IV: Descripción Financiera	
Soporte Técnico y Económico del valor estimado del contrato.	
Presupuesto Oficial.	**SETENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL SETECIENTOS SETENTA PESOS ($77.653.770.00) MCTE, IVA DEL 19% Y ADMINISTRACIÓN INCLUIDA.**
Variables consideradas para calcular el presupuesto oficial	El valor a presupuestar se toma teniendo como referente el antecedente histórico de los costos de arrendamiento mensual del año anterior y el aumento del IPC del año 2022 5.62% según cotización del arrendador. Por tanto el canon de arrendamiento con IVA y administración incluida está establecido el $15.530.754 pesos por mes.
Forma de Pago y Requisitos	Se hará mediante la suscripción de actas parciales mensuales y un acta final, en la que se reconocerá el pago del canon de arrendamiento, previa presentación de la factura, validación de aportes de seguridad social según la naturaleza jurídica del arrendador. **NOTA 1.** Los pagos se ordenarán siempre y cuando existan las actas de visto bueno del supervisor del contrato. Las cuales se cancelarán, previo cumplimiento de los trámites administrativos a que haya lugar y expedición de la obligación y orden de pago. **NOTA 2.** Si las facturas no han sido correctamente elaboradas o no se acompañan los documentos requeridos para el pago, el término para su trámite interno sólo empezará a contarse desde la fecha en que se presenten en debida forma o se haya aportado el último de los documentos. Las demoras que se presenten por estos conceptos serán responsabilidad del contratista y no tendrá por ello derecho al pago de intereses o compensaciones de ninguna naturaleza. Se deberán radicar antes del cierre contable fijado por el IBAL S.A. ESP OFICIAL. **NOTA 3.** El contratista manifiesta que conoce los trámites internos para pago establecidos por tipo de contrato en la Resolución 076 de 11 de febrero de 2020, la cual se encuentra publicada en la página institucional de la empresa en el link normatividad resoluciones 2020, específicamente en https://www.ibal.gov.co/sites/default/files/ibal/sites/default/files/images/stories/Resolucion%20076%20de%202020.pdf. **NOTA 4.** Durante la ejecución del contrato el supervisor, deberá diligenciar el formato de evaluación y reevaluación del contratista de acuerdo al Sistema integrado de Gestión y a la Resolución que regula su procedimiento, calificando los ítems allí descritos y obteniendo un puntaje final. La reevaluación será el resultado de la ponderación de los puntajes obtenidos en las evaluaciones realizadas. **NOTA 5.** El contratista debe tener en cuenta que en los trámites de cuentas se descuenta los impuestos, tasas, contribuciones que exige la ley conforme a las obligaciones tributarias del contratista. Es decir en cada cuenta se puede generar el descuento de retención en la fuente, sobre tasa bomberil, reteica y reteiva si aplica, en los porcentajes que contablemente correspondan. Así mismo, se descuenta el 2% del valor de la cuenta antes de IVA de la tasa pro deporte establecida en el Acuerdo municipal 0017 del 5 de diciembre de 2020.
Capítulo V. Bases para la Evaluación de Propuestas	
Justificación de los factores de selección	**REQUISITOS DE PARTICIPACIÓN – PROPONENTES CONTRATACIÓN DIRECTA.** No encontrarse inhabilitado para contratar de acuerdo con los principios legales y constitucionales, afirmación que se entenderá hecha por el proponente con la presentación de la propuesta.

	Encontrarse inscrito en el Sistema de Información de Proponentes (SIP) de la Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado IBAL SA ESP OFICIAL, como mínimo el día de la presentación de la oferta. El ordenador del gasto determina el oferente a invitar. Por tratarse de un proceso de contratación directa se validará que el proponente invitado cumpla con todas las características técnicas y jurídicas exigidas para la suscripción del contrato
Requisitos Habilitantes	
Capacidad Jurídica (Documentos de contenido Jurídico)	1. Propuesta original firmada por el propietario del local comercial. La propuesta deberá indicar las condiciones del bien inmueble a arrendar, que debe cumplir con las exigencias técnicas mínimas establecidas en el presente estudio, e indicando ubicación del bien inmueble. 2. Certificado de existencia y representación legal de la persona jurídica o registro mercantil de la persona natural, o en su defecto documento que valide su existencia y representación. 3. Fotocopia de la cedula de ciudadanía de la persona natural o del representante legal de la persona jurídica. 4. Certificado de libertad y tradición del bien inmueble no superior a 30 días de expedición. 5. Copia de la escritura pública en la que describa linderos del bien inmueble arrendado, o en su defecto documento que permita evidenciar la propiedad o autorización para uso del inmueble. 6. Antecedentes fiscales de la persona natural, o de la persona jurídica y del representante legal de la persona jurídica 7. Antecedentes disciplinarios de la persona natural, o de la persona jurídica y del representante legal de la persona jurídica 8. Antecedentes judiciales de la persona natural, o del representante legal de la persona jurídica. 9. Pantallazo de que la persona natural o represente legal de la persona jurídica no se encuentra inscrito en el sistema de medidas correctivas de la policía nacional. 10. Copia del Registro Único tributario, el cual deberá contar con la actividad que permita el alquiler de bienes inmuebles. 11. Fotocopia de los soportes mediante los cuales conste el cumplimiento de sus obligaciones con el sistema de seguridad social integral y con los aportes parafiscales si es el caso.
Documentos de Contenido Técnico (Si Aplica al proceso)	NO APLICA
Capacidad Financiera	NO APLICA
Capacidad Organizacional	NO APLICA
Experiencia (General y Específica)	NO APLICA
Evaluación	
Factores de Escogencia y Calificación	Solo procede la validación de los requisitos de contenido jurídico.
Otros para proceso de contratación	

Causales de Rechazo de Propuesta	No Ajustarse al presupuesto Oficial. No encontrarse habilitada la propuesta por no cumplir con los requisitos habilitadores. Si el proponente se encuentra incurso en alguna de las prohibiciones, inhabilidades e incompatibilidades señaladas por la Constitución y la ley. Cuando quien suscriba la propuesta no tenga la capacidad legal para representar a la persona jurídica oferente, o cuando tenga limitación en cuantía para representar a dicha persona. Si el Objeto Social del proponente no tiene relación con la naturaleza del objeto a contratar.
Factores de Desempate	NO APLICA

Capítulo VI: Riesgos

Soporte de la estimación, tipificación y asignación de los riesgos.

Los riesgos del presente contrato están distribuidos de la siguiente manera:

Riesgo										
N°	**Clase**	**Fuente**	**Etapa**	**Tipo**	**Descripción**	**Probabilidad**	**Impacto**	**Valoración**	**A quien se le asigna**	**Monitoreo**
1	General	Externo	Contratación	Operacional	El arrendador requiere el bien inmueble arrendado, antes del plazo	1	1	2	Arrendador	Mensual. El IBAL las indemnizaciones
2	General	Externo	Ejecución	operacional	Deteriorio de mejoras necesarias del inmueble	2	2	4	Arrendador	Mensual
3	Especifico	Externo	Ejecución	Político Social	deterioro de las condiciones de seguridad y orden publico	2	2	4	IBAL SA ESP OFICIAL	Mensual o cuando ocurra el evento

	4	General	Externo	Ejecución	Operacional	Deterioro de mejoras locativas del bien inmueble	2	2	4	IBAL SA ESP OFICIAL	MENUSAL

Garantías a Constituir	No aplica, teniendo en cuenta la calidad de arrendatario del IBAL SA ESP OFICIAL.
El suscrito Certifica que al momento de la elaboración del presente estudio de la necesidad se agotó todo el proceso de planeación, por lo que es viable técnica, financiera y jurídicamente adelantar el respectivo tramite de contratación para satisfacer la necesidad descrita.	
Revisó y Aprobó Firma:	
Nombre del Director:	**MARCO TULIO ORTIZ RAMOS**
Cargo:	Director Administrativo y Financiero
Firma:	
Nombre:	**JAVIER PIEDRAHITA SARMIENTO**
Cargo:	Profesional Especializado III Gestión Recursos Físicos
Anexos:	
Análisis de precios	

Funcionario o Asesor	Nombre	Dependencia	V° B°
Revisado Jurídicamente:	Alexandra Bustamante Urueña	Secretaría General	
Aprobado Jurídicamente:	Luis Alejandro Giraldo Montoya	Secretario General	

CONSORCIO SAN BONIFACIO

809.010.600-7

CONSORCIO SAN BONIFACIO.

PROPUESTA PARA SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO LOCAL COMERCIAL.

Ibagué, 13 de julio de 2022

Señores
IBAL S.A. E.S.P. OFICIAL S.A. E.S.P
JAVIER PIEDRAHITA SARMIENTO
GERENTE
E. S. M.

GUSTAVO ADOLFO FAJARDO ARBELAEZ, identificado con la cedula de ciudadanía No. 14.241.863 de Ibagué, en calidad de representante legal del **CONSORCIO SAN BONIFACIO,** integrado por las **EMPRESAS INGEREDES S.A.S. con NIT 800.058.474-1, representada por GUSTAVO ADOLFO FAJARDO ARBELAEZ; PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S. con NIT 800.053.720-4 Y CONCREDESARROLLOS S.A.S. con NIT 809-009.815-1, representadas por RODRIGO AUGUSTO FAJARDO ARBELAEZ, sociedades propietarias del LOCAL COMERCIAL NÚMERO 202,** del **EDIFICIO TORRE F 25,** los cuales son administrados por el **CONSORCIO SAN BONIFACIO,** presenta la siguiente propuesta comercial a la empresa **IBAL S.A. E.S.P. OFICIAL S.A. E.S.P.**

INFORMACIÓN GENERAL

EL CONSORCIO SAN BONIFACIO, se complace en presentar su propuesta para el USO, GOCE Y DISFRUTE DEL **LOCAL COMERCIAL NÚMERO 202,** ubicados en **EL EDIFICIO TORRE F 25**, mediante contrato de arrendamiento a la empresa **IBAL S.A. E.S.P.**, para que logre sus objetivos de implementación de un **CENTRO DE ATENCIÓN AL PÚBLICO.**

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.

- El **EDIFICIO TORRE F 25,** donde se encuentra ubicado el local, cuenta con una excelente ubicación, por encontrarse en sobre la carrera quinta con calle 41
- 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 eléctricas y ascensor.
- El edificio cuenta con todas las normas sismo resistentes y de seguridad requeridas.

ESPECIFICACIONES DE LA PROPUESTA:

LOCAL OFERTADO: 202 EDIFICIO TORRE F 25

- **UBICACIÓN:** Carrera 5 # 41- 16 Edificio TORRE F25

- **LOCALIZACION:** Se localiza en el segundo piso, nivel +7.90 con una altura libre aproximadamente de tres metros veinte centímetros (3.20)

- **ÁREAS:**

  - **ÁREA ARQUITECTÓNICA:** Aproximadamente de doscientos sesenta metros cuadrados con noventa y un decímetros cuadrados (260.91m2)

  - **PROPIEDAD COMÚN:** Cuatro metros cuadrados con ochenta y cinco centímetros (4.85m).

  - **AREA PRIVADA**: Doscientos cincuenta y seis metros cuadrados con seis decímetros cuadrados (256.06m)

- **LINDEROS:**

  - **NORTE.** Partiendo del punto L202-01, en línea recta de dieciséis metros y sesenta y cuatro centímetros (16.64m) hasta llegar a punto L202-02 lindando fachada común, de por medio, con vacío sobre zona de antejardín, común del edificio por la carrera quinta (5).

- **ORIENTE.** Partiendo del punto L202-04, en línea quebrada de dos metros diez centímetros (2.10m2), treinta y cinco metros (0.35m), un metro (1.0m) treinta y cinco metros (0.35m), cinco metros cincuenta centímetros (5.50m), treinta y cinco centímetros (0.35m), un metro (1.0m) treinta y cinco centímetros (0.35m) y seis metros quince centímetros (6.15m) hasta llegar al punto L202-03, lindando, muro, estructura y junta de construcción, comunes, de por medio con predio vecino.

- **SUR.** Partiendo del punto L202-3, en línea quebrada de siete metros veinte centímetros (7.20m) veinticinco centímetros (0.25m), tres metros cincuenta centímetros (3.50m), veinticinco centímetros (0.25m), cinco metros noventa centímetros (5.90m, hasta llegar al punto L202-04, lindando, muro y estructura, comunes, de por medio con zona de parqueaderos, administración común del edificio, y foso de ascensores comunes de uso exclusivo de las oficinas.

- **OCCIDENTE.** Partiendo del punto L202-04, en línea quebrada de seis metros sesenta y tres centímetros (6.63m), treinta y cinco (0.35m), tres metros (3.00m), treinta y cinco centímetros (0.35m), dos metros y cincuenta y tres centímetros (2.53m), cuarenta centímetros (0.40m), un metro cincuenta centímetros (1.50m), cuarenta y cuatro centímetros (0.44m), y dos metros diez centímetros (2.10m), hasta llegar al punto L202-01 lindando fachada interna, estructura y acceso laboral, comunes, de por medio, con hall de circulación y escaleras, comunes del edificio.

- **NADIR.** Placa común de por medio con el primer piso.

- **CENIT.** Placa común de por medio con el tercer piso.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:

➢ **CAPACIDAD DE RED ELÉCTRICA.**

- 25 puntos eléctricos protegidos con ups online bifásica de 6kva con 6 min de autonomía a full carga.
- Puntos eléctricos con protección a polo a tierra.

CONSORCIO SAN BONIFACIO

809.010.600-7

- Tablero básico con red normal con totalizador de 63amp 10 breaker de 20AMP.
- Tablero regulado con 10 breaker de 20 AMP.
- Red de datos estructurada con cable 100% cobre.

➢ **CAPACIDAD AIRE ACONDICIONADO:**

- Tablero de aires acondicionado bifásico con totalizador REY 63AMP y 4 pin de corte de 2x40
- Una condensadora a5uw40 con tres unidades interiores, 24000BTU y dos 12000BTU
- CASETTE de aire acondicionado 60000 BTU bajo consumo de energía
- Unidad FAN – COIL desnudo de 600.00 BTU bajo consumo de energía.

➢ **VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO:**

- **VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO**: QUINCE MILLONES QUINIENTOS TREINTA MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS M/CTE. ($ 15.530.754), INCLUYENDO IVA Y ADMINISTRACION. (EL PAGO DEL VALOR DE LOS SERVICIOS PUBLICOS ES A CUENTA PROPIA DEL ARRENDATARIO).

➢ **VIGENCIA CONTRATO:** DOCE (12) MESES

➢ **INCREMENTOS ANUALES:** Los incrementos anuales serán iguales al IPC establecido por el Gobierno Nacional.

Cordialmente,

GUSTAVO ADOLFO FAJARDO ARBELAEZ
Representante Legal
CONSORCIO SAN BONIFACIO
NIT. 809.010.600-7
Firmado por el asesor jurídico