República de Colombia Gobernación de Santander	CARTA	CÓDIGO	AP-JC-RG-110
		VERSIÓN	11
		FECHA DE APROBACIÓN	02/01/2020
		PÁGINA	1 de 1

Bucaramanga, 08 JUL 2021

Doctora
IVONNE MARCELA RONDÓN PRADA
Secretaria General

REFERENCIA: Requerimiento Contrato de Arrendamiento

Cordial saludo,

Teniendo en cuenta que:

1) La Administración Departamental posee un inmueble Lote 2D ubicado en la Carrera 4 No. 5-10 Bodega Industrial del municipio Floridablanca, identificado con la matricula inmobiliaria No. 300-54920 y numero de predio 01-01-0305-0001-000 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, de conformidad con lo establecido en la Escritura Pública No. 2427 del catorce de agosto de 1954 de la Notaría Dos de Bucaramanga.

2) Entre el Departamento de Santander y LINCO SA -- Representada Legalmente por DANIELA GALVIS VILLARREAL. se celebró el contrato de Arrendamiento de Inmueble No. 00002752 del 01 de marzo de 2013, cuyo objeto es ARRENDAMIENTO BODEGAS Y OFICINAS PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DE SANTANDER.

3) Por voluntad de las se acordó dar por terminado el citado contrato y liquidarlo de manera bilateral, teniendo en cuenta la solicitud realizada por la Contratista en su comunicación radicada el 1 de junio de 2021, por razones netamente empresariales.

Por consiguiente, a efectos de continuar dando utilidad al Inmueble para evitar su deterioro, y a su vez, que dicho arriendo se traduce en un ingreso para las arcas del Departamento, lo que le permite disponer de recursos adicionales para apoyar sus actividades misionales.

ANDRES FERNANDO BALTAZAR CASTAÑO
Coordinador Grupo Recursos Físicos
Gobernación de Santander

Proyecto: Abg. Belkis Marisol Muñoz Arenas
C.P.S Coordinación de Recursos Físicos

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210628997944517075 **Nro Matrícula: 300-54920**

Pagina 1 TURNO: 2021-300-1-126622

Impreso el 28 de Junio de 2021 a las 10:37:19 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 300 - BUCARAMANGA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: FLORIDABLANCA VEREDA: FLORIDABLANCA
FECHA APERTURA: 24-01-1980 RADICACIÓN: CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 01-01-1980
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

==

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UNA CUADRA O SOLAR ALINDERADO ASI: " POR EL NORTE, EN SETENTA Y SEIS (76.00 MTS.) CON LA CALLE 5. POR EL SUR, CON LA FABRICA DE LICORES, EN SETENTA Y SEIS METROS (76.00 MTS.) POR EL ORIENTE, EN VEINTICINCO METROS (25.00 MTRS.), LA CARRERA 4. Y POR EL OCCIDENTE, EN VEINTICINCO METROS (25.00 MTRS.), LA CARRERA 3. AREA: 1.900.00 MTRS.2.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :
AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:
COEFICIENTE : %

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
1) CARRERA 4. # 5-10.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 08-09-1954 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2427 DEL 14-08-1954 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: $2,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 102 PERMUTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: GOMEZ V. DE GUTIERREZ JUANA

A: DEPARTAMENTO DE SANTANDER X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 16-05-1984 Radicación: 16213

Doc: ESCRITURA 1859 DEL 30-04-1984 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: $150,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA JUNTO CON OTRO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: DEPARTAMENTO DE SANTANDER X

A: BANCO DE COLOMBIA

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210628997944517075 **Nro Matrícula: 300-54920**

Impreso el 28 de Junio de 2021 a las 10:37:19 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

= =

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-300-1-126622 **FECHA: 28-06-2021**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

DATOS GENERALES DEL AVALÚO COMERCIAL

Nº 034 - 21

CLASE DE AVALÚO	COMERCIAL
SOLICITANTE	LINCO S.A.
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	LOTE 2D Cra 4 No. 5-10 Municipio de Floridablanca Departamento de Santander
CLASE DE INMUEBLE	Bodega industrial
PROPIETARIO	DEPARTAMENTO DE SANTANDER.
AVALUADOR DESIGNADO	JUAN PABLO RUEDA SANMIGUEL
FECHA DE VISITA	junio 28 de 2.021

Calle 38 No. 36-23
PBX 6451616 - Bucaramanga
Página Web:www.seguridadinmobiliaria.co

1. INTRODUCCIÓN

1.1. TIPO DE AVALÚO

De acuerdo a la solicitud el presente informe se refiere al Avalúo Comercial de un predio urbano en el Municipio de Floridablanca, correspondiente a un Lote y la construcción en él levantada correspondiente a una Bodega i sus respectivas oficinas administrativas.

1.2. DEFINICIÓN

AVALÚO COMERCIAL: Es el valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir **DE CONTADO** respectivamente por una propiedad, de acuerdo a sus características generales, área, localización, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

2. LIMITACIONES DEL AVALÚO

Las siguientes especificaciones y condiciones límites se aplican al avalúo aquí presentado.

1. Las características técnicas se tomaron de la observación personal del avaluador.
2. De acuerdo con el conocimiento, la opinión del avaluador, las explicaciones y conceptos obtenidos en este informe son demostrables.
3. El presente informe es propiedad intelectual de la Solicitante, por lo tanto, está prohibida su reproducción parcial o total o cualquier referencia al mismo, o a las cifras contenidas en el, sin su aprobación escrita.
4. Se informa al usuario que el presente informe es confidencial para la Solicitante y los avaluadores que en el intervinieron, por tanto, ni ella ni ellos pueden aceptar responsabilidad por el uso de la valuación por terceros que se apoyen en él.
5. El uso de este avalúo es propiedad privada y confidencial.
6. El avaluador no puede ser requerido para testimonio ni ser llamado a juicio por razón de este avalúo en referencia a la propiedad de los mismos, a no ser que se hagan arreglos previos.
7. La descripción del avalúo en este informe, se aplica sólo bajo la forma de utilización actual.
8. La presente valuación se llevó acabo siguiendo los procedimientos establecidos en el código de ética del avaluador y sus normas de comportamiento, lo mismo que los avaluadores satisfacen los

requisitos de capacitación profesional y experiencia suficiente en la zona y clase de inmueble que se está avaluando.

3. MEMORIA DESCRIPTIVA

El inmueble objeto del presente avalúo corresponde a un Lote plano y la construcción, ubicada sobre vía vehicular.

3.1. NOMENCLATURA

El predio se identifica con la siguiente nomenclatura:

Lote 2D de la Carrera 4 No. 5-10 de la actual nomenclatura de Floridablanca.

3.2. PROPIETARIO

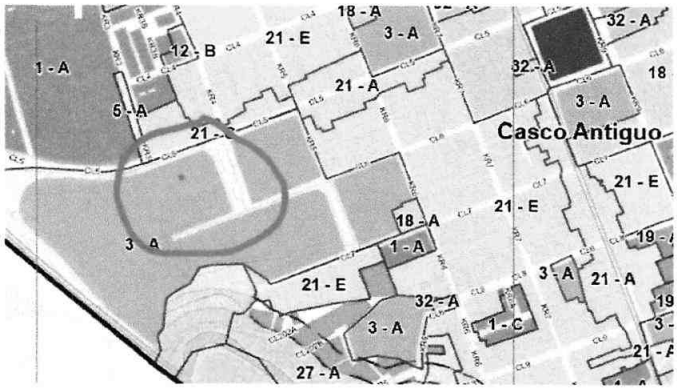
El inmueble es en la actualidad propiedad del Departamento de Santander, NIT 890.201.235-6, según Escritura No. 4603 de diciembre 12 de 2.019 de la Notaria 5ª de Bucaramanga.

3.3. CLASE DE INMUEBLE Y UTILIZACIÓN ACTUAL

Predio esquinero, sobre vía vehicular, actualmente utilizado por la Empresa LINCO S.A.S en calidad de arrendataria.

4. EL SECTOR

El uso predominantemente del sector es Dotacional.



LEYENDA EDIFICABILIDAD

1	CONSOLIDACION 1 RESIDENCIAL 1
2	CONSOLIDACION 1 RESIDENCIAL 2
3	CONSOLIDACION 1 DOTACIONAL

4.1. VÍAS DE ACCESO AL SECTOR

Del Predio: La vía principal de acceso al predio es la Calle 5, vía asfaltada y en buen estado de mantenimiento.

Del Sector: La principal vía de acceso al sector, es la Autopista Floridablanca-Bmanga, totalmente asfaltada, con doble calzada y separador central.

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE DEL SECTOR

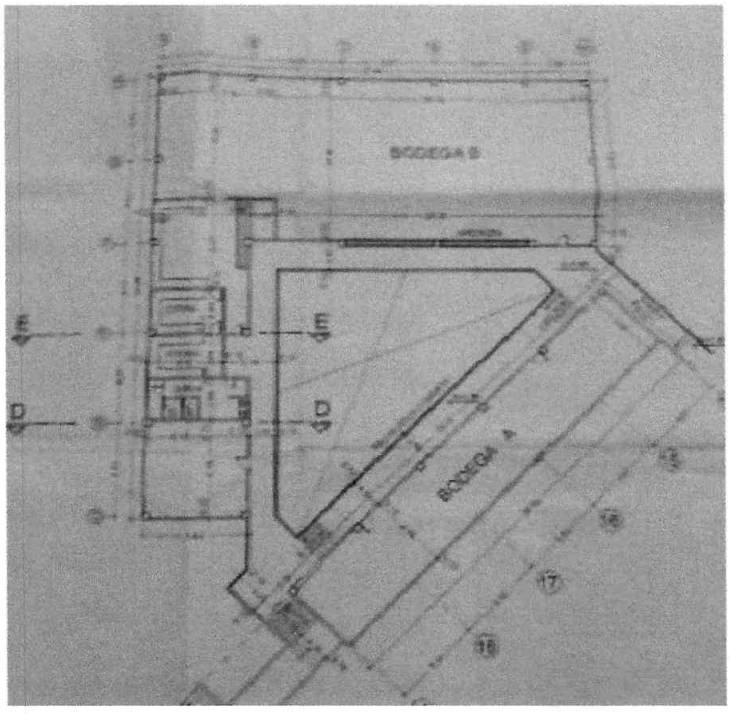
La zona y especialmente el entorno del predio objeto del avalúo, tiene como actividad predominante la Industrial, de Servicios e incluso Residencial.

4.3. TIPOS DE EDIFICACION

En el sector predominan las edificaciones industriales y residénciales.

5. EL PREDIO

Es un predio de forma irregular y plano. Se encuentran legalmente identificados en planos y en terreno, no presenta problemas urbanísticos, de linderos ni de suelos.



5.1. LA CONSTRUCCIÓN

Dentro del predio se levantan tres Bodegas, la A, la B y la C, en estructura tradicional, pisos en mortero, mampostería en ladrillo cocido, ventanearía en perfilería de hierro, instalaciones eléctricas y telefónicas en tubería conduit, hidráulicas y sanitarias en PVC, cubierta general en teja termo acústica. Las tres bodegas están en dos niveles y en la B, en el segundo piso se halla el área de oficinas administrativas, las cuales están con pisos en porcelanato, ventanearías en aluminio, cuenta con sala de juntas, oficinas de Gerencia, de Sub Gerencia, administrativa con baño, dos cuartos técnicos para loa equipos de aire acondicionado, cafetería, dos archivos, sala de auditorio y recepción. En forma independiente, en el segundo piso de la bodega C, se encuentran las dos baterías de baños, una para damas y la otra para caballeros

6. IDENTIDAD PREDIAL

En las oficinas de Catastro y de registro de Instrumentos Públicos el predio objeto de este avalúo se identifica así:

Matrícula Inmobiliaria No. 300-54920

Número predial No suministrado.

Georreferenciación 7 ° 03 40.49 "N y 73° 05' 21.45"W.

6. LINDEROS

NORTE: En 243,75 metros con la Calle 5.

ORIENTE: En 75,00 meros con la Carrera 4, gira al Oriente y continua en 18,96 metros, con la Calle 5, gira al Sur en 48,61 metros, con el Lote 2A, gira al Occidente, en 48,61 metros, con el Lote 2A, gira al Occidente en 10,88 metros, con el Lote 2A, gira al Sur en longitud de 19,39 metros con el Lote 2A.

SUR: En 164,17 metros, con el Barrio La Ronda

OCCIDENTE: En 263,00 metros con la Autopista a Bucaramanga y en 27,50 metros con Área Metropolitana.

NOTA: Linderos tomados del Certificado de Libertad suministrado.

7. ÁREAS

DESCRIPCIÓN	UNID	DIMENSIÓN
Área del Lote	m^2	1,932,00
	m^2	
Primer piso Bodega A	m^2	142,24
Segundo piso Bodega A	m^2	142,24
	m^2	
Primer piso Bodega B	m^2	942,85
Segundo piso Bodega B (Oficinas)	m^2	469,26
	m^2	
Bodega C	m^2	847,21
	m^2	
Area total construida	m^2	2,543,80

NOTA: El área del certificado corresponde al lote en mayor extensión. El área del presente avalúo, se toma del área que ocupan los primeros pisos de cada una de las bodegas.

9. BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACIÓN

Para la elaboración del avalúo se tuvo en cuenta la siguiente información:

- ✓ Solicitud de elaboración del avalúo.
- ✓ Certificado de Libertad y Tradición
- ✓ Se efectuó visita al predio el pasado 26 de abril de 2.021 y se verificaron todos los detalles que se incluyen en el presente informe.
- ✓ Se revisaron en los archivos las últimas transacciones y valoraciones realizadas en el sector para verificar promedio de valores, así como revista Construdata 198.

10. SERVICIOS

El sector cuenta con servicio de energía eléctrica, alcantarillado, acueducto, gas domiciliario y telefonía. Hay servicio de transporte público, así como de alumbrado público.

El predio cuenta con todas las matriculas habilitadas, así como planta de tratamiento de aguas residuales.

11. REGLAMENTACION

Según el POT del Municipio de Floridablanca de Segunda Generación, el predio se encuentra, en el Plano de Tratamientos como zona de Consolidación Urbana TC-1 y en el Plano de Usos como Dotacional.

1. Consolidación urbana Tipo TC-1. Aplica en sectores de la ciudad, urbanizaciones, conjuntos, o proyectos de vivienda en serie, que conservan sus características urbanas, viales, espacio público, dotacionales y ambientales como orientadoras de los procesos de construcción; deben mantener sus características sobre aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines y demás elementos volumétricos así como las cuotas de estacionamientos y la proporción y distribución del equipamiento comunal privado, con los que se aprobó el plan urbanístico.

Rige también para los predios a los cuales se le asigno en la cartografía del presente plan el tratamiento de desarrollo pero que ya surtieron su proceso de urbanización soportados en Licencia Urbanística y entregaron sus respectivas áreas de cesión públicas obligatorias al Municipio y al Área Metropolitana de Bucaramanga, o concluyan las obras de urbanización de conformidad con la Licencia de Urbanización vigente a la entrada en aplicación del presente Acuerdo.

Artículo 297°. Áreas de actividad dotacional. Son aquellas áreas que se designan para la localización de equipamientos o instituciones de uso público, privado o mixto, destinadas a la satisfacción de necesidades colectivas, prestación de servicios a la comunidad y servicios de gobierno necesarios para el óptimo desarrollo de las actividades humanas individuales y colectivas.
Igualmente incluye los predios con uso dotacional existentes al interior del área urbana que por su tamaño o representatividad deben reconocerse y mantenerse.

AREA ACTIVIDAD		CATEGORIAS	USO				
			TIPO	GRUPO		ESCALA	CODIGO POT
Dotacional	D	Principal	Comercio	Liviano o al por menor	Doméstico	Zonal y Metropolitano	1
						Metropolitano	2
					Básico o Genérico	Metropolitano	3.5
			Servicios	Generales	Parqueaderos	Zonal, Local, Metrop.	1-4

AREA ACTIVIDAD	CATEGORIAS	USO				
		TIPO	GRUPO		ESCALA	CODIGO POT
				Alimentario	Zonal y Metropolitano	15,16,17,18
				Técnicos y Especializados	Zonal y Metropolitano	20
					Metropolitano	21,23,25
				Turístico	Local	27
					Zonal y Metropolitano	28
			Empresariales	Comunicación	Local	36
		Dotacional	Servicios Sociales	Educación	Zonal y Metropolitano	55,56,59
					Metropolitano	57,58
				Salud	Zonal y Metropolitano	60,61,62
				Bienestar social	Local, Zonal, Metrop.	63,64,65,66
				Cultural	Zonal y Metropolitano	67,68
					Metropolitano	69
				Culto	Zonal y Metropolitano	70,71,72
				Actividades deportivas	Zonal y Metropolitano	73
					Metropolitano	74,75,76
			Servicios de Gobierno	A la Comunidad	Zonal y Metropolitano	77,80,81,82
					Metropolitano	78,83,84
					Local y Zonal	79,83,84
			Complementarios o Generales	Abastecimiento	Zonal y Metropolitano	86
				Transporte	Local, Zonal, Metrop.	91
				Recintos feriales	Metropolitano	96,97
	Compatible o Complementario	Vivienda o Residencial				
		Comercio	Liviano o al por menor	Vehículos	Metropolitano	6
			Pesado o al Por Mayor	Grandes Superficies comerciales	Zonal y Metropolitano	13
		Servicios	Generales	Entretenimiento	Zonal y Metropolitano	31
					Zonal	33
					Metropolitano	34,35
			Empresariales	Comunicación	Metropolitano	38,39,40,41
				Especializados, Profesionales y Técnicos	Zonal y Metropolitano	44,46,47
					Metropolitano	45
				Financieros	Zonal y Metropolitano	50
					Metropolitano	51
	Restringido	Dotacional	Complementarios o Generales	Abastecimiento	Zonal y Metropolitano	85
				Servicios Fúnebres	Zonal y Metropolitano	87,88,89
				Transporte	Metropolitano	90
				Servicios Públicos	Zonal y Metropolitano	92,93,94
		Industria	Elaboración de Productos alimenticios, bebidas y tabaco		Local y Zonal	100,102,104, 105
			Confección de prendas de vestir		Local y Zonal	109

12. CONSIDERACIONES

Para calcular el valor comercial del inmueble hemos tenido en cuenta entre otras las siguientes consideraciones de orden general:

1. Ubicación del inmueble.

2. Vías de acceso y comunicación.

3. Servicio de alumbrado público

4. El buen estado de conservación y mantenimiento.

5. Calidad de servicios públicos del sector y del inmueble.

6. Valores del mercado inmobiliario para este tipo de predios analizados y cuantificados con base en la oferta, demanda, valoraciones y transacciones recientes en el sector.

7. Antigüedad del predio de 70 años, aproximadamente, pero de reciente remodelación y mejoras realizados por cuenta de la firma arrendataria.

8. El valor de las transacciones está condicionada a la coyuntura que tengan comprador y vendedor

9. El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

10. Certificamos que el avaluador que intervino en la presente valoración, no tiene intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con su propietario, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

13. METODOLOGÍA AVALUATORIA

Para determinar el valor comercial del predio se utilizó el **"Método de costo de Reposición"** para las construcciones y **"Método Residual"**, para el valor del terreno.

Método de costo de reposición Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Cuando se requiera presentar en el avaluó de forma independiente, tanto el valor del terreno como el de la construcción, se deberá hacer de la siguiente forma: calcular por el método de reposición el valor de la construcción y descontarla al valor total del inmueble.

Construcción Bodega

Vu (años)	Va (años)	% Va.	Ea	Fd (%)	$ Cac / m^2.	Cr./m^2.
100	70	70%	3,5	72,95%	$1.380.626	$373.459

Construcción Oficinas

Vu (años)	Va (años)	% Va.	Ea	Fd (%)	$ Cac / m^2.	Cr./m^2.
100	70	70%	2,0	60,52%	$2.536.139	$1.001.268

DONDE: Vu: significa Vida útil de la construcción

Va: significa tiempo de construido el inmueble.

Ea: significa estado de conservación, en una escala de 1 a 5.

Fd: significa el porcentaje de depreciación.

Ct: representa el valor a hoy del mt^2 de construcción a nueva

Lote

Residual Linco

		Factor	Area	TOTAL
Area Bruta		1,00	1.932,00	1.932,00
Afectaciones :				
Parque Lineal		0	-	1.932,00
Ronda de Río			-	1.932,00
Vías		0%	-	1.932,00
Indice Ocupacion		65%	1.255,80	1.255,80
Cesiones A y B		0%	-	1.932,00
Indice Constr.		3,00		5.796,00
Cesiones C		0,00	-	5.796,00
Area construccion total				5.796,00
factor afect. *a.común		0,00		-
Area neta vendible				5.796,00
VALORES	**%**	**Vr./M2**	**Valor**	**Vr. Neto**
Vr. Ventas		2.800.000	16.228.800.000	16.228.800.000
Costos :				
Urbanismo	1%	84.000	162.288.000	16.066.512.000
Directos	49%	1.372.000	7.952.112.000	8.114.400.000
Indirectos	9%	252.000	1.460.592.000	6.653.808.000
Ventas	5%	140.000	811.440.000	5.842.368.000
Financieros	6%	168.000	973.728.000	4.868.640.000
Beneficios	10%	280.000	1.622.880.000	3.245.760.000
MENOS VR. DE LAS CONST.				1.641.126.869
VALOR LOTE				1.604.633.131
VR. LOTE POR MT^2				830.555

14. DETERMINACION DEL VALOR

DESCRIPCION	UND	DIMENSION	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Lote	m^2	1.932,00	830.550,00	1.604.622.600,00
Bodega	m^2	2.074,55	373.459,00	774.759.368,45
Oficinas	m^2	469,00	1.001.268,00	469.594.692,00
VALOR TOTAL				**2.848.976.660,45**

SON: DOS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA PESOS M/CTE.

15. ESTIMATIVO DE ARRIENDO

En el área metropolitana de Bucaramanga, los arriendos en promedio, rentan entre el 3,00% y 3,50% anual, o sea que el predio q nos ocupa, podría rentar anualmente:

2.848.976.660 X 3,25% = $ 92.591.741,00, es decir $7.715.978/ mensuales.

Cordialmente,

JUAN PABLO RUEDA SANMIGUEL

AVALUADOR

MATRICULA RAA AVAL13828333

REGISTRO FOTOGRAFICO









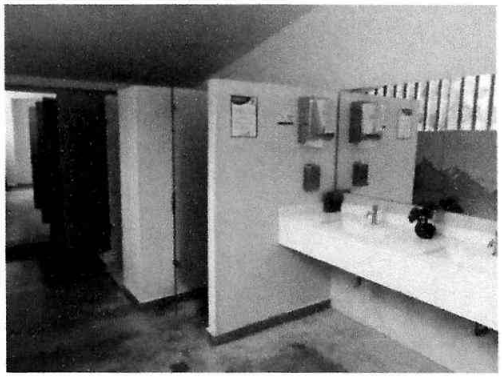






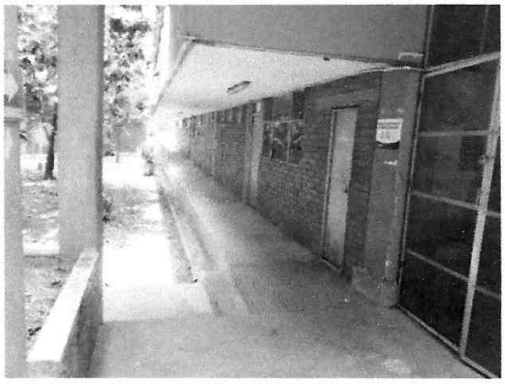






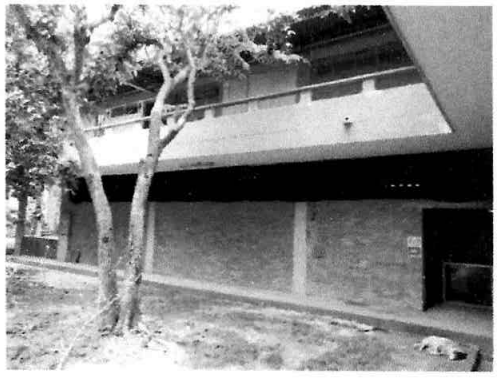














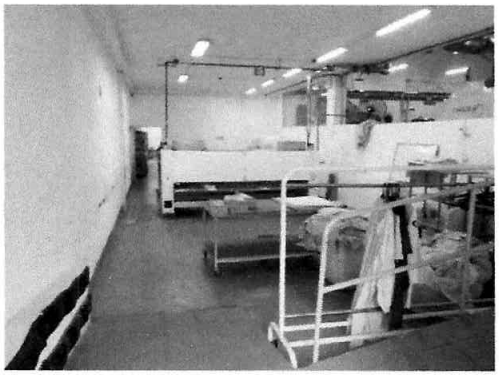










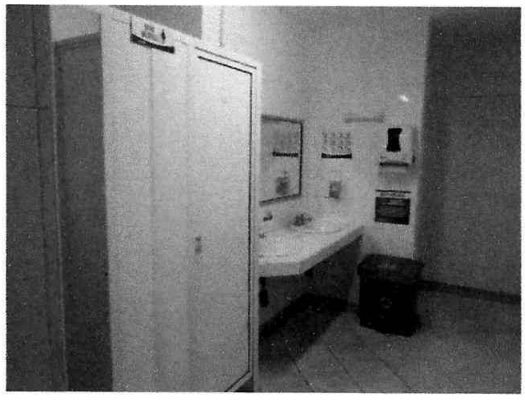




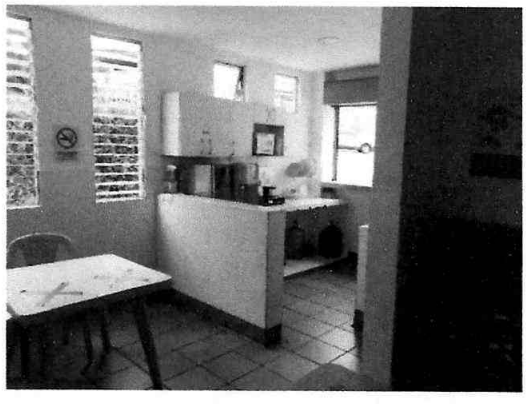





FAGOR









PIN de Validación: c0bf0b27

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JUAN PABLO RUEDA SANMIGUEL, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13828333, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-13828333.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN PABLO RUEDA SANMIGUEL se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance	Fecha	Regimen
• Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	16 Mar 2018	Régimen de Transición

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Agosto de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER
Dirección: CALLE 38 # 36 - 23
Teléfono: 3144738111
Correo Electrónico: jprs53@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la)

PIN de Validación: c0bf0b27

https://www.raa.org.co

señor(a) JUAN PABLO RUEDA SANMIGUEL, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13828333.

El(la) señor(a) JUAN PABLO RUEDA SANMIGUEL se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

c0bf0b27

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Junio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal

ANALISIS DEL PRECIO

ARRIENDO INMUEBLE
LOTE 2D CRA 4 N 5 - 10
BODEGA INDUSTRIAL
FLORIDABLANCA – SANTANDER
COLOMBIA

2021

ANALISIS DE LA SITUACION

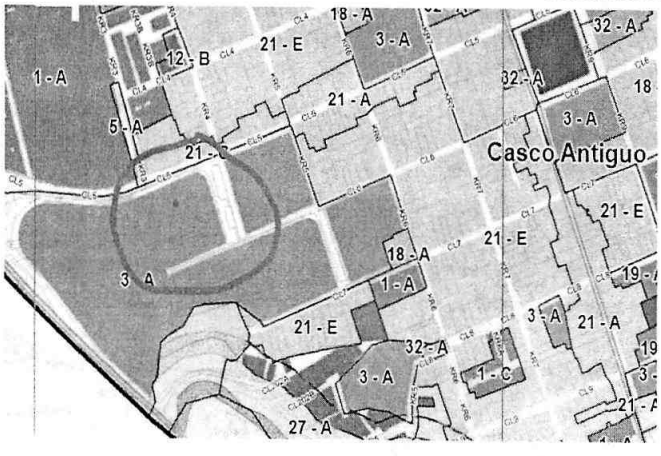
A continuación, se dará a conocer el análisis situacional de la solicitud realizada para el "Arriendo del Inmueble ubicado en la LOTE 2D CRA 4 No. 5 – 10 BODEGA INDUSTRIAL, Municipio de Floridablanca".

Este análisis esta soportado por avalúo comercial y de renta corporativo 034 – 21 realizado por **JUAN PABLO RUEDA SANMIGUEL** en el año 2021, solicitado por usuario del inmueble (LINCO S.A), Valores del mercado inmobiliario para este tipo de predios analizados y cuantificados con base en la oferta, demanda, valoraciones y transacciones recientes en el sector

Adicionalmente este análisis se basó en el principio de la selección objetiva, orientado a la protección de los recursos de la entidad y negociación más favorable para la misma; adquiriendo así un bien/ servicio a precio justo.

LOCALIZACIÓN, UBICACIÓN DEL INMUEBLE Y CONSTRUCCION

El uso predominantemente del sector es Dotacional.





Del Predio: La vía principal de acceso al predio es la Calle 5, vía asfaltada y en buen estado de mantenimiento.

Del Sector: La principal vía de acceso al sector, es la Autopista Floridablanca-Bucaramanga, totalmente asfaltada, con doble calzada y separador central.

La zona y especialmente el entorno del predio objeto del avalúo, tiene como actividad predominante la Industrial, de Servicios e incluso Residencial.

Dentro del predio se levantan tres Bodegas, la A, la B y la C, en estructura tradicional, pisos en mortero, mampostería en ladrillo cocido, ventanearía en perfilería de hierro, instalaciones eléctricas y telefónicas en tubería conduit, hidráulicas y sanitarias en PVC, cubierta general en teja termo acústica. Las tres bodegas están en dos niveles y en la B, en el segundo piso se

halla el área de oficinas administrativas, las cuales están con pisos en porcelanato, ventanearías en aluminio, cuenta con sala de juntas, oficinas de Gerencia, de Sub Gerencia, administrativa con baño, dos cuartos técnicos para loa equipos de aire acondicionado, cafetería, dos archivos, sala de auditorio y recepción. En forma independiente, en el segundo piso de la bodega C, se encuentran las dos baterias de baños, una para damas y la otra para caballeros

LINDEROS

NORTE: En 243,75 metros con la Calle 5.
ORIENTE: En 75,00 meros con la Carrera 4, gira al Oriente y continua en 18,96 metros, con la Calle 5, gira al Sur en 48,61 metros, con el Lote 2A, gira al Occidente, en 48,61 metros, con el Lote 2A, gira al Occidente en 10,88 metros, con el Lote 2A, gira al Sur en longitud de 19,39 metros con el Lote 2A.
SUR: En 164,17 metros, con el Barrio La Ronda
OCCIDENTE: En 263,00 metros con la Autopista a Bucaramanga y en 27,50 metros con Área Metropolitana.

NOTA: Linderos tomados del Certificado de Libertad suministrado.

SERVICIOS

El sector cuenta con servicio de energía eléctrica, alcantarillado, acueducto, gas domiciliario y telefonía. Hay servicio de transporte público, así como de alumbrado público.

El predio cuenta con todas las matriculas habilitadas, así como planta de tratamiento de aguas residuales.

ÁREA INMUEBLE

DESCRIPCIÓN	UNID	DIMENSIÓN
Área del Lote	m^2	1,932,00
	m^2	
Primer piso Bodega A	m^2	142,24
Segundo piso Bodega A	m^2	142,24
	m^2	
Primer piso Bodega B	m^2	942,85
Segundo piso Bodega B (Oficinas)	m^2	469,26
	m^2	
Bodega C	m^2	847,21
	m^2	
Area total construida	m^2	2,543,80

FUENTE INFORMACION AVALUO TOMADO JUAN PABLO RUEDA SANMIGUEL

REGLAMENTACION

Según el POT del Municipio de Floridablanca de Segunda Generación, el predio se encuentra, en el Plano de Tratamientos como zona de Consolidación Urbana TC-1 y en el Plano de Usos como Dotacional.

1. Consolidación urbana Tipo TC-1. Aplica en sectores de la ciudad, urbanizaciones, conjuntos, o proyectos de vivienda en serie, que conservan sus características urbanas, viales, espacio público, dotacionales y ambientales como orientadoras de los procesos de construcción; deben mantener sus características sobre aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines y demás elementos volumétricos así como las cuotas de estacionamientos y la proporción y distribución del equipamiento comunal privado, con los que se aprobó el plan urbanístico.

Rige también para los predios a los cuales se le asigno en la cartografía del presente plan el tratamiento de desarrollo pero que ya surtieron su proceso de urbanización soportados en Licencia Urbanística y entregaron sus respectivas áreas de cesión públicas obligatorias al Municipio y al Área Metropolitana de Bucaramanga, o concluyan las obras de urbanización de conformidad con la Licencia de Urbanización vigente a la entrada en aplicación del presente Acuerdo.

Artículo 297°. Áreas de actividad dotacional. Son aquellas áreas que se designan para la localización de equipamientos o instituciones de uso público, privado o mixto, destinadas a la satisfacción de necesidades colectivas, prestación de servicios a la comunidad y servicios de gobierno necesarios para el óptimo desarrollo de las actividades humanas individuales y colectivas. Igualmente incluye los predios con uso dotacional existentes al interior del área urbana que por su tamaño o representatividad deben reconocerse y mantenerse.

AREA ACTIVIDAD	CATEGORIAS	USO				
		TIPO	GRUPO		ESCALA	CODIGO POT
Dotacional – D	Principal	Comercio	Liviano o al por menor	Doméstico	Zonal y Metropolitano	1
					Metropolitano	2
				Básico o Genérico	Metropolitano	3,5
		Servicios	Generales	Parqueaderos	Zonal, Local, Metrop	14

AREA ACTIVIDAD	CATEGORIAS	USO				
		TIPO	GRUPO		ESCALA	CODIGO POT
				Alimentario	Zonal y Metropolitano	15,16,17,18
				Técnicos y Especializados	Zonal y Metropolitano	20
					Metropolitano	21,23,25
				Turístico	Local	27
					Zonal y Metropolitano	28
			Empresariales	Comunicación	Local	36
		Dotacional	Servicios Sociales	Educación	Zonal y Metropolitano	55,56,59
					Metropolitano	57,58
				Salud	Zonal y Metropolitano	60,61,62
				Bienestar social	Local, Zonal, Metrop	63,64,65,66
				Cultural	Zonal y Metropolitano	67,68
					Metropolitano	69
				Culto	Zonal y Metropolitano	70,71,72
				Actividades deportivas	Zonal y Metropolitano	73
					Metropolitano	74,75,76
			Servicios de Gobierno	A la Comunidad	Zonal y Metropolitano	77,80,81,82
					Metropolitano	78,83,84
					Local y Zonal	79,83,84
			Complementarios o Generales	Abastecimiento	Zonal y Metropolitano	86
				Transporte	Local, Zonal, Metrop	91
				Recintos feriales	Metropolitano	96,97
	Compatible o Complementario	Vivienda o Residencial				
		Comercio	Liviano o al por menor	Vehículos	Metropolitano	6
			Pesado o al Por Mayor	Grandes Superficies comerciales	Zonal y Metropolitano	13
		Servicios	Generales	Entretenimiento	Zonal y Metropolitano	31
					Zonal	33
					Metropolitano	34,35
			Empresariales	Comunicación	Metropolitano	38,39,40,41
				Especializados, Profesionales y Técnicos	Zonal y Metropolitano	44,45,47
					Metropolitano	45
				Financieros	Zonal y Metropolitano	50
					Metropolitano	51
	Restringido	Dotacional	Complementarios o Generales	Abastecimiento	Zonal y Metropolitano	85
				Servicios Fúnebres	Zonal y Metropolitano	87,88,89
				Transporte	Metropolitano	90
				Servicios Públicos	Zonal y Metropolitano	92,93,94
		Industria	Elaboración de Productos alimenticios, bebidas y tabaco		Local y Zonal	100,102,104, 105
			Confección de prendas de vestir		Local y Zonal	109

METODOLOGÍA AVALUATORIA

Para determinar el valor comercial del predio se utilizó el "Método de costo de Reposición" para las construcciones y "Método Residual", para el valor del terreno.

- ✓ Método de costo de reposición Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.
- ✓ Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Cuando se requiera presentar en el avaluó de forma independiente, tanto el valor del terreno como el de la construcción, se deberá hacer de la siguiente forma: calcular por el método de reposición el valor de la construcción y descontarla al valor total del inmueble.

Construcción Bodega

Vu (años)	Va (años)	% Va.	Ea	Fd (%)	$ Cac / m².	Cr./m².
100	70	70%	3,5	72,95%	$1.380.626	$373.459

Construcción Oficinas

Vu (años)	Va (años)	% Va.	Ea	Fd (%)	$ Cac / m².	Cr./m².
100	70	70%	2,0	60,52%	$2.536.139	$1.001.268

DONDE: Vu: significa Vida útil de la construcción
Va: significa tiempo de construido el inmueble.
Ea: significa estado de conservación, en una escala de 1 a 5.
Fd: significa el porcentaje de depreciación.
Ct: representa el valor a hoy del mt² de construcción a nueva

		Factor	Area	TOTAL
Area Bruta		1,00	1.932,00	1.932,00
Afectaciones :				
Parque Lineal		0	-	1.932,00
Ronda de Río			-	1.932,00
Vías		0%	-	1.932,00
Indice Ocupacion		65%	1.255,80	1.255,80
Cesiones A y B		0%	-	1.932,00
Indice Constr.		3,00		5.796,00
Cesiones C		0,00	-	5.796,00
Area construccion total				5.796,00
factor afect. *a.común		0,00		-
Area neta vendible				5.796,00
VALORES	**%**	**Vr./M2**	**Valor**	**Vr. Neto**
Vr. Ventas		2.800.000	16.228.800.000	16.228.800.000
Costos :				
Urbanismo	1%	84.000	162.288.000	16.066.512.000
Directos	49%	1.372.000	7.952.112.000	8.114.400.000
Indirectos	9%	252.000	1.460.592.000	6.653.808.000
Ventas	5%	140.000	811.440.000	5.842.368.000
Financieros	6%	168.000	973.728.000	4.868.640.000
Beneficios	10%	280.000	1.622.880.000	3.245.760.000
MENOS VR. DE LAS CONST.				1.641.126.869
VALOR LOTE				1.604.633.131
VR. LOTE POR MT²				830.555

FUENTE INFORMACION AVALUO TOMADO JUAN PABLO RUEDA SANMIGUEL

DETERMINACION DEL CANON DE ARRENDAMIENTO

DESCRIPCION	UND	DIMENSION	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Lote	m^2	1.932,00	830.550,00	1.604.622.600,00
Bodega	m^2	2.074,55	373.459,00	774.759.368,45
Oficinas	m^2	469,00	1.001.268,00	469.594.692,00
VALOR TOTAL				**2.848.976.660,45**

FUENTE INFORMACION AVALUO TOMADO JUAN PABLO RUEDA SANMIGUEL

En el área metropolitana de Bucaramanga, los arriendos en promedio, rentan entre el 1,50% y 3,50% anual, o sea que el predio q nos ocupa, podría rentar anualmente:

El departamento de Santander, aplicara una renta 2.60%, porcentaje equitativo, razonable y objetivo sobre el valor determinado para el cálculo del arrendamiento.

VALOR COMERCIAL	PORCENTAJE APLICACIÓN CALCULO ARRENDAMIENTO	VALOR ANUAL ARRENDAMIENTO ESPERADO	VALOR MENSUAL ARRENDAMIENTO REDONDEO AL CIEN MIL MAS CERCANO
$ 2.848.976.660	2,60%	$ 74.073.393	$ 6.200.000

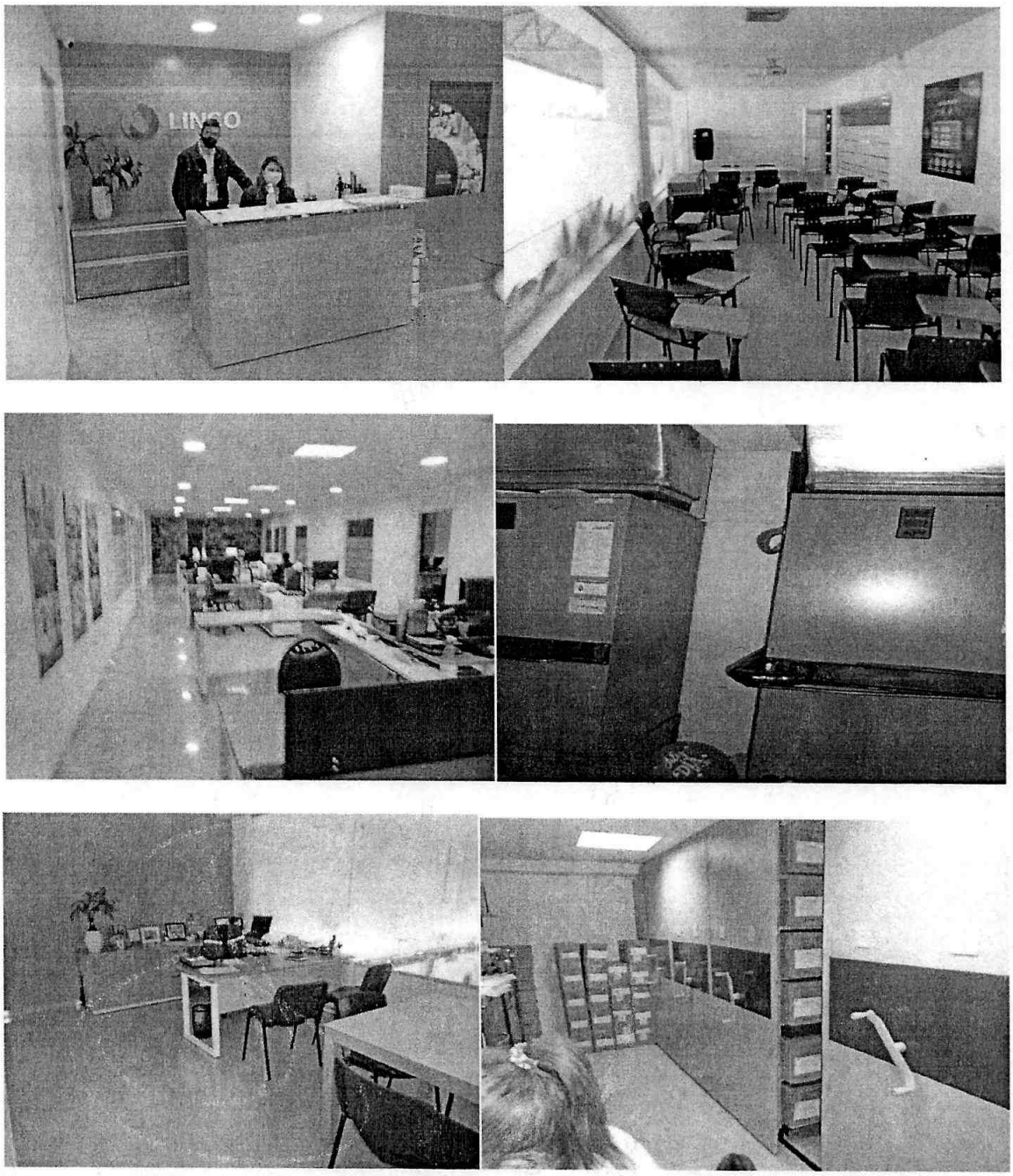
NOTA: El valor del arriendo mensual asciende a la suma de $ 6.172.783, se redondea al cien mil más cercano que equivale a $ 6.200.000

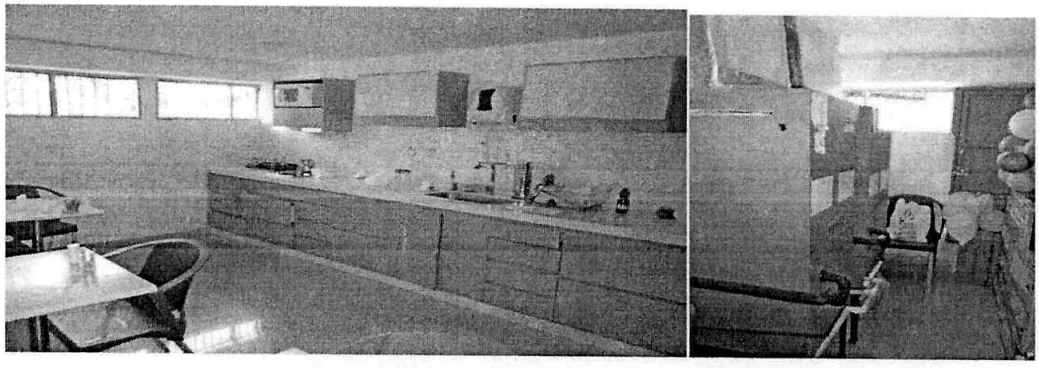
Se recomienda que el valor del canon mensual, del inmueble del lote 2d ubicado en la carrera 4 No. 5-10, bodega industrial, Floridablanca, ascienda a la suma de **SEIS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS MCTE ($6.200.000).**

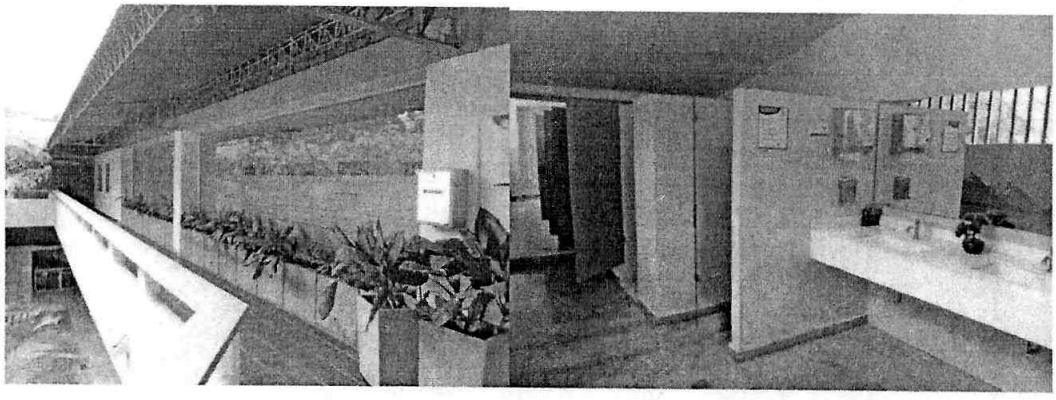
Se expide el presente análisis del precio de arrendamiento a los once (11) días del mes de junio del 2021 a solicitud de la Coordinación del Grupo de Recursos Físicos del Departamento de Santander.

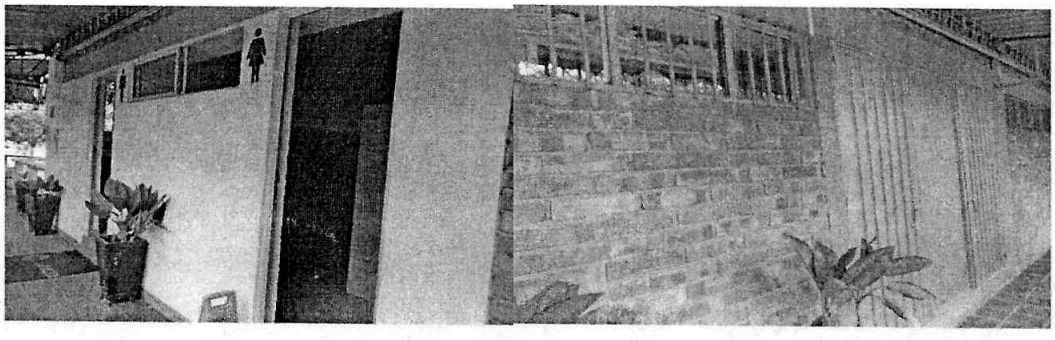
CPS LEONARDO BENAVIDES FIGUEROA
SECRETARIA GENERAL

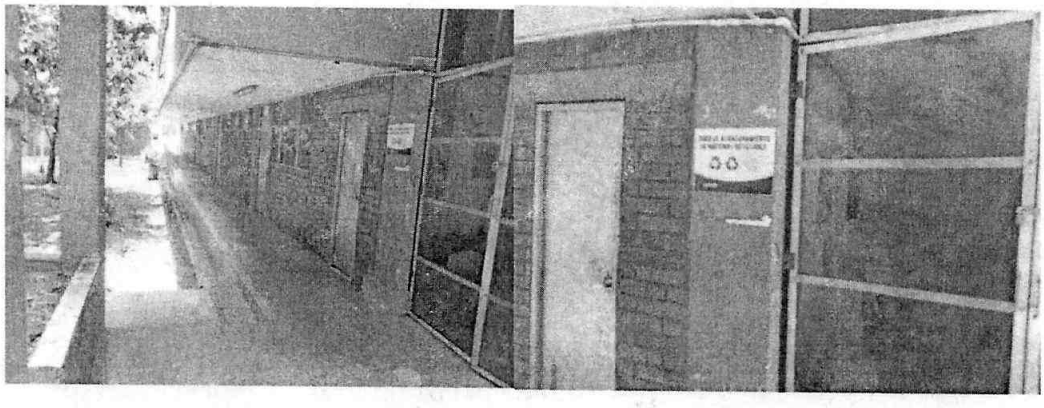
ANEXO REGISTRO FOTOGRAFICO

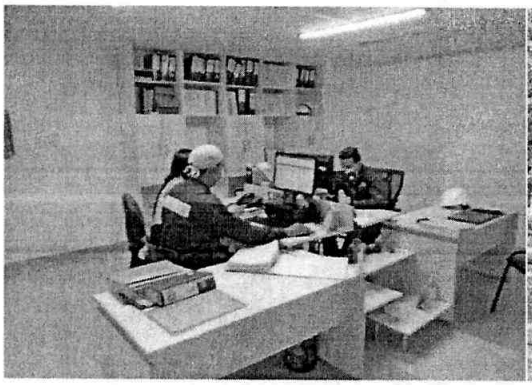
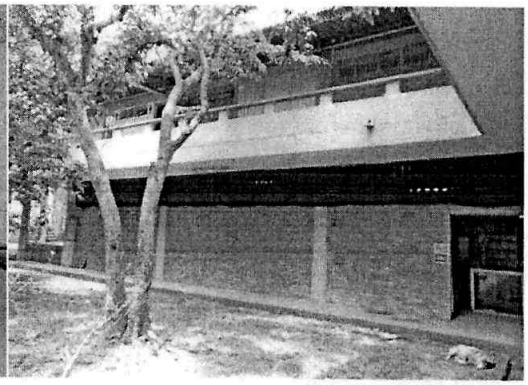


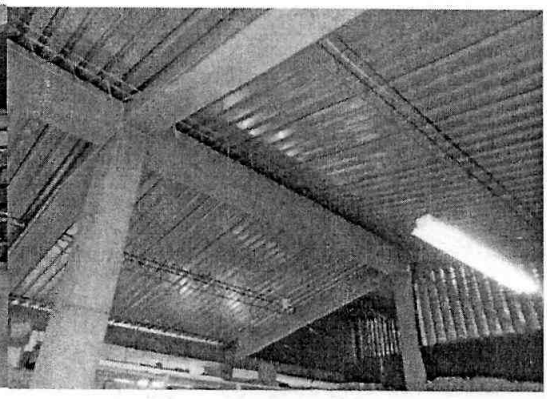
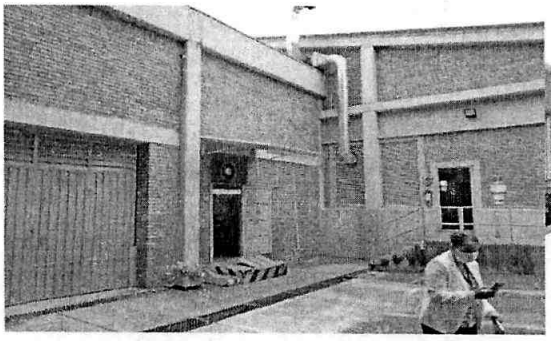


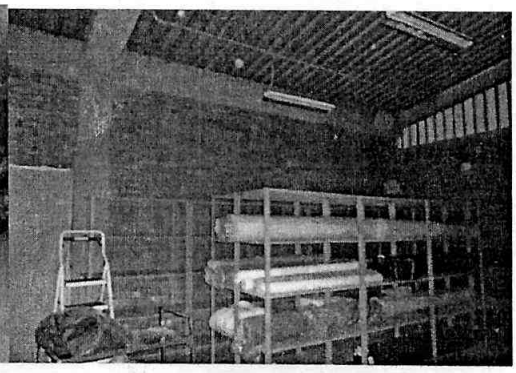


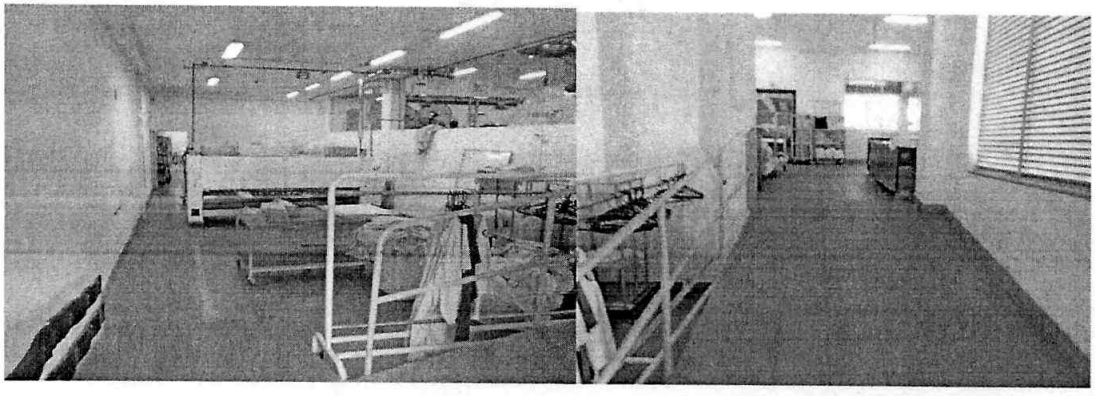


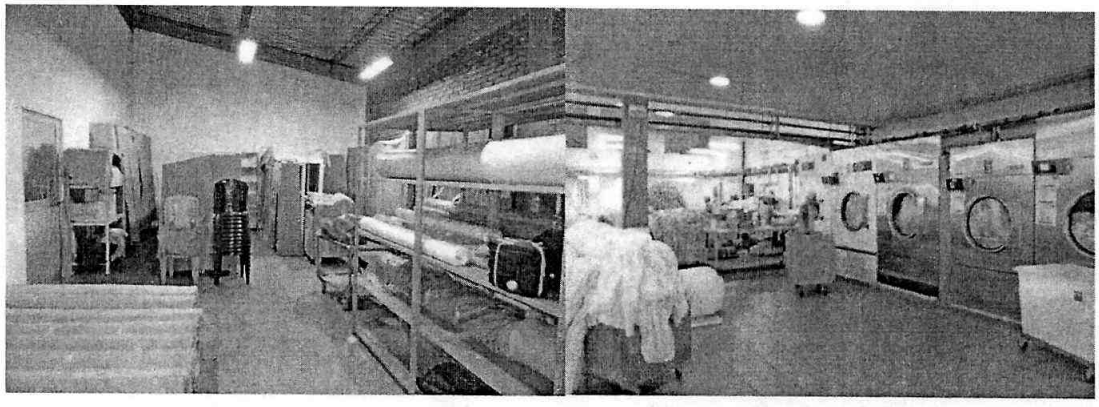


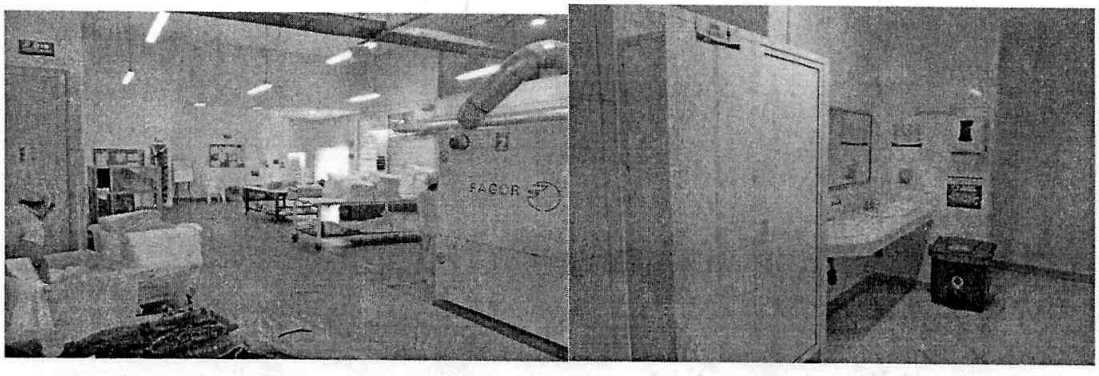



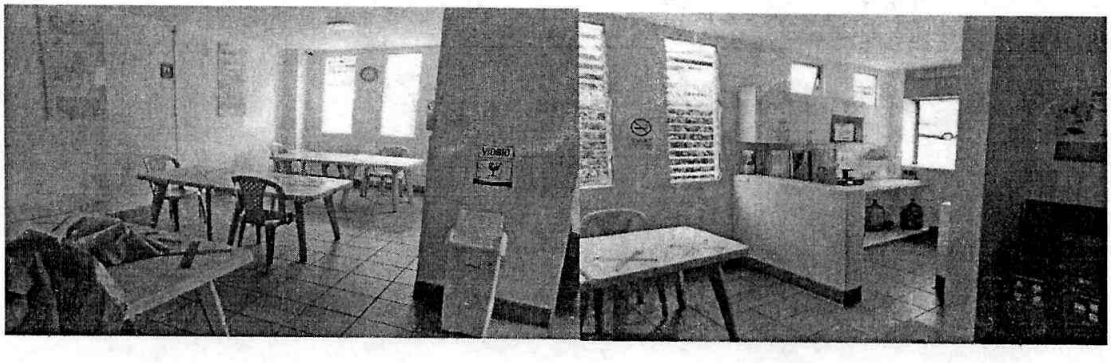



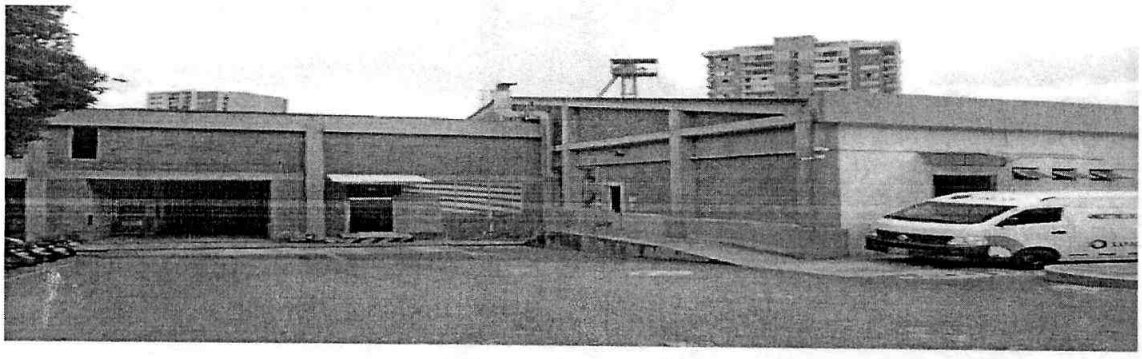








FAGOR





Bucaramanga, 08 JUL 2021

ESTUDIOS PREVIOS
INFORME DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

"DAR EN ARRENDAMIENTO UN PREDIO DE PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DE SANTANDER UBICADO EN LA CARRERA 4 No. 5-10 MUNICIPIO FLORIDABLANCA SANTANDER"

De acuerdo a lo requerido por artículo 25 los numerales 7 y 12 de la ley 80 de 1993, modificada por la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 del 26 de mayo 2015, en su artículo 2.2.1.2.1.4.11 y demás normas que lo modifiquen, reglamenten o sustituyan, se procede a realizar el análisis de conveniencia y oportunidad que justifica la realización del presente proceso contractual.

El numeral 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993 el cual fue modificado por el artículo 87 de la ley 1474 de 2011 establece que con la debida antelación a la apertura del procedimiento de selección o de la firma del contrato, según el caso, deberán elaborarse los estudios, diseños y proyectos requeridos y los pliegos de condiciones. Así mismo el numeral 7 Artículo 25 de la Ley 80 de 1993 señala que la conveniencia o inconveniencia del objeto a contratar y las autorizaciones y aprobaciones para ello, se analizarán o impartirán con antelación al inicio del proceso de selección del contratista o al de la firma del contrato, según el caso.

A su vez el Decreto 1082 de 2015 en su artículo artículo 2.2.1.1.2.1.1, señala que los estudios y documentos previos estarán conformados por los documentos definitivos que sirvan de soporte para la elaboración del proyecto de pliego de condiciones o del contrato, igualmente establece los elementos mínimos que deben contener los estudios y documentos previos.

1. AUTORIZACION PARA CONTRATAR

La competencia para adelantar el proceso de selección y contratación que nos ocupa, tiene entre otros soportes, las siguientes disposiciones; Ordenanza Departamental 035 del 24 de noviembre de 2020, por medio de la cual se faculta al señor Gobernador para Celebrar contratos. Decreto Departamental No 0612 del 1 de septiembre de 2020. Por medio del cual se Delega en los Secretario de Despacho para Celebrar Contratos.

2. DESCRIPCION DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN.

La Administración Departamental posee un inmueble Lote 2D ubicado en la Carrera 4 No. 5-10 Bodega Industrial del municipio Floridablanca, identificado con la matricula inmobiliaria No. 300-54920 y numero de predio 01-01-0305-0001-000 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, de conformidad con lo establecido en la Escritura Pública No. 2427 del 14 de Agosto de 1954 de la Notaría Segunda de Bucaramanga. Los linderos generales del predio son; NORTE: En 243,75 metros con la Calle 5. ORIENTE: En 75,00 metros con la Carrera 4, gira al Oriente y continua en 18,96 metros, con la Calle 5, gira al Sur en 48,61 metros, con el Lote 2A, gira al Occidente, en 48,61 metros, con el Lote 2A, gira al Occidente en 10,88 metros, con el Lote 2A, gira al Sur en longitud de 19,39 metros con el Lote 2A. SUR: En 164,17 metros, con el Barrio La Ronda

OCCIDENTE: En 263,00 metros con la Autopista a Bucaramanga y en 27,50 metros con Área Metropolitana.

El predio se especifica como una estructura tradicional, pisos en mortero, mampostería en ladrillo cocido, ventanería en perfilería de hierro, instalaciones eléctricas y telefónicas en tubería conduit, hidráulicas y sanitarias en PVC, cubierta general en teja termo acústica. Las tres bodegas están en dos niveles y en la B, en el segundo piso se halla el área de oficinas administrativas, las cuales están con pisos en porcelanato, ventanearías en aluminio, cuenta con sala de juntas, oficinas de Gerencia, de Sub Gerencia, administrativa con baño, dos cuartos técnicos para loa equipos de aire acondicionado, cafetería, dos archivos, sala de auditorio y recepción. En forma independiente, en el segundo piso de la bodega C, se encuentran las dos baterías de baños, una para damas y la otra para caballeros. La Gobernación de Santander como entidad de Derecho Público, en la actualidad posee varios bienes inmuebles, que no cumplen ninguna destinación y pueden ser explotados mediante un contrato de arrendamiento por entidades particulares, quienes se beneficiaran de los mismos para el cumplimiento de sus actividades y en contraprestación pagan un canon de arrendamiento que beneficio al Departamento Santander quienes pueden invertir estos recursos en el cumplimiento de los planes y metas del Plan de Desarrollo

3. JUSTIFICACIÓN

La Gobernación de Santander por medio de la Secretaría General del Departamento y la Coordinación de Recursos Físicos, debe garantizar la debida custodia y buen manejo de los bienes inmuebles de propiedad del Departamento, siempre propiciando por evitar que se deterioren y se utilicen para los fines y objetivos propios desarrollados por la entidad. Ahora bien, dentro de los activos fijos bienes inmuebles del Departamento de Santander existen algunos bienes que no se utilizan en la actualidad para el Desarrollo de las metas y planes de la entidad Gobernación de Santander. Es el caso de los predios industriales de la extinta Licorera de Santander, los cuales pasaron a ser propiedad del Departamento producto del proceso liquidatario y que, en la actualidad, teniendo en cuenta que su gran extensión, se han venido remodelando y utilizando para el funcionamiento de entidades Departamentales. Otros predios con adecuación industrial como el caso del inmueble Lote 2D ubicado en la Carrera 4 No. 5-10 Bodega Industrial del municipio Floridablanca, identificado con la matricula inmobiliaria No. 300-54920 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y numero de predio 01-01-0305-0001-000, de conformidad con lo establecido en la Escritura Pública No. 2427 del 14 de agosto de 1954 de la Notaría Segunda de Bucaramanga. En la actualidad no cumplen con ningún fin específico dentro de la estructura administrativa Departamental, por el contrario, generan costos directos como impuestos y servicios públicos, en igual sentido se deberá propender por su seguridad y mantenimiento locativo. Pagos que a la postre no generan ningún beneficio, pero si un gasto restado del presupuesto que se pudiera invertir en otras necesidades.

Por esta razón dentro de los tramites pertinentes y la buena administración de estos bienes industriales de propiedad del Departamento, se justifica entregarlos mediante contrato de arrendamiento, hasta tanto se realicen proyectos e inversión de recursos que faciliten su utilización de forma provechosa y en beneficios de los planes, políticas y metas del Plan de Desarrollo planteado por la Administración Departamental, esto con el fin de que se generen recursos con el canon de arrendamiento que faciliten el Pago de impuestos del predio y se facilite inversión en otros sectores esenciales.

3. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES ESENCIALES Y LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR.

3.1. OBJETO.

El Objeto de la contratación a realizar consiste en "**DAR EN ARRENDAMIENTO UN PREDIO DE PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DE SANTANDER UBICADO EN LA CARRERA 4 No. 5-10 MUNICIPIO FLORIDABLANCA SANTANDER**", para desarrollar actividades de industriales acordes a las instalaciones construida en el predio, con el cual la Gobernación de Santander asegura el ingreso de un canon de arrendamiento a sus arcas, para disponerlos en sus objetivos misionales. En esta contratación el Departamento será EL ARRENDADOR y un particular persona natural o jurídica, con idoneidad y experiencia fungirá como ARRENDATARIO. El canon de arrendamiento será consignado en la cuenta de ahorros de la Gobernación de Santander TGD Ingresos Varios No.736-00136-3 Banco BBVA, y los recursos se ubicarán en el rubro denominado Otros Ingresos. El espacio que se arrienda, Es un predio ubicado en la Carrera 4 No. 5-10 Municipio de Floridablanca Santander, cuenta con una extensión total las dimensiones relacionadas, así como el avalúo de cada espacio.

DESCRIPCION	UND	DIMENSION	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Lote	m^2	1.932,00	830.550,00	1.604.622.600,00
Bodega	m^2	2.074,55	373.459,00	774.759.368,45
Oficinas	m^2	469,00	1.001.268,00	469.594.692,00
VALOR TOTAL				**2.848.976.660,45**

FORMACION AVALUO TOMADO JUAN PABLO RUEDA SANMIGUEL

Especificaciones Técnicas de arrendamiento: El arrendatario no podrá cambiar la estructura física del espacio entregado en arrendamiento, no podrá realizar obras en cemento y ladrillo, o ningún tipo de construcción, salvo las acometidas necesarias para disponer de los servicios necesarios para el fin que persigue el arriendo, siempre y cuando, la intervención que se realice sea la estrictamente necesaria y aprobada por el supervisor del contrato y en todo caso deberá dejar el lugar tal y como lo recibió por parte de la Gobernación. El Inmueble dado en arrendamiento debe entregarse a una persona natural o jurídica que desarrolle actividades de alquiler y lavado de prendas, al aseo y desinfección institucional, estos servicios se deberán desarrollar cumpliendo con los lineamientos de la normatividad y los programas de seguridad e higiene industrial.

3.2. ESPECIFICACIONES ESENCIALES DEL OBJETO.

En desarrollo del presente contrato, el ARRENDATARIO deberá: a.) Encargarse a todo costo de las adecuaciones en el espacio arrendado para prestar los servicios industriales que desarrolle lo cuales deberá realizar de conformidad con los requisitos de orden técnico, jurídico, sanitario y ambiental que para tal efecto determinen las distintas autoridades de la jurisdicción.

4. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR EN DESARROLLO DEL CONTRATO.

El arrendador en desarrollo del contrato, tiene entre otras las siguientes obligaciones:

En desarrollo de la contratación a realizar, se debe tener en cuenta lo establecido para el efecto en el artículo 5 de la ley 80 de 1993, el artículo 50 de ley 789 de 2002, y cumplir con las siguientes obligaciones:

1. Entregar al ARRENDATARIO en la fecha convenida el predio objeto del presente contrato, junto con todas sus anexidades, servicios y construcciones para el desarrollo de las actividades industriales.

2. Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el capítulo II, Título XXVI, Libro 4 del Código Civil (ley 820 de 2003, art. 8, numeral 5 y asignará un profesional adscrito a la Secretaria General del DEPARTAMENTO DE SANTANDER, para que ejerza las funciones de Supervisor y rinda los respectivos informes del estado del espacio dado en arrendamiento, la cancelación del canon de arrendamiento y la debida actualización de las pólizas exigidas.

5. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO EN DESARROLLO DEL CONTRATO.

1. Aceptar la supervisión por parte del Departamento de Santander.
2. Pagar en forma oportuna el canon de arrendamiento establecido para el presente contrato, es decir en forma anticipada, dentro de los primeros cinco (5) días calendario de cada mensualidad, para lo cual deberá enviar el soporte de consignación al supervisor del contrato.
3. Pagar dentro del término los servicios públicos domiciliarios
4. Restituir el inmueble de forma anticipada, cuando la entidad contratante lo requiera para el cumplimiento de su objeto o las funciones propios asignadas por la Constitución o la ley.
5. Mantener actualizadas las pólizas exigidas en el proceso contractual, para lo cual se informará anualmente al supervisor del contrato.
6. Presentar certificación de estar al con los pagos de seguridad social y parafiscales de acuerdo a las normas legales vigentes.
7. Prestar la colaboración necesaria para el desarrollo del objeto del contrato
8. Obrar con lealtad y buena fe en el desarrollo de este contrato, evitando dilaciones y entrabamientos que puedan presentarse.
9. Destinar el espacio arrendado exclusivamente para lo autorizado en el presente procedimiento contractual.
10. Desarrollar el objeto contractual con discreción, sin ruidos o elementos perturbadores del orden y la armonía del entorno, a efectos de no afectar el trabajo de las personas que allí laboran.
11. El arrendatario será el exclusivo responsable del personal que contrate para el cumplimiento de su labor, en todo caso deberá presentar al supervisor un listado de su personal, y del cumplimiento de todas las obligaciones de seguridad social y parafiscales cuando sea requerido por el arrendador.
12. Mantener el espacio arrendado en óptimo estado de limpieza y desinfección.
13. Entregar el espacio arrendado a la terminación del contrato, estrictamente en las mismas condiciones en que las recibió, salvo mejoras que el supervisor acepte, las cuales serán asumidas por el arrendatario, quien acepta desde ya quedaran en propiedad del Arrendador.
14. Las demás exigidas por el supervisor y necesarias para el cabal cumplimiento del objeto contractual.

6. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURIDICOS QUE SOPORTAN SU ELECCION.

El Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11 dispone que las Entidades Estatales pueden arrendar o alquilar bienes inmuebles siguiendo las reglas allí establecidas, que refieren a los eventos en que las Entidades Estatales actúan como arrendatarias. Por su

parte, el literal i), numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece que las Entidades Estatales pueden contratar a través de la modalidad de contratación directa el arrendamiento de inmuebles, precepto normativo que no distingue si la Entidad Estatal actúa como arrendataria o arrendadora, razón por la cual, las Entidades Estatales para celebrar un contrato de arrendamiento pueden optar por dicha modalidad de selección, sin importar si tienen el carácter de arrendatarias o arrendadoras.

7. ANALISIS DEL PRECIO (CANON DE ARRENDAMIENTO)

De conformidad con el Decreto 1510 DE 2013, compilado por el Decreto 1082 de 2015. Que en su artículo ART. 83. Estipulaba; Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas: 1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble. 2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública. Se procedió a Solicitar a la Dirección de Contratación de Bienes y Servicios el correspondiente Estudio del sector y análisis de precios

(Anexo a once (11) folios concluyendo; Previo Avaluó técnico, se realizó la verificación del mercado inmobiliario del sector a efectos de establecer el valor del metro cuadrado para arrendamiento, estableciendo un valor de metro cuadrado promedio, el cual servirá para establecer el valor total del contrato En el área metropolitana de Bucaramanga, los arriendos en promedio, rentan entre el 2,50% y 3,50% anual, o sea que el predio que nos ocupa, podría rentar anualmente: El departamento de Santander, aplicara una renta 2.60%, porcentaje equitativo, razonable y objetivo sobre el valor determinado para el cálculo del arrendamiento. Valor comercial porcentaje aplicación calculo arrendamiento

VALOR COMERCIAL	PORCENTAJE APLICACIÓN CALCULO ARRENDAMIENTO	VALOR ANUAL ARRENDAMIENTO ESPERADO	VALOR MENSUAL ARRENDAMIENTO REDONDEO AL CIEN MIL MAS CERCANO
$ 2.848.976.660	2,60%	$ 74.073.393	$ 6.200.000

NOTA: El valor del arriendo mensual asciende a la suma de $ 6.172.783, se redondea al cien mil más cercano que equivale a $ 6.200.000

Se recomienda que el valor del canon mensual, del inmueble del lote 2d ubicado en la carrera 4 N 5-10, bodega industrial, Floridablanca, ascienda a la suma de SEIS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS MCTE ($6.200.000).

8. VALOR ESTIMADO:

Teniendo en cuenta el estudio del sector y análisis de precios realizado se establece un valor razonable por el canon mensual de arrendamiento de **SEIS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 6.200.000 MCTE)** Los Servicios públicos domiciliarios como energía eléctrica, acueducto y alcantarillado y gas, serán a cargo del arrendatario. El servicio de Telefonía fija y/o Celular e Internet serán contratados directamente por el Arrendatario y serán única y exclusivamente su responsabilidad.

9. INCREMENTO:

Teniendo en cuenta que el contrato de arrendamiento que se pretende celebrar, es de los atípicos de la Administración ya que no cuenta con regulación especial en normas de contratación estatal, se deberá remitir por analogía a las normas comerciales de conformidad con el artículo 13 de la ley 80 de 1993. Ahora bien, se tiene que, en materia

de arrendamiento comercial, los aumentos se sujetaran a lo convenido por las partes por esta razón, se estima conveniente estipular un aumento del cinco por ciento anual (5%).

10. PLAZO

El plazo para la ejecución del objeto contractual se estima en diez (10) años, el cual podrá ser renovado por las partes. El contrato se ejecutará en el predio de propiedad del Departamento Ubicado en la **Carrera 4 No. 5-10 Municipio Floridablanca Santander.**

11. CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES PARAFISCALES

El Arrendatario deberá presentar certificación expedida por el revisor fiscal, cuando este exista de acuerdo con los requerimientos de ley, o por el Representante Legal, donde se acredite el pago al día de los aportes de sus empleados a los sistemas de seguridad social general en salud y pensión y aportes parafiscales, así como riesgos profesionales. (Art. 50 Ley 789 de 2002, Art. 9 Ley 828 de 2003, Art. 23 ley 1150 de 2007).

12. FUENTE DE FINANCIACION

El presente contrato no representa una erogación para el Departamento de Santander, por lo cual no genera un cargo a su presupuesto, por el contrario, al fungir en calidad de arrendador el presente contrato genera un ingreso adicional para las arcas de la Gobernación de Santander.

13. FORMA DE PAGO

El arrendatario pagara al arrendador, es decir al Departamento de Santander el valor establecido como canon de arrendamiento, dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mensualidad, en la cuenta de ahorros de la Gobernación de Santander TGD Ingresos Varios No.736-00136-3 Banco BBVA. La demora en los pagos generará incumplimiento de las obligaciones del mismo, lo que podrá determinar la terminación anticipada del contrato de arrendamiento.

14. LUGAR DE EJECUCIÓN:

El contrato objeto del presente estudio, se ejecutará en el predio ubicado en **la Carrera 4 No. 5-10 Municipio Floridablanca, Santander**

15. SUPERVISIÓN DE LA EJECUCIÓN

El control y vigilancia de la ejecución y cumplimiento de las obligaciones y del objeto del contrato, estará a cargo de la Oficina Gestora, para ello contará con la colaboración del personal de planta que designe por escrito para el efecto; quien cumplirá los deberes y funciones de la Supervisión del contrato, velando por el cumplimiento de todas las obligaciones y objeto, y quien además deberá dar el aval o visto bueno para el pago que realice el Departamento.

16. SOPORTE QUE PERMITA LA TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN, Y MITIGACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES PARA EL PRESENTE CONTRATO.

°	1	2	3	4	5	6	7	8
Clase	General	General	General	General	General	General	General	General
Fuente	General	General	General	Interno	Interno	externo	interno	externo
Etapa	ejecucion	planeacion	ejecucion	ejecucion	ejecucion	ejecucion	planeacion	planeacion
Tipo	operacional	economico	operacional	operacional	operacional	operacional	economico	regulatorio
Descripción (Qué puede pasar y, cómo puede ocurrir)	desactualizada suministrada por la entidad	Estimacion inadecuada de los costos	Imprudencia o imprudencia o temeridad en los	Uso indebido de información	trabajo y enfermedades	Falta de calidad en el servicio prestado	Financiamient o del contrato	afectan a todos los contribuyentes y a
Consecuencia de la ocurrencia del evento	incumplimiento de obligaciones contractuales.	Desequilibrio economico	Demora y/o incumplimiento de obligaciones	o a la clausula de confidencialid	Disminucion de la capacidad laboral del	Incumplimiento de las obligaciones contractuales	Desequilibrio economico	Desequilibrio economico
Probabilidad	posible	improbable	posible	raro	posible	posible	raro	posible
Impacto	Moderado	Menor	Moderado	Insignificante	Menor	Menor	Insignificante	Moderado
Valoración del riesgo	3	2	3	1	2	2	1	3
Categoría	bajo	bajo	bajo	bajo	bajo	bajo	bajo	bajo
¿A quién se le asigna?	Entidad contratante	Contratista	Contratista	Contratista	Contratista	Entidad contratante	Contratista	Contratista
Tratamiento/Controles a ser implementados	evitar el riesgo	evitar el riesgo	evitar el riesgo	transferir el riesgo	transferir el riesgo	transferir el riesgo	evitar el riesgo	evitar el riesgo
Impacto después del tratamiento: Probabilidad	2	1	2	2	1	1	1	2
Impacto después del tratamiento: Impacto	menor	insignificante	menor	insignificante	insignificante	insignificante	insignificante	menor
Impacto después del tratamiento: Valoración del riesgo	2	1	2	1	1	1	1	2
Impacto después del tratamiento: Categoría	bajo	bajo	bajo	bajo	bajo	bajo	bajo	bajo
¿Afecta la ejecución del contrato?	si	si	si	si	si	si	si	si
Persona responsable por implementar el tratamiento	Entidad contratante (secretaria gestora	Contratista	Contratista	Contratista	Contratista	Entidad contratante (secretaria gestora	Contratista	Contratista
Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	01/01/2020	01/01/2020	01/01/2020	01/01/2020	01/01/2020	01/01/2020	01/01/2020	01/01/2020
Fecha estimada en que se completa el tratamiento	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2020	31/12/20120	31/12/2020	31/12/2020

17. ANÁLISIS DE MECANISMO DE COBERTURA QUE GARANTICEN LAS OBLIGACIONES - DE LAS GARANTIAS EN EL PROCESO DE CONTRATACION.

Los riesgos que pueden estar involucrados en la presente contratación durante su desarrollo y ejecución y que pueden alterar el equilibrio del mismo, en contra de cualquiera de las partes.

17.1 GARANTIAS A EXIGIR:

17.1.1 GARANTÍAS A EXIGIR

La ley 1150 de 2007 define las reglas que deben seguirse para la exigencia de garantías en la contratación estatal, las cuales a su vez se encuentran incorporadas en el Decreto Único compilatorio 1082 de 2015, en el literal iii) del Artículo 2.2.1.2.3.1.1 establece; los riesgos a los que se encuentras expuestas las entidades estatales, derivados de la responsabilidad extracontractual que pueda surgir por las actuaciones, hechos u omisiones de sus contratistas y subcontratistas, deben estar garantizadas. Que de conformidad con inciso final el artículo 7 de la ley 1150 de 2007 Las garantías no serán obligatorias en los contratos de empréstito, en los interadministrativos, en los de seguro y en los contratos cuyo valor sea inferior al 10% de la menor cuantía a que se refiere esta ley, caso en el cual corresponderá a la entidad determinar la necesidad de exigirla, atendiendo a la naturaleza del objeto del contrato y a la forma de pago, así como en los demás que señale el reglamento.

Que en concordancia con lo anterior y en atención a la naturaleza onerosa del contrato de arrendamiento en el parágrafo del artículo 14 del Decreto 446 de 2019 ¨Por medio del cual se modifica el Manual para el Manejo Administrativo de los Bienes, Propiedad, Planta y Equipo del Departamento de Santander y se derogan los Decretos 323 de 1997, 292 de 2004, 273 de 2009 y 263 de 2010" se estableció que; El Comodatario o Arrendatario deberá constituir garantía única de cumplimiento de las obligaciones que podrá consistir en: Póliza expedida por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, cuya póliza matriz esté debidamente aprobada por la Superintendencia Bancaria, fiducia mercantil en garantía, garantía bancaria a primer requerimiento, endoso en garantía de títulos valores o depósito de dinero en garantía con los siguientes amparos;

1. **POLIZA DE CUMPLIMIENTO DE ARRENDAMIENTO**; Póliza necesaria para garantizar las obligaciones de pago de canon de arrendamiento y pago de servicios públicos domiciliarios derivadas del contrato de arrendamiento, la cual se deberá constituir por un valor del 10% del total de los canones de arrendamiento por año;

Canon mensual	Total Canones anual	10%
$ 6.200.000	$ 74.400.000	$ 7.440.000

Teniendo en cuenta que en la actualidad, las compañías de seguro expiden la póliza por vigencia de un (1) año, es necesario que el arrendatario año por año renueve la póliza y se allegue al supervisor para su aprobación.

2. **POLIZA TDR INCENDIO-** Amparo todo riesgo para garantizar los posibles perjuicios que se puedan ocasionar en el predio, como son incendio, terremoto, actos terroristas etc.... por valor del avaluó comercial del bien inmuebles;

DESCRIPCION	UND	DIMENSION	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Lote	m^2	1.932,00	830.550,00	1.604.622.600,00
Bodega	m^2	2.074,55	373.459,00	774.759.368,45
Oficinas	m^2	469,00	1.001.268,00	469.594.692,00
VALOR TOTAL				**2.848.976.660,45**

FORMACION AVALUO TOMADO JUAN PABLO RUEDA SANMIGUEL

3. Póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual por valor de 200 salarios mínimos legales mensuales vigentes, la cual deberá mantenerse vigente durante todo el término de vigencia del contrato.

19. INDICACION SI EL CONTRATO Y/O CONVENIO ESTA COBIJADO POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O TRATADO DE LIBRE COMERCIO.

Si bien el Departamento como Entidad territorial perteneciente a la rama ejecutiva del poder público Colombiano, se encuentra cobijada por los acuerdos internacionales y tratados de libre comercio vigente para el Estado Colombiano, para el presente proceso por su naturaleza y cuantía, revisado los capítulos de compras y de contratación de los Acuerdos y Tratados vigentes, este se encuentra excluido de su aplicación en el presente proceso.

Por lo expuesto,

SE CONCLUYE QUE:

Se considera viable la celebración de un contrato de arriendo cuyo objeto consiste en: "**DAR EN ARRENDAMIENTO UN PREDIO DE PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DE SANTANDER UBICADO EN LA CARRERA 4 No. 5-10 MUNICIPIO FLORIDABLANCA SANTANDER**, para lo cual se deberá proceder a realizar el correspondiente proceso de contratación directa.

IVONNE MARCELA RONDON PRADA
Secretaria General
Gobernación de Santander

Proyectó Aspectos Jurídicos: MARIA CAMILA CASTELLANOS G
Abogada Secretaria General

Proyectó aspectos técnicos y necesidad: ANDRES FERNANDO BALCAZAR CASTAÑO
Coordinador Grupo Recursos Físicos

Proyectó Análisis de precios: LEONARDO BENAVIDES FIGUEROA
Contador Público Secretaria General

Revisó y Aprobó: LILIANA NAVAS FERREIRA
Directora de Contratación Bienes y Servicios.

BBVA
Creando Oportunidades

C E R T I F I C A M O S

Que el **DEPARTAMENTO DE SANTANDER**, identificado con el Nit.890.201.235-6 se encuentra vinculado a esta entidad mediante la Cuenta de AHORROS EMPRESARIAL **No.736-001363**, Denominada **"TGD DEPARTAMENTO DE SANTANDER INGRESOS VARIOS"** Aperturada el día 02 de Abril de 2.009 y la cual se encuentra **ACTIVA**.

El número de cuenta podrá ser utilizada en nuestros canales como se indica a continuación:

9 dígitos: **736001363**
10 dígitos: **0736001363**
16 dígitos: **0736000200001363**
20 dígitos: **00130736000200001363**

Para constancia se expide en Bucaramanga, a solicitud del interesado a los veinticuatro (24) días del mes de Junio de dos mil veintiuno (2021).

BBVA
CENTRO B.E.G. BUCARAMANGA
AUXILIAR DE ATENCION AL CLIENTE 1

MAYERLI GELVES GARCIA
Auxiliar de Atención al Cliente
Banca de Gobierno Bucaramanga
(7) 6855014 Ext.47022-47026

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Bucaramanga, 08 JUL 2021

Señores:
ELIS DE COLOMBIA SAS
RL/ FRANCISCO JAVIER BENET MARTIN

Ref.: Invitación a presentar Propuesta para Contrato de Arrendamiento

La Administración Departamental a través de la Secretaría General del Departamento, se permite invitarlo a presentar propuesta para**: "DAR EN ARRENDAMIENTO UN PREDIO DE PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DE SANTANDER UBICADO EN LA CARRERA 4 No. 5-10 MUNICIPIO FLORIDABLANCA SANTANDER".**

De acuerdo a los parámetros que a continuación se detallan:

ALCANCE DEL OBJETO Y/O DESCRIPCION DEL REQUERIMIENTO

En desarrollo de lo pactado en la cláusula anterior, el contratista se compromete con el Departamento a:

Tomar en arrendamiento el inmueble Lote 2D ubicado en la Carrera 4 No. 5-10 Bodega Industrial del municipio Floridablanca, identificado con la matricula inmobiliaria No. 300-54920 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y numero de predio 01-01-0305-0001-000, de propiedad de la Gobernación de Santander, de conformidad con lo establecido en la Escritura Pública No. 2427 del 14 de Agosto de 1954 de la Notaría Segunda de Bucaramanga. Los linderos generales del predio son; NORTE: En 243,75 metros con la Calle 5. ORIENTE: En 75,00 meros con la Carrera 4, gira al Oriente y continua en 18,96 metros, con la Calle 5, gira al Sur en 48,61 metros, con el Lote 2A, gira al Occidente, en 48,61 metros, con el Lote 2A, gira al Occidente en 10,88 metros, con el Lote 2A, gira al Sur en longitud de 19,39 metros con el Lote 2A. SUR: En 164,17 metros, con el Barrio La Ronda OCCIDENTE: En 263,00 metros con la Autopista a Bucaramanga y en 27,50 metros con Área Metropolitana.

Descripción del Inmueble: El predio se especifica como una estructura tradicional, pisos en mortero, mampostería en ladrillo cocido, ventanería en perfilería de hierro, instalaciones eléctricas y telefónicas en tubería conduit, hidráulicas y sanitarias en PVC, cubierta general en teja termo acústica. Las tres bodegas están en dos niveles y en la B, en el segundo piso se halla el área de oficinas administrativas, las cuales están con pisos en porcelanato, ventanearías en aluminio, cuenta con sala de juntas, oficinas de Gerencia, de Sub Gerencia, administrativa con baño, dos cuartos técnicos para loa equipos de aire acondicionado, cafetería, dos archivos, sala de auditorio y recepción. En forma independiente, en el segundo piso de la bodega C, se encuentran las dos baterías de baños, una para damas y la otra para caballeros. La Gobernación de Santander como entidad de Derecho Público, en la actualidad posee varios bienes inmuebles, que no cumplen ninguna destinación y pueden ser explotados mediante un contrato de arrendamiento por entidades particulares, quienes se beneficiaran de los mismos para el cumplimiento de sus actividades y en contraprestación pagan un canon de arrendamiento que beneficio al Departamento Santander quienes pueden invertir estos recursos en el cumplimiento de los planes y metas del Plan de Desarrollo

DESCRIPCION	UND	DIMENSION	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Lote	m^2	1.932,00	830.550,00	1.604.622.600,00
Bodega	m^2	2.074,55	373.459,00	774.759.368,45
Oficinas	m^2	469,00	1.001.268,00	469.594.692,00
VALOR TOTAL				**2.848.976.660,45**

FORMACION AVALUO TOMADO JUAN PABLO RUEDA SANMIGUEL

LOCALIZACION Y/O LUGAR DE EJECUCION DEL OBJETO CONTRACTUAL

El contrato de arrendamiento se ejecutará en el predio ubicado en **la Carrera 4 No. 5-10 Municipio Floridablanca, Santander**

OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

1. Aceptar la supervisión por parte del Departamento de Santander.
2. Pagar en forma oportuna el canon de arrendamiento establecido para el presente contrato, es decir en forma anticipada, dentro de los primeros cinco (5) días calendario de cada mensualidad, para lo cual deberá enviar el soporte de consignación al supervisor del contrato.
3. Pagar dentro del término los servicios públicos domiciliarios
4. Restituir el inmueble de forma anticipada, cuando la entidad contratante lo requiera para el cumplimiento de su objeto o las funciones propios asignadas por la Constitución o la ley.
5. Mantener actualizadas las pólizas exigidas en el proceso contractual, para lo cual se informará anualmente al supervisor del contrato.
6. Presentar certificación de estar al con los pagos de seguridad social y parafiscales de acuerdo a las normas legales vigentes.
7. Prestar la colaboración necesaria para el desarrollo del objeto del contrato
8. Obrar con lealtad y buena fe en el desarrollo de este contrato, evitando dilaciones y entrabamientos que puedan presentarse.
9. Destinar el espacio arrendado exclusivamente para lo autorizado en el presente procedimiento contractual.
10. Desarrollar el objeto contractual con discreción, sin ruidos o elementos perturbadores del orden y la armonía del entorno, a efectos de no afectar el trabajo de las personas que allí laboran.
11. El arrendatario será el exclusivo responsable del personal que contrate para el cumplimiento de su labor, en todo caso deberá presentar al supervisor un listado de su personal, y del cumplimiento de todas las obligaciones de seguridad social y parafiscales cuando sea requerido por el arrendador.
12. Mantener el espacio arrendado en óptimo estado de limpieza y desinfección.
13. Entregar el espacio arrendado a la terminación del contrato, estrictamente en las mismas condiciones en que las recibió, salvo mejoras que el supervisor acepte, las cuales serán asumidas por el arrendatario, quien acepta desde ya quedaran en propiedad del Arrendador.
14. Las demás exigidas por el supervisor y necesarias para el cabal cumplimiento del objeto contractual

OBLIGACIONES DEL DEPARTAMENTO

Se obliga a lo siguiente: 1. Entregar al ARRENDATARIO en la fecha convenida el predio objeto del presente contrato, junto con todas sus anexidades, servicios y construcciones para el desarrollo de las actividades industriales. 2. Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el capítulo II, Título XXVI, Libro 4 del Código Civil (ley 820 de 2003, art. 8, numeral 5 y asignará un profesional adscrito a la Secretaria General del DEPARTAMENTO DE SANTANDER, para que ejerza las funciones de Supervisor y rinda

los respectivos informes del estado del espacio dado en arrendamiento, la cancelación del canon de arrendamiento y la debida actualización de las pólizas exigidas.

REQUISITOS DEL CONTRATISTA Y/O CALIDADES:
Para la suscripción del contrato que se pretende realizar, el contratista debe contar con los siguientes requisitos:

1. Persona Jurídica
2. Cuyo objeto social se relacione directamente con las labores a desarrollar en el Inmueble
3. Experiencia mínima de Doce (12) meses en el objeto a contratar.

DOCUMENTOS

Los siguientes documentos se deben anexar a la propuesta, los cuales son necesarios para la celebración del contrato: Presentación de la solicitud, fotocopia de la Cedula de Ciudadanía representante legal, fotocopia Rut, antecedentes disciplinarios, antecedentes fiscales (Representante legal y empresa) antecedentes penales y contravenciones (Representante Legal), Certificado de Cámara de Comercio. Dicha propuesta deberá firmarse por el proponente, indicándose además el documento de identidad, la dirección y el teléfono.

TIEMPO DE EJECUCIÓN

El tiempo que se tiene programado para que se ejecute el objeto a contratar es de **DIEZ (10) AÑOS** a partir de la legalización del contrato y la suscripción del acta de inicio.

PRESUPUESTO OFICIAL

El presente contrato no representa una erogación para el Departamento de Santander, por lo cual no genera un cargo a su presupuesto, por el contrario, al fungir en calidad de arrendador el presente contrato genera un ingreso adicional para las arcas de la Gobernación de Santander.

VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO

Teniendo en cuenta el estudio del sector y análisis de precios realizado se establece un valor razonable por el canon mensual de arrendamiento de **SEIS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 6.200.000 MCTE)** Los Servicios públicos domiciliarios como energía eléctrica, acueducto y alcantarillado y gas, serán a cargo del arrendatario. El servicio de Telefonía fija y/o Celular e Internet serán contratados directamente por el Arrendatario y serán única y exclusivamente su responsabilidad.

LEGALIZACION DEL CONTRATO A CELEBRAR.

Una vez suscrito el contrato, el Contratista deberá para su ejecución: entregar la documentación requerida y a su vez dar cumplimiento a los requisitos exigidos por el artículo 23 de la ley 1150 de 2007.

ENTREGA DE LA PROPUESTA

La propuesta deberá entregarse antes del

Cordialmente,

IVONNE MARCELA RONDON PRADA
Secretaria General

Proyectó: María Camila Castellanos G.
Abogada Contratista
Revisó y Aprobó: Liliana Navas Ferrera
Directora de Contratación Bienes y servicios