ANEXO ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y OBLIGACIONES

El edificio **CENTRO DE NEGOCIOS BUSINESS PLAZA PROPIEDAD HORIZONTAL**, construido sobre un lote de terreno situado entre las calles 44 A (Posada Berrio) y 45 (Amador), con la carrera 57 (Avenida Ferrocarril) esquina, en el municipio de Medellín, identificado en su entrada principal con el número 55-44 , cuyos linderos generales son los siguientes: por el OCCIDENTE con la avenida del ferrocarril; por el ORIENTE con propiedad de Dario Restrepo y otros; por el NORTE con la Avenida Amador; por el SUR con la calle Posada Berrio, con una cabida de 2.080 metros cuadrados. Matricula inmobiliaria Número 001-75316 Zona Sur.
A continuación, se especificará cada uno de los componentes que componen el presente proceso:

Componente 1:

El componente 1 se compone del arrendamiento de la terraza, piso 16, piso 15, piso 11, 2 blindo-barras, una bodega en sótano del edificio y 10 celdas de parqueo ubicadas en el piso 3 del edificio. Las características y linderos de cada uno se describen a continuación:

- **Terraza:** área de 262.98 mts cuadrados de la terraza piso 17 de la edificación distribuidos en los dos costados del edificio tanto en la parte sur como en la parte norte.
- **Piso 16:** Local 55-44 (16009) de la calle 44 A , con un área total de 1.601 metros cuadrados, sus linderos particulares son por el **Norte**, con un muro de cierre que constituye la fachada principal del edificio sobre la calle 45- Amador, por el **SUR**, con muro de cierre que constituye fachada principal del edificio sobre la calle 44 A (Posada Berrio); por el **OCCIDENTE**, con muro de cierre que constituye fachada principal del edificio sobre la carrera 57 (Avenida ferrocarril); por el **ORIENTE**, con muros de cierre de dominio común y área común de circulación peatonal en este piso; por el **NADIR**, con losa de concreto de dominio común que lo separa del local 15009; y por el **CENIT**, parte con losa de concreto que constituye la terraza de evacuación, losa de tanques y cuarto de máquinas; y parte con techo o cubierta general del edificio.
- **Piso 15:** Local 55-44 (15009) de la calle 44 A, con un área total de 1.601 metros cuadrados, sus linderos particulares son por el **Norte**, con un muro de cierre que constituye la fachada principal del edificio sobre la calle 45- Amador, por el **SUR**, con muro de cierre que constituye fachada principal del edificio sobre la calle 44 A (Posada Berrio); por el **OCCIDENTE**, con muro de cierre que constituye fachada principal del edificio sobre la carrera 57 (Avenida ferrocarril); por el **ORIENTE**, con muros de cierre de dominio común que lo separa de vacío de dominio común, fosos de ascensores, escaleras y área común de circulación peatonal en este piso, por el **NADIR**, con losa de concreto de dominio común que lo separa del local 14009; por el **CENIT**, con losa de concreto de dominio común que lo separa del local 16009.
- **Piso 11:** Este piso, con un área total de 1631 metros cuadrados, se compone por 7 oficinas y 36 celdas de parqueo, además de la plata eléctrica de propiedad de la secretaría de seguridad y Convivencia las cuales son descritas a continuación:

- ✓ Útil 55-44 (11001) de la calle 44 A.- con un área construida privada de 16,31 metros cuadrados, sus linderos particulares son: por el **SUR**, con muro de cierre que constituye fachada principal del edificio sobre la calle 44 A (posada Berrio); por el NORTE, con muro puerta y muro de cierre de dominio común que lo separa de circulación común en este piso; por el **ORIENTE**, con muro de cierre del edificio que lo separa del predio 55-27, 55-30.55-32; por el **OCCIDENTE**, con un muro de cierre que lo separa de área de dominio y uso común en este piso; por el **NADIR**, con losa de concreto de dominio común que lo separa del décimo piso del edificio; por el **CENIT**, con losa de concreto que lo separa del décimo segundo piso del edificio.
- ✓ Útil 55-44 (11006) de la calle 44 A.- con un área construida privada de 33,81 metros cuadrados, sus linderos particulares son: por el **NORTE,** con muro de cierre que constituye la fachada principal del edificio sobre la calle 45- Amador; por el **ORIENTE** , con muro de cierre del edificio por este costado que lo separa del predio 55-27, 55-30, 55-31; por el **OCCIDENTE,** con muro medianero de dominio común que lo separa del útil 11007; por el **SUR** con área de circulación común de este piso; por el **NADIR**, con losa de concreto de dominio común que lo separa del décimo piso del edificio; por el **CENIT**, con losa de concreto que lo separa del décimo segundo piso del edificio.
- ✓ Útil 55-44 (11007) de la calle 44 A.- con un área construida privada de 16,90 metros cuadrados, sus linderos particulares son: por el **NORTE,** con muro de cierre que constituye la fachada principal del edificio sobre la calle 45- Amador; por el **ORIENTE** , con muro medianero de dominio común que lo separa del útil 11006; por el **OCCIDENTE,** con muro medianero de dominio común que lo separa del útil 11008; por el **SUR** con área de circulación común de este piso; por el **NADIR**, con losa de concreto de dominio común que lo separa del décimo piso del edificio; por el **CENIT**, con losa de concreto que lo separa del décimo segundo piso del edificio.
- ✓ Útil 55-44 (11008) de la calle 44 A.- con un área construida privada de 28,90 metros cuadrados, sus linderos particulares son: por el **NORTE,** con muro de cierre que constituye la fachada principal del edificio sobre la calle 45- Amador; por el **ORIENTE** , con muro medianero de dominio común que lo separa del útil 11007; por el **OCCIDENTE,** con muro medianero de dominio común que lo separa del útil 11010; por el **SUR** con área de circulación común de este piso; por el **NADIR**, con losa de concreto de dominio común que lo separa del décimo piso del edificio; por el **CENIT**, con losa de concreto que lo separa del décimo segundo piso del edificio.
- ✓ Útil 55-44 (11010) de la calle 44 A.- con un área construida privada de 25,84 metros cuadrados, sus linderos particulares son: por el **NORTE,** con muro de cierre que constituye la fachada principal del edificio sobre la calle 45- Amador; por el **ORIENTE** , con muro medianero de dominio común que lo separa del útil 11008; por el **OCCIDENTE,** con muro de cierre que constituye fachada lateral del edificio sobre la calle 45- Amador; por el **SUR** con área de circulación común de este piso; por el **NADIR**, con losa de concreto de dominio común que lo separa del décimo piso del edificio; por el **CENIT**, con losa de concreto que lo separa del décimo segundo piso del edificio.
- ✓ Útil 55-44 (11015) de la calle 44 A.- con un área construida privada de 16,39 metros cuadrados, sus linderos particulares son: por el **NORTE,** con muro de cierre dominio común que lo separa de columna estructural y zona de parqueo en el piso; por el **SUR** con muro de cierre de dominio común que lo separa del local 11016; por el

ORIENTE , con puerta de acceso y muros de cierre que los separan de área común de circulación vehicular del edificio; por el **OCCIDENTE,** con muro de cierre que constituye fachada del edificio sobre la carrera 57- avenida ferrocarril; por el **NADIR**, con losa de concreto de dominio común que lo separa del décimo piso del edificio; por el **CENIT**, con losa de concreto que lo separa del décimo segundo piso del edificio.

- ✓ Útil 55-44 (11016) de la calle 44 A.- con un área construida privada de 10,46 metros cuadrados, sus linderos particulares son: por el **NORTE,** con muro medianero, columna estructural y puerta de acceso que lo separan del útil 11015; por el **SUR** con medianero de dominio común que lo separa del útil número 11019; por el **ORIENTE**, con área común de circulación vehicular en este piso; por el **OCCIDENTE,** con muro de cierre que constituye fachada principal del edificio sobre la avenida ferrocarril o carrera 57- avenida ferrocarril; por el **NADIR**, con losa de concreto de dominio común que lo separa del décimo piso del edificio; por el **CENIT**, con losa de concreto que lo separa del décimo segundo piso del edificio.
- ✓ Aproximadamente 36 celdas de parqueo en piso 11 con un área privada de 1.460 metros cuadrados y los siguientes linderos particulares: Por el **NORTE**, con los cuartos útiles 11001, 11006, 11007, 11008 11010, área común de circulación peatonal en medio; por el **SUR**, con muro de cierre que constituye fachada principal del edificio sobre la calle 44-A ó Posada Berrio y se parte con el local 11019; por el **OCCIDENTE**, con muro de cierre que constituye fachada principal del edificio sobre la Carrera 57 ó Avenida del Ferrocarril y en parte con los locales 11019 y 11015, área de circulación peatonal en medio; por el **ORIENTE**, en parte con rampa de acceso, parte con muro de cierre y área de circulación peatonal que lo separan de zona de acceso peatonal, foso de ascensores y punto fijo de escaleras y parte con rampa de salida; por el NADIR con el décimo piso del edificio; y por el CENIT, con el décimo segundo piso del edificio.

- **Blindo- barras:** Uso exclusivo de blindo- barras 3 y 4 del edificio Business plaza, con las siguientes especificaciones: una capacidad eléctrica de 615 KVA, a través de los siguientes equipos: subestación de 2000KVA, 2 breakers totalizadores de 800 Amp desde sótano hasta piso 16, accesorios de fijación y acople. Los equipos que serían propiedad del arrendatario son dos (2) cajas para derivación final de las blindo- barras, instaladas en el tramo final de las dos blindo- barras de 800 AMP.
- **Bodega Sótano:** Ubicada en el piso Sótano del edificio Business Plaza P-H con un área aproximada de 36 metros cuadrados.
- **Celdas de parqueo de motos**: 10 celdas para estacionamiento de motocicletas, ubicadas en el piso 3, el cual tiene un área construida privada de 1589 metros cuadrados y que tiene los siguientes linderos particulares: por el **NORTE**, en parte con el útil número 03005 y en parte con muro de cierre que constituye fachada principal del edificio sobre calle 45 A o avenida amador; por el **SUR** con muro de cierre que constituye la fachada principal del edificio sobre la calle 44 A o Posada Berrio; por el **OCCIDENTE** , con muro de cierre que constituye fechadas principal del edificio sobre la carrera 57 o Avenida del Ferrocarril; por el **ORIENTE** en parte con rampa de acceso, parte con muro de cierre y área de circulación peatonal que lo separan de zona de acceso peatonal, foso de ascensores y punto fijo de escaleras y parte con

rampa de salida; por el NADIR, con el segundo piso del edificio; por el CENIT, con cuarto piso.

Nota: el horario de parqueadero es de lunes a viernes de 6:00 a.m. a 8:00 p.m. y los sábados de 7:00 a.m. a 8:00 p.m. no hay servicio ni domingos ni festivos.

Componente 2:

El componente 2 se compone del arrendamiento del piso 12, piso 10 y sótano. Las características y linderos de cada uno se describen a continuación:

- **Piso 12:** Local 55-44 (12009) de la calle 44 A, con un área total de 1.631 metros cuadrados, sus linderos particulares son por el **Norte**, con un muro de cierre que constituye la fachada principal del edificio sobre la calle 45- Amador, por el **SUR**, con muro de cierre que constituye fachada principal del edificio sobre la calle 44- A (Posada Berrio); por el **OCCIDENTE**, con muro de cierre que constituye fachada principal del edificio sobre la carrera 57 (Avenida ferrocarril); por el **ORIENTE**, con muros de cierre de dominio común que lo separa de vacío de dominio común, fosos de ascensores, escaleras y área común de circulación peatonal en este piso, por el **NADIR**, con losa de concreto de dominio común que lo separa del undécimo piso del edificio; por el **CENIT**, con losa de concreto de dominio común que lo separa del local 13009.
  El piso se encuentra dividido en Veinte (20) Zonas de la siguiente manera: Una (01) zona de comida con cocineta y bodega, Una (01) de recepción, Un (01) área de trabajo abierta, Un (01) rack, Un (01) Centro documental – Bodega, Cuatro (04) salas de reuniones pequeñas, Once (11) áreas de trabajo cerradas, Además de un Auditorio, cuartos técnicos y dos unidades sanitarias, cada una independiente y correspondiente a un género, más área de circulación.
- **Piso 10:** corresponde al alquiler de 7 oficinas ubicadas en el décimo piso del edificio, cuyas dimensiones y linderos se describen a continuación:

✓ Útil 55-44 (10001) de la calle 44-A con un área construida privada de 16,31 metros cuadrados, sus linderos particulares son: por el **SUR**, con un muro de cierre que constituye fachada principal del edificio sobre la calle 44 -A (posada Berrio); por el **NORTE**, con un muro puerta y muro de cierre de dominio común que lo separa de circulación común que lo separa de circulación común en este piso; por el **ORIENTE**, con muro de cierre del edificio que lo separa del predio 55- 27, 55-30, 55-3; por el **OCCIDENTE** con muro de cierre que lo separa de área de dominio y uso común de este piso; por el **NADIR**, con losa de concreto de dominio común que lo separa del noveno piso del edificio; por el **CENIT,** con losa de concreto que lo separa del undécimo piso del edificio.

✓ Útil 55-44 (10006) de la calle 44-A con un área construida privada de 33,81 metros cuadrados, sus linderos particulares son: por el **SUR**, con área de circulación común del piso; por el **NORTE**, con muro de cierre que constituye la fachada principal del edificio sobre la calle 45- Amador; por el **ORIENTE**, con muro medianero de dominio

común que lo separa del útil 10007; por el **OCCIDENTE** con muro de cierre que lo separa de área de dominio y uso común de este piso; por el **NADIR**, con losa de concreto de dominio común que lo separa del noveno piso del edificio; por el **CENIT,** con losa de concreto que lo separa del undécimo piso del edificio.

- ✓ Útil 55-44 (10007) de la calle 44-A con un área construida privada de 16.90 metros cuadrados, sus linderos particulares son: por el **SUR**, con área de circulación común del piso; por el **NORTE**, con muro de cierre que constituye la fachada principal del edificio sobre la calle 45- Amador; por el **ORIENTE**, con muro medianero de dominio común que lo separa del útil 10006; por el **OCCIDENTE** con muro medianero de dominio común que lo separa del útil 10008; por el **NADIR**, con losa de concreto de dominio común que lo separa del noveno piso del edificio; por el **CENIT,** con losa de concreto que lo separa del undécimo piso del edificio.
- ✓ Útil 55-44 (10008) de la calle 44-A con un área construida privada de 28,29 metros cuadrados, sus linderos particulares son: por el **SUR**, con área de circulación común del piso; por el **NORTE**, con muro de cierre que constituye la fachada principal del edificio sobre la calle 45- Amador; por el **ORIENTE**, con muro medianero de dominio común que lo separa del útil 10007; por el **OCCIDENTE** con muro medianero de dominio común que lo separa del útil 10010; por el **NADIR**, con losa de concreto de dominio común que lo separa del noveno piso del edificio; por el **CENIT,** con losa de concreto que lo separa del undécimo piso del edificio.
- ✓ Útil 55-44 (10010) de la calle 44-A con un área construida privada de 25,84 metros cuadrados, sus linderos particulares son: por el **SUR**, con área de circulación común del piso; por el **NORTE**, con muro de cierre que constituye la fachada principal del edificio sobre la calle 45- Amador; por el **ORIENTE**, con muro medianero de dominio común que lo separa del útil 10008; por el **OCCIDENTE** con muro de cierre que constituye fachada lateral del edificio sobre la calle 45- Amador; por el **NADIR**, con losa de concreto de dominio común que lo separa del noveno piso del edificio; por el **CENIT,** con losa de concreto que lo separa del undécimo piso del edificio.
- ✓ Útil 55-44 (10015) de la calle 44-A con un área construida privada de 16,39 metros cuadrados, sus linderos particulares son: por el **SUR**, con muro de cierre de dominio común que lo separa del local 10016; por el **NORTE**, con muro de cierre de dominio común que lo separa de columna estructural y zona de parqueo en este piso; por el **ORIENTE**, con puerta de acceso y muros de cierre que los separan de área común de circulación vehicular del edificio; por el **OCCIDENTE** con muro de cierre que constituye fachada del edificio sobre la carrera 57- Avenida del ferrocarril; por el **NADIR**, con losa de concreto de dominio común que lo separa del noveno piso del edificio; por el **CENIT,** con losa de concreto que lo separa del undécimo piso del edificio.
- ✓ Útil 55-44 (10019) de la calle 44-A con un área construida privada de 25,83 metros cuadrados, sus linderos particulares son: por el frente con puerta de acceso y muros de cierre de dominio común, en línea curva, que lo separan de área común de circulación en este piso-, por el fondo o parte de atrás , con muro de cierre que constituye fachada principal del edificio sobre la carrera 57 ó avenida Ferrocarril; por un costado, con muro medianero que lo separa del útil número 10016; por el otro costado, en parte con muro de cierre de dominio común que lo separa de área de

parqueo en este piso y en parte con muro de cierre del edificio que constituye fachada lateral del edifico sobre la calle 44-A ó Posada Berrio; por el **NADIR**, con losa de concreto de dominio común que lo separa del noveno piso del edificio; por el **CENIT,** con losa de concreto que lo separa del undécimo piso del edificio.

- **Sótano:** Parqueadero 55-36 de la calle 44-A, con un área total construida de 2083,80 metros cuadrados, divididos en 52 celdas para parqueadero de vehículos y 44 celdas para estacionamiento de motocicletas determinados por los siguientes linderos particulares, por el **NORTE**, con muro de cierre del edificio sobre la calle 45- Amador; por el **SUR**, con muro de contención del edificio sobre calle 44-A (Posada Berrio); por el **OCCCIDENTE**, con muro de contención sobre la carrera 57 (Avenida ferrocarril) y con rampa de acceso en parte; por el ORIENTE, con muros de cierre que lo separan de propiedades que son o fueron de Darío Restrepo y otros; por el **NADIR ,** con piso acabado sobre terreno natural; por el **CENIT**, con losa de concreto de dominio común que lo separa del primer piso del edificio. El área total objeto de arrendamiento es de 1808 metros cuadrados aproximadamente, El área restante son bodegas de administración

NOTA: En el piso 9 la administración dispuso un cuarto para uso de la vigilancia del edificio el cual no tiene costo adicional dentro del contrato.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES

A. OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR:

1. Entregar al arrendatario en la fecha convenida, el inmueble dado en arrendamiento en condiciones de habitabilidad y en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos, para lo cual se suscribirá el acta de entrega e inventario correspondiente.
2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato.
3. Mantener en adecuadas condiciones de funcionamiento, de seguridad y de sanidad las zonas o servicios de uso común y de efectuar por su cuenta las reparaciones y sustituciones necesarias, cuando no sean atribuibles a los arrendatarios.
4. Presentar oportunamente al **ARRENDATARIO**, la factura o cuenta de cobro según el caso, con el lleno de los requisitos legales según lo establecido en la forma de pago.
5. En caso de daños o deterioros no derivados del uso normal o de la acción del tiempo, deberá efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias.
6. Realizar las reparaciones del inmueble cuando se trate de evitar que se ponga en peligro la construcción o el normal funcionamiento de los servicios que en él se brindan y que por la ley le correspondan según las normas del código civil, en un término máximo de quince (15) días hábiles, dependiendo del siniestro y de la

inminencia de la reparación según lo indicado por el supervisor del contrato, se excluye las establecidas en el parágrafo de la cláusula sexta

7. Permitir el uso y goce del inmueble en las condiciones previstas en la ley y este contrato.
8. Saneamiento por evicción por parte del arrendador, de manera que este salga a la defensa ante cualquier vicio jurídico que se presente en la ejecución del contrato.
9. Adelantar todas las transacciones y actuaciones relativas al contrato, a través de la plataforma de SECOP II dispuesta por Colombia Compra Eficiente, incluyendo suscripción del contrato y su ejecución.
10. Las reparaciones que ordenaren las autoridades de higiene serán a expensas del **ARRENDADOR** para cuyo efecto el **ARRENDATARIO** notificará de tal situación al **ARRENDAROR**, para que éste proceda a realizar dichas reparaciones y/o autorizar su realización por parte del **ARRENDATARIO**, salvo que las mismas obedezcan a las necesidades o estén motivadas por la destinación dada al inmueble por el **ARRENDATARIO**, en cuyo caso corresponderán a éste la realización y costo de las mismas.

B. OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDATARIO:

1. Pagar el canon de arrendamiento por el valor pactado dentro del plazo estipulado en el presente contrato.
2. Destinar el inmueble únicamente para el fin acordado.
3. Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento.
4. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo, que fueron imputables al mal uso del inmueble, o a su propia culpa, el **ARRENDATARIO** deberá efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias y aun las establecidas en el parágrafo de la cláusula sexta.
5. Efectuar las reparaciones locativas y aun las establecidas en el parágrafo de la cláusula sexta y aquellas que sean necesarias para mantener el inmueble en su estado normal de funcionamiento, cuando por cualquier causa las condiciones del mismo se hayan deteriorado. A su vez, el **ARRENDADOR** se obliga a reembolsar al **ARRENDATARIO** el costo de las reparaciones indispensables no locativas, en los términos del artículo 1993 del Código Civil siempre y cuando el **ARRENDATARIO** le haya notificado por escrito al **ARRENDADOR** de dicho evento y se haya autorizado la reparación por parte del **ARRENDADO**R, siempre y cuando no correspondan a las enunciadas en la cláusula sexta y su parágrafo.
6. Restituir el inmueble al arrendador a la terminación del contrato o de sus prórrogas, en el estado en que finalmente se encuentre el bien luego de efectuadas las mejoras o acondicionamiento, autorizado por **EL**

ARRENDADOR, pero se tomará en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimo del inmueble.

7. Permitir en cualquier tiempo a **EL ARRENDADOR** o a la persona que éste designe, visitar el inmueble para verificar su estado de conservación u otras circunstancias que tengan interés para él.
8. Adoptar todas las medidas de seguridad concernientes a la conservación, custodia del inmueble y a la prevención de los riesgos inherentes a las actividades desarrolladas en el mismo. La vigilancia interna del inmueble correrá por su cuenta y riesgo y, en consecuencia, **EL ARRENDADOR** no asume responsabilidad por daños, pérdidas, robos, etc., que allí se llegaren a presentar.
9. Dar aviso a **EL ARRENDADOR** por escrito sobre los daños del inmueble que lo pongan en peligro o el normal funcionamiento de los servicios. Así **EL ARRENDADOR** podrá determinar a quién corresponde efectuar sobre los daños del inmueble que pongan en peligro la construcción o el normal funcionamiento de los servicios.
10. Asumir en forme directa la vigilancia de sus intereses al interior de las instalaciones del inmueble.
11. Cumplir con las normas consagradas en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
12. Pagar los servicios públicos del inmueble, causados durante el plazo de ejecución del contrato, tales como teléfono, acueducto, alcantarillado, energía, alumbrado público, tasa de aseo, de acuerdo a las lecturas realizadas en los contadores respectivos.
13. Impedir que el inmueble entregado en arrendamiento sea utilizado para fines diferentes al determinado en el objeto del presente contrato.

LINA MARCELA RESTREPO TOLEDO
Técnico CEEC

INÉS MARCELA MOLINA CASTAÑO
Jurídico CEEC