

**CARTA COMERCIAL**  
**LOCALES Av. Ferrocarril Calle 19 No. 8 -70**

Santa Marta, enero de 2.026

Señor(es):

**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL MIGRACION COLOMBIA**  
**CIUDAD**

Con el siguiente documento ponemos a su disposición locales comerciales en arriendo, ubicados en la zona de mayor proyección Y comercio, que contribuirá a la llegada de nuevas Ofertas Comerciales y Servicio por su fácil acceso de ubicación.



**INFORMACION GENERAL**

**Localización**

Los locales, se encuentran ubicado en la Av. Ferrocarril Calle 19 N° 8 - 70 Esquina en la ciudad de Santa Marta. A 20 Metros de la Notaria Primera, 500 metros de la Zona Bancaria, 300 metros del centro de la ciudad.

## Programa Arquitectónico

El programa general de usos se desarrolla de la siguiente manera:

- Los locales, está compuesto por un primer piso el cual consta con un local de 187 Mts2 Aprox.
- Segundo Piso cuenta con 4 Locales con baño para cada local, estos se pueden unir dejando un solo local y no afectaría la red eléctrica ni hidrosanitaria, estas adecuaciones de ser necesarias serian por cuenta del Inquilino, el Área total de los 4 Locales es de 210 Mts2 Aprox.
- La fachada de los locales es en vidrio templado, tanto en el primer, segundo piso.
- Los servicios públicos: Luz, Agua
- Actualmente el proyecto está ejecutado hasta 2 pisos, a Futuro se debe tener en cuenta que cuando el proyecto este ejecutado en los tres pisos finales, el arrendador deberá reacomodar las máquinas de aire acondicionado en la cubierta del 3 piso, y el costo de esto será con cuenta del Cliente - Inquilino.
- El estado actual del In mueble: **Habitado por Migración Colombia.**
- Potencia Eléctrica: El Predio tiene disponible un transformador de 75KVA, el cual estaría a disposición de los locales, solo falta la acometida eléctrica del Transformador al gabinete eléctrico, este sería por cuenta del arrendatario (inquilino) si necesita utilizar este transformador, cabe anotar que el predio ya está energizado y funcionando con su contador.
- Los locales no tendrán manejo de administración.

### REQUISITOS ARRENDAMIENTO LOCALES

- Copia del RUT
- Cámara de comercio - no mayor a 30 días
- Copia cédula representante legal
- Extractos bancarios 3 últimos meses
- Declaración renta 2022

## ESPECIFICACIONES TECNICAS GENERALES

<b>SISTEMA CONSTRUCTIVO</b>	ESTRUCTURA	Pórticos en concreto reforzado, según norma sismo-resistente NSR-10
	CIMENTACION	Zapatas con vigas de amarre
	MAMPOSTERIA	Muros divisorios en ladrillo de arcilla o cemento , confinados según norma NSR-10

<b>INSTALACION HIDROSANITARIA</b>	LOCALES	SUMINISTRO	Tanque de reserva Subterráneo para todos los locales
			Medidor de agua para todos los locales.
			Tanques de Reserva Aéreo independientes para cada local, con bombeo independiente.
			Tubería en pvc según norma de Metroagua
		DESAGUES	En pvc según norma

<b>INSTALACION ELECTRICAS</b>	LOCALES	SUMINISTRO	
			Red general interna en tubería conduit pvc según norma electricaribe. Se colocara Transformador Trifásico de 75 KVA, para abastecer el sistema de energía de todos los locales.

## INFORMACION DE LOCALES

Los locales independientes del área y la ubicación se entregan de la siguiente manera:

### **Mampostería.**

Muros divisorios: Estructura en bloque de concreto e: 0.10 m, o similar anclado a la estructura principal con viguetas y columnetas de reforzamiento cumpliendo con la norma sismo-resistencia NSR 2010. Acabado pañete, estuco y 3 capas de pintura color blanco para muros interiores.

### **Cielo raso**

La altura de cielo raso para primer piso de local es de 3.50 Mts y para segundo piso es de 2.90 m

Cielo raso en Drywall, masillado y pintado de color blanco

- Sistema de iluminación de Panel tipo Led.
- Piso en Cerámica 51x51 Cms.
- Baños: el local del primer piso se entregara con 1 baño adecuado con sanitario, lavamanos y enchapado. Baños adicionales serán por cuenta del arrendatario
- 01 (una) Máquina de bombeo 1 Caballo (Motobomba) Marca Pedrollo.
- Vitrinas de vidrio de seguridad 10 mm
- 4 (Cuatro) Puertas de acceso al local, dobles, una de ellas con pivote hidráulico y la otra semifija. (con sus accesorios correspondientes)

**NOTA1:** Los locales se deben entregar al propietario en las mismas condiciones que lo recibe el inquilino.

**NOTA2:** El propietario no se hace responsable por ningún daño ocasionado al inmueble ya sea por desastres naturales o por terceros.

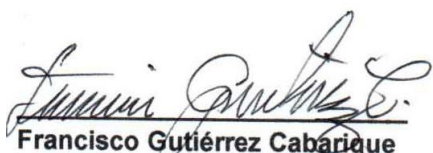
**NOTA3:** Avisar con seis (6) meses de anticipación la entrega del inmueble en caso de no renovar contrato para el año 2.027, de lo contrario se entenderá como continuación del goce del inmueble.

**NOTA4:** El arrendador aceptara todas las condiciones descritas en el contrato.

ITEM	AREA PROPIEDAD	VALOR	IVA 19%	VALOR TOTAL ARRIENDO	VALOR ESTIMADO ACTUAL
Inmueble	480 m <sup>2</sup> Aprox.	\$ 15.559.000.	\$2.956.210.00	\$18.515.210.00	\$203.667.310.00

Son: Dieciocho Millones Quinientos Quince Mil Doscientos Diez Pesos M/Cte.

Atentamente,

  
Francisco Gutiérrez Cabarique  
Representante Legal