Cali, 22 de junio de 2026

Doctora
DIANA CAROLINA ROJAS NAÑEZ
DIRECTORA SECCIONAL RAMA JUDICIAL

Ciudad

Asunto: Propuesta Formal de Arrendamiento – Edificio Pacific Tower, calle 10 # 4-16, Cali, Colombia

Respetada Doctora,

Recibido su oficio DSAJCLO26 - 2993 de fecha 22 de junio de 2026, en las que la Dirección Seccional de Administración Judicial presenta las áreas a arrendar, me permito indicar lo siguiente:

Una vez revisada la planimetría presentada por la Entidad, su diseño permite configuraciones versátiles para áreas de trabajo, salas de reuniones y espacios de colaboración, proporcionando un ambiente ideal para potenciar la productividad y el bienestar a los funcionarios de la Rama Judicial de Cali.

En la planimetría aportada se proyecta la ubicación de las diferentes dependencias judiciales, se identificó la necesidad de incorporar mayor cantidad de divisiones en estructura liviana, respecto a oficinas convencionales puertas auxiliares y demás elementos necesarios para el funcionamiento independiente de cada oficina, conforme a las funciones propias de la Entidad.

Adicionalmente, evidencia la inclusión de siete (7) ventanillas de atención al público en puntos específicos y un incremento en la cantidad de capacidad de puestos de trabajo, lo que conlleva un aumento de 52 salidas de red, para un total de 272, en cuanto a la energía regulada, se aumentan 31 puntos, para un total de 251; con relación a la energía normal se aumenta 60 puntos para un total de 280 puntos respecto lo inicialmente proyectados. Lo anterior se verifica en la planimetría complementada con el archivo en Excel aportado, donde se evidencia un mayor número de puntos por metro cuadrado para el costeo del canon de arrendamiento.

Por otra parte, teniendo en cuenta la relación por metro cuadrado, la densidad de puestos de trabajo y las condiciones requeridas para garantizar el confort térmico al interior de cada oficina, el cual es variable en función del uso, área, aforo y equipos de cómputo instalados; de acuerdo con la planimetría aportada, se identifica 74 espacios y/o oficinas, a los cuales se le debe garantizar un adecuado caudal de aire lo cual implica cierta cantidad de salidas de diferentes dimensiones, lo que implica un costo diferente vs oficinas tipo.

Por lo anteriormente expuesto se establece que el valor mínimo por metro cuadrado conforme a las especificaciones requeridas por la Entidad es de SETENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS M/CTE $77.451, incluido Administración e IVA.

Este valor se encuentra debidamente costeado y verificado conforme a las condiciones y necesidades señaladas en las planimetrías y en el archivo de soporte.

Con esta propuesta se garantiza la entrega del inmueble conforme a la planimetría presentada y se satisfacen las necesidades operativas de la Entidad

Se oferta un área total arrendable de **3.828,21 m²,** representado de los pisos 8 al 19 de manera exclusiva y de acuerdo a las necesidades requeridas por la Rama Judicial, donde se ofrece una disposición amplia y flexible que se adapta a las diversas necesidades de la Rama Judicial de Cali.

El edificio se destaca no solo por su amplitud, si no por la ubicación del edificio ya que garantiza privacidad y vistas privilegiadas, lo que genera un ambiente laboral agradable y estimulante para los funcionarios. Adicionalmente en vista de la operación se decidió aumentar el acceso a 22 parqueaderos asignados, lo cual facilita la logística diaria del equipo de trabajo y de los visitantes.

El edificio fue remodelarlo en su totalidad y se hizo un sinfín de mejoras para garantizar su óptimo funcionamiento y sería la Rama Judicial el primero en hacer uso de este, después de dichas remodelaciones.

Esta tarifa incluye uso exclusivo de 22 parqueaderos para carros o para motos de uso exclusivo para la Rama Judicial de Cali.

A continuación, relacionamos los detalles de la propuesta:

a-) CONDICIONES ARRENDAMIENTO, SIN MOBILIARIO:

El valor propuesto de arriendo mensual del edificio es de **$59.800 por m2 de oficina + IVA (19%) + $6.289 de administración por m2, para un total de $77.451 por m2, total área arrendable 3828,21 m2 para un total mensual de $296.498.693** Esta tarifa incluye como ya fue mencionado el derecho exclusivo a 22 espacios de parqueo asignados.

Valor arriendo por m2	$ 59.800
IVA (19%)	$ 11.362
Vr administración por m2	$ 6.289
Vr total arriendo por m2	$ 77.451
Total, m2 arrendables	3828,21
Vr total arriendo mensual	$ 296.498.693

Alcance entrega pisos incluido en el valor del arrendamiento:

- Red contra incendios (RCI) nueva terminada
- Sistema de aire acondicionado para espacios terminado nuevo según necesidad marca Samsung
- Detección de incendio nueva terminada
- Iluminación tipo led en todos los espacios terminados
- Un tablero eléctrico por piso a punto cero con capacidad hasta de 45 Kva
- Ventaneria termoacústica nueva
- Piso laminado terminados y división de vidrio con puerta en vaivén nuevos
- Techos terminados y pintados con instalaciones a la vista
- Baños completamente terminados por piso nuevos de hombres y mujeres
- Escalera de emergencia terminada
- Ascensores nuevos funcionando
- Suplencia eléctrica para zonas comunes
- Divisiones internas insonorizadas nuevas
- Se entregan 272 puntos de voz y datos, asignados a razón de uno por cada puesto de trabajo.
- Se entregan un total de 251 puntos eléctricos regulados y 280 puntos eléctricos no regulados.

El alcance del proyecto en la tarifa NO incluye:

- Mobiliario fijo o movible

Resumen General Propuesta Arrendamiento:

1 Condiciones del Arrendamiento

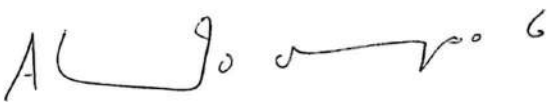
- **Duración del Contrato**: El acordado entre las partes.
- **Administración:** Mensual, valor por metro cuadrado de $6.289 más los incrementos aprobados por la copropiedad.
- **Forma de Pago**: Mensual, los primeros 5 días de cada mes.
- **Incremento Anual**: Conforme al Índice de Precios al Consumidor (IPC) + 0,5 puntos o según lo acordado en la negociación.

2 Condiciones Especiales de Arrendamiento

- El canon de arrendamiento incluye el uso exclusivo de los 22 parqueaderos asignados,
- Todos los servicios públicos domiciliarios, tales como acueducto, alcantarillado, energía, recolección de basuras y gas natural, corren por cuenta del arrendatario.
- El consumo de agua helada y de energía para el uso del sistema de aire acondicionado corren por cuenta del arrendatario de acuerdo al consumo de cada piso y se facturará mensualmente.
- Los mantenimientos de los equipos propios del edificio (ascensor, planta eléctrica y sistema de aire acondicionado), estarán cubiertos por la administración.
- Esta oferta y todas las variables ofrecidas en la misma, se tienen en cuenta si se toma en arriendo la totalidad de mts2 ofertados del edificio, en caso de que se decida arrendar menor área a la ofertada, las condiciones variarían.
- En el valor de la administración está incluido el servicio de vigilancia 24 horas, aseo zonas comunes y una persona para la recepción.
- Se empiezan a ejecutar las adecuaciones indicadas, a partir del momento en que se recibe la confirmación por parte de la Rama Judicial.

Quedamos atentos a la decisión respecto a la propuesta presentada y estamos pendientes a cualquier requerimiento o aclaración respecto al proyecto.

Cordialmente,



Alberto Ocampo García
Representante Legal
CARTHREE INC SAS
NIT 901.306.778-4
PROYECTO PACIFIC TOWER