Sabaneta, octubre de 2026

Señores
MUNICIPIO DE SABANETA
Secretaría de Servicios Administrativos
Supervisión: Secretaría de Movilidad y Tránsito
Sabaneta, Antioquia

Asunto: Propuesta económica para el contrato de arrendamiento, en calidad de arrendatario, de un espacio de aproximadamente cuarenta y un metros cuadrados (41 m²) ubicado en el sótano 1 de la Biblioteca Pública Municipal Juan Carlos Montoya Montoya (Carrera 46 N° 75 Sur-36), destinado a sede administrativa y operativa y centro de atención al usuario de la concesión de las Zonas de Estacionamiento Regulado (ZER) – Contrato de Concesión SAB-05-004-26.

Respetados señores:

KAREN YULEYMI GALLEGO DÍAZ, identificada con cédula de ciudadanía N° 1.128.386.454, actuando como representante legal de **ASF SOLUCIONES S.A.S.**, identificada con NIT 900.617.221-5, concesionaria de la administración, operación y gestión integral del servicio de Zonas de Estacionamiento Regulado (ZER) del Municipio de Sabaneta en virtud del Contrato de Concesión SAB-05-004-26, suscrito los días 17 y 18 de junio de 2026, me permito presentar la propuesta económica para tomar en arrendamiento el espacio descrito, en las condiciones fijadas por el Municipio en los estudios previos del proceso (octubre de 2026), que ASF SOLUCIONES S.A.S. declara conocer y aceptar.

1. OBJETO

"*Contrato de arrendamiento, en calidad de arrendador, de un espacio de aproximadamente cuarenta y un metros cuadrados (41 m²) ubicado en el sótano 1 de la Biblioteca Pública Municipal Juan Carlos Montoya Montoya, donde funciona la Secretaría de Movilidad y Tránsito (Carrera 46 N° 75 Sur-36), inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 001-1507370, destinado a sede administrativa y operativa y centro de atención al usuario del concesionario del servicio de Zonas de Estacionamiento Regulado (ZER) del Municipio de Sabaneta*".

2. DESCRIPCIÓN DEL ESPACIO

Concepto	Descripción
Inmueble	Sótano 1, Biblioteca Pública Municipal Juan Carlos Montoya Montoya – Secretaría de Movilidad y Tránsito, Carrera 46 N° 75 Sur-36, Sabaneta. Matrícula 001-1507370 (unidad S1-Z2, INT 103). Ficha catastral 801037166.
Área	Aproximadamente 41 m², según medición; se constata en el acta de entrega con inventario y registro fotográfico.
Destinación	Exclusivamente sede administrativa y operativa y centro de atención presencial al usuario del servicio ZER (puestos de trabajo, atención al público, inicio de turnos del personal de campo, arqueo de bases de recaudo y resguardo de equipos). No se explotará establecimiento de comercio propio.
Servicios incluidos	Energía, acueducto, alcantarillado, aseo e internet, con consumo base de hasta 300 kWh y 4 m³ de agua al mes.

3. PROPUESTA ECONÓMICA

ASF SOLUCIONES S.A.S. ofrece pagar al Municipio de Sabaneta un **canon mensual integral de DOS MILLONES CINCUENTA Y DOS MIL PESOS M/L ($2.052.000), más IVA del 19 % por TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS M/L ($389.880), para un total mensual de DOS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS M/L ($2.441.880)**, durante los primeros doce (12) meses. El canon corresponde al valor de mercado determinado por el Municipio en el estudio previo y se compone así:

Componente	Descripción y soporte	Valor mensual
Uso del espacio	Promedio de cuatro ofertas de oficinas de 70 m² en el sector de la Calle 75 Sur ($35.714 a $38.571 por m²; promedio $36.429/m²) aplicado a 41 m² = $1.493.571, redondeado.	$1.494.000
Servicios públicos	Energía, acueducto, alcantarillado y aseo, según levantamiento técnico con tarifas comerciales de EPM (consumo base 300 kWh y 4 m³/mes).	$458.264
Internet	Suministrado desde la conexión del Municipio (punto medio del rango $85.000 a $115.000).	$100.000
Suma de componentes		$2.052.264
Ajuste por redondeo	Redondeo adoptado en el estudio previo.	–$264
CANON MENSUAL (antes de IVA)		**$2.052.000**
IVA 19 %	Estatuto Tributario, arts. 420 y 476.	$389.880
TOTAL MENSUAL CON IVA		**$2.441.880**

Valor de los primeros doce (12) meses:

Concepto	Mensual	12 meses
Canon antes de IVA	$2.052.000	$24.624.000
IVA 19 %	$389.880	$4.678.560
Total con IVA	**$2.441.880**	**$29.302.560**

El valor total del contrato es indeterminado pero determinable: corresponde a la suma de los cánones que se causen hasta la terminación del Contrato de Concesión SAB-05-004-26, con los reajustes anuales por IPC descritos en el numeral 4. El contrato no genera gasto para el Municipio; el canon constituye un ingreso para la entidad.

4. CONDICIONES DE PAGO Y REAJUSTE

- **Forma de pago:** mensualidades anticipadas, dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes, por consignación o transferencia a la cuenta de la Tesorería Municipal, previa expedición de la factura o documento equivalente por el Municipio.
- **Primer canon:** si el inicio no coincide con el primer día del mes, se liquidará proporcionalmente por los días.
- **Reajuste:** a partir del mes trece (13) y cada año, según la variación del IPC certificada por el DANE para los doce meses anteriores, calculada sobre el canon antes de IVA.
- **Excedentes de consumo:** ASF SOLUCIONES S.A.S. instalará a su costo medidores independientes de energía y agua y pagará, a la tarifa vigente de EPM, el consumo que supere la base de 300 kWh y 4 m³ mensuales. El internet y el aseo están incluidos sin cargo adicional.
- **Autonomía del pago:** el pago del canon es independiente de las obligaciones y derechos derivados del Contrato de Concesión, y no será objeto de compensación con sumas de la concesión.

5. PLAZO

Desde la fecha de inicio registrada en la plataforma SECOP II, previa suscripción del acta de entrega y aprobación de garantías, hasta la terminación del Contrato de Concesión SAB-05-004-26, cuyo plazo es de diez (10) años contados desde su fecha de inicio **fecha prevista de terminación: de acuerdo al acta de inicio de la concesió**. Sin prórroga ni renovación automática; si el plazo de la concesión se modifica, el del arrendamiento solo se ajustará mediante modificación escrita y justificada.

6. GARANTÍAS

ASF SOLUCIONES S.A.S. se compromete a constituir y mantener vigentes, a favor del Municipio de Sabaneta, las garantías exigidas en el estudio previo:

Amparo	Valor asegurado	Vigencia
Cumplimiento	20 % del valor de los cánones de doce (12) meses vigentes: $4.924.800 **base sin IVA; con IVA serían $5.860.512, por confirmar de acuerdo al contrato**	Doce (12) meses y tres (3) meses más, renovable cada año; renovación acreditada quince (15) días antes del vencimiento.
Responsabilidad civil extracontractual	Cien (100) SMMLV	Doce (12) meses, renovable cada año.

7. COMPROMISOS DEL ARRENDATARIO

Además del pago del canon, ASF SOLUCIONES S.A.S. acepta las obligaciones previstas en el numeral 4.2 del estudio previo, en particular:

- Usar el espacio únicamente para la destinación acordada y conservarlo en buen estado.
- Cumplir el reglamento de propiedad horizontal del CAM y las normas de seguridad y acceso de la edificación.
- No subarrendar, ceder ni transferir el contrato o el espacio.
- Realizar adecuaciones solo con autorización previa y escrita de la Secretaría de Servicios Administrativos, con aval técnico de la Secretaría de Infraestructura Física; las autorizadas quedarán a beneficio del inmueble.
- Permitir la inspección del espacio por el Municipio y mantener en él la sede y el centro de atención al usuario que exige el contrato de concesión.
- Responder por su personal y mantener indemne al Municipio frente a reclamaciones de terceros.
- Restituir el espacio al terminar el contrato, en el estado en que lo recibió salvo el deterioro natural, y suscribir el acta de restitución.

8. VIGENCIA DE LA PROPUESTA

La presente propuesta tiene una vigencia de **90** días calendario contados desde su presentación.

9. DOCUMENTOS QUE SE ANEXAN

- Certificado de existencia y representación legal (vigencia no mayor a 30 días), RUT y copia de la cédula de la representante legal.
- Certificado de no sanciones o incumplimiento.
- Certificado de inhabilidades e incompatibilidades.
- Compromiso anticorrupción, de integridad y transparencia.
- Paz y salvo de aportes a seguridad social y parafiscales de los últimos seis meses.
- Certificados de antecedentes disciplinarios, fiscales, judiciales, RNMC, REDAM y consulta Ley 1918 de 2018.

- Registro en SECOP II y certificación bancaria.

Declaramos bajo la gravedad de juramento, que se entiende prestado con la firma de este documento, que la información aquí contenida es veraz. Quedamos atentos a cualquier requerimiento para proceder con la suscripción del contrato.

Cordialmente,



KAREN YULEYMI GALLEGO DÍAZ
C.C. 1.128.386.454
Representante legal
ASF SOLUCIONES S.A.S.
NIT 900.617.221-5