

IDENTIFICACIÓN COMERCIAL										
FECHA SOLICITUD		DD			MM		AAAA			
ASESOR:					SECTOR:		PÚBLICO ()		PRIVADO ()	
LISTA DE DOCUMENTOS PROPIETARIO Y/O ARRENDADOR										
NOMBRE		Escriba el nombre o razón social del propietario y/o arrendador								
		DOCUMENTO	SI	NO	NO APLICA					
1		CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL CON FECHA DE EXPEDICIÓN NO MAYOR A 30 DÍAS CALENDARIO								
2		DI CEDULA DE CUIDADANIA O EXTRANJERA								
3		RUT								
4		RIT (Opcional si Sector Público lo requiere)								
5		CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD CON FECHA DE EXPEDICIÓN NO MAYOR A 30 DÍAS CALENDARIO								
6		CERTIFICACIÓN BANCARIA								
7		AUTORIZACIÓN DE ORGANO COMPETENTE								
8		AUTORIZACIÓN PARA SUBARRENDAR (Propietario y Arrendador)								
9		CERTIFICADO DE USO DEL SUELO								
10		LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, PERMISOS, ETC.								
11		PLANOS Y/O CERTIFICACIÓN DE ÁREAS EMITIDA POR EL PROPIETARIO DEL INMUEBLE (Arquitecto designado por los)								
12		PAZ Y SALVO ADMINISTRACIÓN								
13		PAZ Y SALVO SERVICIOS PÚBLICOS y/o ULTIMOS RECIBOS PUBLICOS ENERGIA, ACUEDUCTO Y ASEO PAGOS (Propietario)								
14		OTROS (Especifique)								
LISTA DE DOCUMENTOS CLIENTE (SECTOR PÚBLICO O PRIVADO)										
NOMBRE		Escriba el nombre o razón social de la Entidad Estatal o Empresa privada								
1		CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL CON FECHA DE EXPEDICIÓN NO MAYOR A 30 DÍAS CALENDARIO								
2		RUT (Ambos)								
3		ORDEN DE MAGNITUD U OFERTA APROBADA								
4		ACTO ADMINISTRATIVO DE NOMBRAMIENTO O DELEGACIÓN (SPúblico)								
5		ACTO ADMINISTRATIVO (RESOLUCIÓN) AUTORIZACIÓN DE CONTRATACIÓN DIRECTA								
6		CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL								
7		ANTECEDENTES JUDICIALES FAMOC (SPúblico) Enviados a la Entidad								
8		OTROS (Especifique)								
CONDICIONES COMERCIALES CON EL CLIENTE (PÚBLICO/PRIVADO)										
1		VALOR DEL CANON	\$\$							
2		PERIODO DE ADECUACIÓN INMUEBLE	NÚMERO EN MESES Y/O DÍAS							
3		INCREMENTO ANUAL DEL CANON:	IPC AL CIERRE DEL AÑO			OTRO (INDIQUE)				
4		DURACIÓN CONTRATO	NÚMERO EN AÑOS, MESES Y/O DÍAS							
4		REQUISITOS PARA INICIAR EJECUCIÓN	ESPECIFIQUE (APROBACION POLIZAS, DISEÑOS, ACABADOS, ENTREGA DE CRONOGRAMA, ENTRE OTROS)							
4		FECHA INICIAL Y FECHA FINAL	DD	MM	AA	DD	MM	AA		
5		VALOR ADMINISTRACIÓN / TIENE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	\$\$			SI		NO		
6		INCREMENTO ADMINISTRACIÓN	IPC	SMMLV	REINTEGRO		SI NO			
7		ANTICIPO	\$\$							
7		REQUISITOS PARA GIRAR ANTICIPO	ESPECIFIQUE (APROBACION POLIZAS, DISEÑOS, ACABADOS, ENTREGA DE CRONOGRAMA, ENTRE OTROS)							
8		DESCUENTO(S)	ESPECIFIQUE CONCEPTO (PERIODO DE GRACIA, PORCENTAJE DE CANON, ETC.)							
8		FECHA O MES PARA EL DESCUENTO	NÚMERO EN MESES Y/O DÍAS FECHA (DD MM AA)							
9		PÓLIZA EMITIDA POR FAMOC SI () NO ()	CUMPLI		RCE		OTRA ESPECIFIQUE			
10		PÓLIZA EMITIDA POR CLIENTE A FAVOR DE FAMOC	ARRENDAMIENTO			CUMPLIMIENTO				
11		A CARGO DE QUIEN ESTÁN LOS SERVICIOS PÚBLICOS:	Escriba el nombre o razón social del responsable							
11		POR CUANTO TIEMPO ESTARÁ A CARGO DEL PAGO DE SERVICIOS PÚBLICOS	ESPECIFIQUE DÍAS, MESES, AÑOS, DURACIÓN TOTAL							
12		TÉRMINO DE DESMONTÉ Y RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE	DÍAS		CON COBRO		SI NO			
CONDICIONES COMERCIALES CON EL PROPIETARIO										
1		VALOR DEL CANON	\$\$							
2		PERIODO DE GRACIA	NÚMERO EN MESES Y/O DÍAS							
2		FECHA INICIAL Y FECHA FINAL	DD	MM	AA	DD	MM	AA		
3		PERIODO DE ADECUACIÓN	NÚMERO EN MESES Y/O DÍAS							
3		FECHA INICIAL Y FECHA FINAL	DD	MM	AA	DD	MM	AA		
4		INCREMENTO ANUAL DEL CANON:	IPC AL CIERRE DEL AÑO (INDIQUE)			OTRO (INDIQUE)				
5		VALOR ADMINISTRACIÓN / TIENE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	\$\$			SI		NO		
6		INCREMENTO ADMINISTRACIÓN	IPC	SMMLV	REINTEGRO		SI NO			
7		DURACIÓN O PLAZO	NÚMERO EN AÑOS, MESES Y/O DÍAS							
7		FECHA INICIAL Y FECHA FINAL	DD	MM	AA	DD	MM	AA		
7		PRORROGA	ENTIDAD			AUTOMÁTICA				
7		TIEMPO DE PRORROGA	NÚMERO EN MESES Y/O DÍAS							
7		PREAVISO	NÚMERO EN MESES Y/O DÍAS							
8		VALOR ADMINISTRACIÓN (GENERA O NO IVA)	\$\$			SI		NO		
9		PAGO ANTICIPADO O ANTICIPO	\$\$							
10		DESCUENTO(S)	ESPECIFIQUE CONCEPTO (PERIODO DE GRACIA, PORCENTAJE DE CANON, ETC.)							
10		FECHA O MES PARA EL DESCUENTO	NÚMERO EN MESES Y/O DÍAS FECHA (DD MM AA)							
11		GARANTÍA A FAVOR DEL ARRENDADOR	CODEUDOR		PÓLIZA		FIDUCIARIA			
11		¿QUIÉN PAGA LA GARANTÍA?	PROPIETARIO O ARRENDADOR			FAMOC DE PANEL				
11		CODEUDOR	ORGANI K			DS CONSTRUCCIONES				
11		CONTRATO DE SEGURO SI () NO ()	CUMP		ARREN		RCE			
11		FIDUCIARIA: ADMINISTRACIÓN () FUENTE DE PAGO ()	NOMBRE FIDUCIARIA							
12		TÉRMINO DE DESMONTÉ Y RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE	DÍAS		CON COBRO		SI NO			
OBSERVACIONES										
13										
ELABORÓ	REVISÓ				APROBÓ					
12		Nombre: Comercial privado y/o público	OBRA DS CONSTRUCCIONES				Nombre: Javier Ramirez Caceres			
		Cargo: Líder proyecto	Nombre: Especifique quien aprobó el concepto técnico de obra.							
		Nombre: Escriba el nombre del Gerente comercial, público y/o estrategico	MOBILIARIO FAMOC							
		Cargo: Especifique si es Gerente comercial, público y/o estrategico	Nombre: Especifique quien aprobó el concepto técnico de mobiliario.							
			MANTENIMIENTO FAMOC							
			Nombre: Especifique quien aprobó el concepto técnico de mobiliario.							
			FINANCIERA FAMOC							
			Nombre: Especifique quien aprobó el concepto técnico de mobiliario.							
GERENCIA GENERAL FAMOC DE PANEL										

CONDICIONES MÍNIMAS DE CONTRATACIÓN PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE	
1	CONDICIONES CON EL PROPIETARIO Y/O ARRENDADOR DE LAS ÁREAS:
1.1	VIGENCIA Y PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO: La vigencia del contrato de arrendamiento será por el mismo término de ejecución pactado con la entidad estatal o empresa privada subarrendataria, contado a partir de la fecha en que se firme el contrato de subarriendo, plazo que incluirá el periodo de gracia otorgado de conformidad con el contrato.
1.2	RENOVACIÓN, TERMINACIÓN O PRÓRROGA: El término de vigencia del contrato de arrendamiento con el propietario (arrendador) se entenderá prorrogado, renovado o terminado en el mismo término en que se prorogue, renueve o termine el contrato con la entidad estatal o empresa privada y FAMOC DEPANEL S.A.S., respecto de las áreas objeto de arrendamiento del contrato con el propietario y/o arrendador, sin penalidad contra ninguna de las partes. Al terminarse el contrato de subarriendo el propietario y Famoc realizan la comercialización de las áreas con todos los equipos, mobiliario y demás que le componen, por el término de tres (3) meses, finalizado este término, el propietario otorgará un (1) mes a Famoc Depanel para retirar todos sus bienes identificados, pero sin limitarse, en equipos, mobiliario y demás propiedad de Famoc.
1.3	PREAVISO: Por tratarse de un contrato de arrendamiento donde el subarrendatario es una entidad de orden estatal, no se aplicará preaviso alguno, ni renovación automática.
1.4	ENTREGA: La entrega material del inmueble se realizará el día hábil siguiente a la firma del contrato de arrendamiento con el subarrendatario.
1.5	RESTITUCIÓN: En el evento que el contrato de subarriendo termine, EL ARRENDATARIO entregará el bien inmueble a más tardar dentro de los siguientes treinta (30) días calendario , a partir de la terminación del contrato con el subarrendatario, y no se pagará proporcionalmente el canon de arrendamiento hasta el momento de la entrega.
1.6	TERMINACIÓN ANTICIPADA: El presente contrato de arrendamiento no se podrá terminar anticipadamente, salvo en el caso que la entidad pública o empresa privada terminé anticipadamente el contrato con FAMOC DEPANEL S.A.S., respecto del área objeto de arrendamiento en el presente contrato, en el evento, que el propietario (arrendador) terminé el contrato, será responsable con el otro, de realizar el pago de la totalidad de cánones de arrendamiento faltantes. En el evento, que por parte del propietario (arrendador) se configure las causales para la no renovación del contrato, de conformidad con el artículo 518 del Código de Comercio, se deberá presentar el desahucio a Famoc, con seis (6) meses previos a la fecha de terminación vigente para dicho momento con la Entidad subarrendataria o empresa privada. En todo caso, se concederá el plazo de restitución del numeral 1.6 de treinta (30) días calendario. (Este inciso es para información interna de Famoc).
1.7	SUSPENSIÓN DEL CONTRATO: Si en ejecución del contrato de subarriendo, se mediante un acto administrativo expedido por las autoridades y/o entidades nacionales, departamentales, distritales o municipales que interrumpa la ejecución del contrato de subarriendo en consecuencia, se generará por una única vez durante la vigencia del contrato la suspensión del presente Contrato, hasta por un periodo máximo de seis (6) meses prorrogables por mutuo acuerdo, periodo en el cual, no se causará el pago del canon mensual de Arrendamiento para el Arrendatario, ni el pago de cuota ordinaria de administración y servicios públicos. Con ocasión del pago de cánones de arrendamiento pendientes por recibir de parte de la entidad estatal o empresa privada, serán solidariamente responsables, en el sentido, que en conjunto aunaran esfuerzos para iniciar las acciones legales, bien sea por uno, por el otro, o por ambos, hasta decisión judicial ejecutoriada o acuerdo anticipado con el subarrendatario y recibo de los recursos, se podrá requerir dicho pago a Famoc.
1.8	INCREMENTO CANON DE ARRENDAMIENTO: Durante la vigencia del presente contrato, el valor del Canon será incrementado cada 12 meses contados desde el cumplimiento de la condición suspensiva, es decir, desde la firma del contrato de subarriendo, y sucesivamente cada 12 meses, en un porcentaje equivalente Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificado por el DANE o quien haga sus veces, para el año fiscal anterior a la fecha en la que se realice el incremento.
1.9	MORA: En caso de mora en el pago del canon mensual de arrendamiento y de las cuotas de administración en la forma y tiempo consagrados en esta cláusula, EL ARRENDATARIO reconocerá y pagará intereses moratorios vencidos por el término de la mora, a la tasa máxima legal comercial de mora establecida en el artículo 884 del Código de Comercio, reformado por el artículo 111 de la Ley 510 de 1999.
1.10	PERIODO DE GRACIA: Con el fin de poder realizar las adecuaciones que el inmueble requiere para su utilización el ARRENDADOR otorgará AL ARRENDATARIO un periodo de gracia de sesenta (60) días calendario prorrogables de común acuerdo, contados a partir de la fecha de firma del contrato de subarrendamiento, durante los cuales no pagará arrendamiento, pero si cancelará la administración y los servicios públicos.
1.11	CONDICIÓN SUSPENSIVA: El contrato con el propietario se encontrará condicionado en su vigencia en los términos del artículo 1536 del Código Civil y todos los demás efectos legales que surjan del mismo a la firma del contrato de subarrendamiento. En esa medida, solo comenzará a regir a partir de ese momento, es decir, a la firma del contrato de arrendamiento entre FAMOC DEPANEL y el subarrendatario, así mismo sus términos, prorrogas, periodos de gracia, plazos de ejecución y demás obligaciones que surgen del mismo, en relación al área que ocupe el subarrendatario.
1.12	GARANTÍA PÓLIZA DE ARRENDAMIENTO: El propietario y/o ARRENDADOR reembolsará el pago de la póliza de arrendamiento constituida a Famoc.
1.13	ESTADO ACTUAL Y/O OBRAS A CARGO DEL ARRENDADOR: Las obras y adecuaciones a cargo de EL ARRENDADOR que hayan tenido que ser realizadas por EL ARRENDATARIO debido a la negligencia de EL ARRENDADOR, por la no entrega adecuada del inmueble, darán derecho a EL ARRENDATARIO a cobrar a EL ARRENDADOR el valor pagado por la obras y adecuaciones, descontando en dichas sumas en los próximos seis (6) cánones de arrendamientos.
1.14	AUTORIZACIÓN DE SUBARRIENDO: El ARRENDADOR autorizará al ARRENDATARIO a subarrendar el inmueble en su totalidad, a la entidad pública o empresa privada subarrendataria.
2	CONDICIONES CONTRACTUALES CON LA ENTIDAD PÚBLICA O EMPRESA PRIVADA:
2.1	VIGENCIA Y PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO: La vigencia del contrato de arrendamiento será la convenida con la Entidad pública o empresa privada, la cual debe estar amparada con la disponibilidad presupuestal que cubra su totalidad. Para cuando el proyecto se realiza por primera vez o se realice una renovación con una reconfiguración, se deberá incluir los siguientes: El contrato de arrendamiento se desarrollará en dos fases, determinadas así: 1) En la primera fase, FAMOC DEPANEL tendrá un periodo entre cuarenta y cinco (45) y sesenta (60) días calendario (se ajustará por proyecto) , para la realización de las especificaciones técnicas requeridas, contenidas en los anexos técnicos y la propuesta presentada por parte de este, que inicia con la aprobación de los diseños y especificaciones por parte del ARRENDATARIO y terminará el (DD/MM/AA). Durante el desarrollo de la fase del presente numeral, EL ARRENDATARIO no tendrá obligación del pago por concepto de canon de arrendamiento ni expensa alguna, tales como cuota de administración y/o servicios públicos pactados, sino solo a partir del momento del recibo de las mismas de acuerdo con los anexos técnicos y la propuesta presentada por parte del ARRENDADOR. 2) La segunda y última fase, iniciará a partir del (DD/MM/AA) una vez sean entregadas las áreas de acuerdo con lo establecido en el numeral anterior y corresponderá con la ejecución formal del arrendamiento de las mismas para el funcionamiento de la Entidad, fecha a partir de la cual FAMOC generará la respectiva factura de cobro por concepto del canon de arrendamiento. Con posterioridad al (DD/MM/AA), y una vez, ocupadas las áreas por parte del ARRENDATARIO, podrán presentarse durante los siguientes treinta (30) días, es decir, hasta el (DD/MM/AA) algunos procesos transitorios de movimientos de puestos de trabajo y especificaciones menores para los ajustes finales del proyecto, este tiempo transitorio por ningún aspecto podrá ser motivo para no recibir las áreas, y, cualquier aspecto menor que no afecte la funcionalidad de las mismas, no será causal para abstenerse de recibirlas y de pagar el canon de arrendamiento tanto se realizan los movimientos y especificaciones menores requeridas por EL ARRENDATARIO.
2.1	PAGO ANTICIPADO O ANTICIPO: En el contrato que se celebre con entidad estatal se podrá pactar el pago anticipado y la entrega de anticipos, pero su monto no podrá exceder del cincuenta por ciento (50%) del valor del respectivo contrato.
2.3	PRÓRROGA Y ADICIÓN: El contrato estatal no tiene prórrogas automáticas. El término de vigencia del contrato de arrendamiento no podrá adicionarse en más del cincuenta por ciento (50%) de su valor inicial , expresado éste en salarios mínimos legales mensuales .
2.4	PREAVISO: Por tratarse de un contrato de arrendamiento donde el subarrendatario es una entidad de orden estatal, no se aplicará preaviso alguno, ni renovación automática.
2.5	ENTREGA: La entrega material del inmueble se realizará el día convenido, con la totalidad de sus especificaciones técnicas y detalles en acabados. En el evento, que por parte de la Entidad Contratante se encuentren obligaciones pendientes que deben cumplir, para que FAMOC DEPANEL adelante sus actividades, se deberá dejar debidamente documentado.
2.6	RESTITUCIÓN: En el evento que el contrato con la Entidad Estatal termine, se deberá entregar el inmueble, de este a FAMOC DEPANEL, en la fecha terminación del contrato, en caso de requerir mayor tiempo, se deberá pagar proporcionalmente el canon de arrendamiento hasta el momento de la entrega.
2.7	TERMINACIÓN ANTICIPADA: El contrato de arrendamiento celebrado con Entidad Estatal, no podrá ser terminado de forma anticipada. Así mismo, y de acuerdo con el parágrafo del artículo catorce (14) de la Ley 80 de 1993, se encuentra expresa prohibición de la utilización de las cláusulas o estipulaciones excepcionales, es decir, terminación, interpretación o modificación unilaterales.
2.8	INCREMENTO CANON DE ARRENDAMIENTO: Durante la vigencia del presente contrato, el valor del Canon será incrementado cada 12 meses contados desde el cumplimiento de la condición suspensiva, es decir, desde la firma del contrato de subarriendo, y sucesivamente cada 12 meses, en un porcentaje equivalente Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificado por el DANE o quien haga sus veces, para el año fiscal anterior a la fecha en la que se realice el incremento.
2.10	MORA: En caso de mora en el pago del canon de arrendamiento, los servicios públicos, cuota de administración ordinaria, la Entidad Contratante será responsable de realizar los pagos con ocasión de las penalidades impuestos por las Empresas de Servicios públicos, como de la Copropiedad y aquellos de orden moratorio.