	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN ESTUDIOS PREVIOS CONTRATO DE ARRENDAMIENTO -REGIMEN LEY 142 / RECURSOS PROPIOS-	Código: FO-JUR.1.1-2
		Versión: 1
		Fecha de Vigencia: 15/07/2022
		Página: 1 de 6

Para	MOISES CEPEDA RESTREPO	Gerente
De	JUAN FRACIER MORENO RIVAS	Director Administrativo
Asunto:	Contrato de Arrendamiento de un local comercial ubicado en la Ciudad de Cali (v), en la Avenida 8 Norte No. 24AN-139 y 24AN-147, cuya área y linderos son los siguientes: Área: 262.20 Mts2; Norte, en 14.90 metros con la calle 25 Norte; Sur, en 13 metros con predio de la Sociedad LEI CARVAJAL MODEWALT Y CIA URBANIZACION SANTA MONICA; Oriente, en 20 metros con la Avenida 8; Occidente, en 18.23 metros con predio que fue de LIBARDO LOZANO GUERRERO hoy FERNANDO SALAZAR.	
Consecutivo	2000.46.04.249-2025	

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD DE CONTRATACIÓN

VALLECAUCANA DE AGUAS S.A. E.S.P., es una empresa de servicios públicos oficial, constituida mediante Escritura Pública N° 4792 del 28 de octubre del 2009 de la Notaria Tercera del circulo de Cali, modificada por la escritura 5969 del 31 de diciembre del 2009, igualmente de la Notaria Tercera del Circulo de Cali, cuyo domicilio social principal está establecido en la ciudad de Cali, identificada tributariamente con el NIT 900.333.452-1 entidad designada como GESTOR del PDA del Valle del Cauca y ordenador del gasto de los recursos de este plan.

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento interno de Contratación aprobado mediante Junta Directiva No. 03 del 12 de julio de 2023 y aprobado para su vigencia mediante resolución No. 2000.45.03.353-2023 del 29 de diciembre de 2023, el presente documento contiene los Estudios Previos para poder dar inicio a una contratación.


La sede de la empresa Vallecaucana de Aguas S.A ESP se encuentra ubicada desde hace más de un cinco años en un edificio ubicado en la avenida 8N # 24AN-147, sede física en la que en este momento se encuentra funcionando la empresa para cumplir con su misión y ejecución del plan PDA .

En vista de lo anterior, se evidencia la necesidad de seguir contratando el arrendamiento del local comercial ubicado en la Ciudad de Cali (v), en la Avenida 8 Norte No. 24AN-139 y 24AN-147, cuya área y linderos son los siguientes: Área: 262.20 Mts2; Norte, en 14.90 metros con la calle 25 Norte; Sur, en 13 metros con predio de la Sociedad LEI CARVAJAL MODEWALT Y CIA URBANIZACION SANTA MONICA; Oriente, en 20 metros con la Avenida 8; Occidente, en 18.23 metros con predio que fue de LIBARDO LOZANO GUERRERO hoy FERNANDO SALAZAR.

Por lo tanto, se requiere suscribir por medio de contratación directa, de acuerdo a lo establecido en CAPITULO VII MODALIDADES DE SELECCIÓN DE CONTRATISTAS, 17.1 CONTRATACIÓN DIRECTA, numeral 17.1.1 Podrá hacerse uso de esta modalidad de selección, en razón de la naturaleza del contrato y sin limitación de cuantía, en los siguientes casos: **"3. Si de acuerdo con la información que se pueda obtener, sólo existe una persona que pueda suministrar los Bienes o Servicios, se trata de trabajos o servicios que sólo puedan encomendarse a determinada persona o tenga derechos de autor registrados. (intuitio personae)."**, con una persona jurídica o natural idónea para el abastecimiento de la necesidad aquí planteada, dado el

Avenida 8 Norte # 24AN- 147. B/ Santa Mónica Residencial
PBX: 57 (2) 665 3810 – 665 3929. Página Web: <http://www.vallecaucanadeaguas.gov.co/>
- Santiago de Cali - Valle del Cauca - República de Colombia



	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN ESTUDIOS PREVIOS CONTRATO DE ARRENDAMIENTO -REGIMEN LEY 142 / RECURSOS PROPIOS-	Código: FO-JUR.1.1-2
		Versión: 1
		Fecha de Vigencia: 15/07/2022
		Página: 2 de 6

caso en mención, a sabiendas que se trata de un servicio de primera necesidad, el cual en este caso brinda el arrendador se aplica la presente modalidad.

Que teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, se requiere suscribir contrato de arrendamiento con el señor **OSCAR RENATO ARANA QUINTERO**, identificado con cédula de ciudadanía número 94.330.734 de Palmira, quien actúa en representación legal de la empresa **VELEROS S.A.S.** con NIT: 900.545.283 de Cali, de conformidad con la legislación vigente para la celebración de contratos, de acuerdo a que la entidad viene funcionando en este local desde el año 2018.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO Y CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN

2.1. OBJETO: EL ARRENDADOR concede al ARRENDATARIO el uso y goce del bien inmueble ubicado en la Avenida 8 Norte No. 24AN-139 y 24AN-147, cuya área y linderos son los siguientes: Área: 262.20 Mts²; Norte, en 14.90 metros con la calle 25 Norte; Sur, en 13 metros con predio de la Sociedad LEI CARVAJAL MODEWALT Y CIA URBANIZACION SANTA MONICA; Oriente, en 20 metros con la Avenida 8; Occidente, en 18.23 metros con predio que fue de LIBARDO LOZANO GUERRERO hoy FERNANDO SALAZAR. de acuerdo con el inventario que las partes firman por separado, el cual forma parte integral de este contrato.

2.2. PLAZO: El arrendamiento tendrá una duración de **tres (3)** meses contados a partir de la firma hasta el **31 de Diciembre de 2025**, No obstante lo anterior, El contrato de arrendamiento se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el mismo término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo y, que el arrendatario, se avenga a los reajustes de la renta estipulados en este contrato, si ninguna de las partes dentro de los tres meses al vencimiento del periodo inicial o de cualquiera de sus prorrogas informa a la otra Parte su decisión de darlo por terminado. Parágrafo: No habrá lugar a indemnización si el aviso de la terminación por parte del arrendatario se refiere al término estipulado en el contrato.

2.3. LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL: El inmueble objeto del contrato de arrendamiento es el inmueble ubicado en la Avenida 8 Norte No. 24AN-139 y 24AN-147, cuya área y linderos son los siguientes: Área: 262.20 Mts²; Norte, en 14.90 metros con la calle 25 Norte; Sur, en 13 metros con predio de la Sociedad LEI CARVAJAL MODEWALT Y CIA URBANIZACION SANTA MONICA; Oriente, en 20 metros con la Avenida 8; Occidente, en 18.23 metros con predio que fue de LIBARDO LOZANO GUERRERO hoy FERNANDO SALAZAR.

2.4. VALOR: El valor total del contrato asciende a la suma de **SESENTA MILLONES DOSCIENTOS DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS (\$60.219.249.)**

2.5. FORMA DE PAGO: Vallecana de Aguas S.A E.S.P cancelará el valor del contrato en **tres (03)** cánones mensuales de la siguiente forma, cuotas iguales por **VEINTE MILLONES SETENTA Y TRES MIL OCHENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$20.073.083)**, Incluido IVA, suma que se pagará anticipadamente al arrendador o a su orden, dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes en la dirección del arrendador en la ciudad de Cali ó mediante consignación en la Cuenta Bancaria que indique el ARRENDADOR. Parágrafo 1o. El ARRENDATARIO deberá presentar

Avenida 8 Norte # 24AN- 147. B/ Santa Mónica Residencial
PBX: 57 (2) 665 3810 – 665 3929. Página Web: <http://www.vallecaucanadeaguas.gov.co/>
- Santiago de Cali - Valle del Cauca - República de Colombia

© ESTE DOCUMENTO ES PROPIEDAD DE LA EMPRESA VALLECAUCANA DE AGUAS S.A. E.S.P.
PROHIBIDA SU REPRODUCCION POR CUALQUIER MEDIO SIN PREVIA AUTORIZACION DE LA ENTIDAD





SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN
ESTUDIOS PREVIOS CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO
-REGIMEN LEY 142 / RECURSOS PROPIOS-

Código: FO-JUR.1.1-2

Versión: 1

Fecha de Vigencia:
15/07/2022

Página: 3 de 6

mensualmente a la ARRENDADORA la respectiva consignación o enviarse la misma vía internet. El canon de arrendamiento se reajustará anualmente en la proporción máxima que autorice el gobierno, Nacional. Parágrafo 2o. La obligatoriedad de pago del canon de arrendamiento del inmueble, se extiende hasta la fecha en que el arrendatario haga entrega oficial del inmueble al arrendador, previa terminación del presente contrato.

2.6 OBLIGACIONES DE LAS PARTES. – Son obligaciones del arrendador, las contenidas en el Artículo 8 de la Ley 820 de 2003. Son obligaciones del arrendatario las contenidas en el Artículo 9 de la ley 820 de 2003 y el libro 4 del Código Civil. **EL ARRENDADOR** se obliga a: **1.** Entregar al Arrendatario el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y el supervisor del contrato. **2.** Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte del Arrendatario. **3.** Librar al Arrendatario de toda perturbación en el uso y goce del inmueble. **4.** Entregar el inmueble con los servicios públicos e impuestos y demás cargos o pagos al día. **5.** Otorgarle a Vallecaucana de Aguas S.A E.S.P un plazo de mínimo diez (10) días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato. **6.** Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente. **7.** Ejercer la ejecución del contrato por intermedio del supervisor quien resolverá y suscribirá las actas, controlar los asuntos necesarios durante el desarrollo del contrato. **EL ARRENDATARIO** se obliga a: **1.** Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso. **2.** Pagar al Arrendador el canon de arrendamiento y a las respectivas empresas los servicios públicos a partir de la entrega del inmueble. **3.** Efectuar las reparaciones locativas **4.** Permitir en cualquier tiempo las visitas del Arrendador o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo del arrendatario **5.** Exigir al Arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato. **6.** Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado. **7.** Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador. **8.** Restituir el inmueble al Arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue otorgado salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos.


2.7.FUENTES DE FINANCIACIÓN. APROPIACIÓN PRESUPUESTAL.

La Empresa Vallecaucana de Aguas S.A. E.S.P., realizará los pagos de las obligaciones contraídas en el contrato con disponibilidad presupuestal No. **2025000565 del 29 de septiembre del 2025**, expedido por la Dirección Financiera

2.8.SUPERVISIÓN: La Supervisión del contrato estará a cargo de la Dirección Administrativa de la Empresa Vallecaucana de Aguas S.A.E.S.P.

Avenida 8 Norte # 24AN- 147. B/ Santa Mónica Residencial
PBX: 57 (2) 665 3810 – 665 3929. Página Web: <http://www.vallecaucanadeaguas.gov.co/>
- Santiago de Cali - Valle del Cauca - República de Colombia

© ESTE DOCUMENTO ES PROPIEDAD DE LA EMPRESA VALLECAUCANA DE AGUAS S.A. E.S.P.
PROHIBIDA SU REPRODUCCION POR CUALQUIER MEDIO SIN PREVIA AUTORIZACION DE LA ENTIDAD

	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN ESTUDIOS PREVIOS CONTRATO DE ARRENDAMIENTO -REGIMEN LEY 142 / RECURSOS PROPIOS-	Código: FO-JUR.1.1-2
		Versión: 1
		Fecha de Vigencia: 15/07/2022
		Página: 4 de 6

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE JUSTIFICACIÓN LOS FACTORES DE SELECCIÓN Y LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

La Empresa Vallecaucana de Aguas S.A.E.S.P., dando aplicación a lo establecido en la Constitución y la Ley, adoptó Reglamento Interno de Contratación aprobado mediante Junta Directiva No. 03 del 12 de julio de 2023 y aprobado para su vigencia mediante resolución No. 2000.45.03.353-2023 del 29 de diciembre de 2023.

De acuerdo a lo establecido en CAPITULO VII MODALIDADES DE SELECCIÓN DE CONTRATISTAS, 17.1 CONTRATACIÓN DIRECTA, numeral 17.1.1 Podrá hacerse uso de esta modalidad de selección, en razón de la naturaleza del contrato y sin limitación de cuantía, en los siguientes casos: **"3. Si de acuerdo con la información que se pueda obtener, sólo existe una persona que pueda suministrar los Bienes o Servicios, se trata de trabajos o servicios que sólo puedan encomendarse a determinada persona o tenga derechos de autor registrados. (intuitu personae)."**, con una persona jurídica o natural idónea para el abastecimiento de la necesidad aquí planteada, dado el caso en mención, a sabiendas que se trata de un servicio de primera necesidad, el cual en este caso brinda el arrendador se aplica la presente modalidad.

4. ANALISIS TECNICO Y ECONOMICO

De acuerdo a la naturaleza y al objeto del contrato, la dirección administrativa a determinado que el valor del contrato a suscribir será de **SESENTA MILLONES DOSCIENTOS DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS (\$60.219.249.)**

El valor contratado se cancelará por parte de **VALLECAUCANA DE AGUAS S.A E.S.P.**, mediante transacción electrónica, al número de cuenta y entidad bancaria, previamente autorizado por el proveedor o contratista.

5. ANÁLISIS DE RIESGOS DE LA CONTRATACIÓN

La Empresa Vallecaucana de Aguas S.A.E.S.P, tuvo presente los siguientes elementos conceptuales para su determinación.


Definición de Riesgo. La entidad, entiende por RIESGO una medida de variabilidad de los posibles resultados que se pueden esperar de un evento; siendo considerados como RIESGOS CONTRACTUALES todas aquellas circunstancias que pueden presentarse durante el desarrollo o ejecución de un contrato y que pueden alterar el equilibrio financiero del mismo. El suceso que prevé el riesgo deberá tener relación directa con la ejecución del contrato para que sea asumido como un riesgo del actual Proceso de contratación.

La administración y el manejo del riesgo debe cubrir desde la planeación hasta la terminación del plazo, la liquidación del contrato el vencimiento de garantías o la disposición final del bien y no solamente la tipificación, estimación y asignación del riesgo que pueda alterar el equilibrio económico del contrato.

Avenida 8 Norte # 24AN- 147. B/ Santa Mónica Residencial
PBX: 57 (2) 665 3810 – 665 3929. Página Web: <http://www.vallecaucanadeaguas.gov.co/>
- Santiago de Cali - Valle del Cauca - República de Colombia

© ESTE DOCUMENTO ES PROPIEDAD DE LA EMPRESA VALLECAUCANA DE AGUAS S.A. E.S.P.
PROHIBIDA SU REPRODUCCION POR CUALQUIER MEDIO SIN PREVIA AUTORIZACION DE LA ENTIDAD



	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN ESTUDIOS PREVIOS CONTRATO DE ARRENDAMIENTO -REGIMEN LEY 142 / RECURSOS PROPIOS-	Código: FO-JUR.1.1-2
		Versión: 1
		Fecha de Vigencia: 15/07/2022
		Página: 5 de 6

Los riesgos contractuales se clasifican así:

- Riesgos previsibles
- Riesgos imprevisibles
- Riesgos cubiertos bajo el régimen de garantías.
- Obligaciones contingentes
- Riesgos generados por malas prácticas

Por lo tanto, RIESGOS PREVISIBLES son todas aquellas circunstancias que, de presentarse durante desarrollo y ejecución del contrato, tienen la potencialidad de alterar el equilibrio financiero del siempre que sean identificables y cuantificables en condiciones normales.

- a) Riesgos de carácter económico;
- b) Riesgos de carácter social o político;
- c) Riesgos de carácter operacional;
- d) Riesgos de carácter técnico;
- e) Riesgos de carácter financiero;
- f) Riesgos de carácter regulatorio;
- g) Riesgos de la naturaleza;
- h) Riesgos ambientales;
- i) Riesgos tecnológicos

De acuerdo a la cuantía y naturaleza no se observa riesgo previsible para la entidad, por lo tanto requerirá hacer necesario que el ARRENDATARIO aporte garantías.

6. JUSTIFICACIÓN DE NO EXIGENCIA DE GARANTÍAS


Teniendo en cuenta la cuantía del contrato a suscribir, el término de ejecución, la forma de pago, el Reglamento interno de Contratación (Acuerdo No 03 de 12 de julio de 2023) aprobado para su vigencia mediante resolución No. 2000.45.03.353-2023 del 29 de diciembre de 2023, establece en el **CAPITULO VII MODALIDADES DE SELECCIÓN DE CONTRATISTAS, 17.1 CONTRATACIÓN DIRECTA, numeral 17.1.1** Podrá hacerse uso de esta modalidad de selección, en razón de la naturaleza del contrato y la limitación de cuantía, no se requiere de garantías para el presente proceso.

Aunado a lo anterior establece en el artículo 12.10.

Garantía:

Las garantías que los oferentes o contratistas pueden otorgar para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones son contrato de seguros contenidos en pólizas. El seguro es un contrato consensual, bilateral, oneroso, aleatorio y de ejecución sucesiva.



	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN ESTUDIOS PREVIOS CONTRATO DE ARRENDAMIENTO -REGIMEN LEY 142 / RECURSOS PROPIOS-	Código: FO-JUR.1.1-2
		Versión: 1
		Fecha de Vigencia: 15/07/2022
		Página: 6 de 6

En el modo que, en la modalidad de selección de contratación directa, la exigencia de garantías establecidas en este Estatuto no es obligatoria y la justificación para exigir las o no, debe estar en el estudio previo, de conformidad al Estatuto del consumidor y las leyes comerciales.

7. INDEMNIDAD

El futuro contratista se obliga a mantener indemne a la empresa Vallecaucana de Aguas S.A. E.S.P., de toda reclamación, demanda, acciones legales o similares originadas en reclamaciones de terceros, que tengan como causa toda acción u omisión del contratista, subcontratista o dependientes a su cargo y que con ellas haya ocasionado daños, lesiones y/o perjuicios a terceros durante la ejecución del contrato, En el contrato a celebrar se pactará la cláusula de indemnidad.

Atentamente,


JUAN FRACIER MORENO RIVAS
 Director Administrativo
VALLECAUCANA DE AGUAS S.A E.S.P.

Proyectó: Manuel Fernando Rincon Bohorquez - CPSP Dirección Administrativa
 Revisó: Luis Eduardo Pineda Alzate - Director Jurídico
 Aprobó: El firmante

