Pereira, enero de 2026

Doctor
MAURICIO SALAZAR PELÁEZ
Alcalde Municipal
Ciudad

Ref.: ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Mediante el presente escrito, esta dependencia realiza **ESTUDIO PREVIO** requerido conforme al artículo 25, numeral 7 de la Ley 80 de 1993, y el Decreto 1082 de 2015.

1. LA DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD.

El Municipio de Pereira ordena el desarrollo de su territorio, promueve la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumple con las demás funciones que le asignen la Constitución y las Leyes.

El Municipio tiene dentro de sus bienes fiscales inmuebles que, por sus características y disponibilidad, según valoración previamente realizada por las entidades encargadas para tal fin, se pueden destinar al servicio de la comunidad a través de la modalidad de arrendamiento.

En este orden de ideas, el municipio de Pereira posee dentro sus bienes inmuebles el local 309B nivel tres (3) del Edificio Torre Central, ubicado en la Carrera 10 No. 17- 55 de la ciudad de Pereira, identificado con matrícula inmobiliaria 290-194498 y ficha catastral de mayor extensión 660010105000001580901900000075; este local cuenta con un área total de 719.67 M2 de los cuales se entregarán en arrendamiento un área de 545,79 M2; el cual cumple con las condiciones requeridas para el desarrollo de las actividades comerciales de la **EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE PEREIRA S.A.S. E.S.P.**

Se podrán entregar en arrendamiento a las personas jurídicas o naturales los bienes fiscales de propiedad del municipio de Pereira, que no se requieran para ejercer las funciones que le son propias de acuerdo con los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo, los que estando incluidos dentro de su plan de ventas, no haya sido posible enajenarlos, los que quedando afectados a obras futuras, no vayan a ser utilizados dentro del año siguiente a la entrega en arrendamiento; y aquellos que puedan ser productivos o generadores de empleo. En ese sentido, corresponderá entonces a la Secretaría de Hacienda, verificar la factibilidad de entregar estos bienes en arrendamiento. No obstante, en caso de requerir la Administración

Municipal el inmueble entregado en arrendamiento para desarrollar las funciones que le son propias, podrá darlo por terminado en cualquier tiempo de forma unilateral.

En las metas de la Secretaría de Hacienda – Dirección Operativa de Bienes Inmuebles, se encuentra: Administrar los bienes inmuebles del municipio de Pereira, con el propósito de mantener el control de las condiciones jurídicas de cada predio en cuanto a legalización, formalidad, titulación, dominio, disposición y posesión, de conformidad con las decisiones jurídicas adoptadas; así como determinar los lineamientos a través de políticas, planes, proyectos y programas generales que deben seguirse en la entidad respecto de la normalización general de los bienes inmuebles de propiedad del municipio de Pereira.

Teniendo en cuenta que, es de la naturaleza de la Dirección Operativa de Bienes Inmuebles administrar los bienes fiscales y de uso público que se tengan disponibles, es de su competencia entregar en arrendamiento a personas jurídicas y/o naturales las oficinas, bodegas o locales que se encuentran ubicadas en el municipio. Por tal motivo, se hace viable entregar en arrendamiento el **LOCAL 309B** nivel tres (3) del Edificio Torre Central, ubicado en la Carrera 10 No. 17-55, de conformidad con la escritura pública No 2685 de 2007 de la Notaría Segunda de Pereira, consta de un área específica de 719.67 M2 de los cuales se entregarán en arrendamiento un área de 545,79 M2.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR.

2.1 Entregar a título de **ARRENDAMIENTO** el **LOCAL 309B** nivel tres (3) del Edificio Torre Central, ubicado en la Carrera 10 No. 17-55, con un área específica de 719.67 M2 de los cuales se entregaran en arrendamiento un área de 545,79 M2 , identificado con matrícula inmobiliaria 290-194498 y ficha catastral de mayor extensión 660010105000001580901900000075, a la **EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE PEREIRA S.A.S. E.S.P**. identificada con **NIT 816.002.020-7** y matricula mercantil No. 9835104, para el funcionamiento del Centro de Servicios y el Back de la Subgerencia del Front de Servicio al Cliente de la Empresa.

2.2 ÁREA Y LINDEROS:

LINDEROS: ### 2.2.1 LINDEROS: tenía los siguientes linderos: LOCAL No. 309. Está ubicado en la Planta Nivel 3 del Edificio Torre Central. Tiene acceso por el número 17-55 de la carrera 10 de Pereira. Área construida: 882.33 m2. Área privada total de ochocientos setenta y un metros cuadrados con ochenta y siete centímetros cuadrados (871.87 m2). Son sus áreas y linderos los siguientes: ALTURA: 3.45

METROS. **DEPENDENCIAS**: un (1) salón, escalera, cableado. Se determina por los siguientes linderos: del punto uno (1) al punto dos (2) línea quebrada de veinticinco centímetros (0.25 mts), cincuenta centímetros (0.50 mts), cincuenta centímetros (0.50 mts), cincuenta centímetros (0.50 mts), cincuenta centímetros (0.50 mts), seis metros con veinticinco centímetros (6.25 mts), cincuenta centímetros (0.50 mts), cincuenta centímetros (0.50 mts), cincuenta centímetros (0.50 mts), cincuenta centímetros (0.50 mts), cincuenta centímetros (0.50 mts), cincuenta centímetros (0.50 mts), cincuenta centímetros (0.50 mts), cinco metros con veinticinco centímetros (5,25 mts), cincuenta centímetros (0.50 mts), cincuenta centímetros (0.50 mts), cincuenta centímetros (0.50 mts), nueve metros cincuenta y cinco centímetros (9.55 mts), cincuenta centímetros (0.50 mts), cincuenta centímetros (0.50 mts),tres metros con treinta y cinco centímetros (3.35 mts), cincuenta centímetros (0.50 mts), cincuenta centímetros (0.50 mts), cincuenta centímetros (0.50 mts), cuarenta centímetros (0.40 mts) , dos metros con veintiún centímetros (2.21 mts), ventana y columnas comunes al medio con vacío sobre zona común; del punto dos (2) al punto tres (3),línea quebrada de quince metros con noventa centímetros (15,90), dos metros con veintiún centímetros (2.21 mts), cuarenta centímetros (0.40 mts), cincuenta centímetros (0.50 mts), cuarenta centímetros (0.40 mts), nueve metros con cincuenta y cinco centímetros (9.55 mts), cuarenta centímetros (0.40 mts), cincuenta centímetros (0.50 mts), cincuenta centímetros (0.50 mts), cuarenta centímetros (0.40 mts) ocho metros con cincuenta centímetros (8.50 mts), cuarenta centímetros(0.40 mts) ocho metros con treinta y tres centímetros (8.33 mts), sesenta y dos centímetros (0.62 mts), un metro con cincuenta y un centímetros (1.51 mts) , ventana columna y ductos comunes al medio con fachada y aire sobre zona comúny sobre predio vecino; del punto tres (3) al punto cuatro (4) línea quebrada de veinticinco centímetros (0.25 mts), veinticinco centímetros (0.25 mts) cinco metros con treinta y cinco centímetros (5.35 mts), treinta centímetros (0.30 mts), cincuenta centímetros (0.50 mts), veinticinco centímetros (0.25 mts), cinco metros (5.00 mts),treinta centímetros (0.30 mts), cuarenta centímetros (0.40 mts), cuatro metros con veintiocho centímetros (4.28 mts), siete metros con diez centímetros (7.10 mts), ventanas, muro y columnas comunes al medio con fachada y aire sobre zona común y carrera 10; del punto 4 al punto 1 en 32.45 mts, muro y columnas comunes al medio con zona común y fachada y aire sobre zona común. Cenit: placa común al medio al medio con mezanine. NADIR: placa común al medio con planta nivel 2. Al interior del nivel uno (1) de esta oficina se encuentran ubicadas: 4 columnas circulares de un metro de diámetro, dos columnas comunes de 0.80x0.80 metros; tres columnas comunes de 0.50x0.50 mts, dos pantallas estructurales comunes con área de 1.92 m2 cada una,

una pantalla estructural y ducto comunes de 4.30 m2, una pantalla estructural común de 3.20 m2, los cuales no pueden modificarse ni en todo, ni en parte. (Fuente: escritura pública No. 2685 del 28 de diciembre de 2007 de la Notaría Segunda del Círculo de Pereira)

3. OBLIGACIONES.

3.1 OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

a. Cancelar oportunamente el canon de arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato y en el lugar convenido.
b. Conservar en buen estado el inmueble recibido en arrendamiento y sus elementos. En caso de daños o deterioro distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, deberá efectuar oportunamente y por su cuenta, las reparaciones o sustituciones necesarias.
c. Sobre dicho espacio, se concede el uso y goce para instalar elementos y equipos que sean necesarios para desarrollar su actividad.
d. El ARRENDATARIO quien ofrece los servicios prestados con terceros, es quien asume cualquier tipo de responsabilidad por daños o perjuicios que se deriven por la prestación del servicio.
e. El ARRENDATARIO será responsable civil y patrimonialmente por los perjuicios que se ocasionen a sus clientes, dentro del establecimiento de comercio.
f. Dar estricto cumplimiento durante la ejecución del contrato a las normas de salud, salud ocupacional, medio ambiente y calidad, vigentes acorde a las políticas de la Secretaría de Salud del Municipio.
g. Cumplir a cabalidad con el proyecto de manejo presentado para la prestación del servicio y abstenerse de desarrollar otras actividades diferentes a las planteadas en el proyecto de manejo.
h. Cumplir las normas que expida el Gobierno en protección de los derechos de todos los vecinos.
i. 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 que presta el ARRENDATARIO.
j. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el ARRENDADOR.
k. Restituir el inmueble al ARRENDADOR a la terminación del contrato o en cualquier tiempo cuando el municipio lo requiera para cumplir los fines del estado, en el mismo estado en que le fue entregado, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos. La responsabilidad del ARRENDATARIO subsistirá aún

después de entregado el inmueble, mientras el municipio no haya entregado el paz y salvo correspondiente por escrito al ARRENDATARIO.

l. Las mejoras o modificaciones realizadas al inmueble, sin autorización expresa del ARRENDADOR, si las hiciere, no se podrá reclamar indemnización alguna y las mismas serán propiedad del ARRENDADOR.

m. Abstenerse de ceder el presente contrato o subarrendar total o parcialmente el local comercial entregado.

n. Pagar a tiempo los servicios públicos, usos conexos y adicionales instalados por el ARRENDATARIO, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar, de conformidad con lo establecido en el contrato.

o. Pagar la administración mensual con base a lo establecido en la asamblea de propietarios, para lo cual la administración del Edificio Torre Central P.H., deberá remitir el acta donde se aprobó el incremento anual para el año 2026;este incremento debe ser asumido por el arrendatario.

3.2 OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

a. 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.

b. 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.

c. Librar al ARRENDATARIO de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.

d. Entregar el inmueble a paz y salvo por concepto de servicios públicos y libre de cualquier restricción al uso, conforme a las disposiciones legales y contractuales aquí pactadas, en particular sin ningún ocupante o ARRENDATARIO

e. Otorgarle al ARRENDATARIO un plazo de Cinco (5) días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.

f. Elaborar en el plazo establecido la factura del canon correspondiente

g. EL ARRENDADOR queda exonerado de cualquier responsabilidad por afectaciones en la prestación de los servicios ofrecidos por el ARRENDATARIO.

h. Informar oportunamente al ARRENDATARIO todo cambio de cuenta bancaria donde debe realizarse el pago del canon establecido.

i. Una vez se surta el proceso de contratación estatal, asignar un supervisor(a) quien mantendrá la interlocución permanente y directa con el ARRENDATARIO y la ejecución idónea y oportuna del objeto a contratar.

j. Adelantar las gestiones necesarias para el reconocimiento y cobro de las sanciones pecuniarias y garantías a que hubiere lugar, para lo cual el supervisor (a) dará aviso oportuno de la ocurrencia de hechos constitutivos de mora o incumplimiento.

4. MODALIDAD DE SELECCIÓN Y TIPO DE CONTRATO.

Conforme a la naturaleza del contrato será de bajo la modalidad de **CONTRATACIÓN DIRECTA**, y el tipo de contrato es **ARRENDAMIENTO**.

5. FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

El Código Civil Colombiano ha definido en el artículo 1973 el Contrato de Arrendamiento como el vínculo en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.

Ley 80 de 1993, en sus apartes pertinentes; en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, señala que el procedimiento de selección para la celebración de este contrato es la **CONTRATACIÓN DIRECTA**, para lo cual no se requiere obtener previamente varias ofertas y se podrá contratar tomando como única consideración las condiciones del mercado.

6. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO, CANON MENSUAL, JUSTIFICACIÓN Y FORMA DE PAGO.

6.1. METODOLOGÍA DE VERIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE MERCADO INMOBILIARIO.

Para la determinación del valor comercial de renta del inmueble en estudio y, de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el siguiente método:

MÉTODO VALUATORIO Para determinar el valor de renta del inmueble se utilizó el método de comparación o de mercado, según el artículo 1 de la Resolución No. 620 del 23 septiembre 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por medio de la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997: “Artículo 1º Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor de renta del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser

clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.” De acuerdo con lo anterior, se analizaron los indicadores teniendo en cuenta las características físicas como: topografía, vías de acceso, ubicación, áreas, servicios públicos, obras de infraestructura, aspectos constructivos y acabados del bien inmueble, entre otros aspectos.

COMPARATIVO: Se realizó un estudio comparativo de las unidades homogéneamente comparables en el sector que están siendo ofertadas o las transacciones realizadas recientemente, clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor Versión: 01 Fecha de Vigencia: 17 de junio de 2020 comercial. Como el coeficiente de variación es inferior a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable. Para calcular el valor total, se realizó una ponderación de los diferentes capítulos que conforman la construcción, como preliminares, cimentación, estructura, cubierta, redes eléctricas, redes hidrosanitarias, muros, enchapes, carpintería metálica y de madera, accesorios y aparatos, baterías de baños, equipos especiales, entre otros. Una vez definidos los volúmenes y unidades permitidas, se realizó una investigación de los costos de construcción.

Se adopta como valor de renta mensual la suma de **TREINTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS VEINTITRÉS MIL SEISCIENTOS VEINTISÉIS PESOS M/CTE ($32.523.626) más** IVA del 19%,**más** administración prorrateada, según estudio de mercado elaborado por el valuador JUAN DAVID OSORIO, con RAA y número de avaluador AVAL-1088326021.

El valor de la administración será hasta el mes de marzo del 2026 por la suma de $5.190.535, para los meses restantes de la vigencia 2026 el valor por la administración mensual será el establecido en la Asamblea de Propietarios, para lo cual la administración del Edificio Torre Central P.H, deberá remitir el acta mediante la cual se apruebe el incremento anual para el año 2026, el cual deberá ser asumido por el arrendatario.

6.2. ANÁLISIS Y COMPARACIÓN DE LAS CONDICIONES DEL INMUEBLE.

a. Características del predio: El inmueble denominado LOCAL 309B ubicado en el nivel tres (3) del Edificio Torre Central, cuya dirección es Carrera 10 No. 17-55, identificado con matrícula inmobiliaria No. 290-194498, con un área específica a arrendar de 545.79 M2 , de fácil acceso para la operación y funcionamiento de las actividades desarrolladas por la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE PEREIRA S.A.S.E.S.P. identificada con NIT 816.002.020-7 y matrícula mercantil No. 9835104.

b. Perspectiva comercial: De acuerdo con la naturaleza del inmueble que pretende entregar en arrendamiento el municipio de Pereira, se trata de un bien inmueble en buenas condiciones físicas, que cumple con normas urbanísticas del uso de suelo comercial, cuenta con servicios públicos, infraestructura vial y estructuras de concreto.

El análisis se realizó de acuerdo con la información proporcionada por el valuador Juan David Osorio, con RAA y número de avaluador AVAL-1088326021, adscrito a la Dirección Operativa de Bienes Inmuebles, con base en el análisis del estudio de mercado, así:

6.3. VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO: El canon de arrendamiento para la vigencia 2026 estima a DOCE (12) MESES de la siguiente manera:

CANON MENSUAL	IVA 19% POR MES	ADMON POR MES	CANON MENSUAL INCLUIDO IVA Y ADMON	SERIVICIOS PUBLICOS
$32.523.626	$6.179.489	$5.190.535	$43.893.650	**A cargo del arrendatario**

TOTAL, VALOR DEL CONTRATO SIN IVA (12 MESES)	IVA 19% TOTAL CONTRATO (12 MESES)	ADMON (12 MESES)	TOTAL, VALOR DEL CONTRATO INCLUIDO IVA Y ADMON (12 MESES)
$390.283.512	$74.153.868	$62.286.420	$526.723.800

El canon de arrendamiento del presente contrato será mensualmente de **TREINTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS VEINTITRÉS MIL SEISCIENTOS VEINTISÉIS PESOS M/CTE ($32.523.626)** más IVA del 19% correspondiente por mes **SEIS MILLONES CIENTO SETENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS M/CTE ($6.179.489),** más administración mensual por un valor de **CINCO MILLONES CIENTO NOVENTA MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS ($5.190.535)** para un total mensual IVA incluido de **CUARENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE ($43.893.650)**. El valor total del contrato de arrendamiento es el

resultado de multiplicar el canon de arrendamiento + IVA, por el número de meses a contratar que son DOCE (12), para un valor total de **QUINIENTOS VEINTISÉIS MILLONES SETECIENTOS VEINTITRÉS MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE ($526.723.800).**

El pago del canon de arrendamiento descrito en esta cláusula para el presente contrato, será pagadero por el ARRENDATARIO una vez firmada el acta de inicio y por el tiempo de duración del contrato, donde posteriormente podrá solicitar el respectivo recibo de pago en la Oficina de la Dirección Operativa de Bienes Inmuebles, ubicada en la carrera 7 N°18-55 piso 6º y consignará en las cuentas autorizadas por la Alcaldía Municipal.

La anterior proyección estimada del valor del contrato se realiza con fines de constitución de la garantía de cumplimiento en favor del municipio de Pereira.

6.4. REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO.

El valor del canon de arrendamiento se reajustará cada año de ejecución de acuerdo con el estudio de mercado realizado por un valuador certificado en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, contratista de la Secretaría de Hacienda - Dirección Operativa de Bienes Inmuebles.

6.5. FORMA DE PAGO.

El **ARRENDATARIO** pagará el valor del canon de arrendamiento con una periodicidad mensual, de forma anticipada, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes y por el tiempo de duración del contrato. En caso de que el término de duración no sea de un mes completo sino inferior, el valor del canon será proporcional a los días efectivamente utilizados por el **ARRENDATARIO** del bien.

Para el pago, se expedirá un certificado de cumplimiento firmado por el supervisor del contrato, previo recibo a satisfacción y, posteriormente, podrá solicitar el respectivo recibo de pago en la Dirección de Operativa de Bienes Inmuebles, y consignará en las cuentas autorizadas por la Alcaldía Municipal.

7. DURACIÓN Y PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

El término de ejecución del presente contrato es de **DOCE (12) MESES SIN PRÓRROGA AUTOMÁTICA** contados a partir del cumplimiento de los requisitos de ejecución y la firma de acta de inicio, sin exceder el 31 de diciembre de 2026.

PARÁGRAFO: En el evento en el cual el ARRENDADOR transfiera la titularidad del inmueble objeto de este contrato, se suscribirá terminación bilateral por las partes

contratantes y el ARRENDATARIO procederá a entregar el inmueble de manera inmediata, sin que se requiera que medie desahucio a la terminación del plazo acordado.

Para los contratos administrativos de arrendamiento de bien inmueble, no opera la renovación automática contenida en la Ley 820 de 2003, es decir, al cumplirse el plazo del presente contrato, éste perderá sus efectos y se deberá realizarse un nuevo contrato, so pena de la restitución inmediata del inmueble.

8. LUGAR DE EJECUCIÓN.

Las actividades previstas en el presente contrato se deben desarrollar en la carrera 10 No. 17-55 LOCAL 309B nivel tres (3) del Edificio Torre Central de la ciudad de Pereira y el domicilio contractual será la carrera 7° N°18-55 piso 6° Dirección Operativa de Bienes Inmuebles, Alcaldía de Pereira.

9. DESTINACIÓN.

EL ARRENDATARIO la **EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE PEREIRA S.A.S E.S.P**., identificada con **NIT. No. 816.002.020-7** y Matrícula Mercantil No. **9835104**, a través de su representante legal la señora **MÓNICA PAOLA SALDARRIAGA ESCOBAR** identificada con cédula de ciudadanía No **43.158.057** expedida en Medellín (Antioquia); únicamente podrá destinar el **LOCAL 309B** nivel tres (3) del Edificio Torre Central, ubicado en la Carrera 10 No. 17-55, que se entrega en calidad de **ARRENDAMIENTO**, para el funcionamiento del Centro de Servicios y el Back de la Subgerencia del Front de Servicio al Cliente de la **EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO S.A.S.E.S.P**. de acuerdo con el proyecto de manejo anexado por el ARRENDATARIO, para la suscripción del presente contrato de arrendamiento.

10. SOLICITANTE.

La **EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE PEREIRA S.A.S E.S.P**., identificada con **NIT. No. 816.002.020-7** y Matrícula Mercantil No**. 9835104**, a través de su representante legal la señora **MÓNICA PAOLA SALDARRIAGA ESCOBAR** identificada con cédula de ciudadanía No **43.158.057** expedida en Medellín (Antioquia).

11. SUPERVISIÓN.

La supervisión de la ejecución y cumplimiento de las obligaciones contraídas por el **ARRENDATARIO** a favor del **ARRENDADOR**, estará a cargo de un funcionario

designado por la Secretaría de Hacienda del municipio de Pereira, que llevará a cabo la supervisión de acuerdo con el Manual de Interventoría del Municipio de Pereira.

12. ANÁLISIS QUE PERMITA LA ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS.

De acuerdo con el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto Nacional 1082 de 2015, se dispone que las entidades públicas deben incluir en los estudios previos la estimación, tipificación y asignación de riesgos, así:

Riesgo Previsible	Grado de Ocurrencia	Grado de Impacto	Arrendatario	Municipio	Mecanismo de Mitigación
REGULATORIO	MUY BAJO	MUY BAJO	X		Ejercer un control y vigilancia estrictos al contrato por parte del supervisor.
OPERATIVOS: Incumplimiento del arrendatario de las obligaciones y prohibiciones contraídas en virtud del contrato.	MEDIO	MEDIO	X		Realizar visita al bien inmueble objeto del contrato, y evaluación al desarrollo del objeto contractual y/o constitución de póliza.

Cláusula Penal Pecuniaria: Las partes acuerdan que la aplicación de la cláusula penal no exime el cumplimiento de las obligaciones contractuales y podrá exigirse al contratista la pena y la indemnización de perjuicios.

13. PUBLICACIÓN.

La Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente, en cumplimiento de las funciones otorgadas por el numeral I del artículo 3 del Decreto 4170 de 2011, como ente rector del Sistema de Compra Pública y Administrador del Sistema Electrónico de Contratación Pública – SECOP II, este último creado por el artículo 3 de la Ley 1150 de 2007, como punto único de ingreso de información y de generación de reportes para las entidades estatales y la ciudadanía, contando con la información oficial de la contratación realizada con dineros públicos y en concordancia con la Circular Externa No. 1 - agosto 22 de 2019 y la Circular Externa Nº 2 de 2019 donde se amplía para ellas la entrada en vigencia de la obligatoriedad del SECOP ll, el presente contrato será tramitado y perfeccionado en el Sistema

Electrónico para la Contratación Pública SECOP II y a través del Portal Único de Contratación www.colombiacompra.gov.co.

14. MULTAS POR INCUMPLIMIENTO.

El incumplimiento por parte del **ARRENDATARIO** de alguna(s) de las obligaciones del contrato, dará lugar a la aplicación de multas sucesivas por parte del **ARRENDADOR** por una suma equivalente hasta el uno por ciento (1%) del valor del contrato por cada semana de retraso, las cuales sumadas no superarán el diez por ciento (10%) del valor total del mismo. Las multas se impondrán de conformidad con el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011 o la norma que la sustituya. De ocurrir en incumplimientos, el **ARRENDADOR** tiene facultades expresas para dar por terminado el contrato de manera unilateral, ante cualquiera de las causales de incumplimiento y procederá a cobrar la cláusula penal.

15. FACTURACIÓN ELECTRÓNICA.

Con base en las disposiciones legales vigentes en materia tributaria, en especial aquellas contenidas en el Decreto 358 de 2020 y la Resolución 0042 de 2020 expedida por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN), se establece como obligación que, en la calidad de **ARRENDATARIO** se realice el trámite respectivo al tenor de las disposiciones legales en mención, con la finalidad de legalizar las obligaciones adquiridas con el **ARRENDADOR**. Por consiguiente, el correo electrónico: secretariasubgerencia@coopcafer.com anexado, será el destino de notificaciones de la facturación electrónica.

16. CONCLUSIÓN:

De acuerdo con el presente estudio previo, queda acreditada y justificada la viabilidad para el municipio de Pereira- Secretaría de Hacienda – Dirección Operativa de Bienes Inmuebles, para la celebración del contrato de arrendamiento; por tanto, resulta conveniente celebrar el contrato con la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE PEREIRA S.A.S.E.S.P. identificada con NIT 816.002.020-7 y matricula No. 9835104, a través de su representante legal, la señora MÓNICA PAOLA SALDARRIAGA ESCOBAR identificada con cédula de ciudadanía No 43.158.057 expedida en Medellín (Antioquia), quien presentó la propuesta en la que se compromete a cumplir con las obligaciones en el presente estudio y cumple con las condiciones solicitadas por el municipio de Pereira - Secretaría de Hacienda.

Cordialmente,

JORGE ALEXIS MEJIA BERMÚDEZ
Secretario de Hacienda

JOSÉ ALBEIRO QUINTERO NEIRA
Director Operativo Bienes Inmuebles

Revisó: Faber Mauricio Mejía Celis
Abogado externo

Proyectó: Jessica Ruiz Tafur.
Contratista