Para	**MOISES CEPEDA RESTREPO**	Gerente
De	**JUAN FRACIER MORENO RIVAS**	Director Administrativo
Asunto:	ESTUDIOS PREVIOS PARA SUSCRIBIR CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL APARTAMENTO NO. 1701 INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 5 A NÚMERO 38 A- 14 EDIFICIO IMBANACO I	
Consecutivo	**2000.46.04.056-2026**	

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 empresa tiene su sede en la avenida 8 Norte # 24 AN-147 en el barrio Santa Mónica, en vista y necesidad de cumplir con la resolución 1063 del 30 de diciembre del 2016 emanada por el ministerio de vivienda, ciudad y territorio," **Por la cual se establecen los requisitos de presentación, viabilización y aprobación de proyectos del sector de agua potable y saneamiento básico que solicita apoyo financiero de la Nación, así como de aquellos que han sido priorizados en el marco de los planes departamentales de agua y de los programas que implemente el ministerio de vivienda, ciudad y territorio, a través del viceministro de agua y saneamiento básico, y se dictan otras disposiciones**", y como empresa gestora del programa Agua para la Prosperidad y el Plan Departamental de Agua (PDA) del departamento del valle, se debe contar con una ventanilla única para el fin expuesto.

En vista de lo anterior, se evidencia la necesidad de contratar el arrendamiento del bien inmueble Apartamento no. 1701 inmueble ubicado en la calle 5 A número 38 A- 14 EDIFICIO IMBANACO I de propiedad de la BENEFICENCIA DEL VALLE DEL CAUCA E.I C.E, en donde funciona desde hace más de 7 años ventanilla única, con el fin de garantizar el efectivo y oportuno funcionamiento de todas sus dependencias y ofrecer a los usuarios y visitantes de la misma, un ambiente adecuado para el desarrollo de todas sus funciones y cumplir así con los objetivos organizacionales.

Por ello, 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

© 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

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. (intuito 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.

En concordancia a lo expuesto, se requiere suscribir contrato de arrendamiento con la BENEFICENCIA DEL VALLE DEL CAUCA E.I.C.E, de conformidad con la legislación vigente para la celebración de contratos, teniendo en cuenta que la misma funciona en este punto desde el año 2017, y se hace necesario la presente contratación a fin de garantizar el funcionamiento de la Ventanilla Única.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO Y CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN

2.1. OBJETO: Mediante el presente contrato **EL ARRENDADOR** concede al **ARRENDATARIO** el uso y goce del Apartamento no. 1701 inmueble ubicado en la calle 5 A numero 38 A- 14 EDIFICIO IMBANACO I, ciudad de Cali, cuyos linderos se especifican en la escritura pública no. 3899 de fecha 11 de octubre de 2002 de la Notaria Once de la ciudad de Santiago de Cali, de acuerdo con el inventario que las partes finan por separado, el cual forma parte integral de este contrato; este inmueble será destinado exclusivamente para el uso del arrendatario conforme a su objeto social es decir para el funcionamiento de parte de su estructura administrativa concretamente para realizar actividades relacionadas al mecanismo departamental de evaluación y viabilización de proyectos.

2.2. PLAZO: El arrendamiento tendrá una duración contada desde la suscripción del contrato y hasta el **treinta (30) de junio del dos mil Veintiseis (2026).**

2.3. LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL: El inmueble objetos del contrato de alquiler es el Apartamento no. 1701 inmueble ubicado en la calle 5 A numero 38 A-14 EDIFICIO IMBANACO I, ciudad de Cali, cuyos linderos se especifican en la escritura pública no. 3899 de fecha 11 de octubre de 2002 de la Notaria Once de la ciudad de Santiago de Cali

2.4. VALOR: El valor total del contrato asciende a la suma de **NUEVE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS SESENTA Y DOS PESOS COLOMBIANOS ($9.675.762).**

2.5. FORMA DE PAGO: El valor total del contrato asciende a la suma de **NUEVE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS SESENTA Y DOS PESOS COLOMBIANOS ($9.675.762).**, a pagar en **SEIS (6)** cánon mensual por valor de **UN MILLON**

© 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

SEISCIENTOS DOCE MIL SEISCIENTOS VEINTISIETE PESOS COLOMBIANOS ($1.612.627), suma qùe se pagará anticipadamente al arrendador o a su orden, dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes en el BANCO DE BOGOTA Cta. de ahorros No. 484-62376-4 cuyo titular es la BENEFICENCIA DEL VALLE DEL CAUCA EICE, identificada ante la entidad financiera con Nit 890.399.027-0 . **Parágrafo 1o.** El ARRENDATARIO deberá presentar 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, controlará 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 cargo al Certificado de Disponibilidad Presupuestal **CDP No.**

© 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

2026010015 de 09 de ENERO del 2026 expedido por la dirección financiera de VALLECAUCANA DE AGUAS S.A E.S.P.

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.

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE JUSTIFICAN 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. (intuito 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 ha determinado que el valor del contrato a suscribir será de **NUEVE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS SESENTA Y DOS PESOS COLOMBIANOS ($9.675.762), para el arrendamiento de 6 meses.** 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.

© 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

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 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.

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 el
desarrollo y ejecución del contrato, tienen la potencialidad de alterar el equilibrio financiero del mismo, 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, no se requerirá hace necesario que el ARRENDATARIO aporte garantías.

© 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

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.

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 exigirlas 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 Rincón Bohórquez – CPSP Área Administrativa
Revisó: Luis Eduardo Pineda Álzate –Director Jurídica
Aprobó: Los firmantes

© 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