La SOCIEDAD DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS DEL VALLE DEL CAUCA S.A. E.S.P. – ACUAVALLE S.A. E.S.P. es una empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios que está al servicio de los intereses generales de la Comunidad y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, imparcialidad, buena fe, eficacia, eficiencia, economía celeridad, responsabilidad, transparencia, publicidad, contradicción, polivalencia e interdisciplinariedad; lo anterior, sin perjuicio de la aplicación de los demás principios generales y especiales que rigen la actividad de la Administración Pública.

ACUAVALLE S.A. E.S.P., tiene como objeto social, entre otros, "El estudio, diseño, planeación, construcción, prestación y administración de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, aseo, y energía, en Colombia y en el exterior, así como la prestación de servicios, construcción, administración de servicios públicos, consultoría y asesorías. Se entienden incluidos en este objeto las actividades complementarias de los precitados servicios públicos, la producción y comercialización de agua en bloque y agua envasada, así como los actos directamente relacionados con él y los hechos que tengan como finalidad ejercer los derechos o cumplir las obligaciones que se deriven, legal o convencionalmente de la existencia o funcionamiento de la sociedad.

Podrá participar como socia en otras empresas de servicios públicos, o en las que tengan como objeto principal la prestación de un servicio o la provisión de un bien indispensable para cumplir su objeto. Podrá también realizar alianzas estratégicas, en desarrollo de su objeto, con personas nacionales o extranjeras, o formar consorcios con ellas, sin modificar su naturaleza jurídica como empresa pública. ...".

Dando cumplimiento a lo determinado en el Acuerdo 001 del 27 de Febrero de 2017 "Por el cual se aprueba el Estatuto de Contratación de la Sociedad de Acueductos y Alcantarillados del Valle del Cauca S.A. E.S.P., ACUAVALLE S.A. E.S.P.", en su artículo 15 se procede a realizar el estudio y documentos que deben contener el negocio requerido por la empresa.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD.

ACUAVALLE S.A E.S.P., teniendo en cuenta su naturaleza y misión, al celebrar contratos y con la ejecución de los mismos, debe buscar el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente presentación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados y a su vez, de conformidad con el estatuto de contratación de la empresa, toda contratación que celebre la entidad debe obedecer a unos objetivos y propósitos previamente señalados en el objeto a contratar.

ACUAVALLE S.A. E.S.P. cuenta con predios de su propiedad, dentro de los cuales se encuentran dos (2) locales comerciales uno de mayor área y otro de menor tamaño ubicados en el municipio de Yotoco. El local de mayor área se encuentra situado en la calle 6 No. 4-60.

El Departamento de Gestión de Servicios Administrativos es el encargado de la administración de los bienes muebles e inmuebles de la entidad, así como de la optimización de los recursos asignados. En este sentido, se dispone del mencionado local de mayor área, al cual se le han realizado reparaciones locativas, quedando en condiciones adecuadas para su uso.

Propiedad de ACUAVALLE S.A. E.S.P. – Prohibida su reproducción

En consecuencia, el inmueble cuenta con el potencial para ser arrendado, con el propósito de generar ingresos no operacionales para la entidad, mediante la suscripción del respectivo contrato de arrendamiento.

Para el arrendamiento del local en Yotoco, presentó interés el señor Juan Pablo Ramirez Troncoso habitante del municipio de Yotoco.

a. Relación estratégica del objeto contractual con la planeación institucional.

El Departamento Gestión Servicios Administrativos, identifica que, aunque el objeto social de ACUAVALLE S.A E.S.P., es prestar servicio de Acueducto y Alcantarillado, se considera la opción de dar en arrendamiento un local en Yotoco, ya que esto genera otros ingresos no operacionales. Además, brinda beneficios como el cuidado y mantenimiento de la propiedad.

La futura contratación está estimada en el programa ingresos no operacionales rubro ARRENDAMIENTOS.

b. Información Presupuestal:

La futura contratación se imputará con cargo al Presupuesto de INGRESOS de ACUAVALLE S.A. E.S.P. de la vigencia 2026.

CODIGO	RUBRO	FUENTE	PROGRAMA
10202	ARRENDAMIENTO	RECURSOS PROPIOS	INGRESOS NO OPERACIONALES

c. Justificación:
ACUAVALLE S.A. E.S.P. puede generar ingresos no operacionales, colocando a disposición este inmueble, para lo cual se realizará un contrato de arrendamiento, aportando con ello una ventaja como es tener el inmueble habitado y con ello se evita deterioro, humedad, suciedad, mejorando incluso la apariencia del local.

d. Análisis de Conveniencia:

Se considera conveniente para Acuavalle arrendar el local comercial ubicado en el municipio de Yotoco, en la calle 6 No. 4-60, con destino a uso comercial.

Lo anterior se sustenta en las condiciones favorables que ofrece el inmueble, entre las cuales se destacan su ubicación estratégica, el alto flujo peatonal y vehicular en la zona, así como su cercanía a establecimientos comerciales, instituciones educativas, entidades bancarias y plazas.

Adicionalmente, el sector cuenta con condiciones adecuadas de seguridad, buena visibilidad del local y facilidad de acceso a parqueaderos, factores que contribuyen positivamente al desarrollo de actividades comerciales.

.

ACUAVALLE S.A. E.S.P puede generar ingresos no operacionales realizando un contrato de

arrendamiento para esta casa mediante un contrato de arrendamiento, el cual adicionalmente puede generar estos beneficios:

- Generación de ingresos no inmersos a la operación.

e. Análisis de Oportunidad.

Conforme a la oportunidad planteada y en atención a lo anteriormente expuesto, y contando con los recursos necesarios para entregar en calidad de arrendamiento, el arrendatario deberá estar en la capacidad de demostrar:

- Ser propietario de un negocio acreditado con potencial de crecimiento
- Tener capacidad financiera para el pago mensual del canon
- Ser cumplido con las fechas estipuladas del pago mensual

Por lo anterior, la entidad cuenta con la real posibilidad de iniciar un proceso de contratación.

2. OBJETO A CONTRATAR CON SUS ESPECIFICACIONES E IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR.

2.1. OBJETO:

ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE PROPIEDAD DE ACUAVALLE S.A E.S.P, UBICADO EN LA CALLE 6 No. No.4-60 EN EL MUNICIPIO DE YOTOCO.

2.1.1 ALCANCE DEL OBJETO:

Entregar en calidad de arrendamiento, local de propiedad de ACUAVALLE S.A.ES.P. ubicado en la la calle 6 No. 4-60 en el Municipio de Yotoco, para su disfrute; generando con ello ingresos no operacionales, para la entidad

2.2. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.

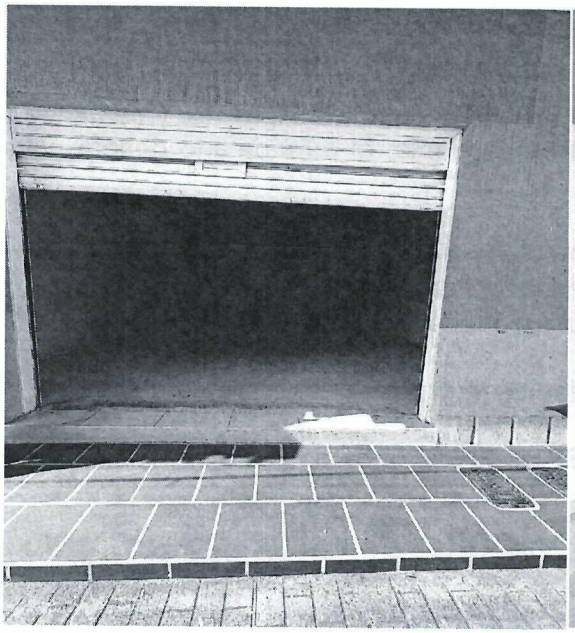
El inmueble mencionado consta de lo siguiente:

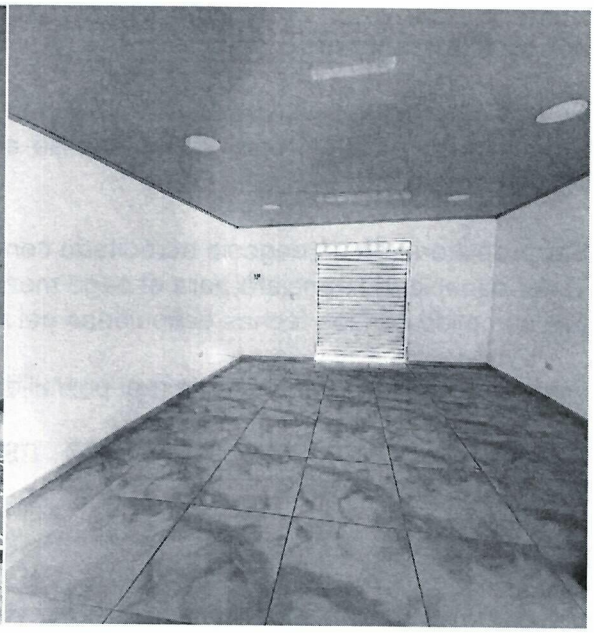
- Local Comercial, área 43,57 Mts
- Batería sanitaria (Baño, Lavamanos, Ducha)
- Pisos en cerámica
- Cielo Falso en PVC
- Paredes Pintadas y estucadas
- Largo del Local 8,10 Mts
- Ancho del Local 5,38 Mts
- Iluminación
- Servicios públicos (Energia- Acueducto y Alcantarillado)

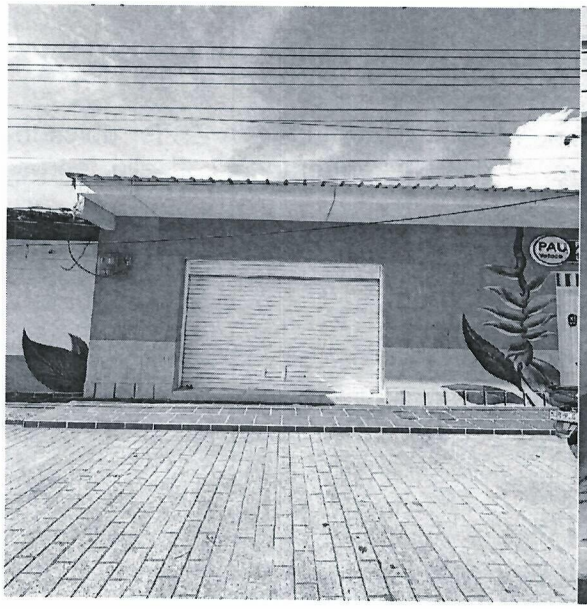
Propiedad de ACUAVALLE S.A. E.S.P. – Prohibida su reproducción

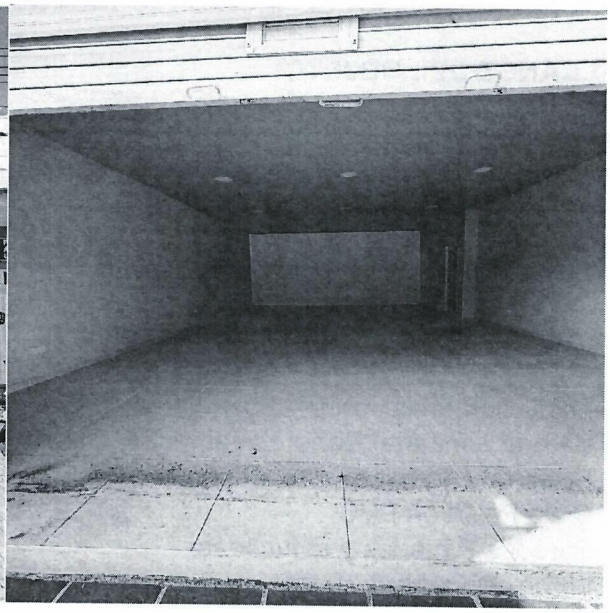
Imágenes Fotográficas

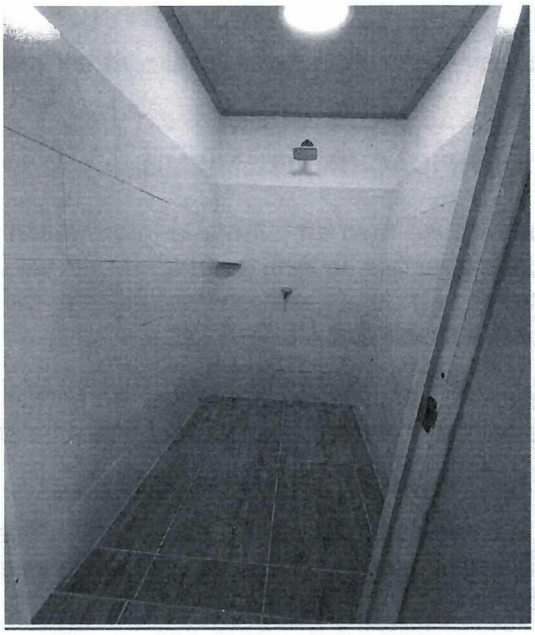
LOCAL DE PROPIEDAD DE ACUAVALLE S.A E.S.P – MUNICIPIO DE YOTOCO

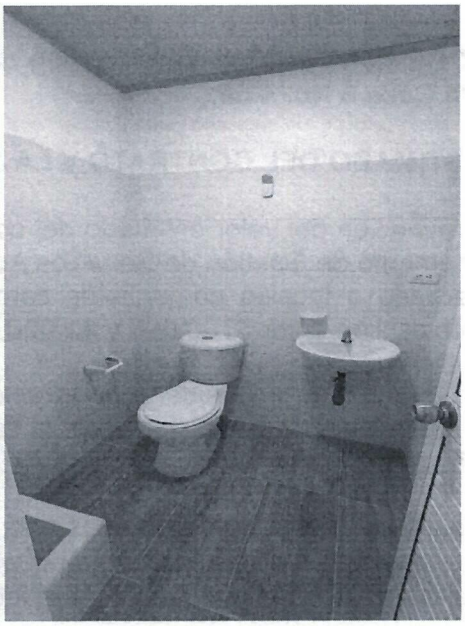












EL DEPARTAMENTO DE GESTION SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, es el responsable de la identificación y especificación de las características técnicas requeridas para la ejecución del contrato.

2.2.1 CONCEPTO AMBIENTAL.

NO APLICA.

2.3. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: Para desarrollar el objeto del contrato y dar cumplimiento cabal al mismo, el ARRENDATARIO se compromete a:

- Ser propietario de un negocio acreditado con potencial de crecimiento
- Tener capacidad financiera para el pago del canon
- Cumplir con las fechas estipuladas del pago mensual del canon y hacer las consignaciones del mismo en las cuentas de Acuavalle – consignar en la Cuenta Corriente No. 80402607127 de Bancolombia.
- Adquirir póliza de arrendamiento
- Tener en buen estado el local comercial

2.4. CLASE DE CONTRATO: De conformidad con el artículo 25 del Acuerdo N° 001 de 2017 (Estatuto de Contratación).se debe suscribir un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

"numeral 7, se trata de un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, en que las dos partes se obligan, la una, a conceder el goce de una cosa y, la otra, a pagar por este, un precio determinado."

2.5. LUGAR DE EJECUCIÓN: La ejecución del presente contrato se realizará en **el municipio de Yotoco en la Calle 6 No. 4-60.**

3. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO.

Para la determinación del valor estimado del contrato, se tuvo en cuenta la información suministrada por el Departamento de Gestión de Servicios Administrativos, la cual se fundamenta en un estudio de mercado realizado a locales comerciales cercanos. Dicho estudio evidencia que los cánones de arrendamiento oscilan entre $700.000 y $1.000.000 mensuales.

Con base en lo anterior, y considerando la ubicación y el área del inmueble, se estima que el valor del contrato a celebrarse será el siguiente: el canon de arrendamiento mensual se fija en la suma de NOVECIENTOS SESENTA MIL PESOS M/CTE ($960.000.00).

La póliza tiene un costo total de $511.900, incluido IVA, la cual debe ser cancelada por el arrendatario, póliza de cumplimiento que garantice el pago del canon de arrendamiento y de servicios públicos, con las siguientes características:

Amparo	Cobertura	Valor Asegurado	Vigencia	Observaciones
Garantía Única de Cumplimiento (Pago del canon de arrendamiento)	Garantiza el pago del canon de arrendamiento y de los incrementos anuales del canon, siempre que dichos incrementos se ajusten a lo pactado en el contrato de arrendamiento y a la legislación vigente.	No inferior al equivalente a **cinco (5) cánones de arrendamiento**.	Igual al plazo de ejecución del contrato de arrendamiento y **cuatro (4) meses adicionales**.	La póliza deberá ser expedida por una compañía aseguradora reconocida y vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia. La renovación estará sujeta al análisis del estado del riesgo que realice la aseguradora para determinar la viabilidad de continuar garantizando el contrato.

Propiedad de ACUAVALLE S.A. E.S.P. – Prohibida su reproducción

Servicios Públicos	Cubre el pago a favor del arrendador de los saldos adeudados por el arrendatario por concepto de servicios públicos del inmueble.	Según el límite establecido en la póliza.	La misma vigencia de la Garantía Única de Cumplimiento, salvo que la póliza disponga otra condición.	Comprende los siguientes servicios: energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, aseo y recolección de basuras, gas y calderas.

Esta póliza brinda respaldo en caso de que el arrendatario incumpla con el pago del canon de arrendamiento. Su finalidad es garantizar el cumplimiento de dichas obligaciones y cubrir los valores correspondientes a los pagos que no sean efectuados oportunamente.

El valor del canon mensual se incrementa cada doce (12) meses, de acuerdo al índice de precios al consumidor IPC.

Para el presente proceso llego solicitud por medio de un oficio el cual muestra interés por el local y ceñirse a las condiciones de ACUAVALLE S.A.E.S.P

El Departamento De Gestión Servicios Administrativos, es el responsable de la veracidad de la información contenida en este numeral, en especial respecto del valor estimado del contrato.

3.1. Forma de pago: El pago se realizará de la siguiente manera, se pagara dentro de los cinco (05) primeros días de cada mes.

4. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO:

El termino de duración de este contrato es a partir del Acta de Inicio y hasta el 31 de diciembre de 2026 a su vencimiento, este contrato se prorroga automáticamente, por periodos de doce (12) meses a menos que al vencimiento del contrato una de las partes exprese a la otra, por escrito, su intención de no prorrogarlo, con tres (3) meses de anticipación. No obstante, lo expuesto es manifiesto que cada prorroga queda sujeta a la previa existencia de disponibilidad presupuestal por parte de ACUAVALLE S.A E.S.P.

5. SUPERVISIÓN: La entidad realizará la supervisión del presente contrato por intermedio de la funcionaria Diva Liliana Flórez Micolta ,Profesional IV (E) Departamento De Gestión Servicios Administrativos y/o quien haga sus veces, quien será responsable de velar por los intereses de la entidad, en procura de que el contratista cumpla con las obligaciones contractuales, vigilar permanentemente la correcta ejecución del objeto contratado y deberá ejercer sus facultades y deberes de conformidad con la ley 1474 del 2011 y el Manual vigente de Supervisión e Interventoría de la Entidad.

Propiedad de ACUAVALLE S.A. E.S.P. – Prohibida su reproducción

6. ANALISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO:

Los riesgos previsibles involucrados en este tipo de contratación, se refieren especialmente a los diferentes factores que pueden afectar el equilibrio económico del contrato, generando una variación en el valor del mismo o en el resultado esperado.

Para establecer la tipificación, estimación y asignación de riesgos previsibles, es necesario determinar las características particulares del contrato, las cuales son:

ASIGNACION DEL RIESGO

Se deberán identificar los riesgos previsibles producto de la presente contratación, la forma de mitigarlos y el responsable de los mismos.

RIESGO	IMPACTO	ASIGNACIÓN RIESGO	POSIBILIDAD DE OCURRENCIA
El no pago oportuno del canon de arrendamiento	Medio bajo	Arrendatario	<5%
Uso para actividades no decorosas y/o licitas	Bajo	Arrendatario	<5%
Deterioro no regular al propio del inmueble	Bajo	Arrendatario	<5%
La no suscripción del contrato sin justa causa por parte del contratista	Bajo	Arrendatario-Arrendador	<5%

De acuerdo con la anterior distribución de riesgos, no procederán reclamaciones del arrendatario, basadas en la ocurrencia de alguno de los riesgos asumidos por él y en consecuencia, la respectiva entidad no hará ningún reconocimiento, ni ofrecerá garantía alguna, que permita eliminar o mitigar los efectos causados por la ocurrencia de alguno de estos riesgos, salvo que dicho reconocimiento o garantía se encuentren expresamente pactados en el Contrato.

El Departamento Gestión Servicios Administrativos asumen la totalidad y plena responsabilidad frente a la identificación, asignación e impacto del riesgo determinados en este numeral.

7. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE LAS GARANTÍAS

Para la presente contratación El Departamento Gestión Servicios Administrativos considera que se debe exigir póliza de arrendamiento. teniendo en cuenta la naturaleza del objeto a contratar, la forma de pago y el valor del contrato.

8. VEEDORES CIUDADANOS:

Las veedurías ciudadanas establecidas de conformidad con la Ley, podrán desarrollar su actividad durante la etapa pre-contractual, contractual y post-contractual del presente proceso contractual,

haciendo recomendaciones escritas y oportunas en la Gerencia, o ante los organismos de control del Estado; como también podrán intervenir en todo el desarrollo del proceso de la presente Invitación, caso en el cual se les suministrara toda la información y documentación pertinente. El costo de las copias y la atención de las peticiones presentadas se expedirán y resolverán según las reglas previstas en Ley 1437 de 2011. Art. 13 y ss.

Santiago de Cali , Junio 22 de 2026

DIVA LILIANA FLOREZ MICOLTA
Profesional IV (E) Departamento Gestión Servicios Administrativos
Reviso. Dirección Jurídica.
Reviso. Diva Liliana Florez Micolta, Profesional II(c) Departamento Gestión Servicios Administrativos
Elaboro. Faisuly Martinez S, Tecnico administrativo I