ESTUDIO PREVIO
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
NRO. CA-004-2026

A. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD

La empresa Aguas del Norte Antioqueño S.A. E.S.P., requiere para el cumplimiento de su objeto social, contar con elementos, materiales y herramientas, requeridos en la actividad tanto operativa, como administrativa. En razón de ello se ha identificado la necesidad de contar con un local que esté ubicado de manera cercana a las instalaciones de la empresa, como de igual manera que cuente con un área adecuada para realizar la custodia y guarda de estos elementos bienes e insumos, como de igual manera que pueda ser utilizado por el personal operativo para ocupación logística.

Para lo anterior, se ha recibido oferta por parte del Municipio de Yarumal, de entrega en calidad de arrendamiento de un local con las siguientes condiciones:

UBICACIÓN Y LINDEROS DEL INMUEBLE - **Edificación de dos pisos, ubicado en la Carrera 22 Nro. 20-16,** con matricula inmobiliaria Nro. 037-9886, con los siguientes LINDEROS: por el frente con la carrera 22, por un costado con la Calle 20, por el otro costado, con propiedad del Cuerpo de Bomberos de Yarumal por la parte posterior con propiedad del Cuerpo de Bomberos en parte y en parte con Yesenia Betancur

B. ARTICULACION CON EL PLAN DE GESTION Y RESULTADOS VIGENTE DE LA EMPRESA. El proyecto se articula con el Plan de Gestión y Resultados, actualmente vigente, de la Aguas del Norte Antioqueño S.A.E.S.P bajo la Resolución 906 de 2019 de la Comisión de Regulación de Agua Potable y Saneamiento Básico, por la cual se definen los criterios, metodologías, indicadores, parámetros y modelos de carácter obligatorio para evaluar la gestión y resultados de las personas prestadoras de los servicios públicos domiciliarios.

C. JUSTIFICACIÓN TÉCNICA. La empresa Aguas del Norte Antioqueño S.A. E.S.P., a la fecha no cuenta con una sede propia suficiente, para dar cumplimiento a su objeto social y en este caso para la guarda y custodia de los materiales y herramientas que son necesarios para el día a día de las funciones que se realizan desde la parte operativa de la empresa, como lo es, el manteniendo de las redes de alcantarillado, nuevas

conexiones al servicio de acueducto y alcantarillado y todos aquellos daños que se puedan presentar a la misma red. Es así, como la empresa requiere de un lugar cercano a la oficina principal de la misma para salvaguardar los materiales y herramientas que posee la empresa, en inmueble que cumpla con las necesidades de dicha custodia, es decir, un lugar amplio, sin humedades, que cuente con buena ventilación que garantice el buen estado de los insumos y herramientas de trabajo pertenecientes a la empresa.

D. JUSTIFICACIÓN JURÍDICA. En cumplimiento al Decreto 1082 de 2015 y lo establecido en el artículo 30 y 31 de la Ley 142 de 1994, modificado este último por el artículo 3 de la Ley 689 de 2001 y el artículo 8° de la Ley 143 de 1994, los contratos que celebre LA SOCIEDAD AGUAS DEL NORTE ANTIOQUEÑO S.A E.S.P., tendientes a cumplir con el objeto de prestar los Servicios Públicos de Acueducto, Alcantarillado y Aseo, de que trata la Ley 142 de 1994, se regirán por las normas del derecho privado, las normas civiles y comerciales, al igual que el numeral 3.9 modalidades de selección de contratistas, numeral 3.9.2. contratación directa, literal k del Manual de Contratación de la Sociedad Aguas del Norte Antioqueño S.A. E.S.P., emanado de la Junta Directiva mediante Acuerdo 005 del 20 de diciembre de 2018.

Adicional a ello, se tiene la Circular Externa 002 del 17 de marzo de 2022 de la Agencia Nacional de Compras Públicas – Colombia Compra Eficiente en adelante ANCP-CCE, cuyo asunto a desarrollar es la *“OBLIGATORIEDAD EN EL USO DEL SECOP II PARA LAVIGENCIA FISCAL DE 2022”*, precisando en su numeral primero (1) lo siguiente: “*Uso del SECOP II para las entidades estatales que en su gestión contractual cuentan con un régimen excepcional al del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública. Dentro de la normativa del Sistema de Compra Pública se precisó en el artículo 13 de la Ley 1150 de 2007, que "Las entidades estatales que por disposición legal cuenten con un régimen contractual excepcional al del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, aplicarán en desarrollo de su actividad contractual, acorde con su régimen legal especial, los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal de que tratan los artículos 209 y 267 de la Constitución Política" . Posteriormente, con la expedición de la Ley 2195, el 18 de enero del presente año se adicionaron, a través del artículo 53 de la norma, los incisos 2° y 3° al artículo 13 de la Ley 1150 de 2007, los cuales establecen la obligación para que las entidades estatales con régimen especial de contratación realicen la publicidad de su actividad contractual en la plataforma transaccional SECOP II*

Lo anterior en cumplimiento de las funciones conferidas a la ANCP-CCE donde es competente para desarrollar e impulsar políticas públicas, programas, herramientas y normas orientadas a la organización y articulación de los partícipes en los procesos de

compras y contratación pública, así como para promover las mejores prácticas en la gestión contractual del Estado con el fin de lograr una mayor eficiencia, transparencia y optimización de los recursos públicos, otorgados en los numerales 2 y 5 del artículo 31 del Decreto Ley 4170 de 2011.

Es decir, de lo anterior cada proceso precontractual, contractual y su posterior ejecución que la empresa Aguas del Norte Antioqueño S.A. E.S.P., adelante deberá cumplirse bajo los parámetros de la plataforma SECOP II.

E. DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO. El contrato propuesto, tiene como finalidad ADQUIRIR EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO, UN INMUEBLE (EDIFICACIÓN DE DOS PISOS UBICADO EN LA CRA 22 NRO. 20-16), NECESARIO PARA INSTALAR EL ALMACÉN DE LA EMPRESA AGUAS DEL NORTE ANTIOQUEÑO S.A. E.S.P., CON EL FIN DE CUMPLIR CON LA GUARDA Y CUSTODIA DE LAS HERRAMIENTAS Y MATERIALES NECESARIOS PARA DAR CUMPLIMIENTO AL OBJETO SOCIAL DE LA EMPRESA – DURANTE LOS ÚLTIMOS MESES DEL AÑO 2026.

F. VALOR Y FORMA DE PAGO. Se valora en **NUEVE MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS ($ 9.900.000 M.L.)**, pagaderos en una sola cuota, referida como canon de arrendamiento, por los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2026, pagaderos el mes de diciembre de 2026, dentro de los quince (15) días siguientes a la presentación de la cuenta de cobro, con los documentos legales correspondientes.

G. JUSTIFICACIÓN PRESUPUESTAL. El valor del contrato será amparado por el Certificado de Disponibilidad Presupuestal CDP No 0387 del 22/10/2026, con cargo al Rubro 2.1.2.02.02.007, de la actual vigencia fiscal, expedido por la Directora Financiera de la empresa.

H. PLAZO. El contrato objeto del presente estudio tendrá un plazo entre la suscripción del contrato y el 31 de diciembre de 2026.

I. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. El arrendador se obliga a garantizar el cumplimiento todas las acciones que sean necesarias e inherentes al objeto contractual para su cabal cumplimiento.

J. SUPERVISIÓN. Teniendo como base el objeto del presente contrato, la empresa a través del gerente general realizará las labores de seguimiento, supervisión y control del objeto contractual.

K. MECANISMOS DE COBERTURA DEL RIESGO. No se consideran necesario la exigencia de constitución de garantías o de otros medios de cobertura de riesgo, dado que no se evidencia riesgo alguno para la entidad, con la celebración del presente contrato, y atendiendo lo dispuesto en el Manual de Contratación de Aguas del Norte Antioqueños S.A. E.S.P.

Dado en Yarumal, a los 12 días del mes de noviembre de 2026.

JUAN FERNANDO GONZALEZ ÁLVAREZ
Gerente General
Aguas del Norte Antioqueño

Proyectó:	Revisó:	Aprobó:
Nombre: Dario Pemberthy	Nombre: Dario Pemberthy	Nombre: Juan Fernando González Álvarez
Cargo: Asesor Jurídico	Cargo: Asesor Jurídico	Cargo: Gerente
Firma:	Firma:	Firma