

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No.	239-
MODALIDAD DE CONTRATACIÓN:	SOLICITUD ÚNICA DE OFERTA
CONTRATANTE:	EMPOCALDAS S.A. E.S.P.
NIT:	890.803.239-9
REPRESENTANTE LEGAL:	ANDRÉS FELIPE TABA ARROYAVE
CC	16.072.158 DE MANIZALES
CONTRATISTA:	MABEL AYALA OCAMPO
C.C:	33.990.590 DE MANIZALES
OBJETO:	ARRENDAMIENTO DE LA OFICINA ADMINISTRATIVA Y BODEGA PARA LOS MATERIALES DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO EN LA SECCIONAL SUPIA DE EMPOCALDAS S.A E.S.P.
VALOR TOTAL	\$4.200.000 M/CTE
SUPERVISOR	ADMINISTRADOR SECCIONAL SUPIA
PLAZO:	DESDE LA SUSCRIPCIÓN DEL ACTA DE INICIO HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022.
CDP	0001 DEL 01 DE ENERO DE 2022
RECURSOS	PROPIOS

Entre los suscritos a saber **ANDRÉS FELIPE TABA ARROYAVE**, identificado con cédula de ciudadanía N° **16.072.158** expedida en Manizales, Caldas quien obra en nombre y representación de EMPOCALDAS S.A E.S.P., con NIT 890.803.239-9, en su calidad de Gerente, debidamente facultado mediante Escritura Pública N° 1483 de diciembre 16 de 1997 de la Notaria Tercera de Manizales y escritura N° 2214 del 18 de noviembre de 2004 de la Notaria Quinta de Manizales y nombrado mediante Acta No. 0000382 de la Junta Directiva de abril 08 de 2021 y Amparado en la Ley 142 de 1994, reformada por la Ley 689 del 2001 quien en el curso de este documento se denominará **EMPOCALDAS S.A. E.S.P.** y, de otra parte **MABEL AYALA OCAMPO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 33.990.590 de Supía, Caldas, quien afirma hallarse legalmente capacitada, sin inhabilidades e incompatibilidades, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL ARRENDADOR**, con quien hemos acordado celebrar el presente contrato de arrendamiento el cual se registrá por lo dispuesto en la Ley 142 de 1994, Resolución CRA 151 de 2001 compilada en el Decreto 1077 de 2015 y demás disposiciones que en materia de servicios públicos domiciliarios tengan aplicación, previas las siguientes consideraciones: **1)** Que, la Señora **MÁBEL AYALA OCAMPO** actuando en calidad de usufructuaria del local comercial con matrícula

inmobiliaria 115-16217 ubicado en la Carrera 9 No. 31-16, confirió poder amplio y suficiente al señor **JUAN CARLOS AYALA OCAMPO** identificado con la cédula de ciudadanía No. .15.928.278 de Supía, Caldas, para que al inicio del presente contrato de arrendamiento adquiriera las facultades como arrendador y en particular para que el trámite y consignación se realice según las atribuciones conferidas en el poder que consta dentro de los documentos previos den contrato. **2)** Que las partes quienes suscribieron el poder mencionado en el primer considerando comparecieron ante la Notaría Única del Municipio de Supía el día 19 de octubre de 2022, para protocolizar el documento. **3)** Que el señor **JUAN CARLOS AYALA OCAMPO**, es mandatario de la señora **MABEL AYALA OCAMPO** usufructuaria de un bien inmueble ubicado en el Municipio de Supía, Caldas, en la carrera 9 # 31-16 y carrera 7 34-09/13 con la siguiente descripción y linderos: *UN LOTE DE TERRENO CON UN ÁREA SEGÚN CATASTRO DE 83 MTS², MEJORADO CON CASA DE HABITACIÓN, CUYOS LINDEROS Y DEMÁS ELEMENTOS DE IDENTIFICACIÓN*, los cuales pueden consultarse en la escritura No. 303 de diciembre 12 de 2003 de la Notaria de Supia, caldas. decreto No. 1711, artículo 11 de julio 06 de 1.984. **4)** Que según estudio de necesidad de Contratación del 31 de octubre de 2022, suscrito por el Jefe del Departamento Administrativo y Financiero (E) indica que: *"La Empresa de Obras Sanitarias de Caldas "EMPOCALDAS S.A E.S.P" es una Sociedad Anónima Comercial de Nacionalidad Colombiana, del orden Departamental, clasificada como empresa de servicios públicos, con autonomía administrativa, patrimonial y presupuestal, que se rige por lo dispuesto en la Ley 142 de 1994 y la Ley 689 de 2001 disposiciones afines y reglamentarias vigentes o por las disposiciones legales que las modifiquen, complementen, adicionen o sustituyan; por las normas del Ministerio Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, la Comisión de Regulación de Agua Potable y Saneamiento Básico y la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios. El capital de la Empresa es 100% oficial y los accionistas son el Departamento y 21 municipios de Caldas. EMPOCALDAS S.A E.S.P está conformada por una sede administrativa con domicilio en la Ciudad de Manizales y 24 seccionales ubicadas en 20 municipios, 3 corregimientos y 1 centro poblado, pertenecientes al Departamento de Caldas; igualmente cuenta con 22 plantas de tratamiento de agua potable, 10 bombeos y 1 planta de tratamiento de aguas residuales; en su condición de monopolio natural presta de manera integral los servicios de Acueducto y Alcantarillado en los municipios y corregimientos socios. Adicionalmente y tal como lo exige la ley (decreto 2668 del 2000), factura y recauda el servicio de aseo.* **5)** Que, La Seccional de EMPOCALDAS S.A E.S.P. Supía Caldas requiere tomar en arrendamiento una nueva sede para el uso de oficinas, para atención de los usuarios y bodega para los materiales de acueducto y alcantarillado. **6)** Que EMPOCALDAS S.A. E.S.P. no posee actualmente la propiedad de un bien inmueble que permita utilizarse y destinarse para el funcionamiento de su sede administrativa en el Municipio de Supía Caldas, resulta perentorio promover el arrendamiento de un local

comercial que permita la atención a los usuarios y almacenamiento de los elementos respectivos en ese Municipio. 7) Que el local comercial destinado a ocupar la sede administrativa de EMPOCALDAS S.A. E.S.P. en el Municipio de Supía, Caldas, y el cual será tomado en arrendamiento por parte de la Entidad, en atención al certificado de Tradición con Número de matrícula 115-16217 emanado por la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Riosucio, el inmueble se encuentra ubicado en el Municipio de Supía Caldas en la carrera 9 # 31-16. 8) Que el valor mensual por concepto de canon de arrendamiento será de **DOS MILLONES CIENTO MIL DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.100.000)** para un total en el año 2022 de **CUATRO MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4.200.000)**. 9) Que el artículo 11 del Manual de Contratación de EMPOCALDAS S.A. E.S.P. establece la posibilidad de solicitar solo una oferta cuando el objeto a contratar se encuentre dentro del margen establecido en el artículo 1.3.5.4 de la Resolución CRA 151 DE 2001. 10) Que para atender el costo que represente la ejecución de la presente contratación, EMPOCALDAS S.A. E.S.P. ha expedido el Certificado de Disponibilidad Presupuestal 00001 del 01 de enero de 2022 con denominación "Arrendamientos (Inmuebles, Maquinaria, Equipo y Otros)". 11) Que las anteriores justificaciones dan validez al presente contrato de arrendamiento, el cual se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas, por la ley. **CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO: ARRENDAMIENTO DE LA OFICINA ADMINISTRATIVA Y BODEGA PARA LOS MATERIALES DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO EN LA SECCIONAL SUPIA DE EMPOCALDAS S.A E.S.P. CLÁUSULA SEGUNDA. OBLIGACIONES DE LAS PARTES:** Además de las obligaciones generales de las partes, contempladas en la ley para esta clase de contrato y que las mismas se comprometen a cumplir, se establecen las siguientes: **A). OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:** 1. Cumplir con todas las especificaciones y requerimientos del estudio de necesidad de la contratación y aspectos contemplados en la solicitud de oferta. 2. Cumplir con el protocolo de seguridad que se establezca para el ingreso a Empocaldas S.A. E.S.P. y los frentes de trabajo de la misma, y la seguridad de los datos que se procesen, verificando que no existan fugas ni indebido uso de la información. 3. Responder por los daños que ocasione en desarrollo del contrato a Empocaldas S.A. E.S.P. y a terceros afectados. 4. Las demás obligaciones a su cargo que se deriven de la naturaleza del contrato y de las exigencias legales. 5. Entregar a Empocaldas S.A. E.S.P. el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad, sanidad, y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos. 6. 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 de la entidad estatal contratante. 7. Librar a Empocaldas S.A. E.S.P. de toda perturbación en el uso y goce del inmueble. 8. Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos



y demás cargos o pagos al día. **9.** Otorgarle a Empocaldas S.A. E.S.P. un plazo de Diez (10) días para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato siempre y cuando la voluntad de las partes sea la de no renovar el contrato de arrendamiento. **10.** Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente. **11.** Efectuar el pago o causar que se efectúe el pago de las cuotas extraordinarias de administración, impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble. **12.** Hacer las reparaciones necesarias del inmueble de conformidad con lo establecido en el Artículo 1985 del Código Civil. **13.** Acondicionar cada local para el ingreso de personas con movilidad reducida. **B). OBLIGACIONES DE EMPOCALDAS S.A E.S.P.:** **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, el valor de las cuotas de administración ordinarias y a las respectivas empresas los servicios públicos a partir de la entrega del inmueble. **3.** Efectuar las reparaciones locativas, dadas las características del contrato, EMPOCALDAS S.A. E.S.P. queda obligada a abstenerse de ordenar o de hacer mejoras directas o modificaciones a los inmuebles, distintas de las locativas, sin autorización del Arrendador. **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 de la Entidad Estatal contratante. **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. **9.** El pago de las cuentas por la prestación de los servicios públicos correspondientes al inmueble que se entrega a título de arriendo, desde el momento de entrega del inmueble será de cargo de EMPOCALDAS S.A. E.S.P. Asimismo, la Entidad Estatal contratante se obliga a pagar las sanciones, costas y multas que las empresas respectivas o cualquier autoridad impongan por la infracción a los respectivos reglamentos o por falta de pago causadas por hechos imputables al Arrendatario. **10.** La entidad deberá retener el valor correspondiente a las estampillas pro universidad (1%), pro desarrollo (2%), pro hospital Santa Sofía (1%) y pro Adulto mayor (3%) por cada pago que realice al contratista. **CLÁUSULA TERCERA. VALOR Y FORMA DE PAGO:** Para todos los efectos legales y fiscales, el valor del canon de arrendamiento mensual del presente contrato asciende a la suma de **DOS MILLONES CIENTO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (2.100.000).** **PARÁGRAFO PRIMERO:** EMPOCALDAS S.A. E.S.P. pagará al Arrendador el valor del contrato de la siguiente forma: i) A título de canon de arrendamiento, un pago anticipado al Arrendador dentro de los primeros CINCO días hábiles de cada mes, previa presentación de la factura o cuenta de cobro con el lleno de los requisitos legales

y constancia expedida por el supervisor, de haberse cumplido el objeto del contrato a entera satisfacción, Las facturas se cancelarán de acuerdo con la programación prevista por la Tesorería de EMPOCALDAS S.A. E.S.P., pero en ningún momento el término utilizado para efectuar el pago será superior a treinta (30) días, salvo fuerza mayor o caso fortuito. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** El valor de los servicios públicos de electricidad, acueducto y alcantarillado serán cancelados periódicamente por parte del ARRENDATARIO. **PARÁGRAFO TERCERO:** El valor de los servicios públicos de electricidad, acueducto, y alcantarillado serán cancelados periódicamente por parte del arrendatario. **PARÁGRAFO CUARTO:** El incremento anual del canon de arrendamiento será hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios del consumidor (IPC) en el año calendario inmediatamente anterior a aquel en que deba efectuarse el reajuste del canon. **CLÁUSULA CUARTA. PLAZO:** El plazo para la ejecución del presente contrato será hasta el 31 de diciembre de 2022 a partir de la suscripción del acta de inicio de este. **PARÁGRAFO:** Transcurrido el plazo inicial, el contrato podrá prorrogarse, potestativamente para el arrendatario y obligatoriamente para el arrendador, por plazo anuales hasta completar un máximo de dos (2) años. Dicha renovación o tendrá lugar si el arrendatario hace constar su renuncia por escrito con treinta (30) días de antelación al plazo pactado o de cualquiera de sus prórrogas legales. **CLÁUSULA QUINTA. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD Y RESERVA PRESUPUESTAL:** EMPOCALDAS S.A. E.S.P. ha expedido el Certificado de Disponibilidad Presupuestal N°. 00001 del 01 de enero de 2.022. **CLÁUSULA SEXTA. PENAL PECUNIARIA:** En caso de declaratoria de caducidad o de incumplimiento total o parcial de las obligaciones del presente Contrato, **MABEL AYALA OCAMPO**, deberá pagar a EMPOCALDAS S.A. E.S.P., a título de indemnización, una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato. El valor pactado de la presente cláusula penal es el de la estimación anticipada de perjuicios, no obstante, la presente cláusula no impide el cobro de todos los perjuicios adicionales que se causen sobre el citado valor. Este valor puede ser compensado con los montos que EMPOCALDAS S.A. E.S.P. adeude al Arrendador con ocasión de la ejecución del presente Contrato, de conformidad con las reglas del Código Civil. **CLÁUSULA SÉPTIMA. CESIÓN DEL CONTRATO:** EL ARRENDADOR no podrá ceder el contrato sin previa autorización escrita por parte de EMPOCALDAS S.A E.S.P. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Si al ARRENDADOR le llegare a sobrevenir inhabilidad o incompatibilidad, deberá ceder el presente contrato previa autorización escrita del representante legal de la entidad o, si ello no fuere posible, deberá renunciar a su ejecución. **CLÁUSULA OCTAVA. PERFECCIONAMIENTO:** El presente contrato se perfecciona con la suscripción del mismo y la expedición del registro presupuestal. **CLÁUSULA NOVENA INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES:** EL ARRENDADOR manifiesta bajo la gravedad de juramento que se entenderá prestado con la firma del presente contrato,

que no se haya incurrido en ninguna de las inhabilidades e incompatibilidades.

CLÁUSULA DÉCIMA. SUPERVISIÓN DEL CONTRATO: La supervisión del contrato estará a cargo de la ADMINISTRADORA DE LA SECCIONAL DE SUPIA. El Supervisor velará por el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a cargo del ARRENDADOR y representará los intereses de la empresa para la debida y cumplida ejecución del objeto contractual, sujetando sus actuaciones a lo establecido por el Manual de Interventoría de la Entidad. El supervisor tendrá las siguientes obligaciones:

1. Dar inicio al contrato una vez verificado el cumplimiento de los requisitos necesarios para su legalización y ejecución, los cuales se indican a continuación: - Expedición del registro presupuestal. - Pago de las estampillas a que haya lugar. - Los demás requisitos de ley.
2. Verificar que EL ARRENDADOR cumpla con las obligaciones descritas en la cláusula segunda del presente contrato.
3. Informar al respecto las demoras o incumplimiento de las obligaciones a cargo del ARRENDADOR.
4. Certificar respecto al cumplimiento de EL ARRENDADOR. Dicha certificación se constituye en requisito previo para cada uno de los pagos que deban realizarse.
5. Realizar durante la ejecución del contrato la interventoría técnica, administrativa, financiera y contable del mismo.
6. Supervisar que el objeto contractual se ejecute de acuerdo con los parámetros determinados por la entidad.
7. Exigir la copia de los documentos que soportan las cuentas de pago, así como elaborar las actas de pago parciales y el acta final.
8. Mantener informado al Gerente de EMPOCALDAS S.A. E.S.P. de cualquier circunstancia que llegare a afectar el cumplimiento de las obligaciones estipuladas en el contrato.
9. Realizar el acta de liquidación del contrato dentro de los términos estipulados y dar su visto bueno para este fin.
10. Adicionalmente el supervisor será responsable de allegar toda la documentación relacionada con la supervisión de los contratos a la Secretaría General donde reposa la documentación original de los mismos.

PARÁGRAFO: Cuando por circunstancias de fuerza mayor la supervisión no pueda ser realizada por quien ha sido designado para tal fin, este deberá informarlo por escrito a la Gerencia y a la Secretaría General de la entidad, con el objetivo de que la Gerencia proceda a realizar la designación correspondiente.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. INDEMNIDAD: El Arrendador se obliga a indemnizar a EMPOCALDAS S.A. E.S.P. con ocasión de la violación o el incumplimiento de las obligaciones previstas en el presente Contrato. El Arrendador se obliga a mantener indemne a EMPOCALDAS S.A. E.S.P. de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros que tengan como causa sus actuaciones hasta por el monto del daño o perjuicio causado. El Arrendador mantendrá indemne a EMPOCALDAS S.A. E.S.P. por cualquier obligación de carácter laboral o relacionado que se originen en el incumplimiento de las obligaciones laborales que el Arrendador asume frente al personal, subordinados o terceros que se vinculen a la ejecución de las obligaciones derivadas del presente Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. ACTA DE CUMPLIMIENTO: Dentro de los 120 días siguientes a la terminación del contrato, las partes de común acuerdo, deberán

suscribir el acta de cumplimiento y en caso de que no lleguen a acuerdo sobre el contenido de la misma, será practicada de manera autónoma por EMPOCALDAS S.A. E.S.P. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. DESAHUCIO:** El ARRENDADOR podrá dar por terminado el presente contrato previo aviso dado al ARRENDATARIO con tres (3) meses de anticipación a la terminación del plazo mediante oficio dirigido a el Gerente de la Entidad siempre y cuando el arrendatario este incurso en las siguientes causales: 1. Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato., 2. Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y 3. Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva. Igualmente el ARRENDATARIO podrá dar aviso de terminación y no renovación del contrato con un término no menor a un (1) mes, mediante oficio dirigido al Arrendador. **PARÁGRAFO PRIMERO:** En los casos de los numerales 2 y 3 el arrendador desahuciara al arrendatario con no menos de 6 meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que este se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial. Se exceptúan de lo anterior los casos en que el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si el propietario no da a los locales el destino indicado o no da principio a las obras dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la entrega deberá indemnizar al arrendatario los perjuicios causados según estimación de peritos y las demás indemnizaciones conforme al artículo 522 del C de Co. **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR:** Las partes quedan exoneradas de responsabilidad por el incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones o por la demora en la satisfacción de cualquiera de las prestaciones a su cargo derivadas del presente Contrato, cuando el incumplimiento sea resultado o consecuencia de la ocurrencia de un evento de fuerza mayor y caso fortuito debidamente invocadas y constatadas de acuerdo con la ley y la jurisprudencia colombiana. **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS:** Las controversias o diferencias que surjan entre el Arrendador y EMPOCALDAS S.A. E.S.P. con ocasión de la firma, ejecución, interpretación, prórroga o terminación del Contrato, así como de cualquier otro asunto relacionado con el presente Contrato, serán sometidas a la revisión de las partes para buscar un arreglo directo, en un término no mayor a cinco (5) días hábiles a partir de la fecha en que cualquiera de las partes comunique por escrito a la otra la existencia de una diferencia. **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: CONFIDENCIALIDAD:** En caso de que exista información sujeta a alguna reserva legal, las partes deben mantener la confidencialidad de esta información. Para ello, debe comunicar a la otra parte que la información suministrada tiene el carácter de confidencial. **CLÁUSULA DÉCIMA SEPTIMA: DOCUMENTOS:** Hacen parte integral del presente contrato, los siguientes



documentos: 1. Estudio de necesidad de la contratación. 2. Certificado de Disponibilidad Presupuestal. 3. Fotocopia de la cédula de ciudadanía del arrendador del inmueble. 4. Registro Único Tributario (RUT) expedido por la DIAN, del arrendador. 5. Certificado de antecedentes fiscales del arrendador, expedido por la Contraloría General de la República. 6. Certificado de antecedentes disciplinarios del arrendador, expedido por la Procuraduría General de la Nación. 7. Consulta de antecedentes judiciales del arrendador. 8. Certificado de medidas correctivas. 9. Compromiso Anticorrupción. 10. Certificado de Tradición.

Para constancia se firma en Manizales, Caldas a los 31-10-2022-

Mabel Ayala O.
MABEL AYALA OCAMPO
Arrendador

[Signature]
ANDRÉS FELIPE TABA ARROYAVE
Gerente
EMPOCALDAS S.A. E.S.P.
Arrendatario

[Signature]
V.Bo. BERTHA LUCIA GUZMÁN DÍAZ
Secretaria General

[Signature]
V.Bo. JOSÉ OSCAR BEDOYA AGUIRRE
Jefe Dpto. Administrativo y Financiero (E)

[Signature]
Elaboró: Leidy Alexandra Carmona Fuquenes
Abogada Contratista