

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

CONTRATO NO. COQ- 014-2024

OBJETO: ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE CON LA ADECUACIÓN FÍSICA TIPO LOCAL COMERCIAL, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE OPERACIÓN COMERCIAL PARA LA GESTIÓN DE CARTERA Y RECUPERACIÓN DE CONSUMOS DEL PROYECTO AGUAS DEL ATRATO DE LA EMPRESA AGUAS NACIONALES EPM S.A E.S.P.

ARRENDATARIO: AGUAS NACIONALES EPM S.A. E.S.P.

ARRENDADOR: SOCIEDAD MÉDICA VIDA S.A.S.

NIT: 800.232.788 – 2.

Entre los suscritos: **JULIA ESTHER ARIAS LLOREDA**, identificada con la cédula de ciudadanía 51.984.910, quien en su calidad de Directora (e) del Proyecto Aguas del Atrato de AGUAS NACIONALES EPM S.A. E.S.P., obra en nombre y representación de esta entidad, con fundamento en la delegación que le fue otorgada por medio de la circular de presidencia Nro. Nro. 020 del 24/07/2023, que en lo sucesivo se denominará **EL ARRENDATARIO**, y **YUBELI INDIRA MINOTTA**, identificada con la cédula de ciudadanía 32.789.369, obrando en calidad de representante legal de la **SOCIEDAD MÉDICA VIDA S.A.S.**, que en adelante se denominará **EL ARRENDADOR**, proceden a realizar celebrar el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL, el cual se registrá por las siguientes:

CLÁUSULAS

Primero. OBJETO. ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE CON LA ADECUACIÓN FÍSICA TIPO LOCAL COMERCIAL, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE OPERACIÓN COMERCIAL PARA LA GESTIÓN DE CARTERA Y RECUPERACIÓN DE CONSUMOS DEL PROYECTO AGUAS DEL ATRATO DE LA EMPRESA AGUAS NACIONALES EPM S.A E.S.P. Local comercial ubicado en la carrera 3 N° 29 – 55 Barrio Cristo Rey en la ciudad de Quibdó- Choco. *for*

Segundo. VALORES Y CÁNONES. El presente contrato tendrá un canon mensual de UN MILLÓN SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SEIS PESOS (\$1.764.706) más IVA. Para un valor total de DIECINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS ONCE MIL SETECIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS (\$19.411.766) más IVA.

Tercero. FORMA DE PAGO. Durante la ejecución del contrato **EL ARRENDATARIO** pagará a **EL ARRENDADOR** los valores facturados por éste y aprobados por el mismo, a los treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha de radicación de la factura

en los

Grupo ep

previo el cumplimiento de los requisitos que más adelante se indican y elaborada con el cumplimiento de todos los requisitos legales, tanto de forma como de contenido. Si la fecha de pago corresponde a un día no hábil, éste se hará el día hábil siguiente.

Los pagos del canon de arrendamiento que deban efectuarse en pesos colombianos podrán ser compensados por **EL ARRENDATARIO** con pagos que este le deba hacer a **EL ARRENDADOR**, a través de este contrato o de cualquier otro celebrado entre las partes y que se encuentre vigente.

En la factura serán realizadas e indicadas las deducciones que por los conceptos de ley y otros deban efectuarse. Las facturas electrónicas, deberán ser enviadas al siguiente correo electrónico: facturaelectronica@aguasdelatrato.com, el correo debe ser enviado de la siguiente forma:

ASUNTO	NIT del facturador electrónico; Nombre o Razón Social del facturador
Separa cada dato con junto y coma	electrónico; Número del documento electrónico; Código del tipo de documento; Nombre comercial del facturador; Unidad de negocio

La Unidad de negocio y el código de la dependencia, será suministrado por el Administrador del Contrato. Igualmente, este informará sobre las condiciones que debe cumplir la factura electrónica con los Campos técnicos del archivo XML y Otros campos que se deben tener en cuenta según la DIAN.

Las facturas y sus anexos deben ser enviadas al único buzón de facturación destinado para tal fin: facturaelectronica@aguasdelatrato.com

La factura debe ser elaborada con el cumplimiento de todos los requisitos legales, tanto de forma como de contenido; **EL ARRENDADOR** deberá expedir factura de venta la cual deberá cumplir con los requisitos exigidos por la DIAN.

En la factura serán realizadas e indicadas las deducciones que por los conceptos de ley y otros deban efectuarse.

En caso de mora en los plazos estipulados para el pago de las obligaciones contraídas, no imputable a **EL ARRENDADOR**, **EL ARRENDATARIO** reconocerá una tasa de interés anual equivalente al DTF + 5% para la moneda nacional, vigente al vencimiento de la obligación.

Para efecto del pago de los valores mencionados, si **EL ARRENDADOR** es una entidad sin ánimo de lucro deberá presentar y radicar ante **EL ARRENDATARIO** copia de la respectiva resolución expedida por la entidad que la vigila, para la exención de la retención en la fuente.

Es requisito indispensable para efectuar los pagos, que **EL ARRENDADOR** acompañe a la factura de cobro, con los siguientes documentos:

Quinto. DESTINACIÓN DEL LOCAL. EL ARRENDATARIO se compromete a utilizar el local comercial objeto del presente contrato para el funcionamiento de un establecimiento de comercio en el cual se desarrollarán únicamente las el funcionamiento de la oficina de operación comercial para la gestión de cartera de los usuarios y recuperación de consumos de la operación de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y aseo en el Municipio de Quibdó de la empresa Aguas Nacionales EPM S.A E.S.P. – proyecto Aguas del Atrato, relacionadas directa o indirectamente con el objeto social de **EL ARRENDATARIO**, y no podrá ceder ni subarrendar total o parcialmente el bien sin autorización previa de **EL ARRENDADOR** salvo los casos señalados en el artículo 523 del C Co.

PARÁGRAFO 0. El cambio del uso constituye incumplimiento y dará lugar a la terminación unilateral del presente contrato por parte de **EL ARRENDADOR**.

Sexto. DURACIÓN. El término del presente contrato de arrendamiento es de ONCE (11) meses contados a partir de la orden de inicio suscrita con el administrador del contrato.

Séptimo. ENOVACIÓN. El contrato será susceptible de renovación, hasta por dos veces sin perjuicio de las excepciones que puedan aplicarse de conformidad con el reglamento de contratación. La renovación del contrato es considerada como un contrato independiente y como tal se debe cumplir previamente con la formalización de este.

PARÁGRAFO 1. Los precios del contrato renovado podrán reajustarse solo si el contrato anterior y sus modificaciones superan la vigencia de un (1) año, sin perjuicio de que en la justificación de renovación se indique la necesidad de reajustar el valor del canon si el plazo ha sido inferior, caso en el cual deberá estar soportado en un estudio de mercado.

PARÁGRAFO 2. **EL ARRENDADOR** constituiría garantías nuevas para la formalización de la renovación, acorde con lo previsto en la invitación a presentar propuesta, en caso de que aplique.

Octavo. PROHIBICIÓN DE SUBARRIENDO Y CESIÓN. Según lo establecido en este contrato, **EL ARRENDATARIO** no podrá, sin la autorización expresa o tácita de **EL ARRENDADOR**, subarrendar o ceder en todo o en parte este arrendamiento, so pena de que **EL ARRENDADOR** pueda dar por terminado válidamente el contrato en forma inmediata sin lugar a indemnización alguna en favor de **EL ARRENDATARIO** y podrá exigir la devolución del inmueble sin necesidad de ningún tipo de requerimiento judicial previo. Tampoco podrá **EL ARRENDATARIO**, darle uso al local comercial en forma tal que lesione los derechos de **EL ARRENDADOR**, ni una destinación distinta a la prevista en el contrato.

Noveno OBLIGACIONES DE EL ARRENDATARIO.

1. Cancelar el canon o precio de arrendamiento por el valor y la puntualidad establecida en este contrato.
2. Usar el bien arrendado, destinándolo exclusivamente al ejercicio de la actividad comercial desarrollada.

3. Restituir el inmueble a **EL ARRENDADOR** al terminar este contrato, o sus prorrogas, en el mismo estado en el que lo recibe, sin perjuicio del desgaste normal del mismo por el paso del tiempo y el uso adecuado.
4. Efectuar las reparaciones locativas, y en general las correspondientes a todos aquellos deterioros que se produzcan por su culpa en los bienes arrendados.
5. Efectuar las mejoras necesarias cuando sea por causa de hechos culposos o dolosos realizados por **EL ARRENDATARIO** o sus dependientes.
6. Cancelar los servicios públicos que sean utilizados en el inmueble.
7. Permitir en cualquier tiempo a **EL ARRENDADOR**, o a las personas que éstos autoricen, visiten el inmueble para verificar el estado de conservación u otras circunstancias que tengan interés para ellos, quienes deberán ejercer esta facultad en forma tal que cause la menor perturbación a **EL ARRENDATARIO**. Las visitas se darán a conocer por escrito.
8. Reconocer y pagar a **EL ARRENDADOR** el valor de los servicios públicos que quedaren pendientes de pago al verificarse la restitución del inmueble.

Décimo. OBLIGACIONES DE EL ARRENDADOR

1. Conceder el uso y goce del inmueble y los elementos que lo integran a **EL ARRENDATARIO** en la fecha y condiciones establecidas en este contrato.
2. Mantener dicho bien en estado de servir para el fin para el que ha sido arrendado y en consecuencia hacer, a su costa, las reparaciones necesarias, las que obedezcan a la mala calidad del inmueble, naturaleza del suelo, defectos de construcción o las ocasionadas por fuerza mayor, caso fortuito de conformidad con lo estipulado en artículo 1985 y 2028 del Código Civil Colombiano, de forma oportuna.
3. De conformidad con la ley, librar a **EL ARRENDATARIO** de toda turbación o problema en el goce del bien arrendado.
4. Al momento de la terminación del contrato recibir de **EL ARRENDATARIO** o de quien este haya designado para tal efecto, el inmueble arrendado.
5. Las demás que se deriven del presente contrato o de la ley.

Undécimo. SERVICIOS PÚBLICOS Y USOS CONEXOS. El inmueble objeto del presente contrato cuenta con los servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado y aseo, y los demás servicios como internet cuyo pago corresponde a **EL ARRENDATARIO** durante toda la vigencia del presente contrato. Los demás servicios que llegare a contratar **EL ARRENDATARIO** sin autorización de **EL ARRENDADOR** serán de su exclusiva responsabilidad.

PARÁGRAFO. **EL ARRENDADOR** podrá en cualquier momento exigir a **EL ARRENDATARIO** válidamente que acredite los pagos a que se refiere esta cláusula, y abstenerse de recibir los cánones de arrendamiento hasta comprobar la efectiva cancelación de los servicios mencionados, como quiera que su pago oportuno es una obligación inseparable del pago del canon mensual de arrendamiento.

Duodécimo. COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES PARA EFECTOS DEL CONTRATO.

Grupo ep

DEL ALIADO CONTRATARIO. Toda comunicación deberá escanearse y enviarse debidamente firmada si es del caso, vía email al correo corporativo atencionaproveedores@aguasdelatrato.com.

El asunto del email será el número del contrato (Ej.: CT-XXXX-_____) y el nombre del remitente.

Al inicio del contenido del correo electrónico digite la siguiente información:

- No. Contrato: Ingrese el número del CT tal como aparece en el contrato o comunicación de aceptación de oferta.
 - Descripción: Ingrese la descripción completa del objeto del contrato.
 - Entidad: Corresponde al proveedor o contratista que ejecuta el contrato.
 - NIT: Corresponde al proveedor o contratista que ejecuta el contrato.
 - Centro de actividad (C.A.): Debe corresponder a la dependencia contratante del bien o el servicio: Ingrese el número del Centro de Actividad (C.A), del administrador del contrato, información que aparece en la comunicación de Orden de Inicio.
- Asunto: Ingrese las palabras más relevantes del objeto del contrato, hasta 45 caracteres.

Nota: Si no se cuenta con la tecnología adecuada o es necesaria la entrega de copias físicas, las comunicaciones o documentos se recibirán en EL Barrio Niño Jesús Loma Cabi 7, Quibdó, Chocó, y para ello deberán dirigir la comunicación a:

«AGUAS NACIONALES EPM S.A. E.S.P.»
«Nombre del destinatario personal»
« Barrio Niño Jesús - Loma Cabi»
«Quibdó - Choco»

«Asunto: Contrato CT XXXX XXXX»
Objeto: "XXXXXXXXXXXX"

La fecha, tanto de recibo como de entrega de cualquier documento, será la que se registre por el Departamento Gestión Documental.

DEL ARRENDADOR. Las comunicaciones y notificaciones a **EL ARRENDADOR** se remitirán a la dirección por él consignada en su oferta. Si se presenta algún cambio, éste deberá ser informado a **EL ARRENDATARIO**, con la debida anticipación, a la dirección citada en el numeral 4.1.1. de estas especificaciones técnicas.

EL ARRENDADOR acepta expresamente que las comunicaciones y notificaciones del contrato y relacionadas con el mismo, se hagan a través de correo electrónico.

Del otorgamiento. INICIO DE LAS ACTIVIDADES. **EL ARRENDATARIO** podrá, con atención a las normas de contratación, dar la orden de iniciación del arrendamiento con anterioridad a la formalización del contrato. Recibida la comunicación de aceptación de

oferta y previo al inicio de las actividades del contrato, **EL ARRENDADOR** deberá preparar y presentar, además, la siguiente información:

- Formato matrícula de terceros diligenciado y debidamente firmado por el representante legal, para la matrícula de la cuenta donde se desembolsará el anticipo, con los siguientes documentos anexos:
- Certificado bancario con vigencia inferior a un (1) mes, en el cual conste nombre del titular de la cuenta, N° de cuenta, tipo de cuenta y documento de identificación. En dicha certificación se debe dejar explícito que dicha cuenta es única y exclusiva para el manejo del anticipo del contrato, cuando vaya a hacer uso del mismo
- Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de la sede donde está inscrito o la entidad que haga sus veces según corresponda, con una fecha de expedición menor a un (1) mes, en caso de que, al momento del trámite de desembolso del anticipo, el que se tuvo en cuenta para la aceptación de la oferta no se encuentre actualizado en el Sistema de Información de Proveedores y Contratistas.
- Fotocopia de la cédula de ciudadanía del representante legal quien diligencia el formato de causación.

Los demás documentos solicitados en el documento donde **EL ARRENDATARIO** da la orden de inicio.

Decimocuarto. SUPERVISIÓN DEL CONTRATO. Constituyen la supervisión del contrato las actividades tendientes a garantizar la debida y oportuna ejecución del contrato de arrendamiento, tanto desde el punto de vista técnico como en los demás componentes que determinan el cumplimiento de dicha ejecución. Realizarán las actividades de supervisión los servidores designados para el efecto por **EL ARRENDATARIO**, quienes desempeñarán su labor con base en las atribuciones que aquí se le señalan, las que contemplan las normas legales y técnicas aplicables y los usos y costumbres que en tal tipo de actividades se aplican.

El supervisor, para la realizar sus actividades puede contar con auxiliares o personal adicional.

PARÁGRAFO 1. ATRIBUCIONES DEL SUPERVISOR Y POLÍTICA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL EMPRESARIAL. El supervisor no tendrá la calidad de "representante" de **EL ARRENDATARIO** con el alcance que este término tiene en el ámbito legal; sin embargo, estará habilitado para ingresar a los sitios o áreas donde se presta el servicio o se desarrolla la actividad y a las dependencias administrativas desde las cuales **EL ARRENDADOR** dirige su actividad en cumplimiento del contrato. Tendrá, además, la facultad de revisar la forma como haya sido llevada a cabo cada servicio y/o actividad componente de la ejecución tendrá la función de medir las cantidades de los servicios y/o actividades y contabilizar la efectiva producción de partes u objetos que ello suponga, si es del caso; podrá verificar la calidad, materiales y exigir, con base en las reglas aplicables a que hace referencia esta solicitud de ofertas, la modificación, corrección o ajustes que sean necesarios para lograr el cometido o resultado que pretende el contrato.

Igualmente, el arrendatario tendrá la facultad de revisar los libros y documentos con base en los cuales se administran el personal, los recursos y demás bienes involucrados en la ejecución del contrato, y cualquier impedimento para ello que surja y sea responsabilidad de **EL ARRENDADOR** configurará un incumplimiento de su parte.

EL ARRENDADOR deberá actuar coherentemente con la Política de Responsabilidad Social Empresarial (RSE), entendida como: "El marco de actuación dentro del cual se desarrollan los objetivos estratégicos del **Grupo EPM**, para contribuir al desarrollo humano sostenible a través de la generación de valor social, económico y ambiental, incluyendo temáticas sobre sostenibilidad contempladas en iniciativas locales, nacionales y mundiales. La actuación empresarial socialmente responsable tiene un fundamento ético, a partir del reconocimiento de los impactos que sus decisiones tienen sobre los grupos de interés; está articulada con el Gobierno Corporativo y se gestionará desde el quehacer diario de la empresa y de las personas que la conforman"; y no podrán realizar acciones contrarias a ella.

El área responsable de la administración velará por que esta política se cumpla.

PARÁGRAFO 2. INSTRUCCIONES, ÓRDENES Y DECISIONES DEL SUPERVISOR DEL CONTRATO. En principio, el supervisor actuará a través de comunicados de supervisión. No obstante, en circunstancias especiales no será dado a **EL ARRENDADOR** abstenerse de realizar un servicio o actividad señalada por el supervisor so pretexto de que debe dejarse consignada por escrito, y las consecuencias de aplazar la ejecución a la espera de dicha formalidad serán de cargo de **EL ARRENDADOR**.

Las del supervisor, estén contenidas en formatos especiales para ello o no, harán parte de la documentación del contrato, así como toda evidencia documental, fotográfica, de video u otro medio que la tecnología permita, las que deberán contener la identificación clara de la fecha y hora de su producción, así como quien las tomó o elaboró, y las demás formalidades que sean conducentes. Es obligación de quien desempeñe las actividades de supervisión del contrato dejar las pruebas anteriores durante el seguimiento que tiene que efectuar en el desarrollo del contrato, a fin de verificar su cabal cumplimiento de acuerdo con las normas de este y todas las que sean de aplicación; el incumplimiento de esta obligación es causal de sanción disciplinaria cuando se adelante por servidores de **EL ARRENDATARIO** y serán el soporte y prueba de las respectivas responsabilidades. En el campo de sus labores, según las formas corrientes en estas materias, el Supervisor actúa en nombre de **EL ARRENDATARIO** y compromete su responsabilidad.

De incumplimiento. INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que la ley o el contrato exija dará lugar al contratante a terminar el contrato, a exigir indemnización de los perjuicios causados y la cláusula penal.

Decimosexto. RECEPCION: EL ARRENDATARIO en la fecha de suscripción de este documento declara recibir el inmueble de manos de **EL ARRENDADOR** en perfecto estado y en forma material y personal, de conformidad con el inventario elaborado y firmado por las partes, que forma parte integrante de este contrato, y se compromete a entregarlo en iguales condiciones y circunstancias en que lo recibió, a la terminación del contrato, o

contrato; si lo anterior no es posible, se cobrará por la vía judicial. Si posteriormente EL ARRENDADOR acredita la existencia de situaciones que lo exoneren de responsabilidad, y éstas son aceptadas por EL ARRENDATARIO, habrá lugar a la entrega a EL ARRENDADOR de los dineros deducidos o pagados. Los dineros que deban ser entregados a EL ARRENDADOR en este concepto serán reajustados en el porcentaje igual al índice de precios al consumidor del año inmediatamente anterior al año en que se procede a la devolución y en proporción al tiempo durante el cual fueron retenidos.

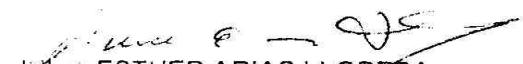
Decimonoveno. MÉRITO EJECUTIVO. El presente contrato, junto con los documentos a que haya lugar de conformidad con la ley, presta mérito ejecutivo para exigir el pago de la suma estipulada como cláusula penal, los cánones de arrendamiento que se adeuden por los servicios públicos, cuotas de administración o intereses, así como cualquier otra suma a cargo de las partes, para lo cual bastará la sola afirmación hecha en la demanda, que no podrá ser desvirtuada sino con la presentación de los respectivos recibos de pago

Vigésimo. VIGENCIA. Periodo comprendido entre la fecha de comunicación de la aceptación de la oferta hecha a EL ARRENDADOR o de perfeccionamiento del contrato y la fecha en que se vence el plazo de ejecución del mismo y 60 días calendario más.

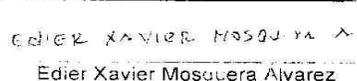
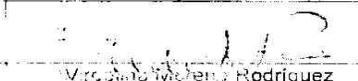
En el término de esta vigencia las partes están habilitadas para ejercer los derechos y cumplir las obligaciones adquiridos en virtud del contrato, sin embargo, no podrá entenderse que por ello, se modifica el plazo de ejecución de las actividades que opera dentro de la vigencia de este, pero independientemente de ella.

Vigésimo primero. VARIOS. Las partes manifiestan que han recibido copia del presente contrato a entera satisfacción, con las firmas originales. Hacen parte de este contrato la propuesta económica presentada por EL ARRENDADOR y el anexo técnico del contrato de arrendamiento.

Para los debidos efectos, los firman las partes en 2 copias del mismo tenor en la ciudad de Quibdó y el treinta (30) de enero del año 2024.


JULIA ESTHER ARIAS LLOREDA
Directora (e) del Proyecto Aguas del Atrato
AGUAS NACIONALES EPM S.A. E.S.P.
EL ARRENDATARIO


YUBELI INDIRA MINOTTA
Representante Legal
SOCIEDAD MÉDICA VIDA S.A.S.
EL ARRENDADOR

Proyecto	Revisó	Aprobó
 Son: A. P. M. Licencio Profesional Proyecto Jurídica	 Edier Xavier Mosquera Alvarez Profesional Proyecto Operación Comercial	 Virgilio Pacheco Rodriguez Profesional Líder Gestión Comercial