



ESTUDIO DE NECESIDAD
SISTEMA DE GESTIÓN DE LA CALIDAD

CÓDIGO: GJ-R-GC-001

FECHA VIGENCIA: 2014-05-02

VERSIÓN: 03

Capítulo I: Descripción General

Certificado de Inclusión de la Necesidad en el Plan Anual de Adquisiciones, Plan de Acción u otro.

Se incluye la certificación del Plan anual de Adquisiciones, vigencia 2016

Fecha Elaboración del Estudio

ENERO 12 DE 2016

Nombre de Funcionario que Diligencia el Estudio

JOSE RICARDO CARRASCO BACHILLER

Dependencia Solicitante

GRUPO SERVICIO AL CLIENTE (E)

Tipo de Contrato.

ALQUILER DE BIEN INMUEBLE

Capítulo II: Descripción Técnica

Identificación y descripción de la necesidad

El establecimiento del punto de recaudo P.A.S., por normativa legal fue necesario su creación e implantación, además para el IBAL S.A. E.S.P. OFICIAL, Que en virtud del Acuerdo No. 004 del 23 de mayo de 2012, por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico y Social y de Obras Públicas para el Municipio de Ibagué, en su Artículo 12 determina la "Estrategia de fortalecimiento Institucional y Buen Gobierno", respecto del programa 1: RED DE ATENCION P.A.S.- PUNTOS DE ATENCION Y SERVICIOS, la importancia de brindar este servicio a la comunidad Ibaguereña, se hace necesario suscribir un contrato de arrendamiento del local ubicado en la avenida 15 No 6-38 barrio el centro, sitio donde se encuentra ubicado un punto de pago, atención y servicio P.A.S., con el fin de que los usuarios puedan realizar pagos de forma rápida, segura y oportuna, por lo anterior se debe tomar en alquiler el bien inmueble para garantizar la permanencia del recaudo, que le permitan al usuario tener sitios de pago, para que éstos cancelen mes a mes el servicio de acueducto y alcantarillado prestado por la empresa y de otras empresas con las que se tenga suscrito convenio de recaudo. Éste punto de recaudo denominado P:A.S. la 15, este se encuentra ubicado estratégicamente en el centro de la ciudad, muy cerca de las oficinas de Atención al Cliente del Área Comercial, este punto de pago es de gran acogida por nuestros usuarios, como de los usuarios de otras empresas con las cuales se ha suscrito convenio de recaudo, como lo es Interaseo, por tanto y teniendo en cuenta que el IBAL no posee inmuebles propios para el funcionamiento de los puntos de Atención y Servicio P.A.S., se hace necesario la suscripción del contrato de arrendamiento del local comercial adecuado que permita el funcionamiento de este punto.

Por lo anterior se hace necesario suscribir un contrato de arrendamiento del local comercial por el término de un (01) año, conforme el oficio No. 600-154 del 19 de agosto de 2014, enviado por la Directora Administrativa, donde manifestó que solo quedaría funcionando el punto de atención y servicio de la Avenida 15, por lo que la actividad de recaudo debe continuar en este punto P.A.S., además allí funciona el Archivo Central del Área Comercial, se debe tener en cuenta que en el sótano del punto de pago de la 15, reposan los archivos pertenecientes a los usuarios del servicio de Acueducto y Alcantarillado del Grupo Servicio Al Cliente del IBAL y no se cuenta con otro lugar para llevar a cabo esta actividad, estos documentos

	ESTUDIO DE NECESIDAD SISTEMA DE GESTIÓN DE LA CALIDAD	CÓDIGO: GJ-R-GC-001
		FECHA VIGENCIA: 2014-05-02
		VERSIÓN: 03

	<p>por ser de constante utilización no se pueden dar de baja, se deben tener debidamente organizados, preservados y controlados para tener en cuenta el principio de procedencia y orden original del ciclo vital de los documentos y la normatividad archivística, dado que los expedientes de matrículas de los usuarios es de constante utilización, por parte de las dependencias que hacen parte del Grupo de Servicio al Cliente del Área Comercial del IBAL, se requiere elaborar un nuevo contrato de arrendamiento a partir del 16 de febrero de 2016, teniendo en cuenta las condiciones de contratación pactadas en el manual de contratación de la Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado IBAL S.A. E.S.P. Oficial.</p> <p>El valor del contrato será actualizado de acuerdo al IPC de año inmediatamente anterior más tres puntos, teniendo en cuenta la propuesta presentada el día 08 de enero de 2016, por el señor Nelson Castro, representante legal de la firma Nelson Castro y CIA LTDA. El IPC acumulado a diciembre 31 de 2015, fue del 6.77% E, más tres puntos, para el local que el IBAL ocupa en calidad de arrendatario y utilizado como P.A.S.</p>
Descripción del Objeto a Contratar	
Objeto del Contrato	ARRENDAMIENTO DEL LOCAL UBICADO EN LA AVENIDA 15 No. 6-38 BARRIO EL CENTRO, LUGAR DONDE SE ENCUENTRA UBICADO UN PUNTO DE PAGO, ATENCION Y SERVICIO P.A.S.
Condiciones de la Contratación	
Características del bien, obra o servicio a contratar (Especificaciones Técnicas, Alcance, Metodología, perfil profesional u otro)	local ubicado en la Avenida 15 No. 6-38 barrio el Centro, hace parte del predio de la firma Nelson Castro y CIA LTDA, identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-89717, este local esta adecuado en cuanto a infraestructura, el área del inmueble es acorde para la operatividad de la función que desarrolla el punto de atención y servicio P.A.S., denominado P.A.S. De la Avenida 15, para brindar a nuestros usuarios de forma rápida, segura y oportuna el pago de los servicios, es importante resaltar que este local esta acondicionado con infraestructura propia y acorde a la actividad desarrollada en estas instalaciones.
Plazo de ejecución del Contrato	Un (01) año
Lugar de Ejecución del Contrato.	En la ciudad de Ibagué, contados a partir de la suscripción del acta de iniciación que se suscribirá en la Secretaria General del IBAL S. A. E.S.P, OFICIAL.
Obligaciones del Contratista	Obligaciones del Arrendador: <ul style="list-style-type: none"> • Continuar con el inmueble en estado normal para su utilización. • Mantener en el inmueble los servicios, (luz, teléfono, agua al día a partir de la suscripción del acta de iniciación) como las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato.





**ESTUDIO DE NECESIDAD
SISTEMA DE GESTIÓN DE LA
CALIDAD**

CÓDIGO: GJ-R-GC-001

FECHA VIGENCIA: 2014-05-02

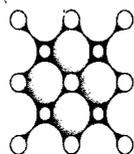
VERSIÓN: 03

	<ul style="list-style-type: none"> Las demás obligaciones consagradas para los arrendatarios en el Capítulo 11, título XXVI, libro 4 del código civil <p>Las demás obligaciones consagradas para los arrendatarios en el Capítulo 11, título XXVI, libro 4 del código civil A entregar el local donde se encuentra ubicado el punto P.A.S. de la Avenida 15</p>
Obligaciones del IBAL	<p>Obligaciones del Arrendatario:</p> <ul style="list-style-type: none"> Pagar mensualmente los cánones de arrendamiento pactados en el contrato. Realizar las reparaciones locativas que por ley corresponden para garantizar la conservación durante la ocupación del inmueble. Pagar los servicios públicos y cualquier otro adicional que se haya convenido en la suscripción del contrato y en el inventario de entrega. El IBAL S.A. E.S.P. OFICIAL no tiene la facultad de ceder el arriendo ni de subarrendar, a menos que medie autorización expresa del arrendador. Utilizar el local solamente para el uso convenido o conforme a su naturaleza. Entregar el inmueble, al término del vencimiento del contrato en las condiciones pactadas en el contrato. Los servicios de Agua, Luz, Teléfono. Y demás Obligaciones aplicables según la normatividad de establecimientos comerciales Código del Comercio, la Lonja Finca Raíz.
Capítulo III: Descripción Jurídica	
Fundamentos Jurídicos de la Modalidad de Contratación	Manual de Contratación, Acuerdo No. 0001 del 2014, artículo 21, Numeral 7 "contrato de arrendamiento de bienes inmuebles".
Plazo de Liquidación del Contrato.	Se liquidará de mutuo acuerdo dentro de los cuatro (4) meses siguientes al vencimiento del plazo del contrato conforme a lo establecido en el manual de contratación
Supervisión	Nombre del funcionario: RODRIGO ERNESTO MAINE VARGAS
	Cargo: Coordinador punto P.A.S.
	Dependencia: Grupo Servicio al Cliente
Necesidad de Contar Con interventor Externo.	N/A
Capítulo IV: Descripción Financiera	
Soporte Técnico y Económico del valor estimado del contrato.	
Presupuesto Oficial.	El presupuesto oficial de la presente contratación es de: "VEINTICINCO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL CIENTO SETENTA Y DOS PESOS (\$25.598.172.00)" Incluido el 16% de IVA.

	ESTUDIO DE NECESIDAD SISTEMA DE GESTIÓN DE LA CALIDAD	CÓDIGO: GJ-R-GC-001
		FECHA VIGENCIA: 2014-05-02
		VERSIÓN: 03

Variables consideradas para calcular el presupuesto oficial	El valor a presupuestar se toma teniendo como referente el antecedente histórico de los costos de arrendamiento de LOCALES COMERCIALES que para el caso es de \$ 2.133.181.00 peso mensuales
Forma de Pago y Requisitos	Forma de Pago: Mensual la suma de la suma de "DOS MILLONES CIENTO TREINTA Y TRES MIL CIENTO OCHENTA Y UN PESO (\$2.133.181.00) Mcte Incluido IVA"; previa presentación de la cuenta de cobro y certificación del servicio prestado por parte de la Interventoría
Capítulo V. Bases para la Evaluación de Propuestas	
Justificación de los factores de selección	Manual de Contratación, Acuerdo No. 0001 del 22 de abril 2014, artículo 21 contratación directa, Numeral 7 "contrato de arrendamiento de bienes inmuebles".
Requisitos Habilitantes	
Capacidad Jurídica (Documentos de contenido Jurídico)	<p>DOCUMENTOS DE CONTENIDO JURÍDICO:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Propuesta en original firmada por la persona natural o por el Representante Legal si es persona jurídica. • Certificado de existencia y representación legal de la persona jurídica, con expedición no superior a 30 días. • En caso que la persona que firma la oferta no fuere el Representante legal del proponente, deberá anexarse el respectivo poder. Así mismo se debe enunciar si el apoderado está facultado para firmar el contrato. • Fotocopia de la cédula de ciudadanía del proponente. En caso de ser persona jurídica, fotocopia de la cédula de ciudadanía del representante legal. • Certificado de libertad y tradición del bien inmueble.





IBAL
S.G.C

ESTUDIO DE NECESIDAD
SISTEMA DE GESTIÓN DE LA
CALIDAD

CÓDIGO: GJ-R-GC-001

FECHA VIGENCIA: 2014-05-02

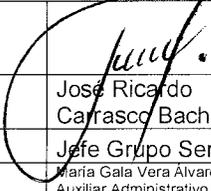
VERSIÓN: 03

Capacidad financiera	No aplica
Capacidad Organizacional	No aplica
Experiencia (General y Específica)	No aplica
Evaluación	
Factores de Escogencia y Calificación	N/A
Otros para proceso de contratación	
Causales de Rechazo de Propuesta	No aplica
Factores de Desempate	No aplica
Capítulo VI: Riesgos	
Soporte de la estimación, tipificación y asignación de los riesgos.	ASIGNACION DE RIESGOS: Para el "ARRENDAMIENTO DEL LOCAL UBICADO EN LA AVENIDA 15 No. 6-38 BARRIO EL CENTRO, LUGAR DONDE SE ENCUENTRA UBICADO UN PUNTO DE PAGO, ATENCION Y SERVICIO PAS", A partir de la fecha de suscripción del Contrato y en todas las etapas del mismo (Iniciación y supervisión) el Contratista asume los efectos derivados de todos y cada uno de los riesgos asociados a este Contrato, al igual que respecto a los que logre determinar, salvo los casos en que expresamente se ha determinado lo contrario.

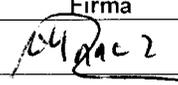
	ESTUDIO DE NECESIDAD SISTEMA DE GESTIÓN DE LA CALIDAD	CÓDIGO: GJ-R-GC-001
		FECHA VIGENCIA: 2014-05-02
		VERSIÓN: 03

Garantías a Constituir	<p>No se solicita las pólizas de garantías en razón a que las compañías aseguradoras no las expiden para amparar contratos de arrendamiento.</p> <p>Solo se exige la legalización mediante el pago de impuestos Pro-Ancianos y Pro- cultura antes de IVA y la expedición del Registro Presupuestal.</p>
-------------------------------	---

El suscrito Certifica que al momento de la elaboración del presente estudio de la necesidad se agotó todo el proceso de planeación, por lo que es viable técnica, financiera y jurídicamente adelantar el respectivo tramite de contratación para satisfacer la necesidad descrita.

Firma:	
Nombre:	Jose Ricardo Carrasco Bachiller
Cargo:	Jefe Grupo Servicio al Cliente (E)
Proyectó:	María Gala Vera Alvarez Auxiliar Administrativo 01 Sría. Grupo Servicio al Cliente 

Constancia de Supervisor enterado y de acuerdo con el contenido del estudio

Nombre	Cargo	Firma
Rodrigo Ernesto Maine Vargas	Coordinador punto P.A.S.	

Anexos:
Certificación

NELSON CASTRO Y CIA S.A

Ibagué, enero 08 del 2016

Señor
EMPRESA IBAGUERENA DE ACUEDUCTO IBAL
Avenida
Ciudad

Ref CANON DE ARRENDAMIENTO AÑO 2016

Respetados señores:

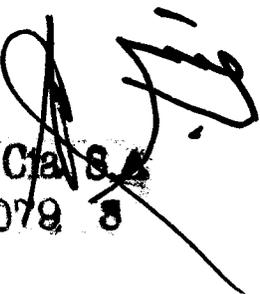
Nos complace saludarlos, deseamos felicidades y prosperidad en el año nuevo.

Informamos que el contrato de arrendamiento del local que ustedes ocupan, tienen el incremento anual, que para este año corresponde al IPC más 3 puntos 9.77%

Esto se aplicara para el periodo de enero 15 del 2016 a enero 16 del 2017.

Valor arriendo	\$1.943.319
Incremento	163.674
Total	2.133.181

Cordialmente,


Nelson Castro y Cia S.A
Nit 800 114.079 8

NELSON CASTRO
GERENTE

 GRUPO CALIDAD IBAL NTC GP - 1000 - 2004 EMPRESA IBAGUEREÑA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO - IBAL S.A E.S.P - OFICIAL	CERTIFICACION SISTEMA DE GESTIÓN DE LA CALIDAD	CÓDIGO: GH-R-AP-024
		FECHA VIGENCIA: 2010-11-25
		VERSIÓN: 02

**EL SUSCRITO JEFE DE ALMACEN DE LA EMPRESA IBAGUEREÑA
DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO IBAL S.A. ESP OFICIAL**

CERTIFICA:

Que Revisado el Plan Anual de Adquisiciones, Año 2016, se verificó que el ítem para: **ARRENDAMIENTO DEL LOCAL UBICADO EN LA AVENIDA 15 No. 6-38 BARRIO EL CENTRO, LUGAR DONDE SE ENCUENTRA UBICADO UN PUNTO DE PAGO, ATENCION Y SERVICIO P.A.S.** Quedó incluido dentro del mencionado Plan.

Dada en Ibagué, el día 13 de Enero de 2016.


DARIO SALAZAR GIRALDO

Elaboró: Ernestina S.

13 ENE 2016
 Maria Gala
 Hora: 4:05 PM

 GRUPO CALIDAD IBAL NTC GP - 1000 - 2004 EMPRESA IBAGUERENA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO - IBAL S.A E.S.P - OFICIAL	CERTIFICACION SISTEMA DE GESTIÓN DE LA CALIDAD	CÓDIGO: GH-R-AN-011
		FECHA VIGENCIA: 2008-08-05
		VERSIÓN: 01

**EL SUSCRITO JEFE GRUPO SERVICIO AL CLIENTE DE LA EMPRESA
 IBAGUERENA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO
 IBAL S.A. E.S.P. OFICIAL**

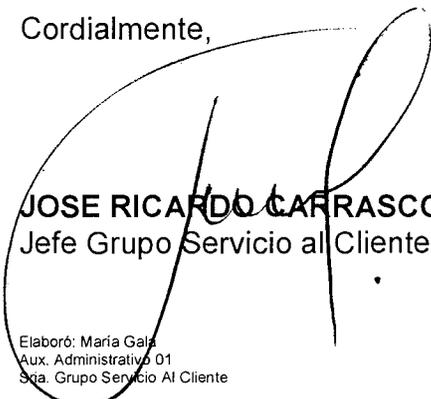
CERTIFICA

Que la necesidad que se pretende satisfacer a través del presente análisis de conveniencia para él: **“ARRENDAMIENTO DEL LOCAL UBICADO EN LA AVENIDA 15 No. 6-38 BARRIO EL CENTRO, LUGAR DONDE SE ENCUENTRA UBICADO UN PUNTO DE PAGO, ATENCION Y SERVICIO P.A.S.”**. Se encuentra incluida en el banco de proyectos y/o plan de compras y/o plan de acción de la empresa. Sobre este particular, en caso que esto no sea así, se debe solicitar la modificación del plan de compras con el fin de que se incluya dicha necesidad.

Que el presupuesto destinado se encuentra ajustado a los precios del mercado y por tanto cuenta con una viabilidad técnica y económica que sirven de soporte para la elaboración de los términos de referencia. Que se agotó y cumplió con todos y cada uno de los requerimientos y requisitos técnicos precontractuales, de conformidad con el principio de Planeación.

Dada en Ibagué, a los doce (12) días del mes de enero de 2016.

Cordialmente,


JOSE RICARDO CARRASCO BACHILLER
 Jefe Grupo Servicio al Cliente (E)

Elaboró: María Galja
 Aux. Administrativo 01
 Sqa. Grupo Servicio Al Cliente