Capítulo I: Descripción General	
Certificado de Inclusión de la Necesidad en el Plan Anual de Adquisiciones, Plan de Acción u otro.	Incluido dentro del PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES, BIENES, OBRAS Y SERVICIOS (Certificación Anexa)
Nombre de Funcionario que Diligencia el Estudio	**WILINTON JARAMILLO HERRERA**
Dependencia Solicitante	Gestión Recursos Físicos y Servicios Generales
Tipo de Contrato.	ARRENDAMIENTO
Capítulo II: Descripción Técnica	
Identificación y descripción de la necesidad	De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1973 del código civil colombiano, el contrato de arrendamiento de inmuebles, es aquel en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder, total o parcialmente, el goce de un inmueble y la otra a pagar por este goce, tal como lo norma el artículo en mención. Teniendo en cuenta que el IBAL no cuenta con inmuebles adicionales a los que ya posee, para ubicar al personal que se encuentra actualmente adelantando gestiones administrativas propias de las dependencias de la entidad, se hace necesario a través del proceso de gestión recursos físicos y servicios generales iniciar el proceso de contratación para el arrendamiento de un inmueble que permita brindarle a los funcionarios que desarrollan las actividades de la oficina asesora de control interno un espacio adecuado para su funcionalidad, de tal manera que no se vean afectadas las actividades que desde esta oficina se llevan a cabo y que son prioritarias para el control y evaluación independiente de la Empresa, se considera pertinente continuar con el arrendamiento de este inmueble ubicado en la Carrera 2B. No. 1 – 13 piso uno (1) del barrio la pola, y así suplir la necesidad que actualmente se tiene. Con base en lo anterior y desde el año 2017, la empresa viene suscribiendo contrato de arrendamiento en este inmueble, el cual durante el tiempo transcurrido ha garantizado la necesidad locativa que se tiene actualmente, para ubicar al personal de la oficina asesora de control interno, así mismo en este inmueble se dispuso un espacio para el archivo de la secretaria general, archivo que aún se encuentra en gestión y que no puede ser enviado al archivo central de la Empresa, por lo tanto se acondiciono un espacio que garantizara la preservación de los documentos, que son de consulta permanente por parte de este proceso y 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. Que el inmueble en mención cumple con las condiciones de ubicación, acceso a personas en condición de discapacidad y seguridad toda vez que cuenta con rejas en puerta, tiene buenas condiciones locativas con buena iluminación y ventilación natural, su ubicación cerca a las instalaciones del IBAL del barrio la pola, en general, las instalaciones cuentan con una estructura física (techos, pisos y paredes), servicios sanitarios, instalaciones eléctricas, que cumplen con las condiciones mínimas de seguridad. Por lo anterior se hace necesario suscribir un contrato de arrendamiento por el término de Seis (06) meses, que permita el funcionamiento de estas áreas.
Descripción del Objeto a Contratar	
Objeto del Contrato	**"ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 2B. No. 1 – 13 PISO UNO (1), DEL BARIO LA POLA, PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES**

	ADMINISTRATIVAS DE LA EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO IBAL S.A. E.S.P. OFICIAL"
Condiciones de la Contratación	
Características del bien, obra o servicio a contratar (Especificaciones Técnicas, Alcance, Metodología, perfil profesional u otro)	Inmueble ubicado en la carrera 2B. No. 1 – 13 piso uno (1) DEL barrio la pola, identificado con matricula inmobiliaria No. 350-217005, este inmueble esta adecuado en cuanto a infraestructura, el área del inmueble es acorde a las necesidades de la empresa
Plazo de ejecución del Contrato	**SEIS (06) MESES,** Contados a partir del cumplimiento de los requisitos de legalización y perfeccionamiento y la suscripción de acta de Iniciación entre el arrendador y el supervisor designado, en calidad de arrendatario
Lugar de Ejecución del Contrato.	Carrera 2B. No. 1 – 13 piso uno (1), del barrio la pola, de Ibagué (Tolima).
Obligaciones del Contratista	**Obligaciones del Arrendador** 1. Entregar al arrendatario el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos a los adicionales convenidos, previa elaboración del acta de iniciación por el arrendador y el supervisor del contrato. 2. Mantener 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 pacifico del inmueble por parte del arrendatario. 3. Presentar mensualmente la certificación del cumplimiento de las cotizaciones al sistema de seguridad social integral y parafiscal, conforme a lo previsto en las normas aplicables sobre la materia. 4. Librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce del inmueble arrendado. 5. Entregar el inmueble con los servicios públicos, impuestos y demás cargos o pagos al día. 6. Realizar las reparaciones o mejoras necesarias en tiempo oportuno, de conformidad con lo establecido en el artículo 1985 del código civil. 7. Efectuar las reparaciones locativas si los deterioros que los han hecho necesarias provienen de fuerza mayor o caso fortuito o de la mala calidad del Inmueble arrendado. 8. Informar al arrendatario sobre la configuración de inhabilidad sobreviniente a la suscripción del contrato. 9. Mantener la reserva y confidencialidad sobre la información que conozca con ocasión de la ejecución del contrato.

Obligaciones del IBAL	**Obligaciones del Arrendatario:** 1. Utilizar el inmueble arrendado para el fin contratado y en todo caso darle el uso al que la cosa esta naturalmente destinada. 2. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de uso. 3. Efectuar las reparaciones locativas, entendidas como parte de la obligación de mantener el inmueble en el estado que lo recibió sin ser responsable de los deterioros que del tiempo y uso legítimos o de fuerza mayor o caso fortuito o de la mala calidad del inmueble por su vetustez, por la naturaleza del suelo o por defectos de construcción se causen. 4. Pagar el precio o renta dentro del plazo pactado, así como los servicios públicos domiciliarios de energía eléctrica, acueducto etc, los cuales de conformidad con la oferta deben ser asumidos por el arrendatario. 5. Permitir en cualquier tiempo y previa concertación con el supervisor del contrato, las visitas del arrendador o de su representante, 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 de servicio a cargo del arrendatario. El arrendatario podrá realizar mejoras útiles y adopciones previo consentimiento del arrendador, y quedara autorizado para retirarlas sin detrimento de la cosa arrendada a menos que el arrendador esté dispuesta a abonarle el coste de los materiales, considerándolos por separado. 6. Entregar el inmueble, al término del vencimiento del contrato en las condiciones pactadas en el contrato. 7. Y demás obligaciones aplicables según la normatividad aplicable para este tipo de contrato.
Pago de ARL a cargo del IBAL	APLICA [ ] NO APLICA [X]

Capítulo III: Descripción Jurídica	
Fundamentos Jurídicos de la Modalidad de Contratación	De conformidad con el Acuerdo No. 001 del 22 de abril de 2014, "por medio del cual se establece el manual de contratación de la empresa IBAL S.A. E.S.P OFICIAL", se procederá a adelantar un proceso de **contratación directa sin importar cuantía**, articulo 21 numeral 7) contratos 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, Acuerdo No. 001 del 22 de abril de 2014 – Capitulo VIII Etapa POS Contractual – Art. 57 Liquidación de los Contratos.
Supervisión	**Nombre del Funcionario:** WILLINTON JARAMILLO HERRERA **Cargo** Profesional Especializado III Gestión Recursos Físicos y Servicios Generales.

	Dependencia:	Gestión Recursos Físicos y Servicios Generales.	
Autorización Uso de Distintivos y Logos de la empresa	APLICA		NO APLICA X
Necesidad de Contar Con interventor Externo.	NO APLICA		
Capítulo IV: Descripción Financiera			
Soporte Técnico y Económico del valor estimado del contrato.			
Presupuesto Oficial.	**NUEVE MILLONES SETECIENTOS VEINTIOCHO MIL CIENTO TREINTA Y SEIS PESOS ($9.728.136.oo) M/CTE INCLUIDO IVA.**		
Variables consideradas para calcular el presupuesto oficial	El valor a presupuestar se toma teniendo como referente el antecedente histórico de los costos de arrendamiento mensual del año anterior y el aumento del IPC del año 2020 el cual es de 3.80% según cotización del arrendador.		
Forma de Pago y Requisitos	Forma de Pago: Mensual de la suma de "UN MILLON SEISCIENTOS VEINTIUN MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS ($1.621.356.oo) M/cte Incluido IVA, previa presentación de la cuenta de cobro.		
Capitulo V. Bases para la Evaluación de Propuestas			
Justificación de los factores de selección	Acuerdo 001 del 22 de abril de 2014 - ARTICULO 21. Contratación directa numeral 7 contrato arrendamiento de bienes inmuebles.		
Requisitos Habilitantes			
Capacidad Jurídica (Documentos de contenido Jurídico)	• Propuesta en original firmada por la persona natural que actuara como arrendador. • En caso que la persona que firma la oferta no fuere el propietario del inmueble, 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 de la persona natural. • El comité evaluador verificara los antecedentes fiscales del arrendador debiendo dejar constancia de ello en el acta de evaluación que se suscriba. • El comité evaluador verificara los antecedentes disciplinarios del arrendador debiendo dejar constancia de ello en el acta de evaluación que se suscriba. • El comité evaluador verificara los antecedentes judiciales del arrendador debiendo dejar constancia de ello en el acta de evaluación que se suscriba. • **CONSTANCIA DE NO ESTAR INSCRITO EN EL SISTEMA DE REGISTRO DE MEDIDAS CORRECTIVAS DE LA POLIICA NACIONAL (SRMC).** El comité evaluador verificara que el arrendatario no se encuentra reportado en el registro nacional de medidas correctivas e imprimirá la constancia de la verificación efectuada.		

	En caso de que el oferente este reportado en el registro nacional de medidas correctivas como infractor dará lugar al rechazo de la oferta, por la inhabilidad para contratar con el estado • Certificado de libertad y tradición del inmueble, no superior a 30 días calendario. • Estar inscrito y aprobado en el Sistema de Información de Proponentes del IBAL S.A. E.S.P. OFICIAL "SIP" • Fotocopia del RUT con la actividad 6810. • Fotocopia de los soportes mediante los cuales conste el cumplimiento de sus obligaciones con el sistema de seguridad social integral y con los aportes parafiscales si es el caso. • Fotocopia de la escritura pública del inmueble. • En el evento en que el arrendador no sea el propietario o el titular de los derechas de dominio del inmueble, se debe aportar el documento idóneo que soporte que tiene la facultad para disponer del mismo.
Documentos de Contenido Técnico (Si Aplica al proceso)	N/A
Capacidad Financiera	N/A
Capacidad Organizacional	N/A
Experiencia (General y Específica)	N/A
Evaluación	
Factores de Escogencia y Calificación	N/A
Otros para proceso de contratación	
Causales de Rechazo de Propuesta	N/A
Factores de Desempate	N/A
Capítulo VI: Riesgos	
Soporte de la estimación, tipificación y asignación de los riesgos.	ASIGNACION DE RIESGOS: 1. Cambios legislativos y tributarios que afecten el equilibrio económico del contrato, durante su ejecución, este riesgo deberá ser asumido por el ARRENDATARIO. 2. Interrupción de la atención al ciudadano, debido a las decisiones del gobierno de gobierno o mandato legal. Este riesgo deberá ser asumido en partes iguales por el ARRENDADOR y ARRENDATARIO. 3. Propietario del inmueble requiere el mismo antes de la terminación del contrato, este

	riesgo deberá ser asumido en partes iguales por el ARRENDADOR y ARRENDATARIO. 4. Falla de estructura física del inmueble, este riesgo deberá ser asumido por el ARRENDADOR. 5. Problemas de orden público que atenten contra la integridad del inmueble, este riesgo deberá ser asumido en parte iguales por el ARRENDADOR y ARRENDATARIO.
Garantías a Constituir	Para este proceso no se requerirá la expedición de ninguna póliza de garantía, solo se exigirá la legalización del mismo mediante el pago de impuestos pro ancianos y pro cultura antes de IVA y la expedición del registro presupuestal.
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:	WILLINTON JARAMILLO HERRERA
Cargo:	Profesional Especializado Grado III – Gestión Recursos Físicos y Servicios Generales
Proyectó:	Jennifer Casallas

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

Nombre	Cargo	Firma
WILLINTON JARAMILLO HERRERA	Profesional Especializado Grado III – Gestión Recursos Físicos y Servicios Generales	

Anexos:
Certificaciones: X
Otros: Cotización servicio de arrendamiento

Funcionario o Asesor	Nombre	Dependencia	V° B°
Proyectado por:	Wilinton Jaramillo Herrera	Profesional Especializado III Gestión Recursos Físicos y Servicios Generales	
Aprobado por:	Carlos Fernando Uribe Jaramillo	Director Administrativo y Financiero	
Revisado Jurídicamente:	Jacklyn Julyeth Cubillos Suarez	Profesional Universitario Secretaria General	
Aprobado Jurídicamente:	Juliana Macías Barreto	Secretaria General	

EL SUSCRITO ALMACENISTA DE LA EMPRESA IBAGUEREÑA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO IBAL S.A. ESP OFICIAL

CERTIFICA:

Que Revisado el Plan Anual de Adquisiciones, Año 2020, se verificó que el ítem **"ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 2B. No. 1 – 13 PISO UNO (1), DEL BARIO LA POLA, PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS DE LA EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO IBAL S.A. E.S.P. OFICIA.".** Quedó incluido dentro del mencionado Plan.

21 FEB 2020

ALVARO FRANCISCO USECHE PERDOMO

Elaboro: Kevin t.

Ibagué 11 de Febrero de 2020

Ingeniero
JUAN CARLOS NUÑEZ
Gerente
IBAL S.A. E.S.P. Oficial
Ciudad

Referencia: Propuesta inmueble de arrendamiento

Por medio de la presente me permito poner a su disposición el inmueble para celebración de contrato de arrendamiento, ubicado en la carrera 2b. N° 1-13 piso uno barrio la Pola, el cual tiene las siguientes características: área de ciento siete con noventa y cinco metros cuadrados (107.95 mtrs^2), salón comedor, cocina, garaje, hall, dos alcobas, alcoba principal con baño privado, baño auxiliar y patio de ropas cuyos linderos y demás especiaciones se pueden verificar en escritura pública N° 1283 del 7 de julio del 2017 de la Notaria Cuarta del circulo de Ibagué la cual hace parte integral del presente contrato. Con un valor de un millón seiscientos veinte y un mil trecientos cincuenta y seis pesos ($1.621.356) M/Cte.

Cordialmente,

EDGAR SUAREZ HERRERA
C.C. 91.066.263 de San Gil – Santander
Celular 3184535555