
	<b>ESTUDIO DE NECESIDAD</b>  <b>SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN</b>	<b>CÓDIGO:</b> GJ-R-001
		<b>FECHA VIGENCIA:</b> 2020-01-14
		<b>VERSIÓN:</b> 08
		<b>Página 1 de 9</b>

<b>Capítulo I: Descripción General</b>	
<b>Certificado de Inclusión de la Necesidad en el Plan Anual de Adquisiciones, Plan de Acción u otro.</b>	Se anexa Certificación emitida por Almacén del IBAL
<b>Nombre de funcionario que Diligencia el Estudio</b>	WILLINTON JARAMILLO HERRERA
<b>Dependencia Solicitante</b>	GESTIÓN RECURSOS FÍSICOS Y SERVICIOS GENERALES
<b>Tipo de Contrato.</b>	ARRENDAMIENTO BIEN INMUEBLE

<b>Capítulo II: Descripción Técnica</b>	
<b>Identificación y descripción de la necesidad</b>	<p>La Empresa Ibaguerena de Acueducto y Alcantarillado IBAL S.A. E.S.P. OFICIAL como empresa de servicios públicos domiciliarios, debe aplicar en su integridad las disposiciones de la Ley 142 de 1994, y todas las indicaciones establecidas por la comisión de regulación de agua potable y saneamiento básico CRA.</p>
	<p>Uno de los aspectos regulados por la ley es la atención de peticiones, quejas y reclamos que presenten los usuarios/ suscriptores del servicio de acueducto y alcantarillado. La empresa debe garantizar los derechos de los usuarios, y para ello debe establecer canales de comunicación constante que permita acceder a los servicios prestados por la empresa prestadora, con un alto estándar de calidad.</p>
	<p>La empresa cuenta con un proceso de atención al usuario y PQR, que se encuentra en constantes acciones de mejora para buscar la satisfacción del cliente interno y externo en el marco de sus necesidades y requisitos legales. Este proceso implica una Oficina de Peticiones, Quejas y Recursos, la cual tiene la obligación de recibir, atender, tramitar y responder las peticiones o reclamos y recursos verbales o escritos que presenten los usuarios, los suscriptores o los suscriptores potenciales en relación con los servicios que presta la empresa.<sup>1</sup></p>
	<p>Esta atención debe ser prestada en un sitio adecuado que permita el acceso a los espacios físicos, conforme a la norma técnica colombiana de accesibilidad al medio físico 6047 (NTC6047), que fija unos componentes técnicos para la adecuación de espacios que garanticen la movilidad a las personas con algún tipo de discapacidad física. Esto también es afín con las obligaciones que les corresponden a las entidades del estado, de adecuar las instalaciones, para que estas permitan el acceso y accesibilidad a la población en sillas de ruedas o con otro tipo de discapacidad física. (ley 361 de 1997, Ley 1346 de 2009, Ley 1618 de 2013).</p>
	<p>Los espacios físicos, deben cumplir con las variables antropométricas como la fuerza, velocidad, movilidad, visión y audición, y por tanto deben contar con un diseño del entorno que tenga en cuenta</p> <p>a) Espacio de aproximación: Espacio mínimo libre de obstáculos de 80 cm de ancho y 120 cm de longitud que posibilite a una persona usuaria de silla de ruedas aproximarse y usar un elemento, mobiliario o equipamiento, b)</p> <p>Espacio de maniobra: Espacio mínimo libre de obstáculos que posibilite inscribir un</p>

	<b>ESTUDIO DE NECESIDAD</b>  <b>SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN</b>	<b>CÓDIGO:</b> GJ-R-001
		<b>FECHA VIGENCIA:</b> 2020-01-14
		<b>VERSIÓN:</b> 08
		<b>Página 2 de 9</b>

	<p>círculo de 150 cm de diámetro con el fin de posibilitar a una persona usuaria de silla de ruedas girar y maniobrar, c) Espacio de transferencia: Espacio mínimo libre de obstáculos de 90 cm de ancho y 120 cm de longitud que Posibilita a una persona usuaria de silla de ruedas posicionarse próximo al elemento, Mobiliario o equipamiento, al cual necesita realizar una transferencia.</p> <p>Así mismo, vale la pena indicar que la empresa IBAL SA ESP OFICIAL, mediante Resolución No. 0214 del 31 de marzo de 2016, "por medio de la cual se adopta el plan de anticorrupción y atención al ciudadano" fijo medidas en la que se compromete a establecer espacios adecuados para la atención al usuario en el marco de la normatividad mencionada anteriormente.</p> <p>La Empresa no cuenta con un inmueble propio que permita ubicar la infraestructura necesaria de la oficina de peticiones, quejas y reclamos, la cual debe contar con espacios adecuados para los trabajadores de la empresa y los usuarios que se atiende. Los espacios deben ser amplios para garantizar medidas de seguridad y salubridad, por la cantidad de usuarios diarios que se atiende.</p> <p>Debido a lo anterior, es necesario y procedente adelantar arrendamiento de local comercial en el que funcionen dependencias de la oficina de peticiones quejas y reclamos, exigida en el artículo 153 de la Ley 142 de 1994, denominada internamente punto de atención al usuario, ventanilla única y demás dependencias relacionadas con la atención al usuario.</p> <p>Por ello la empresa, realizó un proceso de análisis del sector, en el que reunió cotizaciones de diferentes locales comerciales, para determinar el presupuesto oficial y las condiciones de los locales más favorable para el fin previsto, por lo que tuvo en cuenta la ubicación estratégica, el área, la seguridad del sector, entre otros aspectos que permitieran con posterioridad enviar invitación a contratar al propietario del local comercial. Esto acorde con el hallazgo establecido en la auditoría efectuada por la contraloría municipal en el año 2019, para la oficina de recursos físicos y servicios generales.</p> <p>Este contrato tiene fundamento jurídico en el manual de contratación de la empresa IBAL SA ESP OFICIAL, Acuerdo 001 del 22 de abril de 2014, específicamente en lo establecido en el ARTÍCULO 21. CONTRATACIÓN DIRECTA. Literal. B. Sin Importar la Cuantía, en la que establece que se invitará a un solo proveedor sin importar cuantía del contrato, cuando incurra en causales establecidas en el estatuto, que para el caso particular es el numeral séptimo que indica: "7. Contratos de Arrendamiento de bienes inmuebles."</p> <p>Adicional a ello, este contrato por tratarse de un arrendamiento de local con fines comerciales se rige por lo establecido en el Código Civil y Código de comercio (art. 518 a 523), con excepción de lo indicado para las prórrogas automáticas. Lo anterior conforme a los lineamientos dadas por el Consejo de Estado, referentes a los arrendamientos de establecimientos por entidades estatales, pues todo contrato o modificatoria debe constar por escrito y con las apropiaciones presupuestales que amparen las obligaciones adquiridas.</p>
<b>Descripción del Objeto a Contratar</b>	



**ESTUDIO DE NECESIDAD  
SISTEMA INTEGRADO DE  
GESTIÓN**

**CÓDIGO: GJ-R-  
001**

**FECHA VIGENCIA:  
2020-01-14**

**VERSIÓN: 08**

**Página 3 de 9**

<b>Objeto del Contrato</b>	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL PUNTO DE ATENCIÓN AL USUARIO DEL IBAL SA ESP OFICIAL.
<b>Condiciones de la Contratación</b>	
<b>Características del bien, obra o servicio a contratar (Especificaciones Técnicas, Alcance, Metodología, perfil profesional u otro)</b>	El local comercial a arrendar debe contar con mínimo las siguientes características: Área Total de 260.00 M <sup>2</sup> Servicios públicos disponibles: Agua, luz. Cableado eléctrico con polo a tierra Capacidad de aires acondicionados que permita la ventilación permanente de todo el recinto.
<b>Plazo de ejecución del Contrato</b>	De acuerdo con el estudio técnico de la necesidad, el plazo de ejecución de las actividades será de OCHO (8) Meses.
<b>Lugar de Ejecución del Contrato.</b>	Ibagué – Tolima
<b>Obligaciones del Contratista- ARRENDADOR</b>	El Arrendador se obliga para con el IBAL S.A. ESP OFICIAL a: <ol style="list-style-type: none"><li>1.- Entregar al ARRENDATARIO el bien inmueble arrendado, en las condiciones establecidas y aceptadas en el contrato de arrendamiento.</li><li>2.- Mantener el inmueble con la conexión de servicios públicos domiciliarios (luz, agua) sin deuda anterior o sanciones que vea afectado el pago a realizar por el arrendatario.</li><li>3.- Librar al ARRENDATARIO de toda perturbación parcial o total de los derechos de uso y goce, concedidos al ARRENDATARIO, siempre y cuando estos no sean por causa o a causa de las actividades del ARRENDATARIO.</li><li>4.- Realizar todas aquellas mejoras que no sean locativas, es decir las que sean necesarias y urgentes sobre el bien que son aquellas que se requieren para la conservación del bien y preste el servicio para el cual está destinado. Esto dado que el bien inmueble debe mantenerse en buen estado de funcionamiento.</li><li>5.- Cancelar el valor de la administración del edificio, la cual se encuentra incluido en el valor del canon de arrendamiento. Por tanto, deberá mantener al IBAL SA ESP OFICIAL, libre de cualquier reclamación al respecto.</li><li>6.- Las demás obligaciones establecidas en el código civil y de comercio a cargo del arrendador de locales comerciales.</li></ol>



**ESTUDIO DE NECESIDAD  
SISTEMA INTEGRADO DE  
GESTIÓN**

**CÓDIGO:** GJ-R-001


**FECHA VIGENCIA:**  
2020-01-14

**VERSIÓN:** 08

**Página 4 de 9**

<p><b>Obligaciones del IBAL – ARRENDATARIO</b></p>	<p>El IBAL S.A. ESP OFICIAL, en calidad de arrendatario se compromete a:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.- Usar y gozar la cosa arrendada, con la destinación específica establecida en el contrato de arrendamiento.</li> <li>2.- Pagar dentro del término convenido los cánones de arrendamiento fijados en el contrato.</li> <li>3.- Mantener en buen estado de limpieza las instalaciones y las áreas convenidas en el objeto del presente contrato, con el fin de tener una adecuada conservación del mismo.</li> <li>4.- Restituir el local comercial en el mismo estado en el que lo recibió, de lo anterior se deduce que el arrendatario debe velar por la conservación del local, realizando las mejoras locativas que están a su cargo, según lo determina el artículo 1997 inciso I del Código Civil.</li> <li>5.- Pagar a tiempo los servicios públicos instalados del local comercial y entregar al día la facturación por este concepto.</li> <li>6.- Asumir la responsabilidad por los daños que se llegaren a causar en las instalaciones en desarrollo del objeto del presente contrato.</li> <li>7.- No podrá el arrendatario hacer servir a otro de los derechos de uso y goce sobre el bien arrendado y por tanto no estará facultado para subarrendar en ninguna proporción salvo autorización escrita del arrendador.</li> <li>8.- Responder por los daños causados no solo por su misma culpa personal, sino además por la de sus representantes, familiares, huéspedes, visitantes o dependientes que no se encuentren enmarcados en fuerza mayor o caso fortuito.</li> <li>9.- Designar un supervisor del contrato, quien está en la obligación de verificar el cumplimiento del objeto contractual, para adelantar los trámites administrativos internos para pago. PARÁGRAFO El supervisor deberá mantener una interlocución permanente y directa con el CONTRATISTA., Exigir la ejecución idónea y oportuna del objeto contratado, informar al ordenador del gasto cualquier irregularidad o incumplimiento sea parcial o total del contrato, para tomar las medidas que corresponden según la Ley 1474 de 2011, y demás obligaciones que le correspondan según el manual de supervisión e interventoría del IBAL S.A. E.S.P. OFICIAL y la ley.</li> </ol>
<p><b>Pago de ARL a cargo del IBAL</b></p>	<p>APLICA <input type="checkbox"/> NO APLICA <input checked="" type="checkbox"/></p>



	<b>ESTUDIO DE NECESIDAD</b> <b>SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN</b>	<b>CÓDIGO:</b> GJ-R-001
		<b>FECHA VIGENCIA:</b> 2020-01-14
		<b>VERSIÓN:</b> 08
		<b>Página 6 de 9</b>

	naturaleza. Se deberán radicar antes del cierre contable fijado por el IBAL S.A. ESP OFICIAL.
<b>Capítulo V. Bases para la Evaluación de Propuestas</b>	
<b>Justificación de los factores de selección</b>	Manual de contratación Art. 21 Contratación Directa, Literal B, numeral 7, contratos de arrendamiento de bienes inmuebles. Análisis de precios y del sector.
<b>Requisitos Habilitantes</b>	
<b>Capacidad Jurídica (Documentos de contenido Jurídico)</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Propuesta original firmada por el propietario del local comercial. La propuesta deberá indicar las condiciones del bien inmueble a arrendar, que debe cumplir con las exigencias técnicas mínimas establecidas en el presente estudio, e indicando ubicación del bien inmueble.</li> <li>2. Certificado de existencia y representación legal de la persona jurídica o registro mercantil de la persona natural.</li> <li>3. Fotocopia de la cedula de ciudadanía de la persona natural o del representante legal de la persona jurídica.</li> <li>4. Certificado de libertad y tradición del bien inmueble no superior a 30 días de expedición.</li> <li>5. Copia de la escritura pública en la que describa linderos del bien inmueble arrendado.</li> <li>6. Antecedentes fiscales de la persona natural, o de la persona jurídica y del representante legal de la persona jurídica</li> <li>7. Antecedentes disciplinarios de la persona natural, o de la persona jurídica y del representante legal de la persona jurídica</li> <li>8. Antecedentes judiciales de la persona natural, o del representante legal de la persona jurídica.</li> <li>9. Pantallazo de que la persona natural o representante legal de la persona jurídica no se encuentra inscrito en el sistema de medidas correctivas de la policía nacional.</li> <li>10. Copia del Registro Único tributario, el cual deberá contar con la actividad que permita el alquiler de bienes inmuebles.</li> </ol>
<b>Documentos de Contenido Técnico (Si Aplica al proceso)</b>	No aplica por el objeto del contrato.
<b>Capacidad Financiera</b>	No aplica por el objeto del contrato.
<b>Capacidad Organizacional</b>	No se considera necesario exigir por el objeto del contrato
<b>Experiencia (General y Específica)</b>	No aplica por el objeto del contrato.



**ESTUDIO DE NECESIDAD  
SISTEMA INTEGRADO DE  
GESTIÓN**

**CÓDIGO:** GJ-R-001

**FECHA VIGENCIA:**  
2020-01-14

**VERSIÓN:** 08

**Página 7 de 9**

**Evaluación**

**Factores de Escogencia y Calificación**

Solo procede la validación de los requisitos de contenido jurídico.

**Otros para proceso de contratación**

**Causales de Rechazo de Propuesta**

No Ajustarse al presupuesto Oficial.

No encontrarse habilitada la propuesta por no cumplir con los requisitos habilitadores.

Si el proponente se encuentra incurso en alguna de las prohibiciones, inhabilidades e incompatibilidades señaladas por la Constitución y la ley.

Cuando quien suscriba la propuesta no tenga la capacidad legal para representar a la persona jurídica oferente, o cuando tenga limitación en cuantía para representar a dicha persona.

Si el Objeto Social del proponente no tiene relación con la naturaleza del objeto a contratar.

**Factores de Desempate**

No aplica.

**Capítulo VI: Riesgos**

Los riesgos del presente contrato están distribuidos de la siguiente manera:

**Soporte de la estimación, tipificación y asignación de los riesgos.**

Riesgo										
N°	Clase	Fuente	Etapas	Tipo	Descripción	Probabilidad	Impacto	Valoración	A quien se le asigna	Monitoreo
1	General	Externo	Contratación	Operacional	El arrendador requiere el bien inmueble arrendado, antes del plazo pactado	1	1	2	Arrendador	Mensual. El IBAL las



**ESTUDIO DE NECESIDAD  
SISTEMA INTEGRADO DE  
GESTIÓN**

**CÓDIGO:** GJ-R-001

**FECHA VIGENCIA:**  
2020-01-14

**VERSIÓN:** 08

**Página 8 de 9**

	2	General	Externo	Ejecución	operacional	Deterioro de mejoras necesarias del inmueble	2	2	4	Arrendador	Mensual
	3	Específico	Externo	Ejecución	Político Social	deterioro de las condiciones de seguridad y orden publico	2	2	4	IBAL SA ESP OFICIAL	Mensual o cuando ocurra el suceso
	4	General	Externo	Ejecución	Operacional	Deterioro de mejoras locativas del bien inmueble	2	2	4	IBAL SA ESP OFICIAL	MENSUAL

**Garantías a Constituir** No aplica, teniendo en cuenta la calidad de arrendatario del IBAL SA ESP OFICIAL.

**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 trámite de contratación para satisfacer la necesidad descrita.**

**Firma:**

**Nombre:**

WILLINGTON JARAMILLO HERRERA

**Cargo:**

Profesional especializado III Gestión Recursos físicos y servicios generales

**Proyectó:**

Alexandra Bustamante Uruña


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




Nombre	Cargo	Firma
WILLINGTON JARAMILLO HERRERA	PROFESIONAL ESPECIALIZADO III GRUPO RECURSOS FÍSICOS Y SERVICIOS GENERALES	

**Anexos:**

Análisis de precios



	<b>ESTUDIO DE NECESIDAD</b> <b>SISTEMA INTEGRADO DE</b> <b>GESTIÓN</b>	<b>CÓDIGO:</b> GJ-R-001
		<b>FECHA VIGENCIA:</b> 2020-01-14
		<b>VERSIÓN:</b> 08
		<b>Página 9 de 9</b>

Funcionario o Asesor	Nombre	Dependencia	V° B°
Proyectado por:	Willinton Jaramillo Herrera	Grupo recursos físicos y servicios generales	
Aprobado por:	Felipe Andrés Calderón Quiroga	Director Administrativo y Financiero	
Revisado Jurídicamente:	Alexandra Bustamante		
Aprobado Jurídicamente:	Juliana Macías Barreto	Secretaría General	