



ESTUDIO DE NECESIDAD
SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

CÓDIGO: GJ-R-001

FECHA VIGENCIA:

2020-10-01

VERSIÓN: 10

Página 1 de 6

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	JAVIER PIEDRAHITASARMIENTO
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 secretaría 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 dos (02) 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



**ESTUDIO DE NECESIDAD
SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN**

CÓDIGO: GJ-R-001

FECHA VIGENCIA: 2020-09-20

VERSIÓN: 09

Página 2 de 6

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 matrícula 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

DOS (02) 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. **En todo caso el plazo no podrá superar el 31 de diciembre de 2020.**

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 pacífico 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.



ESTUDIO DE NECESIDAD
SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

CÓDIGO: GJ-R-001
FECHA VIGENCIA: 2020-09-20
VERSIÓN: 09
Página 3 de 6

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 quedará 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 <input type="checkbox"/> . NO APLICA <input checked="" type="checkbox"/>
Capítulo III: Descripción Jurídica	
Fundamentos Jurídicos de la Modalidad de Contratación	Acuerdo 001 del 14 de julio de 2020 "por medio del cual se adopta el Manual de Contratación de la Empresa IBAL S.A. ESP OFICIAL", corresponde a un proceso según el Capítulo IV artículo 28, Numeral 10 - Contratación Directa por "Contratos de Arrendamiento de bienes inmuebles o muebles o espacios físicos". Al respecto el trámite será el establecido en el artículo 29 del manual de contratación.
Plazo de Liquidación del Contrato.	El contrato se liquidará de mutuo acuerdo dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del plazo del contrato, conforme a lo establecido en el artículo 69 del Acuerdo 001 del 14 de julio de 2020 "por medio del cual se adopta el Manual de Contratación de la Empresa IBAL S.A. ESP OFICIAL"
Supervisión	
	Nombre del Funcionario: JAVIER PIEDRAHITA SARMIENTO



ESTUDIO DE NECESIDAD
SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

CÓDIGO: GJ-R-001
FECHA VIGENCIA: 2020-09-20
VERSIÓN: 09
Página 4 de 6

	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 <input type="checkbox"/>	NO APLICA <input checked="" type="checkbox"/>	X
Proceso limitado a MIPYMES	APLICA <input type="checkbox"/>	NO APLICA <input checked="" type="checkbox"/>	X
Necesidad de Contar Con interventor Externo.	NO APLICA		
Capítulo IV: Descripción Financiera			
Soporte Técnico y Económico del valor estimado del contrato.			
Presupuesto Oficial.	TRES MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SETECIENTOS DOCE PESOS (\$3.242.712.00) 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 (\$1.621.356.00) M/cte Incluido IVA, previa presentación de la cuenta de cobro.		
Capítulo V. Bases para la Evaluación de Propuestas			
Justificación de los factores de selección	REQUISITOS DE PARTICIPACIÓN – PROPONENTES CONTRATACIÓN DIRECTA.		
	No encontrarse inhabilitado para contratar de acuerdo con los principios legales y constitucionales, afirmación que se entenderá hecha por el proponente con la presentación de la propuesta.		
	Encontrarse inscrito en el Sistema de Información de Proponentes (SIP) de la Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado IBAL SA ESP OFICIAL, como mínimo el día de la presentación de la oferta.		
	El ordenador del gasto determina el oferente a invitar.		
Por tratarse de un proceso de contratación directa se validará que el proponente invitado cumpla con todas las características técnicas y jurídicas exigidas para la suscripción del contrato.			
Requisitos Habilitantes			
Capacidad Jurídica (Documentos de	1. Propuesta en original firmada por el Representante Legal de la persona jurídica. En el que describa las condiciones del bien inmueble ofertado.		



ESTUDIO DE NECESIDAD
SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

CÓDIGO: GJ-R-001
FECHA VIGENCIA: 2020-09-20
VERSIÓN: 09
Página 5 de 6

contenido Jurídico)	<ol style="list-style-type: none"> 2. Certificado de existencia y representación legal de la persona jurídica con fecha de expedición máximo 30 días de antelación a la fecha de presentación de la oferta. 3. 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. 4. Fotocopia de la cédula de ciudadanía del Representante Legal de la persona jurídica. 5. Presentar certificado antecedentes Fiscales del Representante Legal y de la persona jurídica, vigente, expedida con máximo 30 días de antelación a la fecha de presentación de la oferta. 6. Presentar certificado antecedentes Disciplinarios del Representante Legal y de la persona jurídica, vigente, expedida con máximo 30 días de antelación a la fecha de presentación de la oferta. 7. Presentar certificado antecedentes Judiciales del Representante Legal y de la persona jurídica, vigente, expedida con máximo 30 días de antelación a la fecha de presentación de la oferta. 8. Certificado de libertad y tradición del inmueble, no superior a 30 días calendario. 9. Estar inscrito y aprobado en el Sistema de Información de Proponentes del IBAL S.A. E.S.P. OFICIAL "SIP" 10. Fotocopia del RUT con la actividad 6810. 11. 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. 12. Fotocopia de la escritura pública del inmueble. 13. En el evento en que el arrendador no sea el propietario o el titular de las derechos 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	N/A



ESTUDIO DE NECESIDAD
SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

CÓDIGO: GJ-R-001

FECHA VIGENCIA: 2020-09-20

VERSIÓN: 09

Página 6 de 6

de Propuesta	
Factores de Desempate	N/A

Capítulo VI: 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.

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

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.

Revisó y Aprobó Firma:	
Nombre del Director:	Felipe Andrés Calderón Quiroga
Cargo:	Director Administrativo y Financiero
Firma de quien Proyectó:	
Nombre:	JAVIER PIEDRAHITA SARMIENTO
Cargo:	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°
Revisado Jurídicamente:	Paola Andrea Torres Arcila	Abg. Externa Secretaría General	
Aprobado Jurídicamente:	Juliana Macías Barreto	Secretaría General	