



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 PIEDRAHITA SARMIENTO
Dependencia Solicitante	Gestión Recursos Físicos y Servicios Generales
Tipo de Contrato.	ARRENDAMIENTO

Capítulo II: Descripción Técnica

Identificación y descripción de la necesidad	<p>El proceso Gestión Recursos Físicos y Servicios Generales tiene como una de sus funciones principales la conservación, adecuación y mejoramiento de su infraestructura física. Por tanto, debe establecerse instalaciones adecuadas con el propósito de ofrecer a los funcionarios un ambiente de trabajo para realizar sus actividades.</p> <p>El IBAL S.A. ESP. OFICIAL, tiene como estrategia comercial el recaudo del servicio a través de diferentes Puntos de Pago en la ciudad de Ibagué, por lo que cuenta con el arrendamiento de un local comercial ubicado en la avenida 15 No 6-38 barrio el centro. Esta ubicación en el centro de la ciudad es estratégica y ha resultado ser de gran acogida por nuestros usuarios. 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 debe suscribir contrato de arrendamiento del local comercial adecuado que permita el funcionamiento de este punto.</p> <p>Mediante oficio No. 400-0161 del 09 de julio de 2020, de la Dirección Comercial y Servicio al Cliente indica que se hace necesario continuar con el arrendamiento comercial, por tanto la dependencia procede justificar la presente contratación.</p> <p>Además allí se encuentra ubicado el "ARCHIVO DE GESTION" del Proceso Gestión Comercial y Atención al Cliente y Gestión Matriculas, pues reposa gran parte de los archivos pertenecientes a los usuarios del servicio de Acueducto y Alcantarillado del IBAL, que son de consulta permanente por parte de los procesos mencionados, por lo que estos documentos por ser de constante utilización no se pueden trasladar al Archivo Central de la Empresa 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.</p> <p>Así las cosas, se hace necesario suscribir un contrato de arrendamiento del local comercial por para culminar la actual vigencia, ya que la actividad de recaudo debe continuar en este punto P.A.S.</p>
---	--

Descripción del Objeto a Contratar

Objeto del Contrato	"ARRENDAMIENTO DE LOCAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DONDE SE ENCUENTRA UBICADO UN PUNTO DE PAGO, ATENCION Y SERVICIO P.A.S Y PARTE DEL ARCHIVO DE GESTION DE LAS DEPENDENCIAS A CARGO DE LA DIRECCION COMERCIAL Y SERVICIO AL CLIENTE Y GESTIÓN MATRICULAS".
----------------------------	---

Condiciones de la Contratación

Características del bien, obra o servicio a contratar (Especificaciones)	Local ubicado en la Avenida 15 No. 6-38 barrio el Centro, 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
---	---

Técnicas, Alcance, Metodología, perfil profesional u otro)	usuarios de forma rápida, segura y oportuna el pago de los servicios, así como también infraestructura adecuada para el archivo de Gestión de las dependencias que integran la Dirección Comercial y el proceso Gestión Matriculas.
Plazo de ejecución del Contrato	DIEZ (10) 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.	En la Avenida 15 No. 6-38 barrió Centro, de Ibagué, Departamento del Tolima
Obligaciones del Contratista	<p>Obligaciones del Arrendador</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 convenios, 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 Parafiscales, 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	<p>Obligaciones del Arrendatario:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.- Usar y gozar la cosa arrendada, con la destinación específica establecida en el contrato de arrendamiento. 2.- Pagar dentro del término convenido los cánones de arrendamiento fijados en el contrato. 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. 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. 5.- Pagar a tiempo los servicios públicos instalados del local comercial y entregar al día





la facturación por este concepto.

6.- Asumir la responsabilidad por los daños que se llegaren a causar en las instalaciones en desarrollo del objeto del presente contrato.

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.

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.

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.

10. - 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.

11.- Las demás propias de los arrendatarios según la ley comercial.

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	De conformidad con el Acuerdo No. 001 del 14 de julio de 2020, "por medio del cual se adopta el manual de contratación de la empresa IBAL S.A. E.S.P OFICIAL", se procederá a adelantar un proceso de contratación directa conforme lo establecido en el artículo 28, numeral 10 Contratos de Arrendamiento de bienes inmuebles o muebles o espacios físicos Para ello se aplica el tramite indicado en el artículo 29 del respectivo acuerdo.
--	--

Plazo de Liquidación del Contrato.	Seis (06) meses siguientes al vencimiento del plazo de ejecución para la liquidación de mutuo acuerdo. En caso de no suscribir acta de liquidación se adelantará un informe por parte del supervisor y se elaborará el acta de cierre del proceso según lo indicado en el artículo 69 del Acuerdo 001 de 2020.	
	Nombre del Funcionario:	JAVIER PIEDRAHITA SARMIENTO
	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"/>
Proceso limitado a MIPYMES	APLICA <input type="checkbox"/>	NO APLICA <input checked="" type="checkbox"/>
Necesidad de Contar Con interventor Externo.	NO APLICA	
Capítulo IV: Descripción Financiera		
Soporte Técnico y Económico del valor estimado del contrato.		
Presupuesto Oficial.	TREINTA Y SIETE MILLONES CIENTO DOS MIL CUARENTA PESOS (\$37.102.040.00) 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 2021 1.61% según cotización del arrendador.	
Forma de Pago y Requisitos	Forma de Pago: Mensual de la suma de "TRES MILLONES SETECIENTOS DIEZ MIL DOSCIENTOS CUATRO PESOS (\$3.710.204.00) Mcte 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 contenido Jurídico)	<ul style="list-style-type: none"> • Propuesta en original firmada por el Representante Legal de la persona jurídica. • 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. • 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 Representante Legal de la persona jurídica. • 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. • Presentar certificado antecedentes Disciplinarios del Representante Legal y de la 	

	<p>persona jurídica, vigente, expedida con máximo 30 días de antelación a la fecha de presentación de la oferta.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • CONSTANCIA DE NO ESTAR INSCRITO EN EL SISTEMA DE REGISTRO NACIONAL DE MEDIDAS CORRECTIVAS DE LA POLICÍA NACIONAL (SRNMC). El proponente deberá aportar pantallazo de no estar inscrito en el SRNMC de la Policía Nacional de la persona natural o del representante legal de la persona jurídica, con máximo 30 días de antelación a la fecha de presentación de la oferta. Lo anterior conforme lo establecido en los artículos 183 y 184 de la ley 1801 de 2016, por la cual se establece el Código Nacional de Policía y Convivencia. • 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 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 de Propuesta	N/A
Factores de Desempate	N/A
Capítulo VI: Riesgos	
Soporte de la estimación,	ASIGNACION DE RIESGOS:



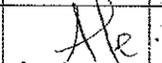
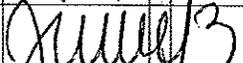
tipificación y asignación de los riesgos.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Cambios legislativos y tributarios que afecten el equilibrio económico del contrato, durante su ejecución, este riesgo deberá ser asumido por el ARRENDATARIO. 2. Interrupción de la atención al ciudadano, debido a las decisiones 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 trámite de contratación para satisfacer la necesidad descrita.

Revisó y Aprobó Firma:	
Nombre del Director:	Felipe Andrés Calderón Quiroga
Cargo:	Director Administrativo y Financiero
Firma:	
Nombre:	Javier Piedrahita Sarmiento
Cargo:	Profesional Especializado III Gestión Recursos Físicos

Anexos:
Certificaciones: X
Otros: Cotización servicio de arrendamiento

Funcionario o Asesor	Nombre	Dependencia	V° B°
Revisado Jurídicamente:	Alexandra Bustamante Uruña	Profesional universitario Secretaría General	
Aprobado Jurídicamente:	Juliana Macías Barreto	Secretaría General	

NELSON CASTRO Y CIA. S.A

NIT 800.114.079 - 3

Ibagué, 21 de enero de 2021

Señores

EMPRESA IBAGUEREÑA DE ACUEDUCTO - IBAL

Calle 15 No. 6 - 38

Ibagué - Tolima

REF: Canon de arrendamiento Local Calle 15 Carrera 6ª año 2021

Respetados Señores:

La sociedad, NELSON CASTRO Y CIA. S.A., se permite ofrecerles en arrendamiento el local ubicado en la Avenida 15 No. 6 – 38, de la ciudad de Ibagué para el año 2021.

El incremento al canon para el año 2021, de acuerdo al contrato de arrendamiento, será del IPC más 3 puntos; para el año 2021 el IPC de los arrendamientos es del 1.61%; por lo que el incremento para este año sería del 4.61% así:

El valor del arriendo mensual será de:

Valor arriendo anterior	\$ 3.068.418
Incremento 1.61%	49.401
Total arriendo	3.117.819
IVA	592.385
Total a pagar mensual	\$ 3.710.204

El valor del arrendamiento mensual para el año 2021 sería de **\$3.710.204**.

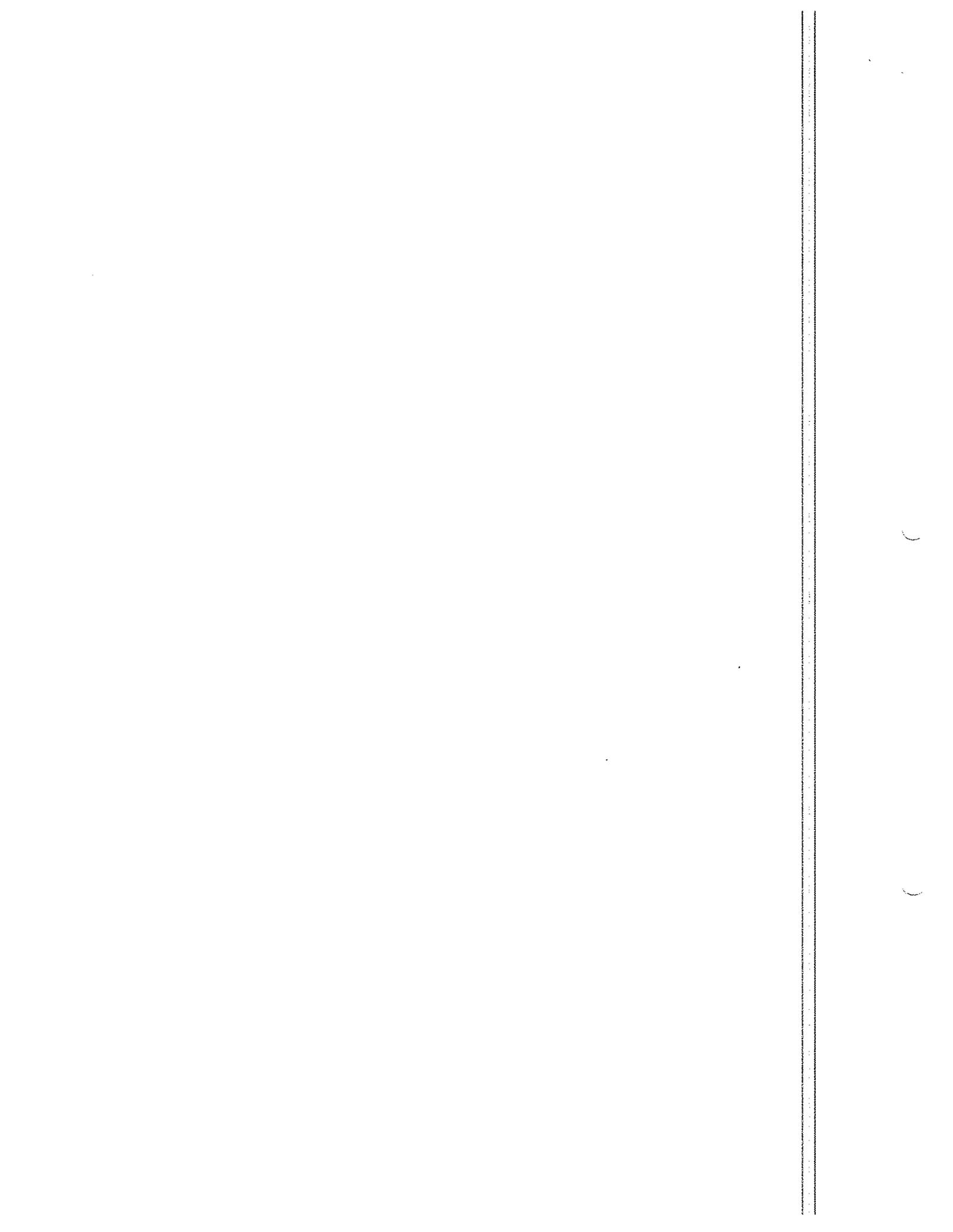
Quedamos a la espera de su amable su respuesta.

Cordialmente,

Nelson Castro y Cia S.A.
NIT 800 114 079

NELSON CASTRO

Gerente



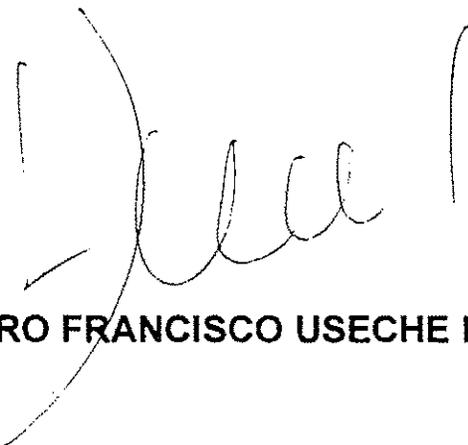
	CERTIFICACION SISTEMA DE GESTIÓN DE LA CALIDAD	CÓDIGO: GH-R-037
		FECHA VIGENCIA: 2016-10-26
		VERSIÓN: 03
		Página 1 DE 1

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 2021, se verificó que el ítem "ARRENDAMIENTO DE LOCAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DONDE SE ENCUENTRA UBICADO UN PUNTO DE PAGO, ATENCION Y SERVICIO P.A.S Y PARTE DEL ARCHIVO DE GESTION DE LAS DEPENDENCIAS A CARGO DE LA DIRECCION COMERCIAL Y SERVICIO AL CLIENTE Y GESTIÓN MATRICULAS". Quedó incluido dentro del mencionado Plan.

10 FEB 2021



ALVARO FRANCISCO USECHE PERDOMO

Elaboro: Kevin t

