



**ESTUDIO DE NECESIDAD
SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN**

CÓDIGO: GJ-R-001
FECHA VIGENCIA: 2021-07-15
VERSIÓN: 11
 Página 1 de 7

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>Además allí se encuentra ubicado el "ARCHIVO DE GESTIÓN" 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 DE 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 DE LA EMPRESA IBAGUEREÑA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO IBÁL S.A ESP. OFICIAL".
Condiciones de la Contratación	
Características del bien, obra o servicio a contratar	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

(Especificaciones Técnicas, Alcance, Metodología, perfil profesional u otro)	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, 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	DOCE (12) 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 barrio 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**

Obligaciones del Arrendatario:

- 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 correspondan 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 trámite 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 checked="" type="checkbox"/>	NO APLICA <input type="checkbox"/>
	Se autoriza el uso de logos y distintivos en el inmueble objeto del presente contrato.	
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.	CUARENTA Y SIETE MILLONES VEINTICUATRO MIL SEISCIENTOS CUATRO PESOS (\$47.024.604.00) 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 2022 5.62%.	
Forma de Pago y Requisitos	Se hará mediante la suscripción de actas parciales mensuales y un acta final, en la que se reconocerá el pago del canon de arrendamiento, previa presentación de la factura, validación de aportes de seguridad social según la naturaleza jurídica del arrendador. Parágrafo Primero: Se hará un pago mensual por valor de TRES MILLONES	


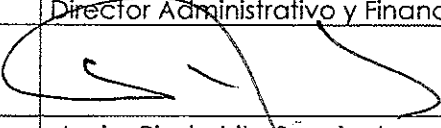


	<p>NOVECIENTOS DIECIOCHO MIL SETECIENTOS DIECISIETE PESOS (\$3.918.717.00) Mcte Incluido IVA, previa presentación de la cuenta de cobro.</p> <p>Parágrafo Segundo: Los pagos se ordenarán siempre y cuando existan las actas de visto bueno del supervisor del contrato. Las cuales se cancelarán, previo cumplimiento de los trámites administrativos a que haya lugar y expedición de la obligación y orden de pago.</p> <p>Parágrafo Tercero: Si las facturas no han sido correctamente elaboradas o no se acompañan los documentos requeridos para el pago, el término para su trámite interno sólo empezará a contarse desde la fecha en que se presenten en debida forma o se haya aportado el último de los documentos. Las demoras que se presenten por estos conceptos serán responsabilidad del contratista y no tendrá por ello derecho al pago de intereses o compensaciones de ninguna naturaleza. Se deberán radicar antes del cierre contable fijado por el IBAL S.A. ESP OFICIAL.</p>
Capítulo V. Bases para la Evaluación de Propuestas	
<p>Justificación de los factores de selección</p>	<p>REQUISITOS DE PARTICIPACIÓN – PROPONENTES CONTRATACIÓN DIRECTA.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>
Requisitos Habilitantes	
<p>Capacidad Jurídica (Documentos de contenido Jurídico)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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. 2. Certificado de existencia y representación legal de la persona jurídica o registro mercantil de la persona natural. 3. Fotocopia de la cedula de ciudadanía de la persona natural o del representante legal de la persona jurídica. 4. Certificado de libertad y tradición del bien inmueble no superior a 30 días de expedición. 5. Copia de la escritura pública en la que describa linderos del bien inmueble arrendado. 6. Antecedentes fiscales de la persona natural, o de la persona jurídica y del representante legal de la persona jurídica 7. Antecedentes disciplinarios de la persona natural, o de la persona jurídica y del representante legal de la persona jurídica 8. Antecedentes judiciales de la persona natural, o del representante legal de

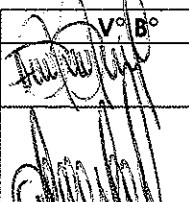
	<p>la persona jurídica.</p> <p>9. Pantallazo de que la persona natural o representante legal de la persona jurídica no se encuentra inscrito en el sistema de medidas correctivas de la policía nacional.</p> <p>10. Copia del Registro Único tributario, el cual deberá contar con la actividad que permita el alquiler de bienes inmuebles. 6810</p>	
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 Desempeño	N/A	
Capítulo VI: Riesgos		
Soporte de la estimación, tipificación y asignación de los riesgos.	<p>ASIGNACION DE RIESGOS:</p> <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. 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	<p>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.</p>	

	ESTUDIO DE NECESIDAD	CÓDIGO: GJ-R-001
	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	FECHA VIGENCIA: 2021-07-15
		VERSIÓN: 11
		Página 7 de 7

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:	OSCAR ANDRES GUTIERREZ RAMIREZ
Cargo:	Director Administrativo y Financiero
Firma:	
Nombre:	
Cargo:	Profesional Especializado III Gestión Recursos Físicos

Anexos:
Certificaciones: X
Otros: Cotización servicio de arrendamiento

Funcionario o Asesor	Nombre	Dependencia	V. B°
Revisado Jurídicamente:	Daniela Alejandra Páez Rodríguez	Secretaría General	
Aprobado Jurídicamente:	Olga Lucia Liévano Rodríguez	Secretaría General	

