

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	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.
	El IBAL S.A. ESP. OFICIAL, en búsqueda de organizar y conservar de manera adecuada el patrimonio documental de la empresa y para cumplir con los requisitos mínimos exigidos por el Archivo General de la Nación en conservación y disponibilidad de la información, requiere de un lugar que cumpla con las especificaciones de Archivo. Los edificios y locales destinados como sedes de archivos deberán cumplir con las condiciones de edificación, almacenamiento, medio ambiental, seguridad y mantenimiento que garanticen la adecuada conservación de los acervos documentales.
	Teniendo en cuenta que el IBAL, no cuenta con inmuebles adicionales a los que ya posee, para ubicar el "ARCHIVO CENTRAL" por lo tanto la empresa se ve en la necesidad de arrendar un inmueble donde se pueda ubicar, organizar y resguardarlos estos documentos que son de gran importancia para la entidad, y que se deben tener debidamente organizados, preservados y controlados, para tener en cuenta el principio de procedencia, orden original del ciclo vital de los documentos y la normatividad archivística, y al personal que se encuentra actualmente adelantando gestiones administrativas propias del proceso Gestión Documental de la entidad, de tal manera que no se vean afectadas las actividades que desde este proceso se llevan a cabo.
	Por lo anterior se hace necesario suscribir un contrato de arrendamiento de un local, ya que estas actividades hacen parte de unos de los procesos de apoyo de la Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado IBAL S.A. ESP. OFICIAL.
Descripción del Objeto a Contratar	
Objeto del Contrato	"CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO CENTRAL, DE LA EMPRESA IBAGUEREÑA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO IBAL S.A. ESP. OFICIAL"
Condiciones de la Contratación	
Características del bien, obra o servicio a	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO CENTRAL, DE LA EMPRESA IBAGUEREÑA

contratar
(Especificaciones
Técnicas, Alcance,
Metodología, perfil
profesional u otro)

DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO IBAL S.A. ESP. OFICIAL.

El local debe contar con las siguientes características:

Ubicación.

- Características de terreno sin riesgos de humedad subterránea o problemas de inundación y que ofrezca estabilidad.
- Deben estar situados lejos de peligro por atentados u objetivos bélicos.
- Prever el espacio suficiente para albergar la documentación acumulada y su natural incremento.

Aspectos Estructurales.

- Se debe utilizar estantería de 2.20 mts de alto, la resistencia de las placas y pisos deberá estar dimensionada para soportar una carga mínima de 1000 k/mt², (anexar certificación de la estructural)
- Los pisos, muros, techos y puertas deben estar contruidos con material de alta resistencia mecánica y desgaste mínimo a la abrasión.
- Las pinturas utilizadas deberán contar con el tiempo de secado necesario evitando el desprendimiento de sustancias nocivas para la documentación.

Capacidad de almacenamiento.

- El depósito deberá contar con aproximadamente de 800 mtrs a 1000 mtrs cuadrados para albergar al rededor 780 estantes con la información del archivo central, así como la información del archivo de gestión del área comercial, las creaciones de matrículas de la empresa y el centro de documentación
- De igual forma se requiere contar con una zona de trabajo aislada de la documentación y un área de consulta.

Condiciones Ambientales

Material Documental: Soporte en papel.


- Temperatura de 20 a 24° C con una fluctuación diaria de 4°C.
- Humedad relativa entre 7% y 10% con fluctuación diaria del 5%.

Ventilación.

- El caudal debe garantizar la renovación continua y permanente del aire de una a dos veces por hora. Esto se debe establecer de acuerdo con las condiciones ambientales internas que se quieren mantener y al espacio.

	<ul style="list-style-type: none"> La disposición de las unidades de conservación en los estantes deberá permitir una adecuada ventilación a través de ellos. <p>Iluminación en depósitos.</p> <ul style="list-style-type: none"> Para radiación visible lumínica, menor o igual a 100 lux. Para radiación ultravioleta, menor o igual a 70 uw/lumen. Evitar la incidencia de la luz directa sobre documentación y contenedores. Como iluminación artificial se podrá emplear luz fluorescente, pero de baja intensidad y utilizando filtros ultravioletas. Para el techo se debe emplear luz fluorescente con filtros ultravioleta.
<p>Plazo de ejecución del Contrato</p>	<p>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.</p>
<p>Lugar de Ejecución del Contrato.</p>	<p>Ciudad de Ibagué, Departamento del Tolima.</p>
<p>Obligaciones del Contratista ARRENDADOR</p>	<p>El Arrendador se obliga para con el IBAL S.A. ESP OFICIAL a:</p> <ol style="list-style-type: none"> Entregar al ARRENDATARIO el bien inmueble arrendado, en las condiciones establecidas y aceptadas en el contrato de arrendamiento. 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. 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. 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. 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. Las demás obligaciones establecidas en el código civil y de comercio a cargo del arrendador de locales comerciales.
<p>Obligaciones del IBAL</p>	<p>El IBAL S.A. ESP OFICIAL, en calidad de arrendatario se compromete a:</p> <ol style="list-style-type: none"> Usar y gozar la cosa arrendada, con la destinación específica establecida en el contrato de arrendamiento. Pagar dentro del término convenido los cánones de arrendamiento fijados en el contrato. Mantener en buen estado de limpieza las instalaciones y las áreas convenidas en el objeto del presente contrato, con el finde tener una

	<p>adecuada conservación del mismo.</p> <p>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.</p> <p>5.- Pagar a tiempo los servicios públicos instalados del local comercial y entregar al día la facturación por este concepto.</p> <p>6.- Asumir la responsabilidad por los daños que se llegaren a causar en las instalaciones en desarrollo del objeto del presente contrato.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Pago de ARL a cargo del IBAL</p>	<p>APLICA <input type="checkbox"/> NO APLICA <input checked="" type="checkbox"/></p>
<p>Capítulo III: Descripción Jurídica</p>	
<p>Fundamentos Jurídicos de la Modalidad de Contratación</p>	<p>De Conformidad con el acuerdo 001 del 14 de julio de 2020 "por medio del cual se adopta el manual de contratación de la empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado IBAL SA ESP OFICIAL" las modalidades de selección de contratistas está enmarcada por cuantía. Para el caso particular aplica el artículo 28 de la modalidad de contratación directa No. 27 cuando la cuantía del contrato sea menor a 200 SMLMV iva incluido. No obstante, a partir del 29 de enero de 2022 inició la restricción legal establecida en el artículo 33 de la Ley 996 de 2005 que indica "Durante los cuatro (4) meses anteriores a la elección presidencial y hasta la realización de la elección en la segunda vuelta, si fuere el caso, queda prohibida la contratación directa por parte de todos los entes del Estado." En razón de esto para el trámite del proceso de selección de la presente necesidad, se dará aplicación al trámite de invitación pública simplificada establecida en el artículo 24 del Acuerdo 001 de 2020, por ser el proceso de selección publica avalado por la junta directiva de la empresa.</p>

	ESTUDIO DE NECESIDAD SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CÓDIGO: GJ-R-001
		FECHA VIGENCIA: 2021-07-15
		VERSIÓN: 11
		Página 5 de 10

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.	
Supervisión	Nombre del funcionario:	JAVIER PIEDRAHITA SARMIENTO
	Cargo	Profesional especializado III- Gestión Recursos Físicos
	Dependencia:	Gestión Recursos Físicos y Servicios Generales
Autorización Uso de Distintivos y Logos de la empresa	APLICA <input checked="" type="checkbox"/> Se autoriza el uso de logos y distintivos en el inmueble objeto del presente contrato.	NO APLICA <input type="checkbox"/>
Proceso limitado a MIPYMES	APLICA <input type="checkbox"/>	NO APLICA <input checked="" type="checkbox"/>
Necesidad de Contar Con interventor Externo.	N/A	
Capítulo IV: Descripción Financiera		
Soporte Técnico y Económico del valor estimado del contrato.		
Presupuesto Oficial.	CIENTO SETENTA Y SIETE MILLONES SIETE MIL SETECIENTOS CUARENTA PESOS (\$177.007.740.00) MCTE.	
Variables consideradas para calcular el presupuesto oficial	Análisis del sector referente a Bodegas que cumplan con las exigencias del Archivo General de la Nación, y teniendo en cuenta condiciones de área, seguridad, ubicación, condiciones estratégicas. Este análisis es realizado por la oficina Gestión Recursos Físicos.	
Forma de Pago y Requisitos	<p>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.</p> <p>Parágrafo 1. 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 2. 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</p>	

	<p>antes del cierre contable fijado por el IBAL S.A. ESP OFICIAL.</p> <p>Parágrafo 3. El contratista manifiesta que conoce los trámites internos para pago establecidos por tipo de contrato en la Resolución 076 de 11 de febrero de 2020, la cual se encuentra publicada en la página institucional de la empresa en el link normatividad resoluciones 2020, específicamente en https://www.ibal.gov.co/sites/default/files/ibal/sites/default/files/images/stories/Resolucion%20076%20de%202020.pdf</p>
Capítulo V. Bases para la Evaluación de Propuestas	
Justificación de los factores de selección	<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>
Requisitos Habilitantes	
Capacidad Jurídica (Documentos de contenido Jurídico)	<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. Poder, en caso de que la persona que firma la oferta no fuere el representante legal del proponente, deberá anexarse el respectivo poder autorizando a determinada persona a presentar oferta. Así mismo se debe informar si el apoderado está facultado para firmar el contrato, en caso de resultar adjudicatario del proceso. 4. Fotocopia de la cedula de ciudadanía de la persona natural o del representante legal de la persona jurídica. 5. Acreditación de paz y salvo con el régimen de seguridad social integral: como requisito indispensable para la presentación de la propuesta la PERSONA NATURAL deberá acreditar el pago de los factores que conforman el régimen de seguridad social integral en salud mediante la entrega del último recibo de pago de salud, pensiones y riesgos profesionales, que deberá corresponder al mes inmediatamente anterior a la fecha de cierre. <p>La PERSONA JURÍDICA deberá acreditar el pago de los aportes de sus empleados a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y los aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Sena, mediante certificación expedida bajo la gravedad del juramento, por el revisor fiscal cuando este exista de acuerdo a los requerimientos de ley o por el representante legal, dentro de un lapso de 6 meses (meses completos) hacia atrás, contados a partir</p>

	<p>de la fecha de presentación de la propuesta, o en su defecto a partir del momento de su constitución si su existencia es menor a éste tiempo ó manifestación jurada de que no tiene personal vinculado laboralmente.</p> <p>NOTA 1: En caso que aporte certificado expedido por el revisor fiscal, deberá aportar copia de la tarjeta profesional de contador y certificado de antecedentes de contadores vigente expedido por la Junta central de contadores</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. Certificado de libertad y tradición del bien inmueble no superior a 30 días de expedición. 7. Copia de la escritura pública en la que describa linderos del bien inmueble arrendado. 8. Certificación de la estructura, donde se especifique la resistencia de las placas, pisos dimensionados para soportar una carga mínima de 1000 k/mt2. 9. Antecedentes fiscales de la persona natural, o de la persona jurídica y del representante legal de la persona jurídica 10. Antecedentes disciplinarios de la persona natural, o de la persona jurídica y del representante legal de la persona jurídica 11. Antecedentes judiciales de la persona natural, o del representante legal de la persona jurídica. 12. 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. 13. Copia del Registro Único tributario, el cual deberá contar con la actividad que permita el alquiler de bienes inmuebles. 6810 14. Hoja de vida de función pública: diligenciar y adjuntar hoja de vida de la función pública de la persona natural o de la persona jurídica según su naturaleza 15. Certificado de inscripción en el sistema de información de proponentes del IBAL SIP. El oferente deberá estar inscrito y registrado en el registro de proponentes del IBAL. La entidad verificará la inscripción y aprobación de los proveedores 16. Certificación juramentada de no estar incurso en inhabilidad o incompatibilidad. El proponente certificará bajo la gravedad de juramento que se entiende prestado con la firma del documento, que no se encuentra incurso dentro de las causales de inhabilidad e incompatibilidades establecidas por la ley, que no tiene a la fecha de presentación de la oferta deudas con las entidades del Municipio de Ibagué, con la Contaduría Pública. En caso positivo señalar si tiene acuerdo de pago vigente indicando su fecha e identificación con la entidad y monto conciliado
Documentos de Contenido Técnico	Se verificará que la propuesta técnica se ajuste a las necesidades de la entidad y que cumpla con las condiciones requeridas en el presente estudio de necesidad y análisis de mercado
Capacidad Financiera	N/A
Capacidad Organizacional	N/A
Experiencia (General y	El oferente interesado en participar en el presente proceso deberá

Específica) acreditar la ejecución de máximo DOS (2) contratos cuyo objeto sea igual o similar al del presente proceso

Evaluación

se adjudicara la oferta que cumpla con los requisitos habilitantes, las especificaciones técnicas requeridas y que el precio no supere el presupuesto oficial estimado para la presente contratación.

Asi mismo se calificarán aspectos económicos y tecnico, que serán objeto de calificación de acuerdo con los siguientes parámetros que permitirán escoger la oferta mas favorable:

Evaluación	Puntaje
Factor Económico	50
Factor Técnico	50
Total	100 puntos

Factores de Escogencia y Calificación

Para la calificación de la propuesta económica se tendrá en cuenta el VALOR TOTAL ofertado en el presente proceso, se asignara CINCUENTA (50) Puntos a la propuesta mas económica y en forma descendente se restarán veinte (20) puntos a las demás propuestas, es decir a mayor precio, menor puntaje.


Para la calificación del factor técnico, se asignara CINCUENTA (50) puntos, a la propuesta que cumpla con las siguientes condiciones:

- El inmueble debe tener un área minima que se encuentre entre los 800 A 1000 MTS 2
- El inmueble debe estar a paz y salvo por concepto de impuestos y de servicios públicos en el momento de la entrega a la empresa IBAL S.A. E.S.P
- El predio no debe presentar riesgos de humedad subterránea o problemas de goteras o inundación que no ofrezca estabilidad
- El inmueble debe ofrecer facilidades de acceso y medios de transporte, con el fin de garantizar seguridad de desplazamiento al personal institucional.
- El inmueble debe contar con vigilancia las 24 horas, cámara de seguridad con circuito cerrado de televisión y red contra incendios.

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

	ESTUDIO DE NECESIDAD	CÓDIGO: GJ-R-001
	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	FECHA VIGENCIA: 2021-07-15
		VERSIÓN: 11
		Página 9 de 10



	<p>cuantía para representar a dicha persona.</p> <p>Si el objeto social del proponente no tiene relación con la naturaleza del objeto a contratar.</p>
Factores de Desempeate	N/A

Capítulo VI: Riesgos

Soporte de la estimación, tipificación y asignación de los riesgos.	<p>Los riesgos del presente contrato están distribuidos de la siguiente manera:</p> <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 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>
-------------------------------	---

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:	JAVIER PIEDRAHITA SARMIENTO
Cargo:	Profesional Especializado III Gestión Recursos Físicos
Anexos:	



ESTUDIO DE NECESIDAD
SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

CÓDIGO: GJ-R-001
FECHA VIGENCIA: 2021-07-15
VERSIÓN: 11
Página 10 de 10

Certificaciones: X

Otros: Cotización servicio de arrendamiento

Funcionario o Asesor	Nombre	Dependencia	V° B°
Revisado Jurídicamente:	Ginna Vanessa Rincon Velasquez	Secretaria General	
Aprobado Jurídicamente:	Olga Lucia Liévano Rodríguez	Secretaría General	