Capítulo I: Descripción General	
Dirección solicitante	Dirección Administrativa y Financiera
Área o grupo ejecutor	Gestión Recursos Físicos y Servicios Generales
Tipo de Contrato.	ARRENDAMIENTO

Capítulo II: Descripción Técnica	
Identificación y descripción de la necesidad	La Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado IBAL S.A. E.S.P. OFICIAL, 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, en cumplimiento de lo ordenado en la Ley 142 de 1994,. La Empresa no cuenta con un inmueble propio que permita ubicar todas y cada una de las dependencias que posee la entidad, por tanto, la infraestructura necesaria de la oficina de peticiones, quejas y reclamos, entre otras dependencias ocupa diferentes sedes arrendadas por la entidad, además de las sedes propias que posee parte administrativa por parte de la empresa. La empresa debe contar con espacios adecuados para los trabajadores de la empresa y los usuarios que atiende. La adecuación de estos espacios debe garantizar medidas de seguridad y salubridad, permitir el acceso a personas con dificultad en movilidad física, 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). Actualmente, el área comercial del IBAL S.A. ESP OFICIAL, tiene dos locales en arrendamiento de manera independiente donde se encuentran distribuidas las dependencias a cargo de la dirección. Si bien esta distribución permitió atender necesidades administrativas y operativas en su momento, pero con el fin de optimizar recursos, mejorar la eficiencia operativa y fortalecer los procesos de trabajo, se ha evaluado la conveniencia de unificar ambas sedes en un solo local. Esta medida permitirá centralizar las actividades comerciales, reducir gastos asociados al arriendo y servicios de dos inmuebles, y facilitar la comunicación interna, la supervisión y la toma de decisiones de los procesos. Así mismo, contar con una única sede contribuirá a mejorar la imagen institucional frente a clientes y proveedores, al ofrecer un punto de atención

	unificado y más organizado. En consecuencia, se considera técnica y financieramente justificado arrendar un solo local que concentre las operaciones del área comercial, en reemplazo de los dos locales actualmente arrendados. 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, Gestión de Facturación y Recaudo, tales como: Lectura de medidores; Pre crítica, Crítica y análisis de consumos y facturación; Impresión de Facturas, Reparto de facturas y Recuperación de anomalías, Control Perdidas, Cartera, matriculas y demás dependencias relacionadas con la atención al usuario, 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.
Descripción del Objeto a Contratar	
Objeto del Contrato	**"CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS DEPENDENCIAS ASIGNADAS A LA DIRECCIÓN COMERCIAL Y DEMAS RELACIONADAS CON LA ATENCIÓN AL USUARIO DE LA EMPRESA IBAGUEREÑA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO IBAL SA ESP OFICIAL".**
Clasificación UNSPSC	El objeto del contrato, está codificado en el clasificador de bienes y servicios UNSPSC, como se indica, a continuación: **CLASIFICACIÓN UNSPSC** | **CLASE** 801315 | Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones Consultado el Clasificador de Bienes y Servicios en el link: https://www.colombiacompra.gov.co/clasificador-de-bienes-y-servicios
Condiciones de la Contratación	
Características del bien, obra o servicio a contratar (Especificaciones Técnicas, Alcance,	El local comercial a arrendar debe contar con mínimo las siguientes características: Área Total de 738 M² Divididos en cuatro (4) locales

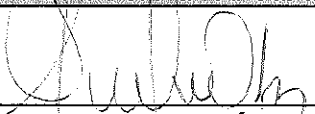
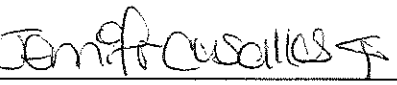
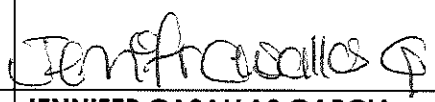
Metodología, perfil profesional u otro)	Local 101 Local 201 Local 202 Local 301 Servicios públicos disponibles: Agua, luz. Cableado eléctrico con polo a tierra Capacidad de 11 parqueaderos para uso exclusivo del IBAL.
Plazo de ejecución del Contrato	**DOCE (12) MESES,** Contados a partir del cumplimiento 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.	Carrera 5 No. 40-10, de Ibagué, Departamento del Tolima.
Obligaciones del Contratista	El Arrendador se obliga para con el IBAL S.A. ESP OFICIAL a: **1.**- Entregar al ARRENDATARIO el bien inmueble arrendado, en las condiciones establecidas y aceptadas en el contrato de arrendamiento. **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. **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. **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. **5.**- 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. **6.**- Informar al arrendatario sobre la configuración de inhabilidad sobreviniente a la suscripción del contrato. **7.**- Mantener la reserva y confidencialidad sobre la información que conozca con ocasión de la ejecución del contrato. **8-**. Las demás obligaciones establecidas en el código civil y de comercio a cargo del arrendador de locales comerciales, con las excepciones que apliquen teniendo en cuenta la calidad pública del arrendatario.
Obligaciones del IBAL	El IBAL S.A. ESP OFICIAL, en calidad de arrendatario se compromete a: **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.	
Pago de ARL a cargo del IBAL	APLICA [ ]	NO APLICA [X]
Capítulo III: Descripción Jurídica		
Fundamentos Jurídicos de la Modalidad de Contratación	De Conformidad con el Acuerdo 001 del 17 de noviembre de 2022 "por medio del cual se modifica el acuerdo 001 del 14 de julio de 2020 que adopta el Manual de Contratación de la empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado IBAL SA ESP OFICIAL y se dictan otras disposiciones" las modalidades de selección de contratistas está enmarcada por cuantía. Para el caso particular aplica el Artículo cuarto. MODALIDADES DE SELECCIÓN. Literal b. Contratación Directa – Artículo Sexto - CONTRATACIÓN DIRECTA numeral 16: 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.	
Supervisor Sugerido	**Nombre del Funcionario:**	**JENNIFER A. CASALLAS GARCIA**
	Cargo	Profesional especializado III- Grupo servicios generales y recursos físicos (E)
	Dependencia:	Gestión Recursos Físicos y Servicios Generales
Autorización Uso de Distintivos y Logos de la empresa	APLICA [X]	NO APLICA [ ]
Proceso limitado a MIPYMES	APLICA [ ]	NO APLICA [X]

Necesidad de Contar con interventor Externo.	NO APLICA
Capítulo IV: Descripción Financiera	
Soporte Técnico y Económico del valor estimado del contrato.	
Presupuesto Oficial.	**CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MIL DOSCIENTOS PESOS ($468.241.200.00) MCTE, IVA DEL 19%.**
Variables consideradas para calcular el presupuesto oficial	Conforme a la normatividad de la entidad, se estableció las cotizaciones de locales comerciales, para realizar Análisis del sector y se establece fijación del presupuesto oficial, teniendo en cuenta condiciones de área, seguridad, ubicación, condiciones estratégicas., entre otros. Este análisis es realizado por el grupo de servicios generales. Por tanto, para establecer el presupuesto oficial se tuvo en cuenta el canon de arrendamiento con IVA incluido, está establecido el $39.020.100 pesos por mes, en caso de ocuparse todos los locales.
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. En todo caso se harán los pagos únicamente de los locales ocupados. **PARÁGRAFO PRIMERO.** 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. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** 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. **PARÁGRAFO TERCERO:** 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 **PARÁGRAFO CUARTO:** Durante la ejecución del contrato el supervisor, deberá diligenciar el formato de evaluación y reevaluación del contratista de acuerdo al Sistema integrado de Gestión y a la Resolución que regula su procedimiento, calificando los ítems allí descritos y obteniendo un puntaje

	final. La reevaluación será el resultado de la ponderación de los puntajes obtenidos en las evaluaciones realizadas. **PARÁGRAFO QUINTO:** El contratista debe tener en cuenta que en los trámites de cuentas se descuenta los impuestos, tasas, contribuciones que exige la ley conforme a las obligaciones tributarias del contratista. Es decir, en cada cuenta se puede generar el descuento de retención en la fuente, sobre tasa bomberil, reteica y reteiva si aplica, en los porcentajes que contablemente correspondan. Así mismo, se descuenta el 2% del valor de la cuenta antes de IVA de la tasa pro deporte establecida en el Acuerdo municipal 0015 del 21 de diciembre de 2021. **PARÁGRAFO SEXTO:** De conformidad con el Acuerdo No. 001 del 04 de marzo de 2024 y el Decreto No.1000-0229 de 12 de marzo de 2024, mediante el cual se establece que el IBAL S.A. E.S.P., se convierte en agente retenedor; el valor a cancelar por concepto de estampillas que se deriven del presente contrato **se deducirá en el primer pago**. Las cuales corresponden a los siguientes porcentajes. ✓ Estampillas Pro-cultura **1.5%** del valor total del contrato antes de IVA (si aplica). ✓ Estampillas Pro-dotación y funcionamiento de los centros de bienestar del anciano por el **2.0%** del valor total del contrato antes de IVA (si aplica).
Capitulo 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. **Una vez se surta el acta de evaluación respectiva, se realizará el trámite contractual a través de la plataforma transaccional secop II por tanto,** El oferente debe estar inscrito como proveedor en la plataforma SECOP II. Teniendo en cuenta la modalidad de contratación se deberá exigir el cumplimiento de los requisitos habilitantes. 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	
	1. Propuesta original firmada por el propietario del local comercial. La propuesta deberá indicar las condiciones del bien inmueble a arrendar,

Capacidad Jurídica (Documentos de contenido Jurídico)	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, o en su defecto documento que valide su existencia y representación. 3. Fotocopia de la cédula 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, o en su defecto documento que permita evidenciar la propiedad o autorización para uso del inmueble. 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 la persona jurídica. 9. Pantallazo de que la persona natural o represente legal de la persona jurídica no se encuentra inscrito en el sistema de medidas correctivas de la policía nacional. 10. Copia del Registro Único tributario, el cual deberá contar con la actividad que permita el alquiler de bienes inmuebles. 11. Certificación de no estar inscrito en el Registro de Deudores Alimentarios (REDAM), en caso de tratarse de persona natural, o del representante Legal si se trata de persona jurídica. El proponente deberá realizar la consulta y descargar el certificado de deudores alimentarios REDAM a través de la Carpeta Ciudadana Digital del Portal Único del Estado Colombiano.gov.co; Link https://carpetaciudadana.and.gov.co/ 12. 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.
Documentos de Contenido Técnico (Si aplica al proceso)	NO APLICA
Capacidad Financiera	NO APLICA
Capacidad Organizacional	NO APLICA
Experiencia (General y Específica)	NO APLICA
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	
Soporte de la estimación, tipificación y asignación de los riesgos.	De conformidad con el documento externo **GJ-E-001** del proceso Gestión Jurídica y Contractual los riesgos asociados al proceso se elaborarán en concordancia con lo establecido en el "Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los procesos de contratación" de Colombia Compra Eficiente, la tipificación, asignación y estimación de los riesgos previsibles en la contratación, son los siguientes: Se anexa matriz de riesgos, registro **GJ-R- 066 Matriz de Riesgos Procesos de Contratación.**
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 tramite de contratación para satisfacer la necesidad descrita. De igual manera certifica que este proceso está incluido en el Plan Anual de Adquisiciones de la Entidad.	
Firma director que Revisó y Aprobó	
Nombre del Director:	**SANDRA MILENA VÉLEZ BOCANEGRA**
Cargo:	Directora Administrativa y Financiera
Firma de quien Proyectó:	
Nombre:	**JENNIFER CASALLAS GARCIA**
Cargo:	Profesional Especializado III Gestión Recursos Físicos y Servicios Generales (E)
Firma de quien Proyectó:	
Nombre:	**JENNIFER CASALLAS GARCIA**
Cargo:	Profesional Universitario 1

Funcionario	Nombre	V° B°
Aprobado Jurídicamente (Secretaria General)	GERMAN DARIO FONSECA SALCEDO	
Reviso Jurídicamente (Profesional o Asesor encargado del proceso)	ALEXANDRA BUSTAMANTE URUEÑA	
Aprobación Condiciones Tributarias (Profesional Esp. II Contabilidad e Impuestos)	LUZ MARINA YARA ACOSTA	

Anexos:
cotización
Otros: Matriz de Riesgos Procesos de Contratación – Registro GJ-R-066 - Análisis de precios de mercado, cotizaciones.

Ciudad y Fecha:

Dependencia: Gestión Recursos Físicos y Servicios Generales

Objeto de la necesidad: "CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS DEPENDENCIAS ASIGNADAS A LA DIRECCIÓN COMERCIAL Y DEMAS RELACIONADAS CON LA ATENCIÓN AL USUARIO DE LA EMPRESA IBAGUEREÑA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO IBAL SA ESP OFICIAL".

DESCRIPCIÓN	OSPINA Y CIA SAS	CONSORCIO SAN BONIFACIO	INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCION Y DESARROLLO DE IBAGUE – INFIBAGUE
Arrendamiento de local comercial para las dependencias asignadas a la Direccion comercial y demas relacionadas con la atencion al usuario del IBAL S.A. ESP. OFICIAL	Local comercial con las siguientes especificaciones: **ESPECIFICACIONES GENERALES** ➢ Local Ubicado en la Cra 5 # 40 – 10 ➢ **Áreas:** Aproximadamente de (738. m2) ➢ Divididos en cuatro (4) Locales ➢ un complejo comercial con gran afluencia de público, con fácil accesibilidad con cualquier medio de transporte. ➢ Once (11) Parqueaderos para uso exclusivo personal del IBAL. ➢ Servicios públicos disponibles: Agua, luz. **VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO Mt2 $52.872.76**	Local comercial con las siguientes especificaciones: **ESPECIFICACIONES GENERALES** ➢ Ubicado en la Cra 5 # 41 – 16 **Edificio TORRE F25 local 202** ➢ Aproximadamente de (260.91 m2) ➢ Un (1) local comercial ➢ un complejo comercial con gran afluencia de público, con fácil accesibilidad con cualquier medio de transporte. ➢ Cinco (5) Parqueaderos para uso exclusivo personal IBAL. ➢ Acceso a través de escaleras convencionales, eléctricas y ascensor. ➢ Servicios públicos disponibles: Agua, luz. **VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO Mt2 $59.753.66**	Local comercial con las siguientes especificaciones: **ESPECIFICACIONES GENERALES** ➢ Ubicado en la calle 60 entre carrera 2 y 5 CAM DE LA 60. ➢ Aproximadamente de (244,12) Mt2 ➢ Un (1) Local comercial ➢ Diez (10) Parqueaderos para uso exclusivo personal del IBAL. ➢ Servicios públicos disponibles: Agua, luz. **VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO Mt2 $65.680.34**

MODALIDAD DE CONSULTA:

- El presente estudio de precios del sector se realizó con base a las cotizaciones de locales comerciales estratégicamente ubicados en edificios de la Cra 5 y calle 60, se escogió este sector con el propósito de brindarles a los usuarios un sitio de fácil acceso, puesto que es un lugar en el que la comunidad ibaguereña tiene afluencia de servicio de transporte público y es un sector céntrico de la ciudad.

- Así mismo, se escoge edificios del sector, que contara con local comercial disponible visible o que permita la ubicación de letreros de la empresa, teniendo en cuenta que las oficinas a ubicar cuenta con un punto de recaudo que requiere mayor seguridad y vigilancia, por tanto un edificio al contar con servicio de seguridad y vigilancia privada 24 horas, permite salvaguardar los bienes públicos de la empresa.

- Al analizar las diferentes cotizaciones de locales comerciales, concretamos que a pesar de que todos son ubicados en edificios modernos de la ciudad y que nos ofrecen inmuebles con excelentes áreas, pero consideramos que el ofrecido por el **OSPINA Y CIA SAS** Ubicado en la Cra 5 # 40 – 10, se ajusta a las necesidades, condiciones y presupuesto de la empresa.

- Adicional a esto el inmueble del edificio Ubicado en la Cra 5 # 40 – 10 está Dividido en cuatro (4) Locales, y lo que la empresa busca es optimizar recursos, fortalecer los procesos de trabajo, se ha evaluado la conveniencia de unificar las dos sedes en un solo local comercial.

JENNIFER A. CASALLAS GARCIA
Profesional Especializado III Gestión de Recursos Físicos
y Servicios Generales (E)

Elaboro// Jennifer C.

OSPINA Y CIA S.A.S
NIT.900.078.445-4
Cra 5 #40-10 Of.201 Ibague
Cel. 3152763920
ospinayciasas@gmail.com

Ibagué, enero 05 de 2026

Señores
Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado
IBAL
Atn. Dra. Sandra Vélez
Directora Administrativa y Financiera
Ciudad

Respetados señores:

Nos permitimos presentar cotización de los valores de Canon de arrendamiento de un local y oficinas del Edificio Cra 5 #40-10, como sigue:

PROPUESTA ARRENDAMIENTO LOCAL Y OFICINAS EDIFICO CRA 5 #40-10				
Item	**Numero de local**	**AREA M2**	**Canon arrendamiento antes de IVA**	**Valor incluido IVA**
1	LOCAL 101	270	$17.000.000	$20.230.000
2	OFICINA 201	167	$5.845.000	$6.955.550
3	OFCINA 202	183	$6.405.000	$7.621.950
4	OFICINA 301	118	$3.540.000	$4.212.600
	TOTAL	**738**	**$32.790.000**	**$39.020.100**

Estos cánones incluyen:

1. El uso de 11 parqueaderos para personal vinculado con el IBAL en semisótano del No.1 al No.11

Estos cánones No incluyen:

1. Servicio de vigilancia (Control portería y apertura y cierre portón parqueadero)
2. Servicio de aseo e insumos para aseo
3. Servicios públicos (agua, energía, telefonía) No hay gas domiciliario
4. Internet
5. Cámaras de Vigilancia

OSPINA Y CIA S.A.S
NIT.900.078.445-4
Cra 5 #40-10 Of.201 Ibague
Cel. 3152763920
ospinayciasas@gmail.com

A continuación, se presenta el cuadro con la relación de parqueaderos que corresponden en uso al local 101 y oficinas 201, 202, 301

PARQUEADEROS PARA USO LOCAL 101 Y OFICINAS EDIFICO CRA 5 #40-10				
Ítem	**Numero de local**	**AREA M2**	**Cantidad parqueaderos**	**Parqueadero No.**
1	LOCAL 101	270	5	1,2,3,4,5
2	LOCAL 201	167	2	6 y 7
3	LOCAL 202	183	2	8 y 9
4	LOCAL 301	118	2	10 y 11
	TOTAL	**738**	**11**	

Este edificio está estratégicamente ubicado sobre la carrera 5ª, un corredor vial comercial de la ciudad con muy buena visibilidad, en un entorno amable, de acceso fácil a todo tipo de servicios incluyendo al transporte público.

Agradecemos su atención y quedamos atentos a resolver cualquier inquietud.

Cordialmente,

LUZ ANGELA GODOY OSPINA
Gerente

CLAUSULADO ANEXO AL CONTRATO No. - 040 DE 2025

TIPO DE CONTRATO: ARRENDAMIENTO		**INVITACIÓN No.**	**048-2025**
INFORMACIÓN DEL CONTRATANTE			
ENTIDAD CONTRATANTE:	**EMPRESA IBAGUEREÑA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO IBAL S.A. E.S.P. OFICIAL / NIT: 800.089.809-6**		
DIRECCIÓN:	Carrera 3 No. 1-04 B/ la pola	**MUNICIPIO:**	Ibagué - Tolima
TELÉFONO:	2756000 Ext. 138 – 139	**COREO ELECTRÓNICO :**	sgeneral@ibal.gov.co
INFORMACIÓN BÁSICA DEL CONTRATISTA			
NOMBRE CONTRATISTA	**CONSORCIO SAN BONIFACIO**		
NIT No.	**809.010.600-7**		
REP. LEGAL	**GUSTAVO ADOLFO FAJARDO ARBELAEZ**		
C.C. No.	14.241.863 de Ibagué		
DIRECCIÓN:	Carrera 5 No. 41-16 Edificio F25 Oficina 205		
CIUDAD:	Ibagué	**TELÉFONO:**	3002684887 - 3002170046
EMAIL:	juridicoconsorciosb@gmail.com		
INFORMACIÓN DEL CONTRATO			
OBJETO:	**"CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL DONDE SE ENCUENTRA UBICADO EL PUNTO DE ATENCIÓN AL USUARIO DEL IBAL SA ESP OFICIAL IBAGUEREÑA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO IBAL S.A: ESP. OFICIAL"**		
VALOR DEL CONTRATO:	**CIENTO OCHENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL CUARENTA Y OCHO PESOS ($186.369.048.00) MCTE, IVA DEL 19% Y ADMINISTRACIÓN INCLUIDA**		
PLAZO:	**DOCE (12) MESES**, contados a partir de la suscripción del acta de iniciación.		
SUPERVISOR:	Profesional Especializado III Gestión Recursos Físicos y servicios Generales.		
INFORMACIÓN FINANCIERA DEL CONTRATO			
CDP No y Fecha.	20250146 del 12/03/2025	**VALOR CDP:**	$ 186.369.048.00
RUBRO PRESUPUESTAL:	2450207 Servicios financieros y servicios conexos, servicios inmobiliarios y servicios de leasing.		

La **EMPRESA IBAGUEREÑA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO IBAL S.A. E.S.P. OFICIAL** identificada con Nit. No. 800.089.809-6, representada legalmente por la Ingeniera **ERIKA MELISSA PALMA HUERTAS,** identificada con cedula de ciudadanía No. 52.905.413 de Bogotá D.C., en su condición de Gerente y ordenadora del gasto según Decreto de la Alcaldía Municipal de Ibagué No. 1000-0749 del 12 de noviembre de 2021 y acta de posesión No. 16896 de la misma fecha y quien en adelante se llamará el **ARRENDATARIO** y el **CONSORCIO SAN BONIFACIO**, identificado con Nit **809.010.600-7**, integrado por las empresas INGEREDES SAS, PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS SAS Y CONCREDESARROLLOS SAS, representado legalmente por el señor **GUSTAVO ADOLFO FAJARDO ARBELAEZ,** identificado con Cédula de Ciudadanía No. 14.241.863 de Ibagué y quien en adelante se llamará EL **ARRENDADOR,** hemos decidido incluir el presente clausulado para el presente contrato el cual es firmado electrónicamente a través de la plataforma Secop II fundado en el Manual de contratación de la

empresa IBAL SA ESP OFICIAL , y 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 dados 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. El presente contrato se regirá conforme a las siguientes Cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA. - OBJETO: "CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL DONDE SE ENCUENTRA UBICADO EL PUNTO DE ATENCIÓN AL USUARIO DEL IBAL SA ESP OFICIAL IBAGUEREÑA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO IBAL S.A. ESP. OFICIAL".

CLÁUSULA SEGUNDA. – CARACTERISTICAS DEL BIEN - IDENTIFICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE ARRENDADO: El presente contrato de arrendamiento recae sobre el local No. 202 del edificio TORRE F25 ubicado en la Carrera 5 No. 41-16 de la ciudad de Ibagué, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 350-244238. Se localiza en el segundo piso, nivel +7.90 con una altura libre aproximadamente de tres metros veinte centímetros (3.20). **ÁREAS: ÁREA ARQUITECTÓNICA** aproximadamente 260.91 m", **PROPIEDAD COMÚN** 4.85m. **ÁREA PRIVADA** 256.06m2. **LINDEROS: NORTE.** Partiendo del punto L202-01, en línea recta de 16.64m hasta llegar al punto L20202 lindando techado común, de por medio con vacío sobre zona de antejardín común del edificio para la carrera quinta. **ORIENTE:** partiendo del punto L202-04 en línea quebrada de 2.10 m2, 0.35 m, un metro, treinta y cinco centímetros (0.35m) cinco metros cincuenta centímetros (5.50m) treinta y cinco centímetros (0.35m), un metro (1m) treinta y cinco centímetros (0.35m) y seis metros quince centímetros (6.15m) hasta llegar al punto L202-03, lindando muro, estructura y junta de construcción comunes, por medio con predio vecino. **SUR:** Partiendo del punto L-202-03 en línea quebrada de siete metros veinte centímetros (7.20m) veinticinco centímetros (0.25m) tres metros cincuenta centímetros (3.50cm), veinticinco centímetros (0.25m), cinco metro noventa centímetros (5.90m), hasta llegar al punto L-202-04, lindando muro y estructura, comunes de por medio con zona de parqueaderos, administración común del edificio, y foso de ascensores comunes de uso exclusivo de la oficinas. **OCCIDENTE.**- Partiendo del punto L-202-04 en línea quebrada de seis metros sesenta y seis centímetros (6.63 m), treinta y cinco centímetros (0.35m), dos metros y cincuenta y tres centímetros (2.53m) , cuarenta centímetros (0.40m) u metro cincuenta centímetros (1.50m) cuarenta y cuatro centímetros (0.44m) y dos metros diez centímetros 82.10m) hasta llegar al punto L-202-01 lindando fachada interna, estructura y acceso al local, comunes de por medio con hall de circulación y escaleras comunes del edificio. **NADIR.** Placa común de por medio con el primer piso. **CENIR** Placa común de por medio con el tercer piso.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.: CAPACIDAD DE RED ELÉCTRICA. 25 puntos eléctricos protegidos con ups online bifásica de 6kvacon 6min de autonomía a full carga. Puntos electicos con protección a polo tierra. Tablero básico con red normal con totalizar de 63 amp 10 braker de 20amp. Tablero regulado con 10 breaker de 20 AMP. Red de datos estructurada con cable 100% cobre. **CAPACIDAD DE AIRE ACONDICIONADO:** Tablero de aires acondicionados bifásico con totalizados REY 63amp Y 4 PIN DE CORTE DE 2X40. Una condensadora a5uw40 con tres unidades interiores, 24000BTU y dos 12000BTU. CASETTE de aire acondicionado 60000 BTU bajo consumo de energía. Unidad FAN-COIL desnudo 600000 BTU bajo consumo de energía. **PARQUEADERO:** El local arrendado cuenta con la

asignación de los parqueaderos 1, VC2 y VC3, los cuales no tienen costo adicional para el arrendatario.

CLÁUSULA TERCERA. DESTINACIÓN: La destinación del bien inmueble arrendado es comercial, específicamente para el funcionamiento de actividades administrativas propias de la prestación del servicio público domiciliario. Por tanto, el uso y goce del bien objeto del presente contrato, será exclusivo en actividades propias de su destinación.

CLÁUSULA CUARTA. – VALOR Y CANON DE ARRENDAMIENTO: El valor del presente contrato es la suma de **CIENTO OCHENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL CUARENTA Y OCHO PESOS ($186.369.048.00) MCTE, IVA DEL 19% Y ADMINISTRACIÓN INCLUIDA.** Por tanto, el valor del canon de arrendamiento mensual corresponderá a la suma de QUINCE MILLONES QUINIENTOS TREINTA MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS ($15.530.754.oo) MCTE INCLUIDO IVA Y ADMINISTRACIÓN.

CLÁUSULA QUINTA. - PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo de ejecución del contrato será de **DOCE (12) MESES**, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, la cual se suscribe posterior al proceso de legalización.

CLÁUSULA SEXTA. - FORMA DE PAGO: 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:** 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. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** 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. **PARÁGRAFO TERCERO:** 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 **PARÁGRAFO CUARTO:** Durante la ejecución del contrato el supervisor, deberá diligenciar el formato de evaluación y reevaluación del contratista de acuerdo al Sistema Integrado de Gestión y a la Resolución que regula su procedimiento, calificando los ítems allí descritos y obteniendo un puntaje final. La reevaluación será el resultado de la ponderación de los puntajes obtenidos en las evaluaciones realizadas. **PARÁGRAFO QUINTO:** El contratista debe tener en cuenta que en los trámites de cuentas se descuenta los impuestos, tasas, contribuciones que exige la ley conforme a las obligaciones tributarias del contratista. Es decir, en cada cuenta se puede generar el descuento de retención en la fuente, sobre tasa bomberil, reteica y reteiva si aplica, en los porcentajes que contablemente correspondan. Así mismo, se descuenta el 2% del valor de la cuenta antes de IVA de la tasa pro deporte establecida en el Acuerdo Municipal 0015 del 24 de diciembre de 2021 Titulo VI Capitulo I. **PARAGRAFO SEXTO** De conformidad con el Acuerdo No. 001 del 04 de marzo de 2024 y el Decreto No.1000-0229 de 12 de marzo de 2024, mediante el cual se establece

IBAL SIG	ANALISIS PARTE IMPOSITIVA DE ESTUDIOS DE NECESIDAD SISTEMA INTEGRADO DE	CÓDIGO:GF-R-257 FECHA VIGENCIA: 12/09/2025 VERSIÓN: 02

OBJETO DE CONTRATO	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS DEPENDENCIAS ASIGNADAS A LA DIRECCION COMERCIAL Y DEMAS RELACIONADAS CON LA ATENCION AL USUARIO DE LA EMPRESA IBAGUEREÑA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO IBAL S.A E.SP OFICIAL
CONTRATO GRAVADO CON IVA	X
CONTRATO EXENTO O EXCLUIDO DE IVA	
ACTIVIDAD CIIU	**6810** *Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
TIPO DE CONTRATO	ARRENDAMIENTO
MES	JUNIO
AÑO	2025

IMPUESTOS CONTRATO	
RETEFUENTE (subtotal contrato)	
DECLARANTE	3.5%
NO DECLARANTE	3.5%
DECLARANTES DE IVA **RETEIVA (base IVA)**	15%
RETEICA (subtotal contrato)	10*1000
BOMBERIL (base reteica)	6%
TASA PRODEPORTE (subtotal contrato)	2%
ESTAMPILLAS PRO-CULTURA 1.5% (subtotal contrato)	X
ESTAMPILLAS PRO-DOTACION y funcionamiento de los centros de bienestar del anciano 2.0% (subtotal contrato)	X
ESTAMPILLAS PRO-UNIVERSIDAD DEL TOLIMA 5% (Contratos de obra, consultoria e interventoria) (valor contrato)	N/A
RETENCION POR IMPUESTO AL TIMBRE 1% (Base 6.000 UVT)	N/A
CONTRIBUCION (Contratos de obra)	N/A

LUZ MARINA YARA ACOSTA
Lider Especializado 02
CONTABILIDAD E IMPUESTOS

Técnico Administrativo 03 (E)