Girón, 28 de enero de 2026

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD:

Actualmente la empresa de servicios públicos domiciliarios GIRÓN S.A.S. E.S.P. no cuenta dentro de su inventario con bien inmueble que pueda satisfacer las necesidades locativas requeridas para el funcionamiento de su sede administrativa.

Girón S.A.S. E.S.P. requiere contar con un espacio físico suficientemente amplio y que cumpla con los requerimientos mínimos para el buen funcionamiento de las diferentes dependencias de la entidad, el cual permita prestar un buen servicio y atender a la comunidad de una manera ágil, cómoda y eficiente. Así como propiciar ambiente de trabajo en condiciones dignas a los funcionarios, empleados y contratistas.

Por lo anterior, se hace necesario suscribir contrato de arrendamiento con una persona natural o jurídica, acorde con las disposiciones constitucionales y legales vigentes, para lo cual Girón S.A.S. E.S.P. adelantó el estudio del mercado correspondiente a la búsqueda de inmuebles, que permitan el funcionamiento de su sede administrativa, encontrándose la mejor opción el inmueble ubicado en la Calle 29 No 25-31 en el Centro del Municipio de Girón, el cual cuenta con siete (07) oficinas, un (01) local comercial que permite la ubicación de ventanilla única, dos (02) salas de juntas, cuatro (04) baños, así como un acceso principal que permite asegurar que las personas con discapacidad tengan igualdad de condiciones con las demás, cumpliendo los requerimientos y condiciones necesarios para la funcionalidad de la sede administrativa de la entidad.

En los términos anteriores queda planteada la necesidad de la suscripción del contrato a que se refiere el presente estudio. En cumplimiento a lo ordenado por el numeral 7 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, el Decreto 1082 de 2015 y, con el propósito de que se dé inicio a la consecuente celebración de un contrato, se presenta el ESTUDIO PREVIO DE NECESIDAD, OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA.

Con forme a lo anterior, GIRÓN S.A.S. E.S.P. requiere adelantar un proceso de contratación, basado en los principios contractuales de transparencia, economía y responsabilidad a fin de contratar el ARRIENDO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 29 No 25-31 DEL MUNICIPIO DE GIRÓN, DONDE FUNCIONARÁ LA SEDE ADMINISTRATIVA DE LA EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS GIRÓN S.A.S. E.S.P.; proceso señalado en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, de esta forma se adelanta proceso de Contratación Directa, regulado por la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y demás normatividad concordante para la consecuente celebración del contrato requerido y ejecución del objeto anterior.

2. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

2.1. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

a. Conservar el inmueble objeto de contrato en buen estado, salvo deterioro normal derivado de su uso.
b. Pagar al Arrendador el canon de arrendamiento, cancelación de las diferentes facturas ante las respectivas empresas de los servicios públicos domiciliarios a partir de la entrega del inmueble.
c. Efectuar las adecuaciones locativas necesarias para su uso.
d. Permitir en cualquier tiempo las visitas del Arrendador o de sus representantes, 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 del servicio a cargo de la entidad estatal.
e. Exigir al arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto contrato.
f. Ejecutar la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.
g. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador.
h. Restituir el inmueble al Arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en que fue otorgado, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimo.

2.2. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

a. Entregar a la entidad el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y el supervisor del contrato.
b. Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacifico del inmueble por parte de la entidad.
c. Librar a la entidad de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
d. Entregar el inmueble con los servicios públicos domiciliarios, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día.
e. Otorgarle a la entidad un plazo de DIEZ (10) días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.
f. Presentar en el plazo establecido la factura y/o cuenta de cobro del canon del mes correspondiente.
g. Efectuar el pago o causar que se efectúe el pago de las cuotas extraordinarias de administración, si a ello hubiere lugar, así como los impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble.

3. **PLAZO DE EJECUCIÓN:** El plazo del contrato será desde la suscripción del acta de inicio hasta el 30 de junio de 2026, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución.

4. PRESUPUESTO PROYECTADO CON EL ANÁLISIS ECONÓMICO Y TÉCNICO:

El presupuesto estimado para satisfacer la necesidad se basará en el estudio del sector realizado, el cual hace parte de los estudios previos que la entidad elabore, involucrando entre otros factores los precios del mercado de referencia, precios de relación que hayan existido en el Municipio, entre otros factores, que permitirán determinar el presupuesto oficial.

Atentamente,

OMAR DELFÍN ÁLVAREZ ÁLVAREZ
Gerente General GIRÓN S.A.S. E.S.P.

Proyectó: Carolina Uribe Lizarazo. Directora Administrativa y Financiera
Reviso aspectos jurídicos: Nicolas Landazábal Espinosa