ESTUDIOS DEL SECTOR

1. Objeto del Contrato

Arrendamiento de una (1) bodega para ser utilizada como centro de atención y valoración de flora - CAV de flora.

2. Análisis del Sector

De conformidad con El Decreto 1082 de 2015 y satisfaciendo la necesidad de la Corporación, para realizar acciones de manejo de la flora decomisada preventivamente, de conformidad con la Ley 1333 de 2009 y la Resolución 2064 de 2010, cuyo artículo 24 indica:

Artículo 24.- De la Disposición Provisional de la Flora Silvestre:

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 50 de la Ley 1333 de 2009, una vez impuesto el decomiso y/o aprehensión preventivos de especímenes de flora silvestre, la autoridad ambiental competente procederá a ubicar provisionalmente los especímenes en los centros de atención, valoración -CAV-, Jardines Botánicos, u otros sitios como Entidades Públicas aptas para tal efecto.

La disposición provisional de flora silvestre maderable deberá hacerse conforme a lo señalado en el "**Protocolo de aprehensión preventiva de flora silvestre maderable**", enunciado en el **Anexo 21** de la Resolución (Res. 2064-2010).

Parágrafo. Para la disposición preventiva de la flora silvestre no maderable se atenderá lo dispuesto en el art 50 de acuerdo con el Protocolo que para tales efectos publique el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

Lo anterior debe ser ejecutado por Corpocaldas, en cumplimiento de sus funciones misionales establecidas en el artículo 31 de la Ley 99 de 1993, que en algunos de sus apartes indica: "…

N**umeral 9**: Otorgar permisos y concesiones para… y ejercer las funciones de evaluación, control y seguimiento ambiental de los usos del agua, el suelo, el aire y los demás recursos naturales renovables, …

Numeral 14: "Ejercer el control de la movilización, procesamiento y comercialización de los recursos naturales renovables en coordinación con las demás Corporaciones Autónomas Regionales, las entidades territoriales y otras autoridades de policía, de conformidad con la ley y los reglamentos; y expedir los permisos, licencias y salvoconductos para la movilización de recursos naturales renovables;

Anexo 23 de la Resolución 2064 de 2010, *Guía Técnica para el Establecimiento, Funcionamiento y Administración de un CAV de Flora Silvestre Maderable. Características del sitio de disposición temporal de la flora silvestre.*

3. Contratos relacionados celebrados por otras entidades públicas en años anteriores

No. Contrato	Objeto	Contratista	Valor	Plazo
4600078658 de 2019	Contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la carrera 50 79 Sur - 101 bodega 12, stock sur, con una área de 370 Mts, del Municipio de la Estrella. Antioquia.	LUIS IGNACIO GALLEGO PATIÑO	$ 177.337.932	12 meses
CO1.PCCNTR.1310808	Contratar el arrendamiento de un espacio para el bodegaje almacenamiento de los elementos y bienes del DANE	ENSOBRAMATIC	$270.000.000	9 meses
CD-DAL-009-2021	Contratar el arrendamiento de una bodega para recibir, organizar, conservar bienes muebles donados y/o adquiridos por la entidad para distribuir a los diferentes municipios, requeridos por las distintas dependencias de la gobernación de Bolívar.	Inversiones Nefalum SAS	$171.360.000	347 días
CD-URT-8-2021	Contratar el arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle 22 C No 132-27/69 bodega No. 2 en la ciudad de Bogotá D.C., para el bodegaje de muebles y enseres de propiedad de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, cuyos linderos son los que constan en la Escritura Pública Número 786 del 16 de marzo de 2017 otorgada en la Notaría treinta y nueve del Círculo Notarial de Bogotá, e identificado con la Matrícula Inmobiliaria Número 50C-1991001 otorgada por la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá	URAKI Inmobiliaria SAS	86.120.268	12 meses
DTSC-CD-001-2021	Arrendamiento de bien inmueble Bodega ubicada en el KM 13 VÍA AL MAGDALENA, Zona Industrial la Enea de la ciudad de Manizales, con un área construida de 800 metros cuadrados, altura libre	LUS FERNANDO LOPEZ	27.304.860	90 días

	de nueve (09) metros, con matricula inmobiliaria N° 100 – 197659 y ficha catastral N° 10800250002000, cuyos linderos y demás descripciones se encuentran en el Estudio Previo y el Clausulado Complementario			
CD-48-001-2021	Arrendamiento de bodega para el funcionamiento del Archivo Central de las Direcciones Seccionales de Impuestos y Aduanas de Cartagena.	INVERSIONES A8 SA En Liquidación	255.015.435	365 días
PME-0200090201219	Arrendamiento del inmueble ubicado en la carrera 43 no. 38 a sur 23 del municipio de Envigado.	Jesús Abelino Saldarriaga Molina	$88,009,728	12 Meses

4. Antecedentes en Corpocaldas

Actualmente Corpocaldas atiende la obligación de un CAV de flora mediante el contrato de arrendamiento N° 035-2020 de una bodega de 731 m2 con oficinas, por valor de $ 10.996.128 mensual IVA incluido, bodega que en la actualidad tienen un porcentaje de ocupación cercana al 90%

5. Inmuebles de características similares

Co el fin de realizar un análisis del mercado local para el arriendo de bodegas, se realizó un sondeo en algunas páginas web especializadas en el mercado de Finca Raíz, y OLX, teniendo como base la ubicación pues es necesario que se encuentre cerca de la Corporación, condiciones de seguridad, accesibilidad ya que se requiere de un fácil acceso para cualquier clase de vehículo tipo: camión, doble troque o tractomula, tamaño para el almacenamiento de la madera hoy almacenada en el CAV y el ingreso de vehículo pesado y generales para la adecuada conservación de la madera en decomiso preventivo, conforme a lo establecido en la Resolución 2064 de 2010, con lo cual se obtuvo la siguiente información:

https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-arriendo/la-toscana/manizales/5470829
Ubicación: La Toscana
Área: 667 m2
Valor: $ 9.000.000
Valor m2: $ 13.493
Obs: No incluye IVA ni administración

https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-arriendo/minitas/manizales/5474153
Ubicación: Minitas
Área: 934 m2
Valor: $ 17.000.000

Valor m2: $ 18.201
Obs: No Incluye administración.

https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-arriendo/centro/manizales/6678221
Ubicación: Centro Manizales
Área: 500 m2
Valor: $ 10.000.000
Valor m2: $ 20.000
Obs: No Incluye IVA.

https://www.olx.com.co/item/arrienda-bodega-en-san-peregrino-wasi2596199-iid-1113718259
Ubicación: San Peregrino
Área: 526 m2
Valor: $ 5.000.000
Valor m2: $ 9.505.000
Obs: No Incluye IVA.

La base de información para el análisis son los datos de la bodega con que actualmente cuenta Corpocaldas

- Ubicación: zona industrial contiguo al SENA
  Área: 731 m2
  Valor: $ 11.655.896
  Valor m2: $ 15.945
  Obs: Incluye IVA
  Valor arrendamiento antes de IVA: 9.441.276

Actualmente se tiene una bodega arrendada que presenta unas características de tamaño, seguridad, conservación de la madera, ubicación, facilidades de acceso, facilidades de cargue y descargue de la madera, adecuadas y conforme a lo establecido en la Resolución 2086 de 2016, y aunque se ha evaluado la posibilidad de cambio de bodega, por una con un costo por metro cuadrado menor a ella, las disponibles no cumplen con dichas características, infringiendo lo establecido en dicha Resolución; lo anterior sumado al alto volumen de madera que se tiene, lo que requeriría de una bodega de mayor tamaño, algo que hasta el momento no ha sido posible lograr.

5. Obligaciones específicas del contratista, para el cumplimiento del objeto contractual

Obligaciones Generales

Obligaciones del arrendador:

1. Mantener el inmueble en buenas condiciones.
2. Dar aviso a la Corporación en caso de venta del inmueble con plazo mínimo de tres (3) meses, para la entrega de la bodega objeto de arrendamiento.

3. Permitir el ingreso a la bodega en horario nocturno, cuando fuere necesario.

Obligaciones de Corpocaldas:

1. Respetar y acatar el reglamento de propiedad de la bodega.
2. No subarrendar ni ceder en todo o en parte el uso y goce del inmueble o variar su destino, sin consentimiento escrito del arrendador.
3. Designar el supervisor del contrato.
4. Entregar el inmueble objeto de arrendamiento en un término no superior a tres (3) meses en caso de venta del mismo.
5. No cobrar indemnización al contratista en caso de solicitar la entrega del inmueble antes del tiempo previsto en el contrato de arrendamiento, por motivo de venta del inmueble.
6. Avisar por escrito al arrendador con mínimo treinta (30) días de anticipación, en caso de decidir entregar la bodega al término del contrato.

Obligaciones Específicas

Obligaciones del arrendador:

1. Entregar a Corpocaldas, en calidad de arrendamiento una (1) bodega de 731 metros cuadrados ubicada en el sector de Malteria municipio de Manizales Caldas, identificada con ficha catastral 010800190007000 y matricula inmobiliaria 100-125185, contiguo al sector de la estación de bomberos Malteria.
2. Asumir los costos de administración durante todo el plazo del contrato.

Obligaciones de Corpocaldas:

1. Pagar cada mes el canon de arrendamiento, previa presentación de la factura respectiva.
2. Pagar las facturas por consumo de servicios públicos.
3. Devolver el inmueble en el mismo estado en que le fue entregado a la entidad, salvo el deterioro normal proveniente del tiempo y de uso y goce legítimo.



LUIS FERNANDO BERMÚDEZ H.
Profesional Especializado