RESOLUCIÓN NÚMERO 026
(28 de enero 2022)

POR LA CUAL SE JUSTIFICA UNA CONTRATACIÓN DIRECTA DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 2.2.1.2.1.4.1 DEL DECRETO 1082 de 2015

El Director General de la Agencia de Educación Postsecundaria de Medellín – Sapiencia, en ejercicio de las facultades y deberes legales establecidas en la Constitución Política, Ley 80 de 1993 modificada por la Ley 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015, en el Decreto con fuerza de Acuerdo 1364 de 2012 modificado por el Decreto con fuerza de Acuerdo 883 de 2015 y el Acuerdo Municipal 019 de 2020 y el numeral 18 del artículo 18 del Acuerdo Directivo 003 del 2013,Acuerdo Directivo 014 de 2015, modificados por el artículo décimo primero del Acuerdo Directivo 29 de 2021, por el cual se expide el Estatuto General de Sapiencia y

CONSIDERANDO QUE:

1. *La AGENCIA DE EDUCACIÓN POSTSECUNDARIA DE MEDELLIN - SAPIENCIA creada, en ejercicio de las facultades especiales otorgadas por el Concejo Municipal a través de Acuerdo 02 de 2012, por el Decreto con fuerza de Acuerdo 1364 de 2012, modificado por Decreto con fuerza de Acuerdo 883 de 2015 y el Acuerdo Municipal 019 de 2020, que modifica la denominación, objeto, funciones y otros aspectos de la Agencia, tiene por objeto:*

   "Liderar la formulación, implementación, seguimiento y/o evaluación de políticas, planes, programas y proyectos para la consolidación de la Educación Postsecundaria en el Municipio de Medellín, promoviendo, en el marco del principio de autonomía, que las entidades presten el servicio público de Educación Postsecundaria de manera integral, complementaria, con calidad y pertinencia, de acuerdo con las necesidades y demandas para el desarrollo del municipio, el departamento y el país".

   También será objeto de la Agencia, convocar, concertar y articular a los actores para generar sinergias y concurrir en la promoción del acceso y la permanencia en la Educación Postsecundaria; administrando integralmente los fondos y recursos municipales o privados creados y destinados para tal fin. Priorizando los recursos municipales administrados para las Instituciones de Educación Superior del Municipio de Medellín y la población vulnerable de la ciudad". (Negrillas y subrayas fuera de texto).

2. En el desarrollo de su objeto la Agencia de Educación Postsecundaria de Medellín – Sapiencia, administrara la ciudadela Universitaria de Occidente - C4TA que fue dada en comodato mediante contrato 4600091853 de 2021.

3. La cláusula cuarta del mencionado contrato suscrito con la Secretaría de Educación del Municipio de Medellín, autoriza a la Agencia de Educación Postsecundaria de Medellín – Sapiencia, para obtener frutos de los inmuebles y/o áreas destinadas para la prestación de servicios de alimentación y de locales que se encuentren dentro del inmueble…. De conformidad con lo anterior Sapiencia podrá arrendar o contratar bajo cualquier otra modalidad servicios que le generen ingresos….

4. Para garantizar la prestación integral del servicio y que los usuarios de la Ciudadela cuenten con un espacio para alimentación, se hace necesario entregar en calidad de arrendamiento un inmueble que está destinado para tal fin.

DESCRIPCIÓN DEL BIEN OBJETO DEL CONTRATO
Especificaciones técnicas:

Se trata del espacio destinado para el restaurante en el primer nivel del bloque 7 de la ciudadela universitaria de occidente, el cual se encuentra conformado y diseñado para el uso anteriormente mencionado, el cual no cuenta con matricula inmobiliaria independiente. Los linderos del predio denominado restaurante nivel 1 bloque 7 que se encuentra al interior de la ciudadela universitaria de occidente se conforma por los siguientes espacios.

NORTE: Desde el punto 1 en dirección Sureste en línea quebrada con una longitud de 9.5 metros hasta el punto 2. Colinda con área libre cubierta, sobre la cual se encuentra el mobiliario de mesas y sillas para el público.

ESTE: Desde el punto 2 en dirección Suroeste una distancia de 22.4 metros hasta el punto 3. Colinda con anden peatonal y muro de fachada del bloque 7. Espacio sobre el cual se accede externamente a la zona de canchas y placas polideportivas.

SUR: Desde el punto 3 en dirección Noroeste una distancia de 5.5 metros hasta el punto 4. Colindando con el muro de fachada del bloque 7, anden y placa polideportiva.

OESTE: Desde el punto 4 en dirección Noroeste una distancia de 26.2 metros en línea quebrada hasta el punto 1 de inicio de partida. Colinda con el baño público institucional de hombres, baño público institucional de mujeres, baños discapacitados, el buitrón de redes eléctrico e hidrosanitario del bloque 7 y con la zona de circulación cubierta de acceso a los baños.

Ubicación: Carrera 95 entre las calles 38 y 42 C.

Destinación del inmueble: El inmueble descrito en el objeto del contrato será destinado exclusivamente para restaurante, el cual contiene las siguientes características:

Unidad de construcción 1	
Local Restaurante N1 Bloque 7 Ciudadela universitaria de occidente	
Descripción	Restaurante
Armazón	Estructura aporticada
Muros	Mampostería enchapada en cerámica a una altura de 2,40 mt
Piso	Cerámica
Cocina	Mobiliario y campana extractora en acero inoxidable. No cuenta con cubiertas o fogones.
Baños	2 unidades independientes dotadas de sanitario, lavamanos, porta papel, Jabonera y puertas nuevas con cerradura funcional.
Conservación	Bueno
Área	111,77 m2 de área útil
Vetustez	0 (construcción nueva)

VALOR DEL CONTRATO: el valor del contrato será de **CUARENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS M/L (\$49.491.756) más IVA.**

TÉRMINO DE DURACIÓN. El plazo estimado para la ejecución del objeto contractual será de doce (12) meses el cual será contado a partir de la suscripción del acta de entrega o documento que haga sus veces.

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

a. Entregar al arrendatario el inmueble dado en arrendamiento en buen estado y poner a su disposición los bienes o usos conexos, 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 todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de la Entidad Estatal.
c. Librar al ARRENDATARIO de toda turbación en el uso y goce de la cosa arrendada.
d. El ARRENDADOR estará obligado a las reparaciones locativas si los deterioros que las han hecho necesarias provienen de fuerza mayor o caso fortuito o de mala calidad de la cosa arrendada.
e. Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente.
f. Efectuar el pago o causar que se efectúe el pago de las cuotas extraordinarias de administración, impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble.
g. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO CON RESPECTO A LA COSA ARRENDADA:

a. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.
b. Pagar oportunamente y dentro del plazo pactado el canon de arrendamiento respectivo.
c. Efectuar las reparaciones locativas a excepción de las que deba realizar el arrendador.
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 del ARRENDATARIO.
e. Realizar las adecuaciones físicas u otro tipo de inversión requerida a fin de que el inmueble sirva para el objeto pretendido, previa autorización del Comité de Mantenimiento de la Secretaría de Suministros y Servicios del Municipio de Medellín
f. Exigir al Arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
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 le fue otorgado salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos.
i. En caso de daño o deterioro distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueran imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, deberá efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias.
j. Informar al arrendador de cualquier anomalía o daño que se presentare con el fin de que se tomen las medidas pertinentes de manera inmediata.
k. Pagar a la respectiva entidad prestadora de los servicios públicos los servicios de acueducto, alcantarillado y energía.

l. Responder por todo daño, pérdida y deterioro de los elementos del inmueble entregado en arrendamiento.
m. Usar el inmueble únicamente para los fines señalados en el contrato y no podrá hacerlo servir a otros objetos diferentes
n. Las obligaciones propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial.
o. Acatar las normas y horarios establecidos en la institución.

5. La Ley 1150 de 2007 en su Título I hace referencia a los principios de Eficiencia y Transparencia que rigen la Contratación Pública y que en este sentido y dando cumplimiento a estos principios en su artículo establece las modalidades de selección dentro de la cuales contempla la Contratación Directa.

6. El artículo 2.2.1.2.1.4.1. Del Decreto 1082 de 2015 establece la obligación de las Entidades Estatales de señalar en un acto administrativo, la justificación del uso de la modalidad de selección de Contratación Directa, el objeto a desarrollar, que se cuenta con la respectiva disponibilidad presupuestal y las condiciones que se exigirán al proponente o contratista.

7. La Ley 1150 de 2007 artículo 2, numeral 4, literal i, incluye como causal de contratación directa "El arrendamiento o adquisición de inmuebles" y el Decreto 1082 de 2015 artículo 2.2.1.2.1.4.11., desarrolla dicha modalidad indicando:
"Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

   a. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble.

   b. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública."

Con base en las consideraciones anteriores, la Agencia de Educación Postsecundaria de Medellín- Sapiencia,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Ordénese la Contratación Directa con **CRES & CATERING S.A.S**, identificada con NIT **9 0 0 4 3 2 3 8 7- 3** conforme a lo dispuesto en La Ley 1150 de 2007 artículo 2, numeral 4, literal i, y el Decreto 1082 de 2015 artículo 2.2.1.2.1.4.11, para que ejecute el siguiente objeto contractual: ": Arrendamiento de bien inmueble ubicado en la carrera 95 entre las calles 38 y 42 C, identificado con matrícula 138159 para el funcionamiento del Restaurante N°1 Bloque 7 Ciudadela Universitaria Occidente " por valor de **CUARENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS M/L** (**$49.491.756) más IVA.**

ARTÍCULO SEGUNDO: Publicar el estudio y documentos previos, así como el contrato en el Portal Único de Contratación – SECOP.

ARTÍCULO TERCERO: Contra el presente acto administrativo no procede recurso alguno.

ARTÍCULO CUARTO: La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Medellín, a los veintisiete (28) días del mes de enero del año dos mil veintidós (2022).

CARLOS ALBERTO CHAPARRO SÁNCHEZ
Director General

Proyectó:	Revisó:	Aprobó:	Aprobó:
Hugo A. Ramírez Osorio Abogada/Contratista	Vanessa Gil Castrillón– Coordinadora de contratación	José Alveiro Giraldo Gómez Subdirector Administrativo, Financiero y de Apoyo a la Gestión	Cristian David Muñoz Velasco Jefe Oficina Asesora Jurídica Revisó: Piedad González Urrego Abogada Contratista Oficina Asesora Jurídica