2.8

Resolución N° 0070-23

"Por medio de la cual se expide el acto de justificación de una contratación directa"

EL SUBGERENTE ADMINISTRATIVO DEL INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA - IDEA, en uso de sus facultades legales, especialmente las conferidas por la Resolución de Gerencia No. 0616 del 04 de octubre de 2013, la Resolución de Junta Directiva No. 006 de 2014, las Leyes 80 de 1993, 1150 de 2007, 1474 de 2011, los Decretos Reglamentarios 1082 de 2015 y 399 de 2021, y

CONSIDERANDO:

1. Que el Instituto para el Desarrollo de Antioquia, -IDEA-, es un establecimiento público de carácter Departamental, descentralizado de fomento y desarrollo, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio independiente, creado por la Ordenanza 13 de 1964.

2. Que es de las características principales del IDEA, cooperar con el fomento económico, cultural y social, mediante la prestación de servicios de crédito y garantía, y eventualmente de otros, con el fin de contribuir al bienestar y al mejoramiento de la calidad de vida de la comunidad, promoviendo a nivel nacional e internacional, la gestión y gerencia de servicios financieros, la ejecución de proyectos de crecimiento y desarrollo y la financiación de inversiones públicas.

3. Que el Instituto en aras de fortalecer los estándares de liquidez, viene gestionando nuevos proyectos que generen mayores recursos financieros, a través de la enajenación o arrendamiento de bienes inmuebles que no están prestando servicio directo al IDEA, a su vez buscando disminuir los costos de mantenimiento, mejorando así las finanzas y los resultados operacionales.

4. Que el 20 de diciembre de 2019 se suscribió un contrato de fiducia mercantil de garantía en el cual las sociedades Taborda Velez & Cia S en C y Taborda Maya & Cia S en C ostentan la calidad de fideicomitentes y la Fiduciaria Central obra como Fiduciaria, en el cual se constituye una garantía inmobiliaria en favor del Instituto para el Desarrollo de Antioquia- IDEA en calidad de acreedor hasta por el 100% del avalúo comercial de la misma, para cubrir las obligaciones adquiridas por los Fideicomitentes y en caso de presentarse incumplimiento ejercer el procedimiento de ejecución de garantía.

IDEA
Instituto para el Desarrollo de Antioquia

5. Que en la vigencia 2021, una vez evidenciado el no cumplimiento de las obligaciones contractuales, la Fiduciaria Central entregó como dación en pago al Instituto para el Desarrollo de Antioquia- IDEA, los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria 50C-1343254 LOTE A y 50C-542796 LOTE B en los cuales están contenidos ocho (8) bodegas industriales y/o comerciales identificadas con la misma nomenclatura y con registro de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, por medio de la Escritura Pública N° 1864 del 25 de mayo de 2021 suscrita en la Notaria 25 del Círculo de Medellín.

6. Que los predios recibidos cuentan con diferentes zonas comunes, de las que se hacía cargo de su mantenimiento la empresa Taborda Maya & Cia S en C. La empresa Taborda Maya & Cia S en C arrendó siete bodegas con diferentes empresas y en los contratos de arrendamiento suscritos se estableció en la cláusula decimocuarta "El arrendatario facultad a la arrendadora a ceder total o parcialmente este contrato y declara al cedente del contrato, a la arrendadora libre de cualquier responsabilidad como consecuencia de la cesión que haga este contrato. Por su parte, no está permitida la cesión del presente contrato por parte del arrendatario sin la aceptación previa y escrita de este hecho por parte del arrendador".

7. Que la sociedad ORINOCO E-SCRAP S.A.S es una sociedad comercial legalmente constituida mediante documento privado del 28 de Noviembre de 2011, identificada con el Nit 900479882- 0 cuya actividad principal es la del aprovechamiento y almacenamiento de raees en todos sus aspectos en el territorio nacional e internacional, desarrollar y explotar las operaciones mercantiles relacionadas con los raees; las operaciones logísticas derivadas del aprovechamiento de estos desechos, tanto en el territorio nacional como internacional, y prestar servicios de almacenamiento y todas las actividades relacionadas con la logística de reciclaje y aprovechamiento de los desechos.

8. Que en mérito de lo anterior, y teniendo en cuenta que el IDEA es propietario de las Bodegas No 6, 7 y 8 del Parque Industrial Casa Blanca – ubicadas en la calle 27 No 7 a 85 - 56, de la nomenclatura urbana del Municipio de Funza – Cundinamarca, con un área de Dos Mil Cincuenta y Dos Metros Cuadrados con Ochenta y Cinco Centímetros (2.052,85), identificado con la matricula inmobiliaria de menor extensión No 50C-1343254 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá; se considera pertinente dar continuidad a los contratos de arrendamiento, en aras de satisfacer el propósito de la institución, se hace necesario alquilar las Bodegas No 6, 7 y 8 con lo que se cubrirán los gastos y que no representen costos para el Instituto.

IDEA
Instituto para el Desarrollo de Antioquia

9. Así las cosas, el Comité de Orientación, Seguimiento y Contratación del Instituto para el Desarrollo de Antioquia-IDEA- en sesión 080 del 14 de diciembre de 2022, recomendó la celebración del contrato de arrendamiento.

10. Por lo anterior, se justifica hacer uso de la modalidad de contratación directa para suscribir un contrato de arrendamiento cuyo objeto es: ENTREGAR A TITULO DE ARRENDAMIENTO A ORINOCO E-SCRAP S.A.S, LAS BODEGAS 6, 7 Y 8 DEL PARQUE INDUSTRIAL CASABLANCA UBICADA EN LA CALLE 27 No 7 A - 85, EN EL MUNICIPIO DE FUNZA - CUNDINAMARCA, en aplicación de lo señalado en el Código Civil, define el contrato de arrendamiento en los siguientes términos: artículo 1973. "El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.

11. QUE LAS OBLIGACIONES DE LAS PARTES SON: **DEL ARRENDATARIO. 1.** Recibir a título de arrendamiento las bodegas No 6, 7 y 8 del parque industrial Casablanca ubicadas en la calle 27 No 7 a – 85, identificadas con la matricula inmobiliaria No 50C-1343254. **2.** Pagar por concepto de canon de arrendamiento, la suma fijada por el IDEA, dentro del término establecido en la forma de pago. **3.** Los costos por concepto de IVA y los demás que puedan surgir con ocasión del contrato, serán asumidos por el arrendatario. Los mismos serán pagaderos previa cuenta de cobro por parte del IDEA. **4.** Asumir por su cuenta y riesgo y previa aceptación del Instituto, las adecuaciones físicas y otro tipo de inversiones que considere necesarias, para llevar a cabo en debida forma sus actividades, tales como equipamiento, herramientas de trabajo, servicios públicos (agua, energía, teléfono etc.) instalaciones para su operación, personal, y todos los demás que se estimen pertinentes. **PARÁGRAFO:** De producirse daños en la bodega que generen riesgos que puedan afectar la seguridad e infraestructura física del inmueble, cuya reparación correspondan al Arrendador y no se hayan producido por culpa del arrendatario, este deberá darle aviso inmediato al supervisor del contrato de arrendamiento. Los arreglos menores, tales como chapas, fugas menores de agua, ajuste de tejas, ajuste de canaletas, entre otros y que buscan cuidar la existencia material del bien, su conservación y utilidad para el arrendatario en el tiempo, podrán se realizados por el Arrendatario, siempre y cuando el supervisor del contrato, luego de verificación de precios en el mercado lo autorice, y el valor de las reparaciones podrá descontarse de del canon de arrendamiento del mes siguiente, dichos valores no podrán sobrepasar el treinta por ciento (30%) del valor mensual del canon. Si el costo de las reparaciones excede dicho porcentaje, se descontarán periódicamente el treinta por ciento (30%) del valor del canon hasta completar el costo total de las reparaciones. **5.** Asumir todo daño, pérdida, daño a terceros y deterioro de los elementos del área entregada en arrendamiento. **6.** La realización de las adecuaciones de la bodega, al igual que su restablecimiento a su estado natural serán responsabilidad del arrendatario. **7.** Realizar la custodia y la debida administración de los muebles e Inmuebles entregado en arrendamiento. **8.** Garantizar la correcta tenencia y uso de los

muebles e inmuebles recibidos. **9.** El arrendatario no podrá destinar el inmueble para otro uso diferente al establecido en el contrato de arrendamiento. **10.** Realizar sobre el inmueble las reparaciones locativas que se requieran dado el deterioro de las mismas, conforme a los términos del artículo 1998 del código civil. **11.** Cuidar y garantizar la conservación de los muebles e inmuebles, respondiendo por los daños y deterioro que sufra hasta por la culpa levísima, salvo los que se deriven del uso natural y legítimo autorizado. **12.** Permitir las visitas del supervisor designado por el IDEA, con el fin de constatar el funcionamiento, la verificación del uso, estado y conservación del inmueble entregado en arrendamiento. **13.** Abstenerse de vender o transferir el inmueble, así como cederlo a cualquier título, salvo que se trate de la disposición autorizada por parte del IDEA en el respectivo contrato. **14.** Emplear el mayor cuidado, en la conservación del inmueble recibido en arrendamiento, haciéndose responsable de cualquier deterioro que no provenga de la naturaleza o uso legítimo del mismo (Artículo 1997 del Código Civil), debiendo reportar todo impase al funcionario delegado para ejercer la supervisión de este contrato por parte del IDEA. **15.** Entregar el Inmueble objeto de arrendamiento en el momento en que se cumpla el plazo estipulado. **OBLIGACIONES DEL IDEA: 1.** Entregar al arrendatario, el inmueble arrendado. **2.** Mantener el bien entregado en arrendamiento en estado de servir para el fin que ha sido arrendado. **3.** Librar al arrendatario de toda perturbación en el goce del bien que le ha sido arrendado. **4.** Recibir el Inmueble objeto de arrendamiento en el momento en que se cumpla el plazo estipulado.

12. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN O FORMA DE CONTRATACIÓN.

La presente contratación, se regirá por las leyes colombianas vigentes, sobre todas y cada una de las materias que tengan relación con su desarrollo y ejecución y, en especial, por las normas contenidas en el Código Civil, las Leyes 80 de 1993, 1150 de 2007, 1474 de 2011 y en el Decreto Reglamentario 1082 de 2015, y demás normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

Ley 1150 de 2007 en el artículo 2°, numeral 4° literal i establece:

"4. Contratación directa: La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos:

(...)

i. El Arrendamiento o adquisición de inmuebles."

Decreto Nacional 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.1.1. "Arrendamiento de bienes inmuebles. Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

0070-23

IDEA
Instituto para el Desarrollo de Antioquia

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

"2. 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".

13. Que el término de duración del contrato es de un (1) año contado a partir de la suscripción del acta de entrega del inmueble y el acta de inicio, con un canon de arrendamiento mensual corresponde a VEINTICINCO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS M.L. ($25.893.241) MENSUALES IVA INCLUIDO Y EL VALOR DE TRES MILLONES SETECIENTOS VEINTICUATRO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS M/L ($3.724.866) como cuota de mantenimiento, vigilancia y servicio de las zonas comunes.

14. Que los estudios y documentos previos contentivos de las condiciones del contrato podrán ser consultados en la plataforma SECOP II y en la Subgerencia Administrativa.

15. Que, de acuerdo con lo anterior, se establece la necesidad de contratar directamente con ORINOCO E-SCRAP S.A.S.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

PRIMERO: Contratar directamente con **ORINOCO E-SCRAP S.A.S.** con NIT 900.479.882-0, representada legalmente **JAIME ANTONIO ESTRADA FUENTES** identificado con cedula de ciudadanía número 72.003.040 el **ENTREGAR A TITULO DE ARRENDAMIENTO A ORINOCO E-SCRAP S.A.S, LAS BODEGAS 6, 7 Y 8 DEL PARQUE INDUSTRIAL CASABLANCA UBICADA EN LA CALLE 27 No 7 A - 85, EN EL MUNICIPIO DE FUNZA - CUNDINAMARCA**, con un plazo de un (1) año contado a partir de la suscripción del acta de entrega del inmueble y el acta de inicio, con un canon de arrendamiento mensual de **VEINTICINCO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS M.L. ($25.893.241) MENSUALES IVA INCLUIDO Y EL VALOR DE TRES MILLONES SETECIENTOS VEINTICUATRO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS M/L ($3.724.866)** como cuota de mantenimiento, vigilancia y servicio de las zonas comunes.

SEGUNDO: Contra el presente acto no procede recurso alguno de conformidad con lo establecido en el Artículo 75 de la Ley 1437 de 2011.

0070-23

TERCERO: El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Medellín a los 12 ENE 2023

JUAN FERNANDO ECHANDIA BUSTAMANTE
Subgerente Administrativo - IDEA

	Nombres y Apellidos	Cargo/rol	Firma	Fecha
Elaboró	Veronica Palacios Murillo	Contratista, Dirección Técnica Contractual y Administrativa	Veronica Palacios	11/01/2023
Revisó	Lina Maria Ramirez Muriel	Directora Técnica Contractual y Administrativa (C)		11/01/2023
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y, por tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma.				