ESTUDIOS PREVIOS
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
JULIO DE 2024

OBJETO: "ENTREGAR A TITULO DE ARRENDAMIENTO A ORINOCO E-SCRAP S.A.S, LAS BODEGAS 6, 7, 8 Y 120 MT2 – PARQUE INDUSTRIAL CASABLANCA UBICADA EN LA CALLE 27 No 7 A - 85, EN EL MUNICIPIO DE FUNZA - CUNDINAMARCA".

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

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.

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.

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.

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.

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.

El Diez (10) de Julio de 2024 vence el término del contrato de arrendamiento celebrado con La sociedad ORINOCO E-SCRAP S.A.S, de las bodegas No 6, 7, 8 y 120 MT2 – Parque Industrial Casa Blanca por lo cual, surge la necesidad de elaborar un nuevo contrato de arrendamiento entre el IDEA y ORINOCO E-SCRAP S.A.S.

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.

En mérito de lo anterior, y teniendo en cuenta que el IDEA es propietario de las Bodegas No 6, 7, 8 y 120 MT2 – Parque Industrial Casa Blanca – ubicada 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 (2.197,10), 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 6,7,8 Y 120 Mt2.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:

Suscribir un contrato de arrendamiento con la sociedad comercial ORINOCO E-SCARP S.A.S, de **LAS BODEGAS 6, 7, 8 Y 120 MT2 – PARQUE INDUSTRIAL CASABLANCA UBICADA EN LA CALLE 27 No 7 A - 85, EN EL MUNICIPIO DE FUNZA - CUNDINAMARCA".**

2.1. ALCANCE DEL CONTRATO:

Arrendar las bodegas No 6,7,8 y 120 MT2 del parque industrial casa blanca ubicado en la calle 27 no 7 a - 85, en el Municipio de Funza - Cundinamarca, identificado con la matrícula inmobiliaria No 50C-1343254.

2.2. SUPERVISIÓN:

De acuerdo con las especificaciones técnicas y toda vez que la Entidad cuenta con el personal idóneo, la supervisión del presente proceso será ejercida por el Gerente Administrativo o quien este designe. Lo anterior, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 83 de la Ley 1474 de 2011, quien vigilará y
coordinará el adecuado cumplimiento del contrato de la forma:

1. Suscribir el acta de inicio con el/la CONTRATISTA e iniciar el contrato en la plataforma SECOP II, una vez se le comunique que el contrato se encuentra debidamente legalizado, por parte de la Dirección Técnica Contractual y Administrativa. Previo al inicio debe validar si es necesario solicitar actualización de la vigencia de la póliza.
2. Remitir de manera oportuna y completa, al funcionario responsable en la Entidad, los documentos e información. necesarios para ser reportados en los diferentes sistemas de información y plataformas establecidos por la ley.
3. Verificar el cumplimiento de cada una de las obligaciones del contrato y entregables pactados y realizar requerimientos escritos al/la CONTRATISTA, cuando se evidencien retrasos e incumplimientos.
4. Suscribir los informes y actas que sean requeridos conforme al Manual de Supervisión e interventoría de la Entidad.
5. Generar y aprobar cada pago del contrato en el módulo "ejecución" de la plataforma SECOP II, verificando que el contratista publique los soportes necesarios. El supervisor deberá publicar el informe de supervisión y el certificado en el que conste cuando el pago haya sido realizado, una vez verificados los documentos que den cuenta de ello y que deben vincularse también al expediente electrónico del contrato.

6. Verificar que se publiquen en la plataforma SECOP II, todos los documentos asociados a la etapa de ejecución del contrato.
7. Dar aviso oportuno a los firmantes de este contrato sobre cualquier irregularidad que afecte su ejecución.
8. Velar porque se controlen adecuadamente las irregularidades que puedan afectar la ejecución del contrato.
9. Verificar que el/la CONTRATISTA se encuentre al día en el pago de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral.
10. Verificar que el/la CONTRATISTA se encuentre afiliado(a) a la administradora de riesgos laborales durante el plazo del contrato.
11. Gestionar que el/la CONTRATISTA presente la garantía exigida y velar porque ésta permanezca vigente en las condiciones establecidas, para lo cual le solicitará al/la CONTRATISTA su actualización cuando se suscriban adiciones o prórrogas al contrato.
12. Entregar al/la CONTRATISTA toda la información y documentación necesaria para la adecuada ejecución del contrato.
13. Dar cumplimiento al procedimiento establecido en el Manual de Supervisión e Interventoría, cuando se evidencien situaciones que conlleven posibles incumplimientos por parte del/la CONTRATISTA.
14. Hacer uso de los formatos, procedimientos y lineamientos de la entidad para la debida supervisión.
15. Una vez finalizado el contrato, gestionar que el/la CONTRATISTA cuente con los paz y salvos necesarios en relación con la entrega de documentación física o digital y bienes utilizados para la adecuada prestación del servicio.
16. Una vez finalizado el contrato, suscribir, además del último informe parcial de supervisión, el informe final verificando en su totalidad el estado de ejecución física y financiera, así como el cumplimiento global de las actividades contratadas.
17. Una vez finalizado el contrato, proceder a su cierre en la plataforma SECOP II, verificando que se encuentre al día la publicación de todos los soportes contractuales, igualmente verificar que en el sistema de información G+, se encuentre completo el expediente.
18. Diligenciar el formato de evaluación del proveedor o contratista y registrar en éste, además de la información requerida, las novedades asociadas a la ejecución del contrato. Este formato deberá publicarse en la plataforma SECOP II y en el expediente electrónico del contrato.
19. Gestionar el adecuado cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato a cargo del IDEA.
PARÁGRAFO PRIMERO: El incumplimiento de las funciones por parte del Supervisor conlleva las responsabilidades previstas en la ley. La Supervisión debe tener en cuenta para la realización del control y seguimiento, la Ley 1474 de 2011, por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública, de acuerdo al capítulo 7º “Disposiciones para prevenir y combatir la corrupción en la contratación pública”, en sus artículos 82, 83, 84 y 85, en donde se refiere a la responsabilidad de los interventores, la supervisión e interventoría contractual, las facultades y deberes de los supervisores e interventores y la continuidad de la supervisión.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL IDEA se reserva la facultad de remover o nombrar a otros Supervisores cuando lo considere pertinente.

PARÁGRAFO TERCERO: Para todos los efectos la supervisión debe ceñirse a lo establecido en el Manual de Supervisión e Interventoría IDEA o aquellos que lo deroguen o modifiquen.

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

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."*

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:*

"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".

4. ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.

4.1. VARIABLES Y ANALISIS DE PRECIOS: Teniendo en cuenta que el 10 de Julio de 2024 vence el término del contrato de arrendamiento vigente, para el caso de las bodegas No 6,7,8 Y 120 MT2 del parque industrial casa blanca ubicado en la calle 27 No 7 a – 85 se estipula un nuevo canon de arrendamiento mensual que corresponde a la suma de TREINTA MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS PESOS M/L ($30.759.400) más IVA mensuales, y el valor de CINCO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UNO MIL CINCUENTA PESOS M/L ($ 5.451.050) como cuota de mantenimiento, vigilancia y servicio de las zonas comunes.

Concepto	M.I.	ITEM	AREA	CANON
Arrendamiento bodegas 6,7,8 y 120 MT2	50C-1343254	calle 27 no 7 a – 85	2.197,10	$ 30.759.400
IVA				$ 5.844.286

Cuota de mantenimiento vigilancia y servicio zonas comunes bodegas 7 y 8				$ 5.451.050
Total bodegas 6,7,8 Y 120 MT2 mensual				**$ 42.054.736**
TOTAL BODEGAS 6,7,8 Y 120 MT2 PLAZO DEL CONTRATO (12 MESES)				**$504.656.832**

4.2. DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL: Dada la naturaleza del contrato de arrendamiento y del arrendador, no se requerirá de la expedición de Disponibilidad y Registro presupuestal.

4.4. FORMA DE PAGO: El CANON de arrendamiento y la cuota de mantenimiento, vigilancia y servicios de las zonas comunes será pagado por el arrendatario de la siguiente manera:

La suma fijada del canon de arrendamiento y la cuota de mantenimiento, vigilancia y servicios de las zonas comunes será cancelada mes anticipado dentro de los primeros cinco (5) hábiles de cada mes.

Para tal efecto, El IDEA, facturará a la sociedad ORINOCO E-SCARP S.A.S, el valor correspondiente al canon de arrendamiento establecido más IVA y la cuota de mantenimiento, vigilancia y servicios de las zonas comunes,

Lo anterior se efectuará, de conformidad con las normas legales, para lo cual se realizarán los tratamientos presupuestales, contables y tributarios a que haya lugar.

PARÁGRAFO 1°: Los valores antes relacionados, corresponden a los cánones de arrendamiento y a la cuota de mantenimiento, vigilancia y servicios de las zonas comunes, dichos valores se actualizarán anualmente con el IPC del año anterior, a partir del 1 de Enero.

PARÁGRAFO 2°: Todos los impuestos generados por el canon de arrendamiento deberán ser asumido por la sociedad ORINOCO E-SCRAP S.A.S.

4.5. PLAZO: El plazo de ejecución del contrato será de un (1) año a partir de la suscripción del acta de entrega del inmueble y el inicio de ejecución parametrizado en la plataforma transaccional SECOP II.

PARÁGRAFO 1°: Se deja pactado expresamente que, frente al término de duración del contrato, no operan renovaciones ni prórrogas automáticas, y que, una vez vencido el plazo, EL ARRENDATARIO debe hacer entrega inmediata de los inmuebles al IDEA, no obstante, lo anterior, si el IDEA considera conveniente prorrogar el término pactado, podrá hacerlo sólo mediante la suscripción de documento escrito en el que conste en forma expresa tal evento.

PARÁGRAFO 2°: Así mismo, se pactará entre las partes, en el contrato que protocolice el negocio jurídico, que el IDEA, se reservará la facultad de terminación anticipada del contrato, lo anterior, con previa información al arrendatario, en un término no menor a tres (03) meses.

5. ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS
VER ANEXO MATRIZ DE RIESGOS.

6. EXIGENCIA DE GARANTÍAS

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.3.1.2. del Decreto 1082 de 2015, las garantías que el contratista puede otorgar para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones son: **1.** Contrato de seguro contenido en una póliza **2.** Patrimonio autónomo **3.** Garantía Bancaria.

El arrendatario deberá constituir garantía mediante una Póliza de Cumplimiento: Equivalente al treinta por ciento (30%) del valor total del contrato. Su vigencia será la del plazo del contrato y seis (6) meses más. En todo caso deberá estar vigente hasta la liquidación del contrato. La póliza exigida al arrendatario deberá tener como beneficiario al Instituto para el Desarrollo de Antioquia-IDEA-, la cual deberá ser aprobada por la Entidad.

Cuando se presenten ampliaciones justificadas al valor o plazo del Contrato, las garantías señaladas, deberán ampliarse por el mismo tiempo y valor, en las mismas condiciones anteriormente enunciadas.

7. ASPECTOS DERIVADOS DEL OBJETO CONTRACTUAL.

7.1. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

7.1.1 Recibir a título de arrendamiento las bodegas No 6,7,8 y 120 MT2 del parque industrial casa blanca ubicado en la calle 27 No 7 a – 85, – PARQUE INDUSTRIAL CASABLANCA identificado con la matricula inmobiliaria No 50C-1343254.

7.1.2 Pagar por concepto de canon de arrendamiento, la suma fijada por el IDEA, dentro del término establecido en la forma de pago.

7.1.3 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.

7.1.4 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.

NOTA: 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 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.

7.1.5 Asumir todo daño, pérdida, daño a terceros y deterioro de los elementos del área entregada en arrendamiento.

7.1.6 La realización de las adecuaciones de la bodega, al igual que su restablecimiento a su estado natural serán responsabilidad del arrendatario.

7.1.7 Realizar la custodia y la debida administración de los muebles e Inmuebles entregado en arrendamiento.
7.1.8 Garantizar la correcta tenencia y uso de los muebles e inmuebles recibidos.
7.1.9 El arrendatario no podrá destinar el inmueble para otro uso diferente al establecido en el contrato de arrendamiento.
7.1.10 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.
7.1.11 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.
7.1.12 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.
7.1.13 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.
7.1.14 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-
7.1.15 Entregar el Inmueble objeto de arrendamiento en el momento en que se cumpla el plazo estipulado.

OBLIGACIONES DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO: Cumplir lo establecido en el Decreto 1072 de 2015 y observar las normas del Sistema General de Riesgos Laborales, en especial, las siguientes: a). Plan de trabajo anual. b). Plan de comunicaciones. c). Plan de emergencias y contingencias: d). Plan de ayuda mutua con las otras empresas vecinas. e). Programa de capacitación en SST. f). Programa de auditorías. g). Programas de promoción y prevención. h). Entrega de EPP. i). Programa de estilos de vida saludable. j). Estudios higiénicos. k). Programa de mantenimiento preventivo y correctivo para instalaciones, equipos y herramientas. l). Programa de inspecciones. m). Programa orden y aseo. n). Programa de gestión del cambio. ñ). Selección y evaluación de proveedores. o). Plan de manejo integral de plagas. p). Programa de manejo de agua potable. q). Registros de lavado y desinfección del tanque de almacenamiento (si aplica).

7.2 OBLIGACIONES DEL IDEA:

7.2.1 Entregar al arrendatario, el inmueble arrendado.
7.2.2 Mantener el bien entregado en arrendamiento en estado de servir para el fin que ha sido arrendado.
7.2.3 Librar al arrendatario de toda perturbación en el goce del bien que le ha sido arrendado.
7.2.4 Recibir el Inmueble objeto de arrendamiento en el momento en que se cumpla el plazo estipulado.

8. DESTINACIÓN: El Bien inmueble que se entrega en arrendamiento, será utilizado por parte de la sociedad ORINOCO E-SCRAP S.A.S, para el desarrollo de actividades misionales de dicha empresa.

9. INSPECCIÓN: El ARRENDATARIO permitirá en cualquier tiempo las visitas que el arrendador o sus representantes tengan a bien realizar, para constatar el estado de conservación del espacio físico u otras circunstancias que sean de su interés.

10. DISPOSICIÓN: EL ARRENDATARIO, no podrá subarrendar el bien inmueble objeto del contrato.

11. RESPONSABILIDAD: El ARRENDATARIO responderá hasta por la culpa levísima y se someterá a toda la reglamentación que en materia de arrendamiento regulen las Leyes Colombianas.

ANEXO: Hacen parte integral del presente Estudio previo, la documentación legal requerida para la legalización del contrato.

DIEGO FERNANDO DIAZ PATIÑO
Gerente Administrativo