2.9

RESOLUCIÓN 20240546

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

EL GERENTE ADMINISTRATIVO DEL INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA - IDEA, en uso de sus facultades legales, especialmente las conferidas por la Resolución de Gerencia 0616 del 04 de octubre de 2013 modificada por la Resolución de Gerencia 0471 del 22 de junio de 2023, la Resolución de Junta Directiva 006 de 2014, las Leyes 80 de 1993, 1150 de 2007, 1474 de 2011, el Decreto Reglamentario 1082 de 2015, y

CONSIDERANDO

1. 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. 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. 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. 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.

5. 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. El Diez (10) de Julio de 2024 vence el término del contrato de arrendamiento y surge la necesidad de elaborar un nuevo contrato de arrendamiento entre el IDEA y ORINOCO E-SCRAP S.A.S.

7. 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 900.479.882- 0 cuya actividad principal es la del aprovechamiento y almacenamiento de residuos de aparatos eléctricos y electrónicos (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, prestar servicios de almacenamiento y todas las actividades relacionadas con la logística de reciclaje y aprovechamiento de los desechos.

8. En mérito de lo anterior, y teniendo en cuenta que el IDEA es propietario de las bodegas y zonas comunes del 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 Tres Mil Ciento Ochenta y un Metros Cuadrados con Veinticuatro Centímetros (3.181,24), 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 en arrendamiento las BODEGAS 6, 7, 8 Y 120 MT2 de la zona posterior del citado parque.

9. Así las cosas, el Comité de Orientación, Seguimiento y Contratación del Instituto para el Desarrollo de Antioquia - IDEA en sesión extraordinaria virtual No 58 del 5 de julio de 2024, recomendó la

celebración del contrato de arrendamiento.

10. OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

DEL ARRENDATARIO.

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 matrícula 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.

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 descontará 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 entregados 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 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).

OBLIGACIONES DEL IDEA:

1. Entregar al arrendatario el bien 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 bien inmueble objeto de arrendamiento en el momento en que se cumpla el plazo estipulado.

11. **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:

“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”.

12. Que el término de duración del contrato será de doce (12) meses contados a partir de la suscripción del acta de entrega del inmueble y el acta de inicio, con un canon de arrendamiento total correspondiente a **TREINTA MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS PESOS M/L ($30.759.400)** más IVA mensuales, y el valor de **CINCO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL CINCUENTA PESOS M/L ($ 5.451.050)** como cuota de mantenimiento, vigilancia y servicio de las zonas comunes.

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

14. Que, de acuerdo con lo anterior, se establece la necesidad de contratar directamente con la sociedad comercial ORINOCO E-SCARP S.A.S.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Contratar directamente con la sociedad comercial **ORINOCO E-SCARP S.A.S.** con NIT 900.479.882-0, representada legalmente por el señor **JAIME ANTONIO ESTRADA FUENTES** identificado con cédula de ciudadanía número 72.003.040, el **ENTREGAR A TÍTULO 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"**, con un plazo de ejecución de doce (12) meses contados a partir de la suscripción del acta de entrega del inmueble y el acta de inicio, con un canon total de arrendamiento por la suma de **TREINTA MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS PESOS M/L ($30.759.400)** más IVA mensuales, y el valor de **CINCO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL CINCUENTA PESOS M/L ($ 5.451.050)** como cuota de mantenimiento, vigilancia y servicio de las zonas comunes.

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

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

Dada en Medellín, a los **09-07-2024**

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

DIEGO FERNANDO DIAZ PATIÑO
GERENTE
GERENCIA ADMINISTRATIVA

Proyectó: LUZ JANNET ZULUAGA QUINTERO
PROFESIONAL UNIVERSITARIO
DIRECCIÓN JURIDICA

Revisó: ALEJANDRA MARIA ZAPATA HOYOS
DIRECTOR TÉCNICO
DIRECCIÓN JURIDICA