Estudio Previo No: N/A

ORGANISMO: Secretaría Suministros y Servicios
DEPENDENCIA: Dirección Bienes y Seguros

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

1.1. Datos Generales del proceso que se pretende adelantar

El Departamento de Antioquia es el propietario registrado del bien inmueble ubicado en la calle 47 N° 48-63 del municipio de Itagüí, compuesto por lote de terreno con área de 3.132m² y área de construcción 4.992,19m², el cual adquirió mediante escritura pública número 2.047 del 31 de octubre de 2007, notaría veintiocho del círculo notarial de Medellín, registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín, zona sur, en el folio de matrícula inmobiliaria número 001-147261.

Desde su adquisición el inmueble se encuentra destinado para la prestación de servicios de salud y, con esta finalidad fue entregado a la ESE Hospital San Rafael de Itagüí, que hasta la fecha cumple con el uso indicado, mediante contratos de comodato sucesivos.

Desde el año 2012, la ESE Hospital San Rafael de Itagüí fue declarada en alto riesgo financiero y debió adoptar un Programa de Saneamiento Fiscal y Financiero con el fin de cubrir las acreencias, lograr equilibrio fiscal y bajar el riesgo; sin embargo, para lograrlo, es necesario contar con fuentes de ingresos que, además, ayuden a garantizar la continuidad en la operación de la entidad con la prestación de los servicios de salud.

De manera que la necesidad que se pretende satisfacer es apoyar el fortalecimiento de ingresos que requiere la ESE Hospital San Rafael de Itagüí para mejorar su desempeño fiscal y mejorar la calificación del riesgo, por ello se considera que es pertinente otorgar el usufructo del inmueble que se conoce como la sede 2, propiedad del Departamento de Antioquia, que actualmente tiene en uso la ESE mediante contrato de comodato, para que pueda desarrollar en él actividades comerciales para prestación de los servicios de salud a través de operación mixta o figura de consorcio, uniones temporales o arrendamientos a terceros, que no sean competencia para la ESE y que permitan generar ingresos y excedentes financieros para garantizar empréstitos y sanear los pasivos que tiene acumulados desde años atrás.

De un lado el Departamento de Antioquia como entidad territorial por disposición de la ley 715 de 2001 tiene competencia para dirigir, coordinar y vigilar el sector salud y el Sistema General de Seguridad Social en Salud en el territorio de su jurisdicción y de conformidad con lo establecido en la ley 1122 de 2007 La prestación de servicios de salud por parte de las instituciones públicas sólo se hará a través de Empresas Sociales del Estado; es por ello que se requiere que ambas entidades conjuntamente realicen esfuerzos encaminados a generar ingresos que permitan mantener saneadas las finanzas de la ESE y garantizar la continuidad de su funcionamiento; para ello el Departamento de Antioquia conviene en otorgar el usufructo, uso y goce, del inmueble citado por un término de diez (10) años.

ATINOA

El usufructo, contrario de lo que sucede con el contrato de comodato, permite que el usufructuario al tener el uso y goce del bien durante un lapso más amplio, ejerza la explotación económica del mismo bien y que obtenga frutos para su beneficio, lo que facilitará la posibilidad de lograr el rescate financiero de la entidad en lo que se ha denominado la "Operación Fénix", sin que el Departamento tenga que realizar erogación presupuestal o acudir a empréstitos para contribuir al salvamento de la ESE.

El usufructo es un derecho real mientras que el comodato es personal y esencialmente gratuito que limita la disposición del bien a la exacta destinación pactada y no permite acceder a los frutos que pueda producir el bien, mientras que el usufructo sí, pues el usufructuario aunque no tiene el dominio o propiedad del bien, está legitimado para usar y gozar plenamente de él sin alterar su forma, pasando a ser de su propiedad las rentas o rendimientos que genere el bien inmueble durante la vigencia del usufructo.

MODALIDAD CONTRACTUAL: Contrato de Usufructo

OBJETO: Otorgar en favor de la ESE Hospital San Rafael de Itagüí el derecho de usufructo sobre el bien inmueble con matrícula inmobiliaria 001- 147261.

PRESUPUESTO (VALOR): Para efectos fiscales y contables, el valor del usufructo se estima en la suma cuatro mil setecientos veinticuatro millones novecientos sesenta y cuatro mil cuatrocientos cincuenta y cinco pesos ($4.724'964.455) M.L.

1.2. Descripción de la Necesidad

De conformidad con el estatuto contractual, las entidades estatales están obligadas a llevar a cabo estudios y documentos previos para comprobar la necesidad de contratar el bien, servicio, obra o labor, dejando constancia de su adecuación al Plan de Desarrollo, al Plan de Acción de la Entidad y al Plan Anual de Adquisiciones.

La ESE Hospital San Rafael de Itagüí presenta desde el año 2012, calificación de riesgo alto debido al déficit fiscal, lo que ha generado la necesidad de establecer un programa de saneamiento fiscal y financiero que comprende propuestas de financiación del pasivo para lo cual requiere acceder a diferentes fuentes de financiación y la generación de ingresos y excedentes financieros.

Entre las posibilidades para generar recursos que permitan atender el pasivo y gastos de la ESE, mejorar el desempeño en la prestación de los servicios a su cargo y mejorar la calificación del riesgo, se tiene, otorgar el usufructo del inmueble con matrícula inmobiliaria 001-147261, propiedad del Departamento de Antioquia, mismo que en la actualidad tiene en uso la ESE, en virtud de contrato de comodato.

1.3. Ubicación del proceso en la estructura del Plan de Desarrollo Departamental

No aplica por tratarse de un contrato que no compromete recursos de inversión y tampoco de funcionamiento por parte del Departamento de Antioquia.

1.4. Competencia del organismo para adelantar el proceso

El Decreto Departamental 2021070000528 de 2021 delegó en los Secretarios de Despacho Misionales y de Apoyo Transversal la competencia para adelantar todas las actividades precontractuales, contractuales y pos contractuales necesarias para el cumplimiento de los fines del Departamento de Antioquia, con relación a la misión, objetivos y funciones establecidos en el Decreto con fuerza de Ordenanza 2020070002567 de 2020, modificado por la Ordenanza 23 del 06 de septiembre de 2021.

El Decreto con fuerza de Ordenanza 2020070002567 de 2020, modificado por la Ordenanza 23 del 06 de septiembre de 2021 estableció como función de la Secretaria de Suministros y Servicios "Administrar y asegurar los bienes muebles e inmueble, con el fin de proteger los intereses patrimoniales del Departamento" y "Garantizar la gestión integral de los bienes mueble se inmuebles de la Gobernación de Antioquia" y en razón de ello le corresponde gestionar la contratación que demande la administración de los bienes del Departamento de Antioquia, según lo recomiende el Comité de Administración de Bienes, el Comité Interno de Contratación y el comité de orientación y seguimiento.

En tal sentido dentro de los bienes, propiedad del Departamento de Antioquia, que administra dicha Secretaría se encuentra el identificado con la matrícula inmobiliaria 001-147261, en el cual funciona la ESE Hospital San Rafael de Itagüí.

1.5. La forma de satisfacer la necesidad

El artículo 2° de la Constitución Política de Colombia establece que son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución.

Para desarrollar dicho mandato constitucional se hace necesario dar aplicación al artículo 209 de la Constitución Política, que señala que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. En este orden de ideas y siguiendo lo establecido en nuestra carta magna en su artículo 113, además de los órganos que integran las Ramas del Poder Público existen otros, autónomos e independientes, para el cumplimiento de las demás funciones del Estado. Los diferentes órganos del Estado tienen funciones separadas, pero colaboran armónicamente para la realización de sus fines.

Así mismo, el numeral 10° del artículo 3° del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, señala que, en virtud del principio de coordinación, las autoridades concertarán sus actividades con las de otras instancias estatales en el cumplimiento de sus cometidos y en el reconocimiento de sus derechos a los particulares. Conforme al artículo 6 de la Ley 489 de 1998 y en aplicación de los principios de coordinación y colaboración, las autoridades administrativas deben garantizar la armonía en el ejercicio de sus respectivas funciones con el fin de lograr los fines y cometidos estatales y en consecuencia, prestarán su colaboración a las

ATINOA

demás entidades para facilitar el ejercicio de sus funciones, y se abstendrán de impedir u obstaculizar su cumplimiento por los órganos, dependencias, organismos y entidades titulares.

En conclusión, el legislador le otorga a la colaboración y/o cooperación efectiva entre las distintas autoridades administrativas, una importancia cardinal para la consecución en los fines del Estado.

La necesidad para satisfacer es la de aliviar la situación de déficit fiscal y financiero que presenta en la actualidad la ESE Hospital San Rafael de Itagüí, que la ha llevado a tener calificación de riesgo alto desde el año 2012 y propender por su permanencia al servicio de la comunidad en general. Con miras a lograr este objetivo la ESE ha venido trabajando en diferentes programas con la Secretaría Seccional de Salud de Antioquia, el Ministerio de Salud y la Superintendencia Nacional de Salud, con el fin de reorganizar las finanzas y presentar programa de saneamiento fiscal y financiero que permita cubrir las acreencias y lograr el punto de equilibrio y que la organización pase a riesgo financiero bajo.

La propuesta de saneamiento se fundamenta en cinco pilares fundamentales: Reorganización administrativa, fortalecimiento de ingresos, disminución de costos y gastos con disminución de presupuesto, reestructuración de deudas y saneamiento de pasivos.

En lo referente al fortalecimiento de ingresos se requiere fuentes de generación y para ello se contempla como opción otorgar a la ESE San Rafael de Itagüí el usufructo del inmueble que se conoce como la sede 2, propiedad del Departamento de Antioquia, con el fin de facilitar el desarrollo de un modelo comercial para prestación de servicios de salud a través de operación mixta o figura de consorcio, uniones temporales o arrendamientos a terceros, que no sean competencia para la ESE. Con los ingresos generados por el usufructo se buscará apalancamiento financiero para lograr el saneamiento de pasivos.

2. EL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES Y LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR

2.1. Objeto

Otorgar en favor de la ESE Hospital San Rafael de Itagüí el derecho de usufructo sobre bien inmueble con matrícula inmobiliaria 001- 147261.

2.1.1. Alcance del Objeto Contractual

Comprende la entrega del usufructo a la ESE Hospital San Rafael de Itagüí de bien inmueble propiedad del Departamento de Antioquia, ubicado en el municipio de Itagüí, Antioquia, en la calle 47 #48-63, compuesto por un lote de terreno con área de 3.132m² y área de construcción 4.992,19m²; el bien fue adquirido mediante escritura pública 2.047 del 31 de octubre de 2007 de la notaría veintiocho de Medellín inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria 001-147261, cuya descripción de linderos dice así:

Por el frente en una extensión de cuarenta y cuatro varas con treinta y tres centésimas de vara (44.33 vs) o sea 35.46 metros con la calle cuarenta y siete (47); por un costado en una extensión

de ciento once varas con veinticuatro centésimas de vara (111.24 vs) o sea 89.00 metros con la carrera cuarenta y nueve (49); por atrás en una extensión de cuarenta y tres varas con ochenta y seis centésimas de vara (43.86 vs) o sea 35.00 metros con la calle cuarenta y seis (46); y por el otro costado en una extensión de ciento diez varas con setenta y siete centésimas de vara (110.77 vs) o sea 88.62 metros calle de por medio con la manzana número dos (2) de la misma urbanización.

Debido a que el usufructo que se otorga recae sobre el bien inmueble antes descrito, el contrato deberá elevarse a escritura pública y esta registrarse en el folio de matrícula inmobiliaria 001-147261, en la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente.

El usufructo tendrá un plazo de diez (10) años, contados a partir de la entrega del bien a usufructuar y la suscripción del acta de inicio, previo registro de la respectiva escritura pública que otorga el usufructo.

El usufructo tendrá como fin propiciar la generación de ingresos y excedentes financieros que permitan a la ESE San Rafael de Itagüí, apalancar operaciones financieras de endeudamiento para el pago de pasivos que actualmente tiene la entidad, a través del desarrollo del programa fiscal y financiero propuesto y lograr solidez económica y financiera que permita mejorar la calificación de riesgo.

El artículo 834 del código civil contempla lo siguiente:

> El usufructuario no podrá tener la cosa fructuaria sin haber prestado caución suficiente de conservación y restitución, y sin previo inventario solemne a su costa, como el de los curadores de bienes.
>
> Pero tanto el que constituye el usufructo como el propietario, podrán exonerar de la caución al usufructuario.
>
> Ni es obligado a ella el donante que se reserva el usufructo de la cosa donada.
>
> La caución del usufructuario de cosas fungibles se reducirá a la obligación de restituir otras tantas del mismo género y calidad, o el valor que tuvieren al tiempo de la restitución.

El Departamento de Antioquia como propietario del inmueble y quien constituirá el usufructo, exonera al usufructuario ESE Hospital San Rafael de Itagüí de la caución de que trata el artículo 834 del código civil; esto en consideración a que la ESE, durante el tiempo que ha tenido el inmueble mediante contrato de comodato se ha encargado del mantenimiento y conservación del bien.

2.2. Especificaciones técnicas

El usufructo es un derecho real que emana de la propiedad en favor de una persona diferente del dueño, para servirse de ella y percibir sus frutos y productos. La constitución del usufructo

conlleva la desmembración de la propiedad ya que el dueño se desprende temporalmente de los derechos de uso y goce y sólo conserva la nuda propiedad, pero sin derecho de usarla y disfrutarla.

El derecho de uso y goce debe ser coherente con la naturaleza del bien, así que el usufructuario será responsable por sus actos culposos o dolosos y de terceros que impidan el futuro aprovechamiento del bien (Art. 823 C.C.). También podrá el usufructuario disponer jurídicamente de su derecho, es decir, transferirlo o hipotecarlo, salvo prohibición expresa del nudo propietario, no obstante, ello no implica que el usufructuario enajenante se libere de su responsabilidad frente al nudo propietario (Art. 852 C.C.) tampoco podrá el usufructuario disponer materialmente del inmueble para destruirlo o alterarlo sustancialmente.

El usufructo se extinguirá por la destrucción completa del bien inmueble sobre el cual recae y el usufructuario no tendrá derecho alguno sobre el suelo; pero si sólo se destruye una parte, el usufructo subsistirá respecto de la parte no destruida.

Por su parte, el nudo propietario no puede disponer materialmente del inmueble, pues afectaría los poderes del usufructuario.

2.2.1. Adquisición de bienes

No aplica por tratarse de un contrato de usufructo de bien inmueble.

2.2.2. Requerimientos ambientales

No aplica, por tratarse de un contrato de usufructo, por ende para el desarrollo del contrato no es exigible el cumplimiento de requisitos ambientales.

2.2.3. Requerimientos en materia de Seguridad y Salud en el Trabajo

No aplica, por tratarse de un contrato de usufructo.

No obstante lo anterior, el usufructuario deberá velar porque quien vaya a desarrollar actividades en el inmueble cuente con todas las medidas de seguridad y salud en el trabajo

2.2.4. Autorizaciones, permisos, licencias y documentos técnicos

Por tratarse de un contrato de usufructo de bien inmueble no es necesario diseños o licencias, no obstante, el Comité de Administración de bienes del Departamento de Antioquia, recomendó otorgar el derecho de usufructo sobre el bien inmueble con matrícula inmobiliaria 001-147261, en favor de la ESE Hospital San Rafael de Itagüí, según consta en acta 008-2021.
En el mismo sentido recomendó el Comité Interno de Contratación de la Secretaría de Suministros y Servicios y el Comité de Orientación y Seguimiento.

2.2.5. Codificación del bien, obra o servicio según las Naciones Unidas - UNSPSC

No aplica por tratarse de un contrato de usufructo de bien inmueble que no se encuentra en la codificación UNSPSC.

2.3. Partes

Usufructuario: ESE Hospital San Rafael de Itagüí, NIT 890980066-9
Nudo Propietario: Departamento de Antioquia, NIT 890900286-0

2.4. Plazo

El plazo del usufructo será de diez (10) años contados a partir de la entrega del bien inmueble y firma del acta de inicio.

En caso de producirse la prórroga del plazo del contrato de usufructo, sumados el plazo inicial y las prórrogas sucesivas, no excederá el tiempo de treinta (30) años.

2.5. Lugar de ejecución y entrega

El lugar de ejecución del usufructo es el municipio de Itagüí, donde se localiza el inmueble objeto de este.

2.6. Identificación del contrato que se pretende celebrar

Se pretende celebrar un Contrato de usufructo entre la ESE Hospital San Rafael de Itagüí y Departamento de Antioquia.

El objeto del contrato de Usufructo es otorgar en favor de la ESE Hospital San Rafael de Itagüí el derecho de usufructo sobre el bien inmueble con matrícula inmobiliaria 001- 147261.

El usufructo se encuentra definido en el artículo 823 del Código Civil como un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y sustancia, y de restituir a su dueño, si la cosa no es fungible; o con cargo de volver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor si la cosa es fungible. El derecho de usufructo supone la cesión del propietario del bien, del **uso y disfrute** del mismo a otra persona que se denomina usufructuario, con el fin de que lo use y disponga de sus frutos, naturales y civiles, con la única limitación de que el derecho de dominio la mantendrá el propietario.

La misma norma, en su artículo 825, señala los modos por los cuales se puede constituir el usufructo, entre ellos por donación, venta o cualquier otro acto entre vivos, dentro de los cuales se incluye el contrato en que las partes son el usufructuario y el nudo propietario en quienes coexisten derechos paralelos del uso y goce y de dominio.

La relación contractual surge por los intereses y necesidades específicas para satisfacer la cual se entrelaza entre dos entidades públicas como partes interesadas, la ESE Hospital San Rafael de Itagüí y el Departamento de Antioquia; la primera, como usufructuario, que busca mejorar sus indicadores económicos accediendo a fuentes de ingresos por medio del usufructo del inmueble

ATINOA

propiedad de la segunda, que será el nudo propietario y que acepta otorgar como forma de colaboración armónica para el logro de los fines del Estado, en este caso, propender por la continuidad en la prestación del servicio de salud con eficacia y eficiencia buscando superar la calificación del riesgo para lo cual se requiere solvencia económica, que en parte podrá lograr con la percepción de los frutos, naturales y civiles que obtenga del usufructo que recibirá.

Una vez es que el usufructo es otorgado, se produce una desmembración del derecho de propiedad, dominio y disfrute, y surgen dos derechos reales que coexisten, el del nudo propietario o dueño del inmueble es decir aquel que posee el dominio jurídico del bien y el del usufructuario que es quien tiene el uso y disfrute del bien, sin ánimo posesorio ni poder de disposición. Las dos partes poseen un activo patrimonial apreciable en dinero que los hace responsables tributariamente. Así mismo surgen derechos y obligaciones para ambas partes, durante el plazo del contrato.

Si el usufructo se otorga sobre bienes inmuebles requiere, para que sea válido, que se efectúe a través de escritura pública debidamente inscrita en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, tal como lo establece el artículo 826 del Código Civil:

> "El usufructo que haya de recaer sobre inmuebles por acto entre vivos, no valdrá si no se otorgare por instrumento público inscrito."

Finalmente, el usufructo puede constituirse por tiempo determinado o de forma vitalicia (Art. 829 C.C.). Cuando se establece término de duración, se entiende que el usufructo se extingue con el cumplimiento del plazo.

2.7. Derechos y Obligaciones de las Partes

2.7.1. Obligaciones Generales de las partes

- Suscribir el contrato de usufructo, el acta de entrega y el acta de inicio oportunamente.
- Suscribir y registrar la escritura pública por la cual se otorga el usufructo, asumiendo los gastos notariales y de registro que corresponda a cada parte, de conformidad con las normas vigentes.
- Suscribir las actas de suspensión, prórroga, modificaciones, terminación y en general las actas que se produzcan en el desarrollo del contrato incluyendo acta de liquidación.
- Suministrar la información disponible que se requiera para la ejecución del contrato.
- Apoyar técnicamente el desarrollo del contrato.
- Asistir a las reuniones programadas y brindar la información que se requiera.
- Coordinar conjuntamente, la realización de visitas técnicas de campo y demás eventos que se consideren necesarios en cumplimiento del objeto.
- Mantener un flujo constante de la información necesaria durante ejecución y liquidación del contrato.
- Informar cualquier inhabilidad sobreviniente que se presente durante la ejecución del contrato.
- Mantener la confidencialidad de la información entregada durante la ejecución del contrato. Las partes manifiestan que son jurídicamente capaces de salvaguardar la información

recolectada y suministrada, obligándose a: 1: Guardar confidencialidad sobre los mecanismos y sistemas de información que se le brinda. 2. Reconocer y dar manejo adecuado a la información recolectada en desarrollo del objeto contractual; 3. Responsabilizarse por la información suministrada; 4. Suministrar información veraz, completa y correcta, en desarrollo de las diferentes actuaciones.

2.7.2. Derechos del Usufructuario

- Ejercer el uso y disfrute completo del bien, en la forma convenida, incluyendo todos los beneficios derivados del mismo y las mejoras que se realicen en él.
- Percibir los frutos, naturales y civiles durante la vigencia del usufructo, incluso los pendientes al tiempo de deferirse el usufructo.
- Constituir encargo fiduciario para la administración de los recursos obtenidos del usufructo.
- Ceder o arrendar el usufructo a entidades públicas y/o mixtas, con participación estatal mínima del 90%; en caso que la cesión o arrendamiento del usufructo sea a otras entidades requerirá autorización del Nudo Propietario. Todos los contratos de arrendamiento o cesión que haya celebrado el usufructuario se resolverán al fin del usufructo, sin embargo, el nudo propietario concederá al arrendatario o cesionario el tiempo que requiera para la próxima percepción de frutos y por ese tiempo quedará sustituido al usufructuario en el contrato.

2.7.3. Obligaciones del Usufructuario

- Recibir el bien en el estado en que se encuentre al momento de la entrega.
- Realizar inventario de los bienes a recibir y describir su estado.
- Realizar las obras o refacciones necesarias para la conservación y mantenimiento del bien, con el fin de restituirlo en el mismo estado en que fue recibido, salvo el desgate natural.
- Asumir por su cuenta las adecuaciones y mejoras que requiera el inmueble para su uso y goce, las cuales serán propiedad del nudo propietario cuando el usufructo termine y se restituya el bien, sin que haya lugar a pagos o indemnizaciones por este concepto.
- Pagar todas las cargas periódicas, como impuestos, tasas, contribuciones por valorización y demás obligaciones que recaigan sobre el inmueble y que se generen o causen durante el plazo del usufructo. En caso de embargo y/o enajenación del bien, por el incumplimiento de esta obligación, el usufructuario debe indemnizar perjuicios al propietario.
- Tramitar ante las curadurías y autoridades de planeación correspondientes las licencias de construcción o cualquier otra modalidad de licencias requeridas, para la adecuación del bien usufructuado y cumplimiento de sus fines misionales.
- Mantener indemne al Departamento de Antioquia ante cualquier daño causado a terceros en los bienes o en la ejecución del contrato.
- Constituir por su cuenta o exigir a contratistas, asociados o aliados con quien celebre acuerdos, las garantías que a su criterio considere necesarias con el fin de mantener indemne al Departamento de Antioquia en todos los actos u operaciones que se ejecuten y desarrollen durante la vigencia del Usufructo.
- Restituir el bien inmueble a la terminación del plazo del usufructo, a paz y salvo por conceptos de impuestos, tasas, contribuciones y demás gravámenes; así mismo, libre afectaciones,

ATINOA

tales como: embargos, hipotecas, embargo judicial, censos, demandas civiles, anticresis, fideicomisos.

2.7.4. Obligaciones Técnicas

El usufructuario deberá desarrollar las actividades necesarias para dar cabal cumplimiento al objeto del contrato con todas las especificaciones y obligaciones establecidas en el proceso precontractual, en los Estudios y Documentos Previos, en el contrato, en los otrosíes si los hubiere y en la escritura pública.

2.7.5. Obligaciones Administrativas, Legales y Financieras

- Recibir el bien en el estado en que se encuentre al momento de la entrega.
- Realizar inventario de los bienes a recibir y describir su estado.
- Realizar las obras o refacciones necesarias para la conservación y mantenimiento del bien, con el fin de restituirlo en el mismo estado en que fue recibido, salvo el desgate natural.
- Asumir por su cuenta las adecuaciones y mejoras que requiera el inmueble para su uso y goce, las cuales serán propiedad del nudo propietario cuando el usufructo termine y se restituya el bien, sin que haya lugar a pagos o indemnizaciones por este concepto.
- Pagar todas las cargas periódicas, como impuestos, tasas, contribuciones por valorización y demás obligaciones que recaigan sobre el inmueble y que se generen o causen durante el plazo del usufructo. En caso de embargo y/o enajenación del bien, por el incumplimiento de esta obligación, el usufructuario debe indemnizar perjuicios al propietario.
- Tramitar ante las curadurías y autoridades de planeación correspondientes las licencias de construcción o cualquier otra modalidad de licencias requeridas, para la adecuación del bien usufructuado y cumplimiento de sus fines misionales.
- Mantener indemne al Departamento de Antioquia ante cualquier daño causado a terceros en los bienes o en la ejecución del contrato.
- Constituir por su cuenta o exigir a contratistas, asociados o aliados con quien celebre acuerdos, las garantías que a su criterio considere necesarias con el fin de mantener indemne al Departamento de Antioquia en todos los actos u operaciones que se ejecuten y desarrollen durante la vigencia del Usufructo.
- Restituir el bien inmueble a la terminación del plazo del usufructo, a paz y salvo por conceptos de impuestos, tasas, contribuciones y demás gravámenes; así mismo, libre afectaciones, tales como: embargos, hipotecas, embargo judicial, censos, demandas civiles, anticresis, fideicomisos.

2.7.6. Derechos del Nudo Propietario

- Enajenar la nuda propiedad.
- Obtener las indemnizaciones a que haya lugar, generadas por dolo, culpa grave, leve o negligencia de El Usufructuario, sus dependientes, contratistas y en general de cualquier tercero que lo cause.
- Obtener los tesoros que se descubran en el suelo que ocupa el inmueble.

- Ostentar el dominio del bien.
- Hipotecar la nuda propiedad.
- Que se le restituya el uso y disfrute una vez se extinga el plazo del usufructo.

2.7.7. Obligaciones del Nudo propietario

- Entregar el inmueble sobre el cual se otorga el usufructo mediante acta de entrega una vez sea debidamente inscrita la escritura pública de constitución de este, en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.
- No perturbar al Usufructuario en su derecho de goce salvo que el usufructuario le otorgue consentimiento formal.
- Auxiliar al usufructuario para defender el bien o el derecho de usufructo contra todo perturbador o usurpador extraño, cuando así se requiera.

3. LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN SU ELECCIÓN

No aplica por tratarse de un negocio típicamente privado que se rige en su totalidad por lo regulado en la legislación civil, pero celebrado entre entidades públicas

Los artículos 286 y 287 de la Constitución Política Nacional disponen que las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses dentro de los límites de la Constitución y la Ley por lo cual tienen derecho a gobernarse por autoridades propias y a ejercer las competencias que les correspondan.

La actividad contractual de la administración, por disposición de la normativa constitucional y del legislador, permite la aplicación del principio de la autonomía de la voluntad, para que los sujetos contratantes dentro del negocio jurídico público construyan y establezcan las cláusulas que determinen las condiciones del contrato que celebran.

El artículo 13 de la Ley 80 de 1993, señala que:

> "Los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2o. del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta ley. (...)"

El artículo 32 de la Ley 80 de 1993, en cuanto al contrato estatal indica:

> "(...) Son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente estatuto, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad (...)".

Y el artículo 40 Ibídem señala:

ITINOA

> "(...) Las estipulaciones de los contratos serán las que, de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta Ley, correspondan a su esencia y naturaleza. Las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales. En los contratos que celebren las entidades estatales podrán incluirse las modalidades, condiciones y, en general, las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren necesarias y convenientes, siempre que no sean contrarias a la Constitución, la ley, el orden público y a los principios y finalidades de esta Ley y a los de la buena administración (...)".

En consideración de lo anterior, en este caso, teniendo en cuenta que el Usufructo es un contrato típicamente privado y que se rige por la legislación civil, no aplica ninguna modalidad de selección de las contempladas en la Ley 1150 de 2007, pues aunque es celebrado entre entidades públicas, de lo que deriva su connotación de Contrato Estatal, en él no se existen prestaciones mutuas, es decir que la relación contractual carece de conmutatividad.

El Código Civil colombiano en su artículo 823 define el Usufructo como "un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y sustancia, y de restituir a su dueño, (...)"

Del contrato de usufructo surgen dos derechos que son coexistentes: el del nudo propietario, y el del usufructuario. Una vez es entregado un bien en usufructo, se produce una desmembración del derecho de propiedad (dominio y disfrute) por lo tanto surgen dos derechos reales, el del nudo propietario y el del usufructuario. Cuando se habla de Nudo propietario, se está haciendo referencia a aquel que posee el dominio jurídico de un bien, pero ha cedido el derecho de uso y disfrute por medio del usufructo; de otro lado el usufructuario es aquel que tiene el uso y disfrute de un bien, sin ánimo posesorio ni poder de disposición. Las dos partes poseen un activo patrimonial apreciable en dinero que los hace responsables tributariamente.

Se tiene así una relación contractual entre dos entidades públicas cuya autonomía administrativa les permite celebrar esta esta clase de negocio jurídico, que aunque se rige por el derecho privado, tiene como finalidad última el logro de los fines del Estado de servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución.

4. EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO, INDICANDO LAS VARIABLES UTILIZADAS PARA CALCULAR EL PRESUPUESTO DE LA CONTRATACIÓN Y LOS RUBROS QUE LO COMPONEN

4.1. Análisis del sector

Para efectos fiscales y contables, el valor del usufructo se estima en la suma cuatro mil setecientos veinticuatro millones novecientos sesenta y cuatro mil cuatrocientos cincuenta y cinco pesos ($4.724'964.455) M.L.

Para efectos fiscales y contables, el valor de la nuda propiedad se estima en la suma de cuatro mil setecientos veinticuatro millones novecientos sesenta y cuatro mil cuatrocientos cincuenta y cinco pesos ($4.724'964.455) M.L.

Los valores precedentes se calculan como lo determina el numeral 11 del artículo 303 del Estatuto Tributario que señala lo siguiente:

> "El valor del derecho de **usufructo temporal** se determinará en proporción al valor total de los bienes entregados en usufructo, establecido de acuerdo con las disposiciones consagradas en este artículo, a razón de un 5 % de dicho valor por cada año de duración del usufructo, sin exceder del 70% del total del valor del bien. (...). El valor del derecho de nuda propiedad será la diferencia entre el valor del derecho de usufructo y el valor total de los bienes, determinado de acuerdo con las disposiciones consagradas en este artículo."

Con base en lo anterior se calculó el valor del derecho de usufructo y de la nuda propiedad y teniendo en cuenta que el valor del inmueble, sobre el cual se otorga el usufructo, registrado en SAP, es de $9.449'928.910 y la duración o plazo del mismo será de diez (10) años, de manera que de acuerdo con la norma precitada, a cada año se le aplica como valor el 5% del valor del bien y se multiplica por el plazo del usufructo, ya que es temporal. Dicho valor no supera el 70% del valor total de la propiedad.

El valor del inmueble se desagrega en razón a que al otorgarse el usufructo se generan unas consecuencias fiscales tanto para el nudo propietario como para el usufructuario, especialmente en lo referente al impuesto a la renta, debido a que en la propiedad surgen dos derechos distintos, radicados en cada una de las partes, cuyos efectos patrimoniales son diferentes, no obstante que lo deben reconocer fiscalmente.

La persona que sigue ostentando la propiedad jurídica del bien es el nudo propietario y quien la disfruta es el usufructuario, los derechos de la propiedad y el de usufructo, constituyen un derecho patrimonial para los dos, pues es evidente, de acuerdo con lo señalado en los artículos 263 y 264 del Estatuto Tributario, que ambos tienen aprovechamiento económico del bien, el usufructuario tiene un derecho que hace parte de su patrimonio y el nudo propietario, por seguir siendo el dueño jurídico de la propiedad.

La DIAN, en concepto 070314 de septiembre 29 de 2005 señaló:

> "Como se indicó inicialmente, la enajenación del derecho de usufructo no exonera al nudo propietario de la obligación de declarar el bien para efectos fiscales. Sin embargo, dado que la propiedad sufre una desagregación de la parte que corresponde al usufructo, el costo imputable al derecho enajenado debe detraerse del costo del bien, para efectos de determinar el costo fiscal, los ajustes por inflación y el valor patrimonial, en la declaración del impuesto sobre la renta y complementarios del nudo propietario. El costo fiscal así determinado será base de depreciación, de conformidad con los artículos 127 y siguientes del Estatuto Tributario, a partir del momento en que el usufructo se integre nuevamente con la propiedad de donde se ha desmembrado."

TINOA

4.1.1. Aspectos Generales

El derecho de usufructo de bien inmueble puede especificarse como operación del sector inmobiliario, que se rige por normas civiles y comerciales.

4.1.2. Análisis de la Oferta

No aplica por tratarse de un contrato de usufructo de bien inmueble que no implica proceso selectivo.

4.1.3. Análisis de la Demanda

El Departamento de Antioquia no tiene antecedentes de entrega de usufructo de bienes de su propiedad a otras entidades, no obstante, es válido, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos y la debida supervisión del contrato que se celebre, ceder el uso y disfrute de los bienes que a bien considere. La norma que regula esta clase de contratos es el Código Civil, a la cual es viable acudir, aunque las partes sean sujetos de derecho público, así lo consagra el artículo 32 de la Ley 80 de 1993:

> "Son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente estatuto, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad, (...)"

4.2. Presupuesto oficial

No aplica por tratarse de un contrato de usufructo de bien inmueble propiedad del Departamento de Antioquia, operación administrativa que no implica erogación presupuestal.

4.3. Forma de pago de los recursos

No aplica por tratarse de un contrato de usufructo de bien inmueble propiedad del Departamento de Antioquia, operación administrativa que no implica la realización de pagos por ninguna de las partes.

4.4. Número de registro en el Banco de Proyectos, Rubro Presupuestal, Certificado de Disponibilidad Presupuestal y Vigencia futura

No aplica por tratarse de un contrato de usufructo de bien inmueble propiedad del Departamento de Antioquia, operación administrativa que no exige disponibilidad de recursos de inversión ni registro en el Banco de proyectos.

5. LOS CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

No aplica por tratarse de un contrato de usufructo de bien inmueble que no implica proceso selectivo por no presentarse solicitud de ofertas.

5.1. Requisitos Habilitantes y de Participación

No aplica por tratarse de un contrato de usufructo de bien inmueble que no implica proceso selectivo.

5.1.1. Requisitos de Orden Jurídico

No aplica por tratarse de un contrato de usufructo de bien inmueble que no implica proceso selectivo.

5.1.2. Requisitos de Orden Técnico

No aplica por tratarse de un contrato de usufructo de bien inmueble que no implica proceso selectivo.

5.1.3. Requisitos de Orden Financiero

No aplica por tratarse de un contrato de usufructo de bien inmueble que no implica proceso selectivo.

5.1.4. Requisitos de Capacidad Organizacional

No aplica por tratarse de un contrato de usufructo de bien inmueble que no implica proceso selectivo.

5.2. Criterios de Evaluación

No aplica por tratarse de un contrato de usufructo de bien inmueble que no implica proceso selectivo.

5.2.1. Criterio de Calificación por Calidad

No aplica por tratarse de un contrato de usufructo de bien inmueble que no implica proceso selectivo.

5.2.2. Criterio de Calificación por Precio

No aplica por tratarse de un contrato de usufructo de bien inmueble que no implica proceso selectivo.

5.2.3. Estímulos e incentivos

No aplica por tratarse de un contrato de usufructo de bien inmueble que no implica proceso selectivo.

ATINOA

6. EL ANALISIS DEL RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

De conformidad con el artículo 4° de la ley 1150 de 2007 se incluye estimación, tipificación y asignación de los riesgos previsibles del presente proceso de contratación, según matriz de riesgos anexa.

7. LAS GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

En consideración de la clase de contrato que celebran las partes, el cual se rige por el Derecho Privado, el riesgo de incumplimiento del contrato de Usufructo es bajo, pues se trata de dos entes públicos; el Usufructuario tiene personería jurídica y patrimonio independiente con la cual se han mantenido relaciones contractuales previas en la que se ha dado el cumplimiento de las obligaciones en forma satisfactoria.

Además, será obligación del Usufructuario mantener indemne al Departamento ante cualquier reclamación por daño causado a terceros en los bienes o en la ejecución del contrato, así mismo debe constituir por su cuenta o exigir a contratistas, asociados o aliados con quien celebre acuerdos, las garantías que a su criterio considere necesarias con el fin de mantener indemne al Departamento de Antioquia en todos los actos u operaciones que se ejecuten y desarrollen durante la vigencia del Usufructo.

En cuanto a la caución prevista en el artículo 834 del Código Civil, es voluntad del **Nudo Propietario** exonerar a **El Usufructuario** de dicha caución conforme con el inciso segundo de la misma norma, considerando que los riesgos que se amparan son de improbable materialización, dada la calidad de las entidades contratantes y la esencia de los servicios que prestan.

8. LA INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACION ESTA COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL

No aplica por tratarse de un contrato de usufructo de bien inmueble que no implica proceso selectivo

9. CONVOCATORIAS LIMITADAS A MIPYME

No aplica por tratarse de un contrato de usufructo de bien inmueble que no implica proceso selectivo

10. RESOLUCIÓN POR MEDIO DE LA CUAL SE CONFORMÓ EL COMITÉ ASESOR Y EVALUADOR DEL PROCESO CONTRACTUAL

Por medio de Resolución 2021060090384 del 16 de septiembre de 2021, se designó el Comité Asesor y Evaluador y sus integrantes, así:

Rol Jurídico: Ana Patricia Patiño A. /Profesional Especializado/Dirección de Bienes y Seguros

Rol Logístico: Diana Marcela David Hincapié/Profesional Universitario/Dirección de Bienes y Seguros

Rol Técnico: Carlos Allén Marín Giraldo/ Profesional Universitario/Dirección de Bienes y Seguros

11. TIPO DE SUPERVISIÓN Y/O INTERVENTORIA

De acuerdo con el Manual de Supervisión el contrato que se suscriba tendrá supervisión tipo B, colegiada, integrada por servidores públicos adscritos al Departamento de Antioquia (Secretaría de Suministros y Servicios y Secretaría de Salud y Protección Social de Antioquia) y a la ESE Hospital San Rafael de Itagüí, que realizará el seguimiento técnico, jurídico, contable y financiero. El seguimiento administrativo corresponderá al funcionario que hace las veces de coordinador del equipo.

12. ANEXOS

- Solicitud de la ESE de usufructo de bien inmueble
- Acta Comité de Bienes
- Resolución de designación del Comité Asesor y Evaluador
- Matriz de riesgos
- Cédula de ciudadanía de los representantes de las partes
- Acta de posesión de los representantes de las partes
- Certificado de pago de aportes de seguridad social integral y parafiscales
- RUT de cada una de las partes
- Consulta de antecedentes de Procuraduría General de la Nación
- Consulta de antecedentes de la Contraloría General de la República
- Consulta de antecedentes de Policía y medidas de seguridad

DIANA MARCELA DAVID H.
Rol Logístico

CARLOS ALLÉN MARÍN GIRALDO
Rol Técnico

ANA PATRICIA PATIÑO A.
Rol Jurídico

JHONATAN SUÁREZ OSORIO
Director de Bienes y Seguros

Fecha de creación: 16/09/2021

Fecha de Aprobación: 21 OCT 2021

ATINOA