Pereira, julio de 2023

Doctor
CARLOS ALBERTO MAYA LOPEZ
Alcalde Municipal
Pereira

Ref.: ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATO DE COMODATO

Mediante el presente escrito, la Secretaría de Hacienda – Dirección Operativa de Bienes Inmuebles realiza ESTUDIO PREVIO requerido conforme al artículo 38 de la Ley 9 de 1989 y los artículos 2200 y siguientes del Código Civil, Ley 1150 de 2007, la Ley 80 de 1993 (Artículo 11, Numeral 3°, Literal b) Decreto 1082 de 2015; toda obligación contractual en la que haga parte una entidad estatal, debe estar respaldada de manera previa por un estudio donde se materialice la necesidad, conveniencia y oportunidad de la contratación y los recursos con que se cuenta para ello.

Se procede a realizar el estudio previo de la contratación de **COMODATO O PRÉSTAMO DE USO** de un área de 126.6 M^2 comprendida por tres (3) locales que hace parte del Centro de Emprendimiento y Desarrollo Empresarial – CEDE ORMAZA, el cual cuenta con área total de terreno de 6.755 M^2 y un área construida de 2.223 M^2, ubicado en la calle 3 bis 5-38 Cede Ormaza, del municipio de Pereira infraestructura y terreno de su propiedad.

1. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

El municipio de Pereira ordena el desarrollo de su territorio, promueve la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumple con las demás funciones que le asignen la Constitución y las Leyes.

El municipio tiene dentro de sus bienes fiscales inmuebles que, por sus características y disponibilidad, según valoración previamente realizada por las entidades encargadas para tal fin, se pueden destinar al servicio de la comunidad a través de la modalidad de comodato.

Los bienes inmuebles que, por sus características y ubicación, pueden prestar un gran aporte al desarrollo municipal de acuerdo con los objetos sociales de entidades públicas, organismos de seguridad, sindicatos, cooperativas, asociaciones y fundaciones, juntas de acción comunal, fondos de empleados y las demás que puedan asimilarse a las anteriores, de acuerdo con la Ley 9 de 1.989 en su artículo 38.

En este orden de ideas, el municipio de Pereira posee un bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 290-9321 y ficha catastral No. 660010102000000750019000000000, ubicado en calle 3 bis No 5-38 Centro de Emprendimiento y Desarrollo Empresarial – CEDE ORMAZA del municipio de Pereira, con área a entregar en comodato de **126.6 M^2** comprendida por tres (3) locales, para el funcionamiento de la sede de la Fundación Actitud Productiva para el Desarrollo TAC-TIVA identificado con NIT No. 900.594.666-8.

Las características del contrato de comodato, de conformidad con la legislación vigente, han sido utilizadas como un instrumento de cooperación de las diferentes entidades para impulsar programas de interés público desarrollados por personas jurídicas sin ánimo de lucro, y empresas sociales del estado; es por ello, que con la entrega de estos bienes a las entidades aprobadas por la ley, le permite al municipio, recibir la colaboración en la administración, cuidado y custodia de sus bienes, así como dar un uso adecuado, eficiente y eficaz de los mismos, evitando su deterioro natural, el uso indebido, la ocupación irregular, y lo más importante, le permite a este ente territorial cumplir con uno de los preceptos constitucionales expuestos en el Artículo 2° de la Constitución Política de Colombia, enmarcados dentro de los fines del Estado: "Servir a la comunidad" y coadyuva en el fortalecimiento de la institucionalidad de estas organizaciones.

El contrato de comodato es una figura que ha permitido a las diferentes entidades estatales generar ahorro en componentes de gastos, tales como costos de administración, mantenimiento, custodia y conservación de los bienes públicos; lo que evidencia algunas de las bondades de esta figura, la contraprestación que ésta garantiza, será el uso y el manejo del bien dentro de las condiciones especiales que se le exijan y, además las utilidades o beneficios que perciba sólo podrán invertirse

en la realización de aquellos fines para el cual fueron creadas y que se encuentran expresados en la Ley o en los estatutos.

Se podrán entregar en comodato a las personas jurídicas sin ánimo de lucro y empresas sociales del estado los bienes fiscales propiedad del municipio de Pereira, que no se requieran para ejercer las funciones que le son propias de acuerdo con los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo, los que estando incluidos dentro de su plan de ventas, no haya sido posible enajenarlos, los que quedando afectados a obras futuras, no vayan a ser utilizados dentro del año siguiente a la entrega en comodato; y aquellos que puedan ser productivos o generadores de empleo; corresponderá entonces a la Secretaría de Hacienda, verificar la factibilidad de entregar estos bienes en comodato.

No obstante, en caso de requerir la Administración Municipal el inmueble entregado en comodato para desarrollar las funciones que le son propias, podrá darlo por terminado en cualquier tiempo, de forma unilateral.

En las metas de la Secretaría de Hacienda – Dirección Operativa de Bienes Inmuebles, se encuentra: Administrar los bienes inmuebles del municipio de Pereira, con el propósito de mantener el control de las condiciones jurídicas de cada predio en cuanto a legalización, formalidad, titulación, dominio, disposición y posesión, de conformidad con las decisiones jurídicas adoptadas; así como determinar los lineamientos a través de políticas, planes, proyectos y programas generales que deben seguirse en la entidad respecto de la normalización general de los bienes inmuebles de propiedad del municipio de Pereira.

Teniendo en cuenta que es de la naturaleza de la Dirección Operativa de Bienes Inmuebles administrar los bienes fiscales y de uso público que se tengan disponibles, es de su disposición entregar en comodato a personas jurídicas sin ánimo de lucro y empresas sociales del estado, las oficinas, bodegas, lotes de terreno o locales que se encuentran ubicados en el municipio; por tal motivo, se entrega en comodato un área de 126.6 M^2 comprendida por tres (3) locales del Centro de Emprendimiento y Desarrollo Empresarial – CEDE ORMAZA, ubicado en la calle 3 bis 5-38, del municipio de Pereira, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 290-9321 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos y Ficha Catastral No 660010102000000750019000000000 a la FUNDACIÓN

ACTITUD PRODUCTIVA PARA EL DESARROLLO TAC-TIVA identificada con el NIT. 900594666-8.

2. OBJETO PARA CONTRATAR

Entregar a título de **COMODATO O PRESTAMO DE USO** un área de 126.6 M^2 comprendida por tres (3) locales del Centro de Emprendimiento y Desarrollo Empresarial – CEDE ORMAZA ubicado en la calle 3 bis No 5-38, el cual cuenta con área total de terreno de 6.755 M^2 y área construida de 2.223 M^2, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 290-9321 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Ficha Catastral No 660010102000000750019000000000 a la **FUNDACIÓN ACTITUD PRODUCTIVA PARA EL DESARROLLO TAC-TIVA** identificada con el NIT. 900594666-8, para promover el desarrollo empresarial, el desarrollo humano, el emprendimiento y la generación de empleos e ingresos a poblaciones en situación de vulnerabilidad a través de la implementación de modelos de responsabilidad social, la generación de competencias técnicas, la generación de competencias blandas, la gestión de encadenamientos productivos, la generación de productividad y competitividad, el fomento de la comercialización de productos y servicios y el fortalecimiento de la mano obra de poblaciones vulnerables y su desarrollo social.

2.1. ÁREA Y LINDEROS

El bien inmueble donde va a funcionar la FUNDACION ACTITUD PRODUCTIVA PARA EL DESARROLLO TAC-TIVA, es un predio que consta de 3 locales, con un área total de terreno de 6.755 M^2 según visita técnica realizada por el Ingeniero contratista Juan Felipe Gómez Álzate, adscrito a la Dirección Operativa de Bienes Inmuebles y cuyos linderos son:

LINDEROS GENERALES: **###** Por el **OCCIDENTE**, de la intersección de la acequia de "Bavaria" con el paramento oriental de la calle cuatro (4); se sigue este paramento rumbo No. 6.oo E, en la longitud 87.87 metros hasta encontrar el paramento sur de la Avenida Centenario; por el **NORTE**; desde la intersección del paramento oriental de la calle cuatro (4) con el paramento sur de la Avenida Centenario, se sigue este último, en la longitud de 91.00 metros hasta encontrar el paramento occidental de la calle tres (3); por el **ORIENTE,** de la intersección el

paramento sur de la Avenida Centenario con el paramento occidental de la calle (3) se sigue este rumbo S5.54W, en longitud de 74.22 metros; por el **SUR**, desde donde termina la anterior medida, se sigue rumbo N.71.20W, en longitud de 71.50 metros, lindando con la acequia de "Bavaria", y luego rumbo S64.11W, en longitud de 20.oo metros lindando con dicha acequia, hasta la intersección de la misma con el paramento orienta de la calle cuatro (4), punto de partida **###**. Inmueble identificado con ficha catastral 66001010200000075001900000000 y con la matricula inmobiliaria 290-09321 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Pereira. De conformidad con la escritura pública No. 5132 del 30 de noviembre del 2002 de la Notaría Primera del Círculo de Pereira.

LINDEROS ESPECIFICOS:

El área para entregar en comodato a la FUNDACION ACTITUD PRODUCTIVA PARA EL DESARROLLO TACTIVA la comprenden 3 LOCALES, para un área total de **126.6 metros cuadrados**; cuyos linderos son:

LOCAL # 1 TALLER DE CONFECCIONES: está ubicado en el primer nivel al costado derecho de la zona de ingreso al CEDE ORMAZA, comprendiendo un área de 104.39 metros cuadrado, cuyos Linderos Específicos son: por **NORTE** con área común acceso al salón de confecciones TACTIVA, por el **SUR** con zona de parqueadero del CEDE ORMAZA, por el **ORIENTE** con zona de parqueadero del CEDE ORMAZA, por el **OCCIDENTE** con salón ocupado por el SENA.

LOCAL # 2 BODEGA: Está ubicado en el primer nivel al costado derecho de la zona de ingreso al CEDE ORMAZA, comprendiendo un área de 10.56 metros cuadrados; cuyos Linderos Específicos son: Por el **NORTE** con pasillo de circulación CEDE ORMAZA, por el **SUR** con salón ocupado por el SENA, por el **ORIENTE** con pasillo de acceso a la bodega, por el **OCCIDENTE** con salón ocupado por el SENA.

LOCAL # 3 OFICINA: Está ubicado en el primer nivel al costado izquierdo del ingreso al CEDE ORMAZA, comprendiendo un área de 11.65 metros cuadrados, cuyos Linderos Específicos son: Por el **NORTE** con calle 3, por el **SUR** con zona de oficinas ocupadas por el SENA, por el **ORIENTE** con calle 3, por el **OCCIDENTE** con zona de oficinas ocupadas por el SENA. El total del área a ocupar por TAC-TIVA es de 126.6 metros cuadrados. Según visita técnica realizada por el Ingeniero

contratista Juan Felipe Gómez Álzate, adscrito a la Dirección Operativa de Bienes Inmuebles.

3. DESTINACIÓN Y USO EXCLUSIVO DEL INMUEBLE

El COMODATARIO**,** destinará el bien inmueble objeto de este contrato única y exclusivamente para promover el desarrollo empresarial, el desarrollo humano, el emprendimiento y la generación de empleos e ingresos a poblaciones en situación de vulnerabilidad a través de la implementación de modelos de responsabilidad social, la generación de competencias técnicas, la generación de competencias blandas, la gestión de encadenamientos productivos, la generación de productividad y competitividad, el fomento de la comercialización de productos y servicios y el fortalecimiento de la mano obra de poblaciones vulnerables y su desarrollo social, así como la planificación y realización de actividades plasmadas en la carta de proyecto de manejo. **PARÁGRAFO PRIMERO:** EL COMODATARIO no podrá darle ningún otro uso o destinación al bien. Si el inmueble se destina a una actividad diferente a lo estipulado en este contrato, dicha situación constituirá una justa causa para darlo por terminado e iniciar el proceso de restitución de este. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Únicamente el municipio y las autoridades competentes toman las determinaciones sobre los inmuebles, en lo que compete a la ejecución del presente contrato, si se destina a un objeto diferente al estipulado, la Secretaría de Hacienda – Dirección Operativa de Bienes inmuebles podrá dar por terminado el contrato de forma unilateral en cualquier momento, previa declaratoria de incumplimiento de contrato. En este caso EL COMODATARIO, se obliga a entregar el inmueble en el término de cinco (5) días hábiles posteriores a la ejecutoria del acto administrativo que declare el incumplimiento del contrato sin lugar a indemnización alguna. El inmueble dado en comodato es de disposición exclusiva del municipio de Pereira, se encuentra libre de todo gravamen, embargo, pleitos pendientes, limitaciones de dominio y uso o condiciones resolutorias.

4. OBLIGACIONES

4.1. OBLIGACIONES DEL COMODATARIO

El COMODATARIO se obliga a: **1.** Recibir el bien objeto del presente contrato, a título de COMODATO O PRESTAMO DE USO, dentro del plazo estipulado en el

contrato y en el lugar convenido. **2.** Conservar en buen estado el espacio recibido en comodato y sus elementos; en caso de daños o deterioro distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, deberá efectuar oportunamente y por su cuenta, las reparaciones o sustituciones necesarias. **3.** Sobre dicho espacio, se concede el uso y goce para instalar elementos y equipos que sean necesarios para desarrollar su actividad. **4.** EL COMODATARIO quien oferta los servicios prestados con terceros, es quien asume cualquier tipo de responsabilidad por daños o perjuicios que se deriven por la prestación del servicio. **5.** EL COMODATARIO será responsable civil y patrimonialmente por los perjuicios que se ocasionen a sus actividades, dentro de los bienes inmuebles. **6.** Cumplir a cabalidad con el proyecto de manejo presentado para la prestación del servicio; y abstenerse de desarrollar otras actividades diferentes a las planteadas en el proyecto de manejo y objeto de contrato. **7.** Pagar a tiempo los servicios públicos a prorrateo (energía, acueducto, alcantarillado y aseo); los usos conexos y adicionales instalados por el COMODATARIO de conformidad con lo establecido en el contrato los deberá asumir en su totalidad. **8.** Cumplir las normas que expida el gobierno en protección de los derechos de todos los vecinos. **9.** Permitir en cualquier tiempo las visitas del COMODANTE o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio que presta el COMODATARIO. **10.** Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el COMODANTE. **11.** Restituir los inmuebles al COMODANTE a la terminación del contrato o en cualquier tiempo cuando el municipio lo requiera para cumplir los fines del Estado, en el mismo estado en que le fue entregado, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos**.** La responsabilidad del COMODATARIO subsistirá aún después de entregado el inmueble, mientras el municipio no haya entregado la paz y salvo correspondiente por escrito al COMODATARIO. **12.** Las mejoras o modificaciones realizadas al inmueble, sin autorización expresa del COMODANTE, si las hiciere, no se podrá reclamar indemnización alguna y las mismas serán propiedad del COMODANTE. **13.** Abstenerse de ceder el presente contrato o subarrendar total o parcialmente los bienes inmuebles entregados. **14.** EL COMODATARIO no podrá arrendar, ceder, ni explotar económicamente los bienes inmuebles que recibe en comodato bajo ninguna forma, sin autorización previa y por escrito del COMODANTE, cualquiera de estos actos será motivo para dar por terminado el contrato.

4.2. OBLIGACIONES DEL COMODANTE

El COMODANTE se obliga a: **1.** Entregar al COMODATARIO el inmueble dado en comodato en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y el supervisor del contrato. **2.** Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico de los inmuebles.**3.** Librar al COMODATARIO de toda perturbación en el uso y goce del inmueble. **4**. Entregar el inmueble a paz y salvo por concepto de servicios públicos y libre de cualquier restricción al uso, conforme a las disposiciones legales y contractuales aquí pactadas, en particular sin ningún ocupante o comodatario. **5.** Otorgarle al COMODATARIO un plazo de cinco (5) días hábiles para desocupar los inmuebles una vez terminado el presente contrato. **6.** EL COMODANTE queda exonerado de cualquier responsabilidad por afectaciones en la prestación de los servicios ofrecidos por el COMODATARIO. **7.** Una vez se surta el proceso de contratación estatal, asignar un supervisor(a) quien mantendrá la interlocución permanente y directa con el COMODATARIO y la ejecución idónea y oportuna del objeto contratado. **8.** Adelantar las gestiones necesarias para el reconocimiento y cobro de las sanciones pecuniarias y garantías a que hubiere lugar, para lo cual el supervisor (a) dará aviso oportuno de la ocurrencia de hechos constitutivos de mora o incumplimiento. **9.** Suscribir con el COMODATARIO la respectiva acta de entrega, del bien inmueble que se pretende entregar mediante este contrato.

5. MODALIDAD DE SELECCIÓN Y TIPO DE CONTRATO

Conforme a la naturaleza del contrato, este será bajo la modalidad de CONTRATACIÓN DIRECTA, y el tipo de contrato es COMODATO O PRÉSTAMO DE USO.

6. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Artículo 355 de la Constitución Política que en su inciso 2 señala: "*El Gobierno, en los niveles nacional, departamental, distrital y municipal, podrá, con recursos de los respectivos presupuestos, celebrar contratos con entidades privadas sin ánimo de lucro y de reconocida idoneidad con el fin de impulsar programas y actividades de interés público acordes con el Plan Nacional y los planes seccionales de Desarrollo. El Gobierno Nacional reglamentará la materia".*

El artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo **2.2.1.2.1.4.11** del Decreto 1082 del 2015, de conformidad con la naturaleza de la solicitud hecha por la persona jurídica para el préstamo de uso del bien inmueble propiedad del municipio y la contratación directa.

De otro lado, es preciso señalar que cada Entidad dentro del marco de sus funciones cuenta con un esquema contractual que le permite cumplir los fines estatales, sin perjuicio de las regulaciones que para algunos tipos de contratos prevé la Ley 80 de 1.993 en su artículo 3.

El Artículo 32 de la Ley 80 de 1993, establece como contratos estatales, los enunciados en dicha norma y además todos los actos jurídicos generadores de obligaciones, que se encuentran previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales.

La suscripción de los contratos de comodato los realiza el representante legal de la respectiva Entidad pública o en su defecto en quien éste delegue de conformidad con la Ley 489 de 1998 modificado por el Decreto 019 de 2012.

El Artículo 38 de la Ley 9 de 1.989 nos indica qué entidades pueden ser beneficiadas con contrato de comodato.

El Decreto 092 del 23 de enero de 2017 que reglamenta la contratación con entidades privadas sin ánimo de lucro, a la que también hace referencia, el inciso segundo del artículo 355 de la constitución política.

El contrato de comodato o préstamo de uso es definido por el Artículo 2200 del Código Civil, "*como aquel por el cual se entrega en forma gratuita un bien mueble o inmueble para que se haga uso de él, el cual debe ser restituido en las mismas condiciones*

iníciales después de terminar el empleo, de tal forma que el contrato se perfecciona con la tradición de la cosa".

7. AVALÚO CATASTRAL

El bien inmueble comprendido por tres (3) locales se encuentra ubicado en la calle 3 bis No 5-38 Centro de Emprendimiento y Desarrollo Empresarial – CEDE ORMAZA de la ciudad de Pereira, con un área total de 6.755 M^2 propiedad del municipio de Pereira, tiene un avalúo catastral de TRES MIL NOVECIENTOS VEINTIÚN MILLONES SETECIENTOS SESENTA MIL PESOS **($3.921.760.000).** Teniendo en cuenta que el espacio a entregar en comodato será de **126,6 M^2**, el valor correspondiente a esta área es de SETENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS **($73.500.343).**

8. VALOR DEL CONTRATO

No obstante, al ser el contrato de comodato de naturaleza gratuita, para efectos fiscales el valor del área de **126,6 M^2** a entregar en comodato es de SETENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS **($73.500.343).**

9. DURACIÓN Y PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El presente contrato tendrá un plazo de **CINCO (5) AÑOS**, contados a partir del cumplimiento de los requisitos de ejecución y la firma de acta de inicio, **sin prórroga automática**. **PARÁGRAFO PRIMERO:** En el evento que el COMODANTE transfiera la titularidad de los inmuebles objeto de este contrato, se suscribirá terminación bilateral por las partes contratantes y el COMODATARIO procederá a entregar el inmueble de manera inmediata, sin que se requiera que medie desahucio a la terminación del plazo acordado. **PARÁGRAFO SEGUNDO**: No obstante, lo dispuesto en la presente cláusula, habrá lugar a la restitución anticipada de los inmuebles, si el COMODATARIO destina los bienes inmuebles para un uso diferente al consagrado en la cláusula tercera de este contrato; de igual forma, el COMODANTE, se reserva la facultad de pedir el inmueble dado en comodato en cualquier tiempo, de conformidad a lo establecido en el artículo 2219 del Código

Civil, razón por la cual el COMODATARIO deberá restituir sin oposición alguna, salvo el tiempo y la forma necesarios para dicha restitución.

10. LUGAR DE EJECUCIÓN

El lugar de ejecución del presente contrato es en el bien inmueble ubicado en calle 3 bis No 5-38 Centro de Emprendimiento y Desarrollo Empresarial – CEDE ORMAZA, y el domicilio contractual es la carrera 7° N°18-55 piso 6° Dirección Operativa de Bienes Inmuebles, Alcaldía de Pereira.

11. DESTINACIÓN

El COMODATARIO**,** única y exclusivamente podrá destinar el área de 126,6 M^2 que se entrega en calidad de comodato, única y exclusivamente para promover el desarrollo empresarial, el desarrollo humano, el emprendimiento y la generación de empleos e ingresos a poblaciones en situación de vulnerabilidad a través de la implementación de modelos de responsabilidad social, la generación de competencias técnicas, la generación de competencias blandas, la gestión de encadenamientos productivos, al generación de productividad y competitividad, el fomento de la comercialización de productos y servicios y el fortalecimiento de la mano obra de poblaciones vulnerables y su desarrollo social", así como la planificación y realización de actividades plasmadas en la carta de proyecto de manejo, actividades propias de la FUNDACIÓN ACTITUD PRODUCTIVA PARA EL DESARROLLO TAC-TIVA identificada con el NIT. 900594666-8.

12. SOLICITANTE

La FUNDACIÓN ACTITUD PRODUCTIVA PARA EL DESARROLLO TAC-TIVA identificada con el NIT. 900594666-8, representada legalmente por la señora **DIANA MARCELA AGUIRRE SAAVEDRA,** identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.112.767.142 expedida en Cartago Valle.

13. SUPERVISIÓN

La supervisión de la ejecución y cumplimiento de las obligaciones contraídas por el COMODATARIO a favor del COMODANTE estará a cargo de quien determine la

SECRETARÍA DE HACIENDA – DIRECCIÓN OPERATIVA DE BIENES INMUEBLES, para lo cual se designará un funcionario, quien llevará a cabo la supervisión de acuerdo con el manual de Interventoría del municipio de Pereira; y quien verificará cada cuatro (04) meses el estado del bien entregado en comodato y levantará la respectiva acta o informe.

14. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

14.1. JUSTIFICACION DE LOS FACTORES DE IDONEIDAD

TIPO DE CONTRATO	CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS	LABOR SOCIAL	CONDICIONES ADMINISTRATIVAS	IMPACTO SOCIAL
COMODATO	X	X	X	X

15. ANÁLISIS QUE PERMITA LA ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS

De acuerdo con el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto Nacional 1082 de 2015, dispone que las entidades públicas deben incluir en los estudios previos la estimación, tipificación y asignación de riesgos.

La estimación del riesgo consiste en medir la probabilidad de ocurrencia de un evento y su impacto en el caso de que se materialice. La medición efectiva y cuantitativa del riesgo se asocia con la posibilidad de pérdida futura. Para el caso de la contratación estatal no se establece una metodología para la cuantificación del riesgo, lo cual da a la entidad cierto grado de discrecionalidad.

Frente a la necesidad que se pretende satisfacer, se establecerá el grado de probabilidad de ocurrencia y de impacto en relación con el equilibrio económico del contrato, utilizando una escala ordinal en la que se hace referencia a criterios de medición como se presenta a continuación: **MUY ALTO, ALTO, MEDIO, BAJO, MUY BAJO**.

Riesgo Previsible	**Grado de Ocurrencia**	**Grado de Impacto**	**Contratista**	**Municipio**	**Mecanismo de Mitigación**

REGULATORIO	MUY BAJO	MUY BAJO	X		Ejercer un control y vigilancia estrictos al contrato por parte del supervisor.
OPERATIVOS: Incumplimiento del contratista de las obligaciones y prohibiciones contraídas en virtud del contrato.	MEDIO	MEDIO	X		Realizar tres (3) visitas al año al bien inmueble objeto del contrato, realizar una (1) reunión semestral con el supervisor para realizar seguimiento y evaluación al desarrollo del objeto contractual.

16. GARANTÍAS ETAPA CONTRACTUAL

Con el fin de minimizar el riesgo y garantizar el cumplimiento del contrato, el municipio de Pereira establecerá en el texto del contrato cláusulas así:

GARANTÍAS Y MECANISMOS DE COBERTURA DEL RIESGO

Cláusula Penal: Las partes acuerdan que la aplicación de la cláusula penal no exime el cumplimiento de las obligaciones contractuales y podrá exigirse al COMODATARIO la pena y la indemnización de perjuicios. En caso de declaratoria de caducidad o de presentarse por parte del COMODATARIO incumplimiento parcial o total del contrato o por incurrir en mora o retardo en el cumplimiento de sus de sus obligaciones, éste pagará a título de cláusula penal pecuniaria al Municipio, una suma equivalente hasta el 20% del valor del contrato. La tasación de la Cláusula Penal atenderá a criterios de oportunidad, razonabilidad, proporcionalidad y gravedad del incumplimiento. La imposición de esta pena pecuniaria se considera como una estimación anticipada de perjuicios que el COMODATARIO cause a la Entidad. El valor pagado como cláusula penal no es óbice para exigir el cumplimiento total de la obligación principal.

MULTAS: No se pactan multas. De ocurrir incumplimientos, el COMODANTE tiene facultades expresas para darlo por terminado de manera unilateral, ante cualquiera de las causales de incumplimiento mediante acto administrativo, debidamente motivado y procederá a cobrar la cláusula penal.

17. PUBLICACIÓN

De conformidad con el Decreto 1082 de 2015, concordante con el artículo 223 del

Decreto Ley 019 de 2012, el presente contrato una vez perfeccionado, deberá ser publicado por parte del municipio de Pereira en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública SECOP II y a través del Portal Único de Contratación www.colombiacompra.gov.co.

18. CONCLUSIÓN

De acuerdo con el presente estudio previo, queda acreditada y justificada la viabilidad para el municipio de Pereira- Secretaría de Hacienda – Dirección Operativa de Bienes Inmuebles, para la celebración del contrato de comodato; por tanto, resulta conveniente celebrar el contrato con la señora **DIANA MARCELA AGUIRRE SAAVEDRA,** identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.112.767.142 expedida en el municipio de Cartago Valle, en calidad de Representante Legal de la **FUNDACIÓN ACTITUD PRODUCTIVA PARA EL DESARROLLO TAC-TIVA** identificada con el **NIT. 900594666-8**, quienes presentaron la propuesta en la que se compromete a cumplir con las obligaciones en el presente estudio y cumple con las condiciones solicitadas, por el municipio de Pereira - Secretaría de Hacienda.

Cordialmente,

DORA PATRICIA OSPINA PARRA
Secretaria de Hacienda

VLADIMIR OROZCO DUQUE
Director Operativo Bienes Inmuebles

Revisó:

Martha Alexandra Correa
Abogada Contratista Bienes Inmuebles

Luz Elena Salazar Gallego
Abogada Contratista Bienes Inmuebles

Proyectó y Elaboró:
Bryan David Quintero Brand
Contratista Bienes Inmuebles