ESTUDIOS PREVIOS

CONTRATO DE COMODATO

El presente estudio se presenta conforme al artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015.

FECHA: Julio de 2023

1.- DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

La Secretaría General de la Alcaldía Municipal de Pasto, tiene como uno de sus objetivos principales la administración eficiente de los bienes muebles e inmuebles de propiedad del Municipio de Pasto.

En cumplimiento a lo dispuesto en el Decreto No. 218 del 04 de junio de 2021 por el cual se actualiza y compila el manual específico de funciones y competencias laborales para los empleos de la planta de cargos de la Administración Municipal, el proyecto Bienes Inmuebles adscrito a la Secretaría General, cumple con la función de inventario de bienes inmuebles de propiedad del Municipio de Pasto, así como el control y custodia de los activos del Municipio.

Por lo anterior, es un objetivo primordial de la misma, la administración, defensa y control de los bienes inmuebles sobre los cuales se presenten proyectos para desarrollar actividades en beneficio de la comunidad, propuestos por la misma o por las entidades descentralizadas del orden municipal.

Ante lo establecido, LA JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DEL BARRIO NUEVA ARANDA MANZANAS H, I, F, identificada con el NIT. 900108489-8, representada legalmente por PEDRO ANDRES SUAREZ PORTILLO, mayor de edad e identificado con la cedula de ciudadanía No. 98.370.439 expedida en Iles (Nariño), actuando en su calidad de Representante Legal de LA JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DEL BARRIO NUEVA ARANDA MANZANAS H, I, F, Presento una propuesta para la entrega en calidad de Comodato del Salón Cultural, en la cual, contempla el fortalecimiento de actividades comunitarias recreativas, deportivas, culturales, religiosas dirigidas tanto a la población juvenil, madres cabezas de familia y de la tercera edad. Por lo tanto y conforme al artículo 2200 del Código Civil, Ley 9 de 1989, Artículo 38 y demás normas, se hace necesario celebrar un Contrato de Comodato entre el Municipio de Pasto y LA JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DEL BARRIO NUEVA ARANDA MANZANAS H, I, F, teniendo en cuenta el objeto y fines que la JAC presta a la comunidad, especialmente aquellos que habitan en el sector y su área de influencia de conformidad a la Constitución Política de Colombia y demás normas que favorezcan promover acciones de beneficio social en los

campos de la educación, salud, ayuda humanitaria, y así garantizar la integración comunitaria y de la familia.

El Municipio de Pasto tiene la obligación legal de atender dicha necesidad con base en lo dispuesto en: Constitución Política: ARTÍCULO- 2. "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; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares".

ARTICULO 311. "Al Municipio como entidad fundamental de la división político administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes".

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.

Acuerdo 005 del 10 de junio del 2020 - Plan de Desarrollo "PASTO LA GRAN CAPITAL".

Para garantizar la satisfacción de la necesidad anteriormente descrita y cumplir con sus obligaciones legales, el MUNICIPIO DE PASTO, requiere la celebración de un Contrato de Comodato y en concordancia con el marco jurídico expuesto, el Municipio cuenta con un bien inmueble ubicado en el BARRIO NUEVA ARANDA MANZANAS H, I, F, para el desarrollo planteado por la JAC, en el cual se pueden cumplir a cabalidad las actividades propias de su organización, por lo tanto, se tuvo en cuenta el proyecto ya que genera un gran impacto de bienestar social y comunitario.

2.- DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

2.1.- Objeto: El Municipio de Pasto, entrega a favor de LA JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DEL BARRIO NUEVA ARANDA MANZANAS H, I, F, a título de comodato o préstamo de uso, el bien inmueble denominado zona verde No. 6 de la urbanización Nueva Aranda, donde actualmente se encuentra ubicado

el salón cultural, el cual tiene un área de construcción de (99 m2 aprox.), hace parte integrante del predio de mayor extensión con un área total de terreno de (1.183.89 m2 aprox.), determinado con los siguientes linderos generales Norte: Vía peatonal, Oriente: 01-05-557-0002-000, Sur: Vía peatonal, Occidente: Carrera 28 B. Inmueble adquirido por Cesión mediante Escritura 2525 del 19 de julio 2002 de la Notaría Tercera del circulo de Pasto, identificado con Matricula Inmobiliaria No. 240-134952, con código predial No. 52001010505570002000.

2.2.- ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE:

Características del Predio: El predio se ubica en el nororiente del municipio de Pasto, en la comuna diez, en el barrio Nueva Aranda en el predio denominado "Zona Verde 6" y dentro de esta área está el salón comunal del barrio.
El área para entregar en Comodato es el Salón Comunal del barrio Nueva Aranda II.
Éste cuenta con un área edificada de 99 mts2 aproximadamente, es una construcción de un piso, con estructura en concreto y columnas, cubierta en teja de eternit con estructura metálica, muros en mampostería, piso en cerámica, paredes en ladrillo visto y pintadas. Posee dos puertas metálicas independientes para el acceso al inmueble sobre la carrera 28 B; tiene puertas internas en lámina metálica, cuenta con cuatro ventanas externas con antepechos metálicos; tiene iluminación con bombillos tipo led común y lámparas de tubo en circuito. La parte externa del inmueble cuenta con rampa de cemento y pasamanos para acceso a la entrada principal, tiene un área con piso en concreto donde están los respectivos andenes circundantes a las vías peatonales.
Su infraestructura interna cuenta con:

- Un salón principal.
- Una cocina, con puerta metálica externa, ventana metálica externa, un mesón con cerámica a media pared, un lavaplatos con un grifo, cuenta con iluminación de bombillos tipo común.
- Baños: Poseé dos baños los cuales cuentan con una puerta metálica de acceso, paredes con enchape media pared, piso en cerámica, techo en eternit y estructura metálica, una ventanilla al exterior, iluminación con bombillos tipo común.
  Cuenta con:

Baño damas	Baño caballeros
- Unidad sanitaria	- Unidad sanitaria
- Lavamanos	- Lavamanos

Una bodega que a la vez tiene funcionalidad de oficina, posee tres ventanales al exterior, una puerta metálica e iluminación con bombillos de tipo común

3.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

OBLIGACIONES DEL COMODATARIO: En virtud del presente contrato EL COMODATARIO se compromete para con el COMODANTE a cumplir las siguientes obligaciones:

a) Recibir los bienes objeto del presente contrato, a título de comodatario.
b) Atender en forma inmediata las solicitudes y requerimientos del supervisor del contrato y permitirle la inspección de los bienes objeto del comodato de manera fácil y expedita.
c) Utilizar los bienes dados en comodato únicamente para los fines previstos en el presente documento, en forma adecuada conforme a su naturaleza.
d) Asumir el pago de los servicios públicos, expensas comunes de administración y demás gastos a que haya lugar relacionados con el uso del bien durante el plazo del presente contrato.
e) Emplear la mayor diligencia en la conservación del bien, para lo cual deberá realizar las reparaciones locativas a que haya lugar y dará aviso al Comodante de las reparaciones útiles o necesarias que deban efectuarse sobre el bien en forma oportuna.
f) Tener en cuenta que el plazo no puede ser superior a cinco (5) años en el evento previsto por el artículo 38 de la Ley 9 de 1989.
g) Responder por cualquier deterioro del bien, que no provenga de la naturaleza o del uso autorizado del bien que se entrega en comodato.
h) Restituir el bien una vez vencido el plazo del contrato, en las mismas condiciones que se recibió, y a paz y salvo por todo concepto de servicios públicos y demás gastos relacionados con su uso, así como libre de gravámenes y afectaciones.
i) Solicitar a la Entidad Estatal contratante autorización para la realización de mejoras o adecuaciones que impliquen la ejecución de obras civiles. La realización de mejoras no dará lugar a indemnización alguna al Contratista por parte de la Entidad Estatal contratante.
j) Abstenerse de subarrendar, ceder o disponer a cualquier título del bien.
k) Vigilar y custodiar el bien inmueble entregado a título de comodato y evitar que el mismo sea invadido, ocupado o perturbado por terceros y, en caso de ocurrir cualquier perturbación a la tenencia, dar aviso a la Entidad Estatal contratante y adelantar todos los trámites previstos de acuerdo a la Ley para la protección de los derechos del Contratista y de la Entidad Estatal contratante.
l) Ante la situación de pandemia por el Covid-19 que afronta el país, el lugar tiene que estar adecuado con normas de bioseguridad; por esta razón, las personas que asistan a las instalaciones deberán cumplir con los protocolos de autocuidado durante su permanencia en el establecimiento, teniendo en cuenta las medidas para la contención de la transmisión del virus: Lavado de manos constante, distanciamiento social de 2 metros, Uso del tapabocas obligatorio.

OBLIGACIONES POR PARTE DEL COMODANTE:

a) El Comodante se compromete con el comodatario a realizar la entrega formal de los elementos objeto del contrato, libre de todo gravamen y en buen estado.
b) Recibir el bien inmueble objeto de comodato en el momento en que se cumpla el plazo estipulado del presente contrato o cuando anticipadamente lo requiera EL COMODANTE, asumiendo el deterioro normal por el uso legítimo del mismo.
c) Ejercer la vigilancia y control del presente contrato a través del funcionario que se designe para el efecto.
d) Suscribir con el Comodatario la respectiva acta de entrega del bien inmueble que se pretende entregar mediante este contrato.
e) El MUNICIPIO conserva los derechos de propiedad y de posesión que tiene sobre los elementos objeto del presente contrato de comodato.

4.- DESTINACIÓN:

EL COMODATARIO destinará el bien inmueble objeto del presente contrato exclusivamente para actividades en beneficio de la comunidad, sin que el COMODATARIO pueda destinarlos para un uso diferente o para realización de actividades que le genere lucro, y/o actividades ilícitas.

Se prohíbe la realización de actividades que generen lucro o eventos en los cuales se expendan y/o ingieran bebidas alcohólicas. Las reuniones no podrán exceder de las 10:00 P.M. a excepción de cuando se realicen honras fúnebres que se extenderá la autorización hasta las 11:00 P.M.

4.1.- PLAZO: El presente contrato tendrá una vigencia de tres (3) años, inicia desde la suscripción del acta de entrega. En todo caso EL MUNICIPIO se reserva la facultad de dar por terminado unilateralmente el contrato de comodato cuando considere que no se cumple el objeto para el cual se entregó el bien inmueble, o se requiera para atender las necesidades propias de la Administración Municipal.

4.2.- PLAZO DE EJECUCIÓN: ENTREGA, Y RESTITUCIÓN DE LOS BIENES

ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE: EL MUNICIPIO hará la entrega material del bien inmueble de que trata la cláusula primera al COMODATARIO, al perfeccionamiento del presente contrato, de lo cual se hará la correspondiente acta suscrita por los representantes de la Entidad COMODATARIA y El Secretario General, en la cual se dejará constancia del estado de conservación del mismo. **ESTADO DEL BIEN:** Las partes al momento de firmar el acta de entrega del bien que trata el objeto de los presentes estudios previos, manifestarán los detalles, características y estado del bien entregado, el cual se encuentra en condiciones aptas para su uso y funcionamiento. **RESTITUCIÓN DEL BIEN:** Una vez extinguido el plazo señalado en el numeral 4.1, el COMODATARIO se obliga a restituir al COMODANTE, el bien inmueble descrito en el numeral 2.1 de este documento, en las mismas

condiciones en que lo recibió, **salvo el deterioro natural por el uso y el goce legítimo**. No obstante, lo anterior, el COMODANTE podrá exigir la restitución del mencionado bien inmueble antes del plazo señalado en el numeral 4.1, en los siguientes casos: **a)** Si advierte el mal uso del bien inmueble entregado; **b)** Por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones a cargo del COMODATARIO, consignadas en el numeral 3 del presente contrato; **c)** Cuando el COMODANTE requiera el bien inmueble para el cumplimiento de sus funciones constitucionales y legales. **d)** Por mutuo acuerdo entre las partes. **PARÁGRAFO**: En caso de necesitar la restitución anticipada del bien inmueble dado en comodato, EL COMODANTE comunicará por escrito al COMODATARIO, con un plazo mínimo de un (1) mes de anticipación para garantizar la entrega del mismo.

4.3.- VALOR DEL COMODATO: GRATUIDAD. El presente contrato es gratuito, por ello el COMODATARIO no contrae obligación onerosa, salvo los gastos causados por las actividades necesarias para su uso, mantenimiento, conservación, pago de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, y demás necesarios para su funcionamiento que se causen durante la vigencia del contrato.
El valor del avaluó catastral del 2023 del bien inmueble es de ($163, 692,000,00), siendo inferior a 1500 s.m.m.l.v, por lo tanto, no requiere autorización del Concejo Municipal de Pasto.

5.- CAUSAL QUE AMPARA LA CONTRATACIÓN.

El artículo 13 de la Ley 80 de 1993, relativo a la normatividad aplicable a los contratos estatales, preceptúa que: "Los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2 del presente estatuto se 'regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta Ley".

El contrato a celebrar es de **COMODATO** o préstamo de uso, el cual es definido por el Código Civil, en el título XXIX, y en su artículo 2200 lo define como un contrato en que una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie mueble o raíz para que haga uso de ella, y con cargo a restituirla al terminar el uso; este contrato solo se perfecciona con la entrega física de la cosa.

Adicional a lo anterior debe tenerse a lo dispuesto por el artículo 38 de la Ley 9 de 1989, que dispone con quienes podrán celebrar comodatos las Entidades Públicas extenderse hasta por cinco (5) años.

Según lo dispuesto en 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..."

6.- CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS UNSPSC

GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE
F Servicio	80 Servicios de gestión servicios administrativos	13 Servicio Inmobiliario	15 Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

7.- SUPERVISIÓN

La supervisión del contrato estará a cargo del Subsecretario de Apoyo Logístico o del funcionario que él delegue por escrito, quien ejercerá el seguimiento y vigilancia del contrato y cumplirá las siguientes obligaciones: 1) verificará cada seis (6) meses, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, el estado de uso y conservación del bien inmueble; para el efecto se levanta acta que se aprobará y firmará con el servidor público o funcionario que al efecto señale el COMODANTE; 2) presentará los informes al Señor Alcalde y/o al Jefe de la Oficina de Control Interno que considere pertinente; 3) remitirá informes a las autoridades competentes las quejas o denuncias inmediatamente conozca de alguna novedad irregular en el uso del bien entregado en comodato; 4) presentará, de manera oportuna, los informes que le solicite su superior inmediato, el Alcalde o las autoridades competentes; 5) proyectará y suscribirá el acta de liquidación del contrato y en general preparará y firmará toda acta que se presente en el curso de ejecución del comodato, así como la de suspensión y de reinicio.

8.- ANÁLISIS DE RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO.

La entidad identifica los siguientes riesgos asociados al proceso de contratación:

No.	1	5
Clase	Específico	General
Fuente	Externo	Interno
Etapa	Ejecución	Ejecución
Tipo	Operacional	Sociales o Políticos
Descripción (Que puede pasar y como puede ocurrir)	Daño hidráulico y/o eléctrico o de cualquier otra naturaleza que impida el uso y goce del inmueble	Problemas de orden publico que atenten contra la integridad de los inmuebles
Consecuencia de la ocurrencia del evento	Imposibilidad de atención y de cumplimiento de funciones	Se perturba la ejecución del contrato y se requiere mantenimiento preventivo y correctivo por parte del contratista
Probabilidad	Posible	Improbable
Impacto	Menor (2)	Menor (2)
Valoración del riesgo	Medio	2
Categoría	Alto	Bajo
¿A quien se le asigna?	JAC y propietario	JAC y propietario
Tratamiento/Controles a ser implementados	Obras de mantenimiento	Modificar el contrato y/o las consecuencias
Impacto después del tratamiento: Probabilidad	Raro	1
Impacto	Menor	2
	Medio	3
Categoría	Riesgo bajo	Riesgo bajo
¿Afecta la ejecución del contrato?	No	Si
Persona responsable por implementar el tratamiento	Propietario y JAC	Sec. General
Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Suscripción del contrato	Suscripción del contrato
Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Inicio del contrato	Vencimiento del plazo
Monitoreo y revisión: Se realizara el monitoreo	Inspecciones Cuatrimestrales	Informes del supervisor
Periodicidad ¿Cuándo?	Cuatrimestrales	Cuatrimestrales

9.- GARANTÍA PARA EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, la Ley 1050 de 2007 y el articulo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015 y teniendo en cuenta que se trata de un contrato de comodato, se considera que no se requiere a la constitución de garantías para avalar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo.

10.- CLAUSULA DE INDEMNIDAD.

EL COMODANTE Y COMODATARIO están en la obligación de mantenerse libres de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros y que se deriven de sus actuaciones o de las de sus subcontratistas o dependientes.

11.- ANEXOS.

Se anexa como soporte de los presentes Estudios y documentos previos la siguiente documentación:

- Fotocopia del documento de identificación de la persona natural o del representante legal de la persona jurídica.
- Certificado de cámara de comercio.
- Copia de RUT o NIT
- Certificado de antecedentes disciplinarios (Ley 190 de 1995, Art. 1)
- Certificado de antecedentes fiscales (Ley 190 de 1995, Art. 1)

- Consulta de antecedentes penales de la persona natural o del representante legal de la persona jurídica.
- Paz y Salvo Municipal de la Junta de Acción Comunal.
- Resolución inscripción JAC.
- Resolución de Personería Jurídica.

ORLANDO ALBERTO CHAVES BRAVO
Secretario General

Revisó: DIANA BACCA.
Abogada S.G.

Elaboró: WILMER ORTEGA.
Abogado S.G.