ESTUDIO PREVIO DE CONTRATACIÓN PARA LA REALIZACION DE UN CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE COMODATO O PRESTAMO DE USO.

Generalidades del Proceso de Contratación	
Dependencia	Subgerencia Comercial
Objeto	Contrato de comodato a la **FUNDACION TODOS POR LOS DERECHO HUMANOS,** de un área del (parqueadero) del predio denominado Sede Campestre "Los Girasoles", ubicado en el municipio de Palestina, paraje Santagueda, con un área privada construida de 1.352.49 metros cuadrados aproximadamente, identificado con matrícula inmobiliaria número 100-25992.
Modalidad de Selección	Directa
Clase de Contrato	Comodato
Fecha de Elaboración	abril del 2025

ESTUDIO PREVIO PARA LA CELEBRACIÓN DE UN CONTRATO DE COMODATO

Que INFI-CALDAS es "una entidad descentralizada del orden departamental, que, mediante la administración de sus inversiones y la prestación de servicios financieros a los entes territoriales y a las personas jurídicas de derecho público y privado, que estén destinadas a la prestación de un servicio público, o tiendan a satisfacer una necesidad básica de la comunidad, contribuye al financiamiento, promoción y desarrollo del departamento de Caldas". El contrato para celebrarse se relaciona con esta misión institucional, porque para la entidad es de suma importancia mantener sus bienes en excelente estado para garantizar su conservación.

INFICALDAS es propietario de la Sede Campestre denominada "Los Girasoles", ubicado en el municipio de Palestina, paraje Santagueda, identificado con matrícula inmobiliaria número 100-25992 y ficha catastral 00-01-0008-0060-000.

El predio Sede Campestre "Los Girasoles", presenta la siguiente ubicación:



ESTE DOCUMENTO IMPRESO ES UNA COPIA NO CONTROLADA
Para ver el documento controlado ingrese a la carpeta G Sistema de Gestión

	PUNTO 1	PUNTO 2	PUNTO 3	PUNTO 4	PUNTO 5	PUNTO 6
LATITUD	*5° 4'37.61"N*	*5° 4'36.37"N*	*5° 4'39.02"N*	*5° 4'42.34"N*	*5° 4'42.77"N*	*5° 4'42.95"N*
LONGITUD	*75°40'29.02"O*	*75°40'33.86"O*	*75°40'37.05"O*	*75°40'38.31"O*	*75°40'33.76"O*	*75°40'30.84"O*

El veinticinco (25) de febrero de 2025 se recibió una solicitud de préstamo de uso del centro recreacional denominado "Girasoles" por parte de la Fundación Todos Por Los Derechos Humanos, representado legalmente por la directora ejecutiva Martha Lucia Suarez Vásquez, para disponer del predio con el fin de desarrollar su objeto social el cual hace referencia a la promoción, prevención y protección de los derechos humanos, en general propender por el mejoramiento de la calidad de vida de comunidades de escasos recursos del país y de la región como las comunidades indígenas, negras afrocolombianas, raizales y palanqueras, comunidades LGTBI, mujeres, niños, niñas jóvenes y adultos mayores en la que se está haciendo énfasis, promoviendo la creación de empresas en la colectividad, autogestión y realizar programas de motivación y crecimiento personal que ayuden con el fortalecimiento y aprovechamiento de su propio potencial, utilizando mecanismos de orden social, industrial, estatal, y todos los demás acordes con su naturaleza jurídica.

Dicha solicitud se fundamenta en la entrega en comodato de un área (parqueadero) del predio girasoles para el grupo de mujeres emprendedoras Araucanas, ya que tienen el proyecto de crear ***LA TIENDA DEL CAFÉ Y LA MUJER AFRO,*** el cual está integrado por 30 mujeres cabeza de hogar entre ellas se encuentran desplazadas, víctimas del conflicto armado entre otras situaciones.

Que, con esta propuesta se pretende disminuir indicadores de violencia contra la mujer, abuso sexual a menores, prostitución infantil y el alto consumo de sustancias psicoactivas, además de proporcionarles oportunidades de ingresos donde las puedan hacer autosuficientes y así brindar más seguridad a su entorno familiar y se pretende:

Visibilizar y salvaguardar el patrimonio cultural afrodescendiente, mediante la gastronomía ancestral, la artesanía tradicional y actividades culturales que enriquezcan el tejido social y fortalezcan la identidad de la comunidad.

Implementar una infraestructura multifuncional e inclusiva, que integre servicios como cafetería de cafés especiales, gastronomía autóctona, zona de postres, snacks, SPA para mascotas, tienda de artesanías y un centro de atención turística (CAT), todo ello en un ambiente acogedor, accesible, ambientalmente responsable y representativo de la cultura afro.

Aportar al desarrollo económico local, generando empleo directo e indirecto, apoyando el emprendimiento comunitario, especialmente liderado por mujeres afrodescendientes y jóvenes del municipio.

Diversificar la oferta agroturística y comercial del municipio, fortaleciendo el ecosistema local a través de alianzas con entidades como FONTUR, SENA, INFICALDAS, entre otras.

Fomentar prácticas sostenibles, mediante el uso de materiales reciclables y ecológicos, la promoción de productos orgánicos y la implementación de estrategias de manejo responsable de residuos.

Este documento impreso es una copia no controlada
Para ver el documento controlado ingrese a la carpeta G Sistema de Gestión

ESTUDIO PREVIO DE CONTRATACIÓN PARA LA REALIZACION DE UN CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE COMODATO O PRESTAMO DE USO.

La **"Tienda del Café y la Mujer Afro"** será un punto de encuentro comunitario que combinará elementos culturales, gastronómicos, turísticos y comerciales en un solo espacio. Se ofrecerán servicios tales como:

- Café de calidad exportación
- Postres tradicionales y fusión (ej. cuca con kumis, dulce de ahuyama)
- Snacks saludables con ingredientes autóctonos
- Gastronomía afrocolombiana ancestral
- Venta de artesanías locales
- SPA para mascotas (pet friendly)
- Centro de Atención al Turista (CAT)

Con el fin de implementar el proyecto **"Tienda del Café y la Mujer Afro"**, un espacio sociocultural, económico y turístico que promueve la identidad afrodescendiente, la inclusión, el emprendimiento y el desarrollo local, generación de empleo mediante la oferta de productos, servicios y actividades culturales articuladas con la economía popular y solidaria.

Que, al respecto, el Código Civil, en el Titulo XXIX, regula el "contrato de comodato o préstamo de uso" 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 de restituirla al terminar el uso; este contrato sólo se perfecciona con la entrega física de la cosa.

Que, de igual forma, de conformidad con 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..."

Que, con fundamento en el artículo anteriormente referido, la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado, en Concepto No. 1077 del 26 de marzo de 1998, señaló que las entidades estatales están facultadas para celebrar el **contrato de comodato** regulado por el derecho privado, observando los límites señalados en normas especiales sobre la materia en cuanto al tiempo máximo de duración y la destinación o uso que debe darse el bien.

Que, ahora bien, sobre la viabilidad jurídica del contrato de comodato y sus límites, la Ley 9 de 1089 en su artículo 38, señala lo siguiente:

> "*Las entidades públicas no podrán dar en comodato sus inmuebles sino únicamente a otras entidades públicas, sindicatos, cooperativas, asociaciones y fundaciones* ***que no repartan utilidades entre sus asociados o fundadores ni adjudiquen sus activos en el momento de su liquidación a los mismos****, juntas de acción comunal, fondos de empleados y las demás que puedan asimilarse a las anteriores, y por un término máximo de cinco (5) años, renovables*".

Que, por lo anterior, una vez analizados los documentos que acreditan la capacidad jurídica de la **FUNDACION TODOS POR LOS DERECHOS HUMANOS,** se encuentra reconocida por la Cámara de Comercio con la inscripción número SOO15327 con fecha de inscripción 14 de julio de 2003 y fecha de

Calle 21 No. 23 – 22 Edificio Seguros Atlas,
pisos 3 y 4 – Manizales, Caldas
@infi
atencionalciudadano@infi.gov.co

renovación 04 de marzo de 2025, con domicilio principal en la ciudad de Manizales, con NIT 810.006.017-0.

Que ambas entidades consideran necesario realizar un contrato de comodato, en el que INFICALDAS entregará a la **FUNDACION TODOS POR LOS DERECHOS HUMANOS**, un área (parqueadero) del Predio Girasoles de la sede campestre denominada "Los Girasoles" ubicado en el Municipio de Palestina, paraje Santagueda y descrito en el inicio de este estudio.

Que, de igual forma, es importante mencionar el Articulo 209 de la Constitución Política establece La función administrativa está el servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones"

Que, asimismo, el artículo 355 de la Constitución Política de Colombia Establece que "Ninguna de las ramas u órganos del poder público podrá decretar auxilios o donaciones en favor de personas naturales o jurídicas de derecho privado" y que "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.**

CONDICIONES DEL CONTRATO

Para la elaboración del contrato y de acuerdo con las especificaciones de este, después del análisis contractual se sugiere tener en cuenta los siguientes aspectos:

OBJETO: INFICALDAS Entrega en comodato a la fundación FUNDACION POR LOS DERECHOS HUMANOS, un área del (parqueadero) del predio denominado sede Campestre "Los Girasoles", ubicado en el municipio de Palestina, paraje Santagueda, identificado con matrícula inmobiliaria número 100-25992 y ficha catastral 00-01-0008-0060-000.

USO AUTORIZADO: La **FUNDACION TODOS POR LOS DERECHO HUMANOS**, deberá destinar el inmueble objeto del presente comodato para desarrollar el proyecto la tienda del café y la mujer afro, el cual está integrado por 30 mujeres cabeza de hogar entre ellas se encuentran desplazadas, víctimas del conflicto armado entre otras situaciones y no para uso diferente, comprometiéndose dicha entidad a darle el uso adecuado y cuidar las instalaciones recibidas en préstamo debido al presente comodato.

GASTOS DE FUNCIONAMIENTO: Los gastos de funcionamiento que demande el comodato, tales como gastos de aseo, de los servicios públicos, agua, luz, teléfono, internet y alcantarillado, serán asumidos por el Comodatario.

Por tratarse de un contrato interadministrativo, la modalidad de selección es de contratación directa, y se fundamenta en las siguientes normas:

- Que de conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.4 del decreto 1082 de 2015 la modalidad de selección para la contratación entre entidades estatales es la contratación directa.

Calle 21 No. 23 – 22 Edificio Seguros Atlas, pisos 3 y 4 – Manizales, Caldas
@infi
atencionalciudadano@infi.gov.co

ESTUDIO PREVIO DE CONTRATACIÓN PARA LA REALIZACION DE UN CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE COMODATO O PRESTAMO DE USO.

De acuerdo con lo anterior, decreto 1082 de 2015, por el cual se reglamenta el sistema de compras y contratación pública en su artículo 2.2.1.2.1.4.4. Establece que "la modalidad de selección para la contratación entre Entidades Estatales es la contratación directa; y, en consecuencia, le es aplicable en el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del presente decreto."

OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

DEL COMODATARIO:

- Cuidar y mantener los bienes recibidos, respondiendo por todo daño o deterioro que sufran, salvo a los que deriven del uso legítimo, fuerza mayor o caso fortuito.
- Restituir los bienes a su propietario cuando se requiera.
- Utilizar los bienes de acuerdo con su uso autorizado.
- No cambiar de destinación los bienes objeto de este comodato, sin previa autorización escrita de INFICALDAS.
- Permitir en cualquier tiempo las visitas que INFICALDAS o sus representantes tengan a bien realizar para constatar el estado, mantenimiento y conservación del bien objeto de este contrato, así como la utilización que se esté realizando del mismo.
- Efectuar las reparaciones que se requieran para corregir y/o enmendar los daños o perjuicios causados por su actuación, la de sus dependientes y personas autorizadas por EL COMODATARIO.
- Restituir los bienes a INFICALDAS a la terminación del comodato en el mismo estado en que lo recibe, incluyendo las modificaciones que haya realizado en los bienes propiedad de INFICALDAS.
- Entregar el diseño y la lista de materiales que se van a utilizar en la construcción de los módulos para la aprobación de INFICALDAS.

DE INFICALDAS:

- Entregar los bienes objeto del presente comodato en forma real, oportuna, y en perfecto estado.
- Ejercer la Supervisión del contrato por intermedio del Supervisor, quién controlará los asuntos necesarios durante el desarrollo del contrato.
- Entregar al comodatario la documentación necesaria para su normal y legal utilización.
- Realizar la aprobación del diseño y listado de materiales enviados por el comodatario, para la construcción.

ADAPTACIONES Y/O MEJORAS

Teniendo en cuenta el objeto descrito en el presente estudio previo, el comodatario realizará las adecuaciones locativas que se requieran para el debido funcionamiento de sus actividades como los son Expendio de Café Espaciales, Postres, Comidas rápidas, Gastronomía ancestral Afro, Artesanías, SPA de mascotas, Por lo que es necesario: Caseta principal con diseño funcional y culturalmente representativo. Stands diferenciados para café, snacks y artesanías. Baños accesibles y con normativas vigentes. Divisiones internas para separar cada área funcional. Instalación de servicios básicos: agua, electricidad, saneamiento. El diseño y el listado de los materiales que se van a utilizar deben ser aprobado por INFICALDAS antes del inicio de la construcción.

ESTE DOCUMENTO IMPRESO ES UNA COPIA NO CONTROLADA
Para ver el documento controlado ingrese a la carpeta G Sistema de Gestión

Es fundamental resaltar que todas las instalaciones, adecuaciones y mobiliario a utilizar en el espacio son de carácter movible y no permanente, entendiendo que el predio proyectado está sujeto a futuras intervenciones por parte de INFICALDAS y el municipio. Por ello, el diseño propuesto es compatible con los lineamientos institucionales vigentes y no representa una alteración estructural o definitiva del inmueble.

RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE

El bien inmueble denominado "área del (parqueadero) del predio denominado sede Campestre "Los Girasoles", ubicado en el municipio de Palestina, paraje Santagueda" deberá ser restituido en un plazo no mayor a diez (10) días calendario cuando INFICADLAS lo solicite; igualmente se hará la restitución del bien inmueble por renuncia o constitución en mora de la obligación.

TERMINACIÓN ANTICIPADA:

1. El contrato terminará inmediatamente en el momento en que INFICALDAS requiera el inmueble, para realizar remodelación o reparación en el predio denominado sede Campestre *"Los Girasoles"*, ubicado en el municipio de Palestina, paraje Santagueda.
2. El contrato terminará en caso de que el predio denominado sede Campestre "Los Girasoles", ubicado en el municipio de Palestina, paraje Santagueda sea entregado en concesión.
3. Se terminará el contrato inmediatamente si el comodatario realizar adecuaciones o construcciones diferentes a lo aprobado por INFICALDAS.
4. Una vez vencido el plazo establecido en el presente contrato, ya que, por tratarse de un contrato suscrito con una entidad pública, se encuentran prohibidas las prórrogas automáticas y de igual forma, en aplicación a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 80 de 1993, no se pueden suscribir contratos verbales con la administración pública.
5. El contrato terminará si el comodatario Construye o realiza adecuaciones que no estén en la aprobación de INFICALDAS.

DURACIÓN: El presente comodato tener una duración desde la suscripción del acta de inicio y hasta el 31 de diciembre de 2025.

GRATUIDAD: El presente comodato o préstamo de uso celebrado entre INFICALDAS y la FUNDACION TODOS POR LOS DERECHOS HUMANOS, se celebra a título gratuito, esto es, ni el comodante ni el comodatario pagaran valor alguno a la otra parte por el presta del predio denominado sede Campestre "Los Girasoles", ubicado en el municipio de Palestina, paraje Santagueda.

Calle 21 No. 23 – 22 Edificio Seguros Atlas,
pisos 3 y 4 – Manizales, Caldas
@infi
atencionalciudadano@infi.gov.co

ESTUDIO PREVIO DE CONTRATACIÓN PARA LA REALIZACION DE UN CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE COMODATO O PRESTAMO DE USO.
CONTROL DE LA EJECUCION

El control o supervisión del presente comodato será realizada por INFICALDAS, a través de la Subgerencia Comercial, quien ejercerá funciones de Supervisión y vigilancia técnica y administrativa.

Dado en Manizales, el veintiuno (21) de abril de 2025.

WILLIAN JAIRO NOREÑA VÁSQUEZ
Subgerente Comercial
INFICALDAS

Proyectó: Johana Calle Arias – Apoyo Comercial

Calle 21 No. 23 - 22 Edificio Seguros Atlas,
pisos 3 y 4 - Manizales, Caldas

@infi
atencionalciudadano@infi.gov.co