ESTUDIO DE NECESIDAD, OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA CONTRACTUAL PARA UN CONTRATO DE COMODATO SOBRE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD Y EN POSESIÓN DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA

Siguiendo los lineamientos jurídicos previstos por la Ley 80 de 1993, 1152 del 16 de Julio de 2007, Decreto 1082 de 26 de mayo de 2015 concordante con el Decreto 1510 de julio 17 de 2013 que tienen como finalidad la eficiencia y transparencia en la contratación a través de una debida planeación de los procesos, dirigida a lograr la selección objetiva de los contratistas en el sector público, la Entidad procede a realizar el presente estudio de necesidad, oportunidad y conveniencia para la celebración de un Contrato de Comodato, de conformidad a las siguientes pautas.

El Banco Inmobiliario de Floridablanca, en cabeza de su representante legal, plantea la ejecución de una serie de programas, metas y estrategias tendientes a recuperar y administrar los bienes del Municipio con el objeto de mejorar la atención y la calidad de vida de la comunidad en general y garantizar el mantenimiento y buen uso de estos predios, para lo cual se requiere la celebración de contratos de administración, mantenimiento y aprovechamiento del espacio público.

1) DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

El Municipio de Floridablanca, 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. (Art. 311 de la C.N.).

El Banco Inmobiliario de Floridablanca, creado mediante Acuerdo 024 de 2002, modificado en su totalidad mediante el Acuerdo 016 de 2004, ostenta la categoría de establecimiento público descentralizado del orden municipal, teniendo por objeto la financiación y ejecución del Ordenamiento Territorial del Municipio, con jurisdicción en los sectores urbano y rural, de acuerdo a las preceptivas contenidas en la Ley 388 de 1997.

De tal forma que en desarrollo de estas y de las demás normas concordantes con la materia, tiene como funciones generales la gestión territorial; la consecución de los programas relacionados con vivienda de interés social; propender por la cooperación e intermediación interinstitucional; la custodia, mantenimiento y administración de inmuebles municipales y del espacio público del Municipio de Floridablanca, al igual que el control del ejercicio de la actividad inmobiliaria.

Actualmente, el Banco Inmobiliario de Floridablanca posee dentro de su inventario los siguientes bienes inmuebles:

DIRECCION DEL PREDIO	NUMERO CATASTRAL	TITULO	FOLIO DE MATRÍCULA
Calle 4 No. 7-01 CLINICA GUANE Y SU RIS	01-01-0005-0005-000	Escritura 3215 de 21/12/1992	300-198466 300-191570
Calle 33 No. 5-36 CENTRO DE SALUD LA CUMBRE	01-02-0027-0002-000	Resolución No. 21232 de 2016	300-161452
Carrera 12 No. 12-46 CENTRO DE SALUD VILLABEL	01-02-0189-0001-000	Escritura 2899 del 27/04/1993	300-66452
Carrera 19 No. 51ª -06 CENTRO DE SALUD LA TRINIDAD	01-03-0003-0033-000	Escritura 4455 de 5/12/1979	300-53097
Calle 57 No. 14-15 CENTRO DE SALUD EL REPOSO	01-03-0665-0002-000	Resolución 001 de 26/01/1996	300-73444

Carrera 60 No. 24-38 CENTRO DE SALUD JOSE A. MORALES	01-03-0744-0002-000	Escritura 5436 de 30/07/1993	300-114846
Kilómetro 18 vía Pamplona- CENTRO DE SALUD EL MORTIÑO	00-02-0004-0327-000 y 00-02-0004-0327-000	Decreto 0520 de 29/12/2023.	NA
Carrera 45 No. 109 A -44 CENTRO DE SALUD ZAPAMANGA IV ETAPA	01-03-0371-0023-000	Resolución 13 de 30/12/2021	300-245844

En los predios anteriormente descritos vienen funcionando desde años atrás la CLÍNICA GUANE Y LA RED INTEGRAL DE SALUD y los centros de salud relacionados.

Teniendo en cuenta lo anterior, ante manifestación de la clínica guane surge la necesidad de destinar estos inmuebles al funcionamiento de la clínica y los puestos de salud descritos, con fundamento en lo cual la clínica debe garantizar que se preserve el buen estado y se garantice su correcta operación a través de la prestación del servicio de salud, y a su vez, teniendo en cuenta que el Municipio de Floridablanca y la entidad no disponen en este momento de recursos económicos, ni el personal suficiente requerido que permita realizar las labores de mantenimiento de dichos inmuebles y las actividades operativas requeridas para su puesta en funcionamiento, para que se pueda prestar un servicio idóneo a la comunidad, surge como alternativa la suscripción de un contrato de comodato con el ente público, con fundamento en el cual se le concederá la tenencia de los inmuebles, adquiriendo así la facultad de asumir su administración y cuidado, para lo cual deberá disponer del personal necesario para su protección y funcionamiento, a su costa y riesgo, y con el fin de evitar posible invasión por particulares con ánimo de apropiarse de estos, con la condición de que se garantice su destinación a la prestación del servicio de salud.

2) DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA.

Para satisfacer la necesidad en mención, el Banco inmobiliario de Floridablanca debe proceder a celebrar un contrato de comodato sobre el predio descrito en el numeral anterior, con el ente de salud CLINICA GUANE Y SU RED INTEGRAL DE SALUD, con el fin que asuma su tenencia, cuidado y administración, garantizando el acceso y disfrute del mismo por parte de la comunidad que requiere esa clase de servicio, de acuerdo a la organización y horarios establecidos.

3) NECESIDAD, OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA CONTRATACIÓN

La oportunidad y conveniencia para realizar el contrato de Comodato de los bienes inmuebles identificados con los números catastrales 01-01-0005-0005-000, 01-02-0027-0002-000, 01-02-0189-0001-000, 01-03-0003-0033-000, 01-03-0665-0002-000, 01-03-0744-0002-000, 00-02-0004-0327-000, 00-02-0004-0327-000, 01-03-0371-0023-000, Y MATRICULAS INMOBILIARIAS No. 300-198466, 300-191570, 300-161452, 300-114846, 300-245844, de propiedad y posesión del municipio de Floridablanca, se fundamenta en las siguientes consideraciones:

a) En la actualidad el Banco Inmobiliario de Floridablanca, está empeñado en tomar políticas que lleven al mejoramiento de la Gestión Pública como estrategia para mejorar los programas de inversión.
b) El BIF como administrador de los inmuebles municipales actualmente tiene a cargo los inmuebles del Municipio.
c) Es necesario entonces, iniciar un proceso de contratación con el propósito de lograr suplir la necesidad y mejorar y asegurar la prestación del servicio público y social.
d) El BIF no cuenta con los recursos financieros suficientes para asumir los costos de mantenimiento (Limpieza general del inmueble, pago de servicios públicos), contratación de personal para la vigilancia diurna y nocturna del predio en mención, entre otras.

Transversal 29 No 5-33. Lagos III.
Floridablanca - Santander
6 97 85 99
Info@bif.gov.co
www.bif.gov.co

e) Una vez cuantificada y calificada la necesidad mencionada por parte del BIF y de conformidad con las argumentaciones expuestas en la descripción de la necesidad de la celebración del contrato, es oportuno y conveniente celebrar el contrato de Comodato del predio que nos ocupa.

f) Es una necesidad sentida del Banco inmobiliario que redundara en la buena marcha y eficiencia de la labor administrativa para beneficio de la comunidad.

g) Una vez cuantificada la necesidad mencionada por parte del BIF y de conformidad a los argumentos expuestos, es oportuno y conveniente para esta institución adelantar el proceso contractual denominado: EL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA HACE ENTREGA REAL Y MATERIAL A TÍTULO DE COMODATO AL COMODATARIO PARA SU USO GRATUITO Y CON CARGO A RESTITUIR, LOS BIENES INMUEBLES IDENTIFICADOS CON LA CEDULA CATASTRAL No. 01-01-0005-0005-000, 01-02-0027-0002-000, 01-02-0189-0001-000, 01-03-0003-0033-000, 01-03-0665-0002-000, 01-03-0744-0002-000, 00-02-0004-0327-000, 00-02-0004-0327-000, 01-03-0371-0023-000, Y MATRICULAS INMOBILIARIAS No. 300-198466, 300-191570, 300-161452, 300-114846, 300-245844, DE PROPIEDAD Y POSESION DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA.

4) ELEMENTOS QUE SOPORTAN EL PRESENTE ESTUDIO.

a) <u>Estudio Técnico:</u>

Los bienes inmuebles objeto del presente estudio se identifican de acuerdo al siguiente cuadro:

DIRECCION DEL PREDIO	NUMERO CATASTRAL	TITULO	FOLIO DE MATRÍCULA
Calle 4 No. 7-01 CLINICA GUANE Y SU RIS	01-01-0005-0005-000	Escritura 3215 de 21/12/1992	300-198466 300-191570
Calle 33 No. 5-36 CENTRO DE SALUD LA CUMBRE	01-02-0027-0002-000	Resolución No. 21232 de 2016	300-161452
Carrera 12 No. 12-46 CENTRO DE SALUD VILLABEL	01-02-0189-0001-000	Escritura 2899 del 27/04/1993	300-66452
Carrera 19 No. 51ª -06 CENTRO DE SALUD LA TRINIDAD	01-03-0003-0033-000	Escritura 4455 de 5/12/1979	300-53097
Calle 57 No. 14-15 CENTRO DE SALUD EL REPOSO	01-03-0665-0002-000	Resolución 001 de 26/01/1996	300-73444
Carrera 60 No. 24-38 CENTRO DE SALUD JOSE A. MORALES	01-03-0744-0002-000	Escritura 5436 de 30/07/1993	300-114846
Kilómetro 18 vía Pamplona- CENTRO DE SALUD EL MORTIÑO	00-02-0004-0327-000 y 00-02-0004-0327-000	Decreto 0520 de 29/12/2023.	NA
Carrera 45 No. 109 A -44 CENTRO DE SALUD ZAPAMANGA IV ETAPA	01-03-0371-0023-000	Resolución 13 de 30/12/2021	300-245844

Para satisfacer la necesidad descrita en el presente estudio y de conformidad con lo dispuesto en la ley y los objetivos previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial de Floridablanca, en la constitución y en la ley que rige a los municipios, el contrato de comodato a celebrar, debe sujetarse a los siguientes lineamientos:

1. Proteger la integridad del bien público y su destinación al servicio de la comunidad.
2. Garantizar el mantenimiento y cuidado de los inmuebles.
3. La vigilancia del bien público.
4. La entrega temporal del bien público no legaliza ningún tipo de uso, intervención, construcción, ocupación o cerramiento realizados en contravención a las normas jurídicas y técnicas o sin licencia, y sin autorización expresa del Banco Inmobiliario de Floridablanca

b) Estudio Económico:

Para todos los efectos legales y fiscales, la persona jurídica que asuma la tenencia de los inmuebles, formalizará sus presupuestos en aras de velar por la conservación y mantenimiento del inmueble, y ello considerando que para el presente contrato de comodato no se estableció valor económico alguno y por ende no se requiere afectar el presupuesto general de ingresos, gastos y apropiaciones del Banco Inmobiliario de Floridablanca.

El tomador debe garantizar el mantenimiento de las instalaciones, su dotación, pago de servicios públicos, al igual que los salarios y prestaciones sociales del personal de planta y/o contratado a su servicio.

Además de esto, se realizará Un mantenimiento y adecuaciones por parte del tomador, que se enfocan principalmente a la realización de una serie de actividades de adecuación y mantenimiento preventivo y correctivo que se requieren para el correcto funcionamiento del inmueble.

La adecuación y mejoramiento realizado por el comodatario es de cuenta y riesgo del mismo, las mejoras realizadas pasarán a ser propiedad del municipio de Floridablanca. La inversión realizada no da pie a reclamaciones por parte del comodatario.

c) Estudio Jurídico:

La entrega del cuidado y uso de bienes inmuebles públicos con destinación a prestación de servicios de carácter social que beneficien a la comunidad en general, sea por entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro, podrá hacerse a través de la celebración de contratos de comodato de forma directa de conformidad con lo previsto en el artículo 38 de la Ley 9 de 1989, que reza “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”.

De igual manera, para el presente proceso contractual se aplicarán en lo pertinente las disposiciones jurídicas contenidas en el Código Civil Colombiano, así como los lineamientos de la Ley 80 de 1993, 1150 de 2007,1474 de 2011, Decreto 1082 de 2015 y demás normas concordantes en materia de contratación pública.

De igual forma, el Director General del BIF se encuentra debidamente facultado para celebrar contratos de conformidad con el Acuerdo de Junta Directiva No. 005 de 27 de diciembre de 2024.

Adicionalmente, y de acuerdo a la naturaleza del contrato, es importante tener en cuenta lo expresado en el código civil en su artículo 1602 el cual hace referencia a la calidad de las partes, el objeto social del mismo, los principios constitucionales y que el precio no puede vulnerar los objetivos propuestos por los interesados.

Los documentos que debe presentar el contratista para la legalización del contrato son los siguientes:

Transversal 29 No 5-33. Lagos III.
Floridablanca - Santander
6 97 85 99
Info@bif.gov.co
www.bif.gov.co

- Certificado de Existencia y Representación Legal de la persona jurídica expedido por la autoridad competente, en el evento que proceda.
- Decreto de nombramiento y acta de posesión, para el caso de establecimientos públicos del Estado.
- Acto que otorgue facultades para contratar, en caso de entidades y/o establecimientos públicos del Estado.
- Registro Único Tributario –RUT de la persona jurídica, o persona natural.
- Certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Procuraduría General de la Nación, del representante legal, persona jurídica y/o persona natural.
- Certificado de antecedentes fiscales emitido por la Contraloría General de la República del representante legal, persona jurídica y/o persona natural.
- Certificado de antecedentes judiciales del Representante Legal, o persona natural.
- Copia de la libreta militar, si es menor de 50 años.
- Constancia de medidas correctivas emitida por la Policía Nacional de Colombia del Representante Legal de la persona jurídica, o persona natural.
- Fotocopia de la cédula de ciudadanía.
- Paz y salvo de aportes parafiscales y de seguridad social de la persona jurídica.

5. CONDICIONES DEL CONTRATO

OBJETO: EL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA HACE ENTREGA REAL Y MATERIAL A TÍTULO DE COMODATO AL COMODATARIO, PARA SU USO GRATUITO Y CON CARGO A RESTITUIR, LOS BIENES INMUEBLES IDENTIFICADOS CON LA CEDULA CATASTRAL No. 01-01-0005-0005-000, 01-02-0027-0002-000, 01-02-0189-0001-000, 01-03-0003-0033-000, 01-03-0665-0002-000, 01-03-0744-0002-000, 00-02-0004-0327-000, 00-02-0004-0327-000, 01-03-0371-0023-000, Y MATRICULAS INMOBILIARIAS No. 300-198466, 300-191570, 300-161452, 300-114846, 300-245844, DE PROPIEDAD Y POSESION DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA

VALOR: $ 0

PLAZO: **CINCO (5) AÑOS CALENDARIO**. Contados a partir de la fecha de inicio establecida en la plataforma Transaccional del Estado colombiano – SECOP II.

FORMA DE PAGO: En razón a la naturaleza del contrato a celebrar, no se establece para el contratista – comodatario valor alguno a pagar al Banco Inmobiliario de Floridablanca, sino una retribución en virtud del mantenimiento del predio, la prestación del servicio de salud para la comunidad. De aquí, que como ya se dijo, no se realizará consignación de valor alguno a favor del Banco Inmobiliario de Floridablanca, ni del Banco Inmobiliario de Floridablanca a favor del comodatario.

ALCANCE Y OBLIGACIONES PARTICULARES O ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA O COMODATARIO: El contratista en cumplimiento del objeto del contrato se obliga para con el Banco Inmobiliario de Floridablanca, a: **1.** Proteger la integridad del bien público. **2.** Realizar el mantenimiento y cuidado del bien inmueble público, no sólo para mejorarlo sino también para evitar su deterioro a causa del paso del tiempo. **3.** Asumir a su costa el pago de los servicios públicos, así como el pago de las obligaciones laborales adquiridas con su personal de planta o contratado. **4.** Deberá darle uso acorde a los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Floridablanca, debiendo garantizar la participación y uso de sus instalaciones por parte de la comunidad en las actividades que pudiese organizar para ella. **5.** El contratista podrá realizar sobre el bien de uso público entregado, obras de intervención, construcción o adecuación previa autorización escrita del BIF, para lo cual deberá efectuar los trámites pertinentes y necesarios ante las autoridades competentes para obtener los permisos y licencias requeridos, al igual que trámites de arborización o ambientales, si procedieren. Estas obras serán de propiedad del Municipio de Floridablanca y formarán parte del equipamiento del inmueble, por

Transversal 29 No 5-33. Lagos III.
Floridablanca - Santander
6 97 85 99
Info@bif.gov.co
www.bif.gov.co

lo que no procederá su retiro, desmejora o negociación. **6.** Abstenerse de dar en garantía los bienes objeto de este contrato, así como de celebrar contratos de arrendamiento, cesión o cualquier otro acto que implique enajenación o negociación de la(s) zona(s) objeto del presente contrato. **7**. Dar aviso al BIF y a la autoridad competente, dentro de las 24 horas siguientes a la ocurrencia de los hechos que perturben la tenencia y/o uso o la existencia de un proceso judicial, administrativo o de cualquier índole en los que se involucren los bienes objeto del presente contrato originado por acción u omisión del CONTRATISTA o de terceros, que lleguen a su conocimiento. **8.** Asumir bajo su propio riesgo y seguridad, la adquisición de bienes y servicios destinados al cumplimiento y observancia de las actividades y programas que organice en el lugar. **9.** Entregar y recibir al término del presente contrato, bajo inventario el inmueble. **10**. En general cumplir con el objeto del contrato y con las demás obligaciones inherentes al mismo.

6. GARANTÍA QUE DEBE SER CONSTITUIDA POR EL CONTRATISTA.

Por ser un contrato de Comodato a celebrar con Entidad Pública no se exigirá al contratista la constitución de garantía alguna, conforme lo preceptúa el Decreto 1082 de 2015.

7. SUPERVISIÓN DEL CONTRATO

La supervisión del contrato objeto del presente estudio será ejercida por el profesional o técnico designado por la dirección general del Banco Inmobiliario de Floridablanca, a quien corresponderá: 1. Hacer el seguimiento y verificar el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por el contratista o administrador en virtud del contrato. 2. Deberá reportar en forma oportuna a la Dirección en un plazo no menor a treinta (30) días calendario a la fecha de vencimiento del plazo del contrato, la proximidad del vencimiento del mismo. 3. El supervisor asume el deber de remitir más tardar el día hábil siguiente a su emisión a la Profesional Universitario del Área Jurídica o a quien corresponda, los documentos previstos en el Decreto 1082 de 26 de mayo de 2015, concordante con el Decreto 1510 de 2013, como susceptibles de publicación en el SECOP, de conformidad a las directrices impartidas por Colombia Compra Eficiente que se produzcan durante el plazo de ejecución y vigencia del contrato, entre los que se encuentra el acta de liquidación. 5. De igual manera, en cuanto a deberes, obligaciones y responsabilidades, queda sujeto a los lineamientos jurídicos previstos en la Ley 1474 de 2011 para los supervisores y demás normas concordantes con la materia.

8. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO.

Con el presente estudio de necesidad, oportunidad y conveniencia queda evidenciada la existencia de un requerimiento para satisfacer la necesidad planteada, por lo que resulta imprescindible adelantar el correspondiente proceso de contratación tendiente a cumplir con los propósitos establecidos por la constitución, la ley y normas territoriales para la buena marcha y efectivo cumplimiento de los cometidos de la administración municipal y del Banco Inmobiliario de Floridablanca como su ente descentralizado, por lo que es aconsejable adelantar el correspondiente proceso contractual y su perfeccionamiento.

Se emite el presente estudio en la ciudad de Floridablanca, Santander, a los veinticuatro (24) días del mes de junio de Dos Mil Veinticinco (2025).

Firmado digitalmente por Diego Iván Cortés Acuña

Ing. DIEGO IVÁN CORTÉS ACUÑA
Profesional Especializado Área Técnica

Transversal 29 No 5-33. Lagos III.
Floridablanca - Santander
6 97 85 99
Info@bif.gov.co
www.bif.gov.co