1. **ÍTEM EN EL PLAN DE ADQUISICIONES**: 577

2. **PROYECTOS: Pu3rt0B4li**

Código BPIN	Nombre del Proyecto	Actividad del Proyecto
999999_	**Funcionamiento**	**Funcionamiento-999999**

Municipios a Intervenir	Valor
Medellín	**$ 0**

3. **DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD**

El Instituto Departamental de Deportes de Antioquia - INDEPORTES ANTIOQUIA como Instituto descentralizado del orden Departamental fundamenta su accionar con base en lo establecido en la Ley 181 de 1995, la cual tiene como objetivo el fomento, la masificación, la divulgación, la planificación, la coordinación, la ejecución y el asesoramiento de la práctica del deporte, la recreación y el aprovechamiento del tiempo libre; dicha ley sirve como cimiento de la Ordenanza 8E de 1996, en la cual se le señala como misión fundamental del Instituto la de servir a las Entidades y Organizaciones deportivas del Departamento a través de los recursos tecnológicos, físicos, humanos y financieros en su propósito de organizar, financiar, investigar, capacitar y fomentar la educación física, la recreación, el deporte y el aprovechamiento del tiempo libre en el Departamento de Antioquia.

En términos generales, el Deporte está considerado como un derecho de orden constitucional (Articulo 52 C.P) y es amparado excepcionalmente como fundamental por su conexidad con otros derechos como la vida y la salud; además, se entiende como un motor fundamental para la convivencia y la paz en la medida que fortalece los lazos de solidaridad entre las personas y consolida procesos de trasformación social con impactos perdurables en el tiempo.

Para el fomento de lo anterior, el Instituto ha adquirido diferentes bienes muebles e inmuebles, en los cuales desarrolla diferentes proyectos en beneficio de la comunidad deportiva antioqueña.

Entre los bienes con los que cuenta la Entidad está el bien inmueble denominado LA CASA DE HUÉSPEDES, un bien inmueble ubicado en la carrera 69 # 49 a – 27 de la ciudad de Medellín, con un área construida de 278 metros cuadrados y un área de terreno de 213.2 metros cuadrados.

En ese sentido, INDEPORTES ANTIOQUIA considera pertinente suscribir Contrato de Comodato con la FUNDACIÓN APOYO AL DEPORTISTA ANTIOQUEÑO - ADA, que ha brindado el apoyo económico y psicosocial a los deportistas de alto rendimiento de las diferentes Ligas de Antioquia, además promueve y desarrolla programas que ayudan a mejorar las condiciones de vida de niños y jóvenes deportistas de escasos recursos y de personas con discapacidad física por lesión medular, prestando el apoyo requerido y contribuyendo a su inclusión y participación activa en la sociedad.

Forma de satisfacer la necesidad.

Calle 48 70-180 sector Estadio, Medellín - Antioquia. (604) 5200890 ext(s). 1000 - 1371
www.indeportesantioquia.gov.co

20250100678
Fecha Radicado: 2025-06-24 10:50:33.06

COPIA CONTROLADA

Mediante la celebración de un Contrato de Comodato en el cual Indeportes Antioquia entregue gratuitamente el uso de un bien inmueble a un tercero (en este caso a la FUNDACIÓN DE APOYO AL DEPORTISTA ANTIOQUEÑO- ADA) y ésta haga uso del inmueble, hasta el vencimiento del plazo de restitución.

4. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

4.1. Objeto: Entregar en Comodato, para su uso gratuito y con cargo a restituirlo, el inmueble casa huéspedes, ubicado en la carrera 69 # 49 a – 27 de la ciudad de Medellín.

4.2. Alcance del Objeto: INDEPORTES ANTIOQUIA hace entrega real y material a la FUNDACIÓN DE APOYO AL DEPORTISTA ANTIOQUEÑO- ADA, para su uso gratuito y con cargo a restituirlo, el bien inmueble denominado LA CASA DE HUÉSPEDES, un bien inmueble ubicado en la carrera 69 # 49 a – 27 de la ciudad de Medellín, con un área construida de 278 metros cuadrados y un área de terreno de 213.2 metros cuadrados., para que esta se responsabilice de la tenencia y buen uso del inmueble y así mismo lo use única y exclusivamente para cumplir con su objeto social.

El bien dado en Comodato, es de disposición exclusiva de INDEPORTES ANTIOQUIA, se encuentra libre de todo gravamen, embargo, pleitos pendientes, limitaciones de dominio y uso o condiciones resolutorias. La entrega del bien se hará una vez cumplidos los requisitos de perfeccionamiento y ejecución, mediante documento donde conste el inventario y el estado real del bien objeto de Comodato, documentos que harán parte integrante del presente Contrato.

INDEPORTES ANTIOQUIA garantiza que, al entregar el inmueble objeto de este Contrato, éste está en perfecto estado de funcionamiento.

5. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.

Ubicación	Área	Destinación	Propietario	Tiempo por el cual se entregará el inmueble en Comodato
Carrera 69 # 49 A – 27	área construida de 278 metros cuadrados y un área de terreno de 213.2 metros cuadrados.	Desarrollo de actividades, programas y proyectos del sector deportivo en Antioquia	INDEPORTES ANTIOQUIA	Cinco (5) años

El presente Contrato es de carácter gratuito. Sin embargo, para efectos contables, fiscales, de garantías y de responsabilidad de las partes, el valor del presente Contrato de Comodato será la suma de OCHOCIENTOS OCHENTA M ILLONES SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS M.L ($880.775.000), que corresponde al valor del bien inmueble (Avalúo establecido en la Factura del Impuesto Predial mes enero de 2025, del Distrito Especial de Medellín).

5.1. Autorizaciones, permisos, licencias y documentos técnicos.

No se requiere ningún tipo de autorización para el presente proceso contractual.

Calle 48 70-180 sector Estadio, Medellín - Antioquia. (604) 5200890 ext(s). 1000 - 1371
www.indeportesantioquia.gov.co

6. OBLIGACIONES CONTRACTUALES:

a.* OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL COMODATARIO*:

- Recibir el bien objeto del Contrato, para su uso y goce a título de Comodato durante el plazo de este.
- Recibir los bienes objeto de presente Contrato, a título de Comodatario.
- Usar el bien inmueble única y exclusivamente para el desarrollo de actividades, programas y proyectos del sector deportivo en Antioquia.
- Asumir el pago de los servicios públicos, aseo, oficios varios, servicios generales, vigilancia, expensas comunes de administración y demás gastos a que haya lugar, relacionados con el uso del bien durante el plazo del presente Contrato.
- El Comodatario empleará el mayor cuidado, en la conservación del bien inmueble recibido en Comodato, haciéndose responsable de cualquier deterioro que no provenga de la naturaleza o uso legítimo del mismo (Artículo 2203 del Código Civil), debiendo reportar todo impase al funcionario delegado para ejercer la supervisión de este Contrato.
- Efectuar el mantenimiento y las reparaciones que requiera el bien para su normal funcionamiento, por su cuenta y riesgo y estar atento a efectuar las revisiones periódicas.
- La Liga se compromete a asumir los gastos que se generen por concepto de mantenimiento y/o reparaciones, sin que haya lugar a exigir contraprestación o indemnización alguna por éste concepto.
- Las mejoras que llegasen a hacerse al bien inmueble quedarán de propiedad de INDEPORTES ANTIOQUIA, sin que haya lugar a exigir contraprestación o indemnización alguna por este concepto.
- La fundación para realizar cualquier adaptación y/o reforma a la estructura del inmueble deberá contar con la autorización previa del Supervisor designado por INDEPORTES ANTIOQUIA. En caso de que la Entidad acepte la mejora no habrá lugar a exigir contraprestación o indemnización alguna por este concepto.
- La fundación se compromete a darle al inmueble el uso convenido y a restituirlo oportunamente al vencimiento del Contrato.
- Permitir al Supervisor designado por INDEPORTES ANTIOQUIA la revisión previa, periódica y posterior del bien inmueble entregado en calidad de Comodato, a fin de verificar el estado de este al inicio de la ejecución del Contrato y a su finalización.
- Restituir el bien inmueble a la fecha de terminación del Contrato de Comodato.
- El Comodatario deberá Informar al COMODANTE en forma inmediata y por escrito, los deterioros que sufra el inmueble y la causas de éste.
- El Comodatario se compromete a mantener los espacios del bien inmueble objeto del presente Contrato en óptimas condiciones de aseo e higiene.
- El Comodatario será el responsable de las contribuciones al Sistema de Seguridad Social Integral del personal que destine para las actividades que se desarrollen en los inmuebles entregados en Comodato.
- El Comodatario no podrá subarrendar, ceder o realizar, con los inmuebles entregados en Comodato, cualquier otro Contrato que implique el traslado de la administración, uso y tenencia de los bienes inmuebles.
- 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.
- El Comodatario pondrá a disposición de los usuarios el servicio de primeros auxilios.
- Cumplir con el objeto del Contrato, sus normas y tiempos pactados, de acuerdo con las especificaciones técnicas**.**

Calle 48 70-180 sector Estadio, Medellín - Antioquia. (604) 5200890 ext(s). 1000 - 1371
www.indeportesantioquia.gov.co

- Atender las recomendaciones del Supervisor del Contrato, siempre y cuando estén dentro del objeto de este**.**
- Velar por el cumplimiento de los objetivos propuestos con calidad, eficacia y efectividad durante el tiempo propuesto, asumiendo las responsabilidades propias y buen desempeño del objeto del Contrato, construyendo a que la gestión de la entidad contratante sea más eficaz.
- Atender las especificaciones técnicas formuladas por INDEPORTES ANTIOQUIA y las recomendaciones que sean formuladas por el Supervisor, para efectos de ejecutar en debida forma el objeto del Contrato.
- Conservar el inmueble en óptimas condiciones de uso y seguridad, asumiendo con diligencia todas las medidas necesarias para evitar su deterioro, daño o pérdida, más allá del desgaste natural por el uso autorizado. Utilizar el inmueble única y exclusivamente como espacio de alojamiento, recuperación y acompañamiento para deportistas en proceso de rehabilitación, en cumplimiento de los fines sociales de la FUNDACIÓN. Cualquier otro uso deberá contar con la previa autorización escrita del COMODANTE.
- No ceder, subarrendar, prestar o transferir el uso del inmueble a terceros, ni total ni parcialmente, salvo autorización expresa y escrita del COMODANTE.
- Asumir los gastos de servicios públicos, mantenimiento ordinario y pequeñas reparaciones que sean necesarias para la funcionalidad y habitabilidad del inmueble. Las reparaciones mayores deberán ser informadas oportunamente al COMODANTE, quien decidirá sobre su realización.
- Informar inmediatamente al COMODANTE sobre cualquier daño, siniestro, amenaza o situación que afecte o pueda afectar la integridad física o legal del inmueble.
- Abstenerse de realizar obras, modificaciones o mejoras al inmueble, salvo autorización escrita del COMODANTE. En caso de ser autorizadas, tales mejoras pasarán a ser propiedad del COMODANTE sin lugar a indemnización alguna.
- Permitir al COMODANTE o a su delegado el acceso al inmueble para la realización de visitas de verificación y control, previo aviso con una antelación no menor a cinco (5) días hábiles, salvo en casos de urgencia.
- Devolver el inmueble al término del contrato en las mismas condiciones en que fue recibido, salvo el deterioro normal por el uso adecuado y autorizado.

- En caso de que el COMODATARIO solicite y obtenga autorización previa, expresa y por escrito por parte de INDEPORTES ANTIOQUIA para utilizar el inmueble objeto del presente contrato en el desarrollo de actividades de carácter comercial, se deberá dar cumplimiento estricto a las siguientes condiciones:

1. Los ingresos que se generen deberán ser destinados en su totalidad al cumplimiento del objeto social de la entidad sin ánimo de lucro que actúe como COMODATARIO, o a obras de mantenimiento, reparación, adecuación o mejora del inmueble, o actividades deportivas, sociales o comunitarias afines a la misión institucional de INDEPORTES ANTIOQUIA.
2. El COMODATARIO no podrá distribuir utilidades ni beneficios económicos personales, ni a su representante legal ni a terceros. El COMODATARIO deberá presentar informes semestrales detallados de ingresos y gastos, que evidencien la destinación específica de los recursos obtenidos. Dichos informes deberán estar Certificados por contador público, y Avalados mediante certificación expedida por el revisor fiscal de la entidad.
3. El COMODANTE se reserva el derecho de verificar en cualquier momento la información financiera suministrada, y podrá realizar visitas de inspección, solicitar auditorías externas, requerir documentación de soporte adicional o informes complementarios.
   El incumplimiento de estas obligaciones será causal de terminación unilateral del contrato, sin perjuicio de las acciones legales a que haya lugar.

Calle 48 70-180 sector Estadio, Medellín - Antioquia. (604) 5200890 ext(s). 1000 - 1371
www.indeportesantioquia.gov.co

20250100678
Fecha Radicado: 2025-06-24 10:50:33.06

COPIA CONTROLADA

- El COMODANTE se reserva el derecho de verificar en cualquier momento la información financiera suministrada, así como de requerir documentación adicional que sustente los informes presentados. Para ello, podrá realizar visitas, solicitar auditorías externas o requerir informes complementarios. El incumplimiento de estas obligaciones será causal de terminación unilateral del contrato, sin perjuicio de las acciones legales a que haya lugar.
- El COMODATARIO no podrá, en ninguna circunstancia ni modalidad, ceder, subarrendar, transferir, prestar, compartir, ni permitir el uso total o parcial del inmueble objeto del presente contrato a terceros, ya sea a título gratuito u oneroso.
  Esta prohibición es absoluta y aplica sin excepción alguna, independientemente de que exista o no contraprestación económica, interés común, afinidad institucional, acuerdo verbal o escrito, o cualquier otra figura jurídica o fáctica.
- El COMODATARIO se obliga a restituir el inmueble objeto del presente contrato a INDEPORTES ANTIOQUIA, en igual estado al recibido, salvo el deterioro natural derivado del uso autorizado, a más tardar en la fecha de terminación del contrato, sea esta por vencimiento del término, por terminación anticipada o por cualquier otra causa legal.
- El COMODATARIO será responsable de la custodia, mantenimiento y conservación del inmueble objeto del presente contrato durante toda la vigencia de este. Está obligado a realizar las gestiones necesarias para preservar su estado físico, funcional y estructural.
  INDEPORTES ANTIOQUIA podrá designar funcionarios o dependencias responsables de la supervisión del presente contrato, quienes estarán facultados para realizar visitas, emitir conceptos técnicos y requerir correctivos. El COMODATARIO se compromete a permitir y facilitar estas acciones.

b. OBLIGACIONES DE INDEPORTES ANTIOQUIA:

- Garantizar el uso del inmueble durante la vigencia del contrato, siempre y cuando el COMODATARIO cumpla con las obligaciones contractuales.
- El COMODANTE se compromete a vigilar que el inmueble sea utilizado conforme a la destinación autorizada en el contrato y que sus espacios se conserven en adecuado estado de uso, funcionamiento y mantenimiento. Para tal fin, podrá realizar visitas de verificación, emitir observaciones y requerir al COMODATARIO las acciones necesarias para garantizar el cumplimiento de esta disposición.
- Al momento de la entrega inicial del inmueble, las partes suscribirán un acta de entrega e inventario, que describirá detalladamente el estado físico, características, condiciones estructurales, dotación y demás aspectos relevantes del bien. Este inventario servirá como referencia obligatoria al momento de la restitución del inmueble. El COMODATARIO será responsable por la conservación del bien y por los daños que se ocasionen, salvo aquellos derivados del uso normal y autorizado.
- INDEPORTES ANTIOQUIA designará funcionarios o dependencias responsables de la supervisión del presente contrato, quienes estarán facultados para realizar visitas, emitir conceptos técnicos y requerir correctivos. El COMODATARIO se compromete a permitir y facilitar estas acciones.
- Adoptar las medidas necesarias si se detecta variación en la destinación, uso indebido, cesión no autorizada, o deterioro injustificado del bien, incluyendo la terminación del contrato y la exigencia de restitución inmediata.

7. ANÁLISIS DEL SECTOR, LA OFERTA, LA DEMANDA Y ANÁLISIS ECONÓMICO.

El Código Civil, define el Contrato de Comodato en los siguientes términos:

"ART. 2200. —El Comodato o préstamo de uso, es un Contrato en el 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 restituir la misma especie después de terminar el uso. Este Contrato no se perfecciona sino por la tradición de la cosa".

El profesor José Alejandro Bonivento Fernández en su obra *"Los principales contratos civiles",* señala sobre los antecedentes de este Contrato:

"Desde el Derecho Romano es conocida la figura del préstamo de uso. Surgía cuando entre amigos o vecinos se entregaba una cosa no consumible para que usaran de ella, a título gratuito, con la obligación de restituirla. Revestía el carácter de "intuito personae".

Tanto el Código Napoleónico, como el Código Civil Chileno, acogieron, en su esencia y forma el Comodato tal como lo regló el Derecho Romano. Por su parte, nuestro Código Civil, en su artículo 2200, siguió esa trayectoria definiéndolo como el 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 restituir la misma especie después de terminar el uso".

Lo anterior, para significar que desde sus orígenes el Contrato de Comodato tuvo por objeto la transferencia del derecho al uso y al goce del bien al Comodatario, cuyo ejercicio conlleva, salvo disposición en contrario, el derecho de éste a percibir los frutos naturales o civiles que se generen durante el mismo, tal y como se explica más adelante.

La Sala en diferentes oportunidades se ha pronunciado sobre las características del Contrato de Comodato, por cuanto esta figura, de conformidad con la legislación vigente, ha sido utilizada como un instrumento de cooperación entre las diferentes autoridades públicas y, en materia de cultura, como un instrumento para impulsar programas de interés público desarrollados por personas naturales o jurídicas sin ánimo de lucro.

Cabe señalar que el Contrato de Comodato, hoy por hoy, es más común en el derecho contractual administrativo que en el derecho privado; es una figura que ha permitido a las diferentes entidades estatales generar ahorro en componentes de gastos, tales como arrendamiento de sedes, costos de administración, mantenimiento y conservación de los bienes públicos, lo que evidencia algunas de las bondades de esta figura independientemente de las políticas que se dicten en materia de administración de los bienes públicos y de las posibilidades económicas que el Estado tiene para su manejo directo.

a. ANALISIS ECONÓMICO:

La presente contratación no causa erogación alguna, de todas formas, la Entidad, para efectos fiscales, establece que el valor del espacio que se entregará en Comodato, más los bienes muebles dispuestos en este espacio ascienden a la suma de OCHOCIENTOS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS M.L ($800.775.000).

Se realizaron los Análisis del sector económico y el Análisis de los precios del mercado, mediante escritos con radicados N°s: 202501005960 y 202501005958, respectivamente, ambos del 04 de junio de 2025

b. IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES:

Con relación a las retenciones en la fuente a título de los diferentes impuestos nacionales, departamentales o municipales, Indeportes Antioquia procederá de conformidad con la normatividad tributaria vigente

Calle 48 70-180 sector Estadio, Medellín - Antioquia. (604) 5200890 ext(s). 1000 - 1371
www.indeportesantioquia.gov.co

dependiendo del objeto del Contrato y la calidad del contribuyente. En caso de que no haya lugar a alguna de ellas, deberá indicarse la norma que lo excluye o le otorga la exención.

Nota: Por tratarse de un Comodato, no aplican tasas, impuestos y contribuciones.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN.

El contrato de comodato, también denominado préstamo de uso pertenece a la categoría de contratos traslaticios del uso y disfrute de un bien. Se encuentra regulado por el artículo 2200 del Código Civil, que lo define como:

> *"[…] un contrato en que la una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie mueble o raíz, para que haga uso de ella y con cargo de restituir la misma especie después de terminar el uso. Este contrato no se perfecciona sino por la tradición de la cosa."*

El artículo 32 de la Ley 80 de 1993, al definir qué son contratos estatales, establece que estos incluyen no solo los contratos típicos, sino también aquellos previstos en el derecho privado, como el comodato:

> *"Son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades […] previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad […]".*

Por su parte, el artículo 38 de la Ley 9 de 1989, regula de forma especial los contratos de comodato sobre bienes inmuebles de propiedad estatal, permitiendo su celebración bajo ciertas condiciones restrictivas, así:

> *"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."*

En consecuencia, las entidades públicas sí pueden celebrar contratos de comodato, siempre que:

1. El bien entregado sea de naturaleza fiscal (no de uso público).
2. El beneficiario sea una entidad sin ánimo de lucro como asociaciones, fundaciones o ligas deportivas.
3. La finalidad sea el desarrollo de actividades de interés público o social.
4. El término del contrato no exceda los cinco (5) años, aunque puede ser renovado.

Ahora es importante señalar que, la jurisprudencia permite la anticipación de posibles riesgos jurídicos y asegurar que el proceso de contratación se desarrolle conforme a los principios de legalidad, transparencia y responsabilidad. En consecuencia, en el presente caso es importante analizar los dispuesto por el Consejo de Estado sobre la celebración de contratos de comodatos en las entidades estatales.

La Sección Tercera del Consejo de Estado, en la Sentencia de 15 de agosto de 2007, Rad. 19001-23-31-000-2005-00993-01(AP), con ponencia de la magistrada Ruth Stella Correa Palacio, analizó precisamente la validez jurídica de un contrato de comodato celebrado entre una entidad pública (Departamento del Cauca) y una persona jurídica sin ánimo de lucro (COMFACAUCA). En dicha providencia, la Corte afirmó de forma clara:

> *"[…] es viable que, en ejercicio de su autonomía y en cumplimiento de sus fines, las entidades estatales celebren el contrato de comodato para el manejo de sus bienes inmuebles, respetando su naturaleza y bajo dos precisos límites, a saber: a) en relación con el sujeto […] o personas de derecho privado (sindicatos, cooperativas, asociaciones y fundaciones que no repartan utilidades entre sus asociados o fundadores ni adjudiquen sus activos en el momento de su liquidación […]); y b) respecto del tiempo, por un término máximo de cinco (5) años, renovables."*

(Rad. 19001-23-31-000-2005-00993-01(AP), C.P. Ruth Stella Correa Palacio).

Y añadió:

> *"[…] no se desprende vulneración a los derechos colectivos ni al principio de legalidad cuando el contrato se ajusta a las normas del derecho privado, respeta la naturaleza del bien, y cumple con los fines sociales asignados a la entidad comodataria."*

En este sentido, la misma providencia reconoce que, aun tratándose de un comodato gratuito, el comodatario puede percibir frutos civiles derivados del uso del bien —como lo serían ingresos por tarifas cobradas al público—, siempre que dichos recursos se destinen exclusivamente a sufragar los costos de administración, conservación y mantenimiento, o al cumplimiento del objeto social. Lo anterior encuentra respaldo en lo dispuesto por el Consejo de Estado, a través de la sentencia 19001-23-31-000-2005-00993-01(AP), C.P. Ruth Stella Correa Palacio, providencia en la cual indicó lo siguiente:

> *"Entonces, mediante el contrato de comodato se traslada el uso y disfrute de un bien, de manera gratuita, con el consiguiente derecho del comodatario que lo recibe de percibir los frutos naturales o civiles que se produzcan y el compromiso de restituirlo al comodante al finalizar su uso o en el plazo y forma convenida, negocio jurídico tipificado y disciplinado en la legislación civil en cuanto a sus elementos, efectos, derechos y obligaciones entre las partes y que tiene por características el ser real (art. 1500 C.C.), bilateral (art. 1496 C.C.), principal (art. 1499 C.C.), nominado, intuito personae[1] y esencialmente gratuito (art. 1497 C.C.)"*

> *"los ingresos obtenidos de los usuarios, al cancelar la entrada al complejo deportivo, son destinados a sufragar los costos de administración y mantenimiento sin que se generen ganancias a favor de COMFACAUCA"*

Ahora bien, el alto tribunal como órgano de cierre de la jurisdicción administrativa, mediante Concepto de 24 de julio de 2003, Rad. No.1.510, C.P. Susana Montes Echeverri, puso de presente la posibilidad de percibir frutos civiles derivados del uso del bien, y en tal sentido manifestó lo siguiente:

> *"como quiera que en el contrato de comodato el propietario de un bien transfiere en ejercicio de su facultad de libre disposición, el derecho al uso y goce del mueble o*

[1] "Desde el Derecho Romano es conocida la figura del préstamo de uso. Surgía cuando entre amigos o vecinos se entregaba una cosa no consumible para que usaran de ella, a título gratuito, con la obligación de restituirla. Revestía el carácter de ´intuito personae´. "Tanto el Código Napoleónico, como el Código Civil Chileno, acogieron, en su esencia y forma el comodato tal como lo regló el Derecho Romano. Por su parte, nuestro Código Civil, en su artículo 2200, siguió esa trayectoria definiéndolo como el 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 restituir la misma especie después de terminar el uso". BONIVENTO FERNÁNDEZ, José Alejandro, Los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales, Primera Edición, Librería Stella, 1973, pág. 317.

inmueble al comodatario, entiende la Sala que transfiere, salvo pacto expreso en contrario, el derecho a servirse del bien y a percibir los frutos derivados de su explotación en forma gratuita. "

"Adicionalmente, es importante mencionar, que nuestra legislación no contempla ningún tipo de prohibición o limitación en cuanto a los derechos del comodatario, distinta a la del tiempo de duración, el tipo de personas con las que es viable la celebración de contratos de comodato por parte de las entidades estatales (artículo 38 de la ley 9 de 1989) y la obligación de devolver el bien al término del contrato. Y no tienen por qué existir otras limitaciones en la medida en que la propiedad pública y la naturaleza del bien (fiscal o de uso público), permanecen inmutables"

Estos criterios guardan coherencia con el artículo 2000 del Código Civil, que permite que el comodatario obtenga frutos naturales o civiles de la cosa, siempre que el uso no sea indebido ni implique apropiación con ánimo de lucro. Así, la percepción de ingresos está permitida en tanto sea instrumental y necesaria para garantizar el uso social del bien, sin que derive en utilidades privadas o reparto patrimonial.

Ahora bien, la entidad sin ánimo de lucro es una persona jurídica de derecho privado sin ánimo de lucro, dotada de personería jurídica, y cumple funciones de interés público al fomentar, organizar y patrocinar la práctica del deporte a nivel departamental. De acuerdo con lo anterior:

1. Se ajusta a los supuestos del artículo 38 de la Ley 9 de 1989, al no repartir utilidades ni adjudicar activos a sus miembros.
2. Su objeto social se enmarca en actividades de interés público y social, como lo exige el artículo 355 de la Constitución Política, que permite a las entidades públicas celebrar convenios o contratos con personas jurídicas sin ánimo de lucro para impulsar programas de interés público.
3. La actividad deportiva que desarrolla la fundación está reconocida como función de interés general y como derecho fundamental cultural y social (arts. 2, 52 y 365 de la Constitución).

Por tanto, la celebración de un contrato de comodato entre la entidad pública y la Fundación es jurídicamente procedente, pues cumple con la normatividad vigente, la jurisprudencia del Consejo de Estado y los principios que rigen la contratación estatal. La percepción de ingresos derivados de la explotación del bien es jurídicamente aceptable, siempre que no implique distribución de ganancias y que tales ingresos estén claramente dirigidos a sostener el servicio público o actividad social prestada.

No se transgrede el patrimonio público ni se configura detrimento alguno, siempre que el bien no sea de uso público y se verifique la destinación al uso colectivo sin fines de lucro.

8. CRITERIOS DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA.

En atención a lo requerido y teniendo en cuenta la normativa vigente, especialmente la Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015, la Ley 9ª de 1989, el Código Civil, la Ley 80 de 1993, y la jurisprudencia del Consejo de Estado, los contratos de comodato celebrados por entidades públicas deben observar una serie de condiciones normativas y requisitos que aseguren que el bien público será destinado al cumplimiento de fines de interés general.

1. Criterios de selección.

Aun cuando el contrato de comodato se caracteriza por ser *intuito personae* y gratuito, la administración pública no está exenta del deber de verificar la idoneidad de quien recibe el bien, como lo establece el

Calle 48 70-180 sector Estadio, Medellín - Antioquia. (604) 5200890 ext(s). 1000 - 1371
www.indeportesantioquia.gov.co

artículo 38 de la Ley 9 de 1989, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 355 de la Constitución Política.

En este sentido, los criterios de selección que deben observarse son:

- Idoneidad de la entidad privada sin ánimo de lucro para cumplir con la finalidad pública asociada al uso del bien.
- Conocimiento y experiencia en el desarrollo de actividades que guarden relación directa con el objeto del comodato.
- Reconocimiento y trayectoria en la comunidad, que permita prever la capacidad de administrar, conservar y mantener el bien.

Estos elementos son consistentes con la jurisprudencia del Consejo de Estado, que, en sentencia del 15 de agosto de 2007, Rad. 19001-23-31-000-2005-00993-01(AP), ponente Ruth Stella Correa Palacio, afirmó:

> *"[…] es viable que, en ejercicio de su autonomía y en cumplimiento de sus fines, las entidades estatales celebren el contrato de comodato para el manejo de sus bienes inmuebles, respetando su naturaleza y bajo dos precisos límites […]: a) en relación con el sujeto […] personas de derecho privado […] que no repartan utilidades entre sus asociados o fundadores ni adjudiquen sus activos […] y b) respecto del tiempo, por un término máximo de cinco (5) años, renovables".*

2. Requisitos que debe cumplir la persona o entidad destinataria del comodato.

Conforme al artículo 38 de la Ley 9 de 1989, solo podrán recibir bienes públicos en comodato las siguientes personas o entidades:

- Otras entidades públicas.
- Sindicatos, cooperativas, asociaciones, fundaciones, juntas de acción comunal, fondos de empleados.
- Entidades sin ánimo de lucro que no repartan utilidades entre sus asociados o fundadores.
- Que no adjudiquen activos a sus asociados en caso de liquidación.

Además, la entidad comodataria debe estar alineada con el interés público o social que justifica la entrega del bien, según lo indicado por el artículo 355 de la Constitución, en concordancia con los Decretos 777/1992, 1403/1992 y 2459/1993.

3. Condiciones que debe acreditar el comodatario y cómo demostrar su cumplimiento:

Para acreditar el cumplimiento de los requisitos, la persona jurídica que pretenda ser comodataria debe aportar, como mínimo, los siguientes documentos:

1. Certificado de existencia y representación legal, donde conste su naturaleza jurídica como entidad sin ánimo de lucro, objeto social y vigencia legal.

2. Fotocopia del RUT, en la que se identifique su clasificación tributaria como entidad sin ánimo de lucro.

Calle 48 70-180 sector Estadio, Medellín - Antioquia. (604) 5200890 ext(s). 1000 - 1371
www.indeportesantioquia.gov.co

3. Estatutos sociales, en los cuales se acredite que:

   3.1. No se distribuyen utilidades entre los miembros o fundadores.

   3.2. En caso de disolución o liquidación, el patrimonio se destinará a otra entidad de la misma naturaleza.

   3.3. Certificación de experiencia específica, o documentos que acrediten el desarrollo de actividades afines con el objeto del comodato.

   3.4. Certificados de antecedentes disciplinarios, fiscales, penales, medidas correctivas, antecedentes por delitos sexuales y REDAM del representante legal.

   3.5. Certificado de paz y salvo en seguridad social y parafiscales, para acreditar el cumplimiento de sus obligaciones laborales.

9. SOPORTE QUE PERMITA LA ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO.

La Entidad en atención a lo dispuesto en la Ley 1150 de 2007 artículo 4 y el del Decreto 1082 de 2015 , y con observancia de las directrices indicadas para los efectos por Colombia Compra Eficiente, elaboró la matriz de riesgos de la Entidad en donde se relacionan los riesgos previsibles determinados por la Entidad en los procesos de adquisición de bienes y servicios en sus diferentes etapas (planeación, selección, contratación, ejecución).

La matriz corresponde al **anexo,** que hace parte integrante de los estudios previos.

10.EXIGENCIA DE LOS MECANISMOS DE COBERTURA QUE GARANTIZAN LAS OBLIGACIONES SURGIDAS CON OCASIÓN DEL PROCESO DE SELECCIÓN Y DEL CONTRATO A CELEBRAR.

La Entidad, además de determinar diferentes controles y tratamientos a ser implementados para la mitigación del riesgo previsible en desarrollo del proceso contractual, considera pertinente que el comodatario seleccionado para la ejecución del Contrato constituya a favor del Instituto Departamental de Deportes de Antioquia como mecanismo de cobertura del riesgo cualquiera de las garantías autorizadas por el Decreto 1082 de 2015, a saber: (1) Contrato de Seguro contenido en una póliza, (2) Patrimonio autónomo, (3) Garantía bancaria, con el fin de cubrir los perjuicios derivados de las obligaciones, así:

- **Cumplimiento de las obligaciones surgidas del Contrato estatal:** Cubrirá a INDEPORTES ANTIOQUIA los perjuicios directos derivados del incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Contrato de Comodato. Este amparo será por **una cuantía equivalente al cinco por ciento (5%) del valor estimado de los bienes, entregados en Comodato**, y con una **vigencia igual a su plazo y seis (6) meses más**, contados a partir de la terminación del Contrato, o a la expedición del acto administrativo que ordene su terminación.
- **Responsabilidad Civil Extracontractual:** Será por una cuantía equivalente a cuatrocientos salarios mínimos (400 smlmv) y con una vigencia igual al plazo de ejecución del Contrato, donde los **asegurados** sean: L**A LIGA e INDEPORTES ANTIOQUIA** y los **beneficiarios: los TERCEROS AFECTADOS E INDEPORTES ANTIOQUIA**.

Calle 48 70-180 sector Estadio, Medellín - Antioquia. (604) 5200890 ext(s). 1000 - 1371
www.indeportesantioquia.gov.co

Suficiencia de las Garantías		
Amparo	***Valor del Amparo***	***Vigencia***
CUMPLIMIENTO	*5% DEL VALOR FISCAL DEL CONTRATO*	Igual al plazo del Contrato y seis (6) meses más
RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL	*CUATROCIENTOS SALARIOS MÍNIMOS (400 smlmv)*	Igual al plazo de ejecución del Contrato

PARÁGRAFO: REPOSICIÓN, RESTABLECIMIENTO O AMPLIACIÓN DE LA GARANTÍA. EL COMODATARIO está obligado a reponer o restablecer el valor de la garantía cuando éste se haya visto reducido o agotado por razón de las reclamaciones efectuadas. En cualquier evento en que se aumente o adicione el valor del Contrato o se prorrogue su término, EL CONTRATISTA deberá ampliar el valor de la garantía otorgada o ampliar su vigencia según el caso.

11. ELEMENTOS DESCRIPTIVOS DEL CONTRATO A CELEBRAR.

Valor del Contrato: La presente contratación no causa erogación alguna para la Entidad.

Plazo: Cinco (5) años, contados a partir del inicio del Contrato electrónico en el Secop II y luego de la firma del acta de entrega del bien suscrita entre las partes.

Supervisión del Contrato: Estará a cargo del funcionario que designe el ordenador del gasto.

Lugar de Ejecución: El Contrato se desarrollará en la Ciudad de Medellín, para todos los efectos legales el domicilio del Contrato será Medellín.

12. INCUMPLIMIENTOS CONTRACTUALES:

Multas: INDEPORTES ANTIOQUIA podrá imponer multas por incumplimiento, mora o deficiencia de cualquiera de las obligaciones adquiridas en virtud del presente contrato, sus anexos y demás documentos que lo integren, o por haber incumplido éstas imperfectamente. La multa se impondrá por un monto equivalente al 0.5% del valor total estimado del Contrato cada vez que el contratista incurriere en un hecho constitutivo de incumplimiento.

La Multa procederá por cada situación o hecho de incumplimiento; o por cada día en que el mismo se prolongue hasta un máximo de diez (10) días continuos en relación con la obligación incumplida; si la obligación incumplida sobrepasare el término concedido INDEPORTES ANTIOQUIA podrá dar por terminado el Contrato, ordenar su liquidación y hacer efectiva la cláusula penal pecuniaria. El monto de estas multas, previo agotamiento y ejecutoria del acto que la impone, podrá ser: i) descontado de los saldos pendientes a favor del Contratista. ii) recaudado mediante la afectación de la garantía de cumplimiento constituida, o si esto no fuere posible, iii) se recaudará mediante el procedimiento establecido en la ley, ya sea de manera directa mediante procedimiento coactivo, o mediante procedimiento ejecutivo ante la jurisdicción contencioso administrativa. La imposición de multas no libera al Contratista del cumplimiento de sus obligaciones contractuales, so pena que se le inicie un nuevo procedimiento sancionatorio ante nuevos incumplimientos.

Cláusula Penal Pecuniaria: INDEPORTES ANTIOQUIA, en caso de incumplimiento grave y directo del objeto del Contrato, o en caso de declarar la terminación anticipada del mismo, por acciones u omisiones del Contrato imputables al Contratista, podrá declarar a título de pena y tasación anticipada de perjuicios, una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor del Contrato.

Dicha suma se imputará al monto de los prejuicios que sufra INDEPORTES ANTIOQUIA, y su valor se podrá descontar: i) de los saldos pendientes a favor del Contratista. ii) recaudado mediante la afectación de la garantía de cumplimiento constituida, o si ésto no fuere posible, iii) se recaudará mediante el procedimiento establecido en la ley, ya sea de manera directa mediante procedimiento coactivo, o mediante procedimiento ejecutivo ante la jurisdicción contencioso administrativa.

La aplicación de la cláusula penal pecuniaria no excluye la indemnización de perjuicios a cargo del Contratista, si el monto de éstos fuere superior al valor de la cláusula penal pecuniaria aquí pactada. Lo anterior, toda vez, que el pago de la pena no se entiende como extinta la obligación principal a cargo del Contratista de indemnizar la totalidad de perjuicios causados.

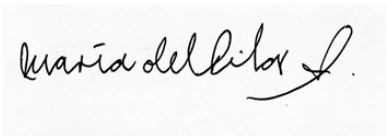
Caducidad del Contrato: INDEPORTES ANTIOQUIA podrá declarar la caducidad del Contrato si se presenta alguno de los hechos constitutivos de incumplimiento de las obligaciones a cargo del Contratista, que afecte de manera grave y directa la ejecución del Contrato y evidencia que puede conducir a su paralización, la entidad por medio de acto administrativo debidamente motivado lo dará por terminado y ordenará su liquidación en el estado en que se encuentre.

El procedimiento establecido para la imposición de multas, sanciones contractuales y declaratorias de incumplimiento será el contenido en la ley 174 de 2011 Art 86.

13. ANEXOS.

Hacen parte integral del presente estudio previo los anexos que se detallan a continuación:

Anexo	Tipo de Anexo	Radicado	Fecha
Escritura 1310	Documento	No aplica	20/04/1966
Matriz de riesgos	Documento	No aplica	No aplica
Análisis de precios	Documento	202501003297	02/04/2025
Análisis del sector económico	Documento	202501003299	02/04/2025



MARIA DEL PILAR SOLANO SIERRA_001
SUBGERENTE ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO_001

Calle 48 70-180 sector Estadio, Medellín - Antioquia. (604) 5200890 ext(s). 1000 - 1371
www.indeportesantioquia.gov.co

Apoyo Jurídico: Sebastián López Hernández - Contratista- Oficina Asesora Jurídica
Apoyo Logístico: Angela María Oquendo Hernández Contratista - Oficina asesora Jurídica.
Apoyo Técnico: Luz Adriana Valencia Carmona -Profesional Universitaria - Subgerencia de Escenarios Deportivos y Equipamientos

Calle 48 70-180 sector Estadio, Medellín - Antioquia. (604) 5200890 ext(s). 1000 - 1371
www.indeportesantioquia.gov.co