ESTUDIOS PREVIOS PARA LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO DE BIEN INMUEBLE CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LAS DIFERENTES CORPORACIONES Y/O DESPACHOS JUDICIALES DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA DE BUGA – VALLE DEL CAUCA.

De conformidad con lo establecido en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y sus Decretos Reglamentarios que regulan los estudios previos que debe preceder en todo proceso contractual, y en concordancia con el Manual de Contratación de la Entidad, adoptado mediante Resolución No. 7025 del 31 de diciembre de 2019, se procedió a la realización del análisis que se evidencia en el presente documento para establecer la necesidad y determinar las condiciones de una suscripción de un contrato de comodato del bien inmueble ubicado en la Calle 7 con Carrera 14 esquina, denominado “PALACIO MUNICIPAL DE JUSTICIA o ANTIGUA CASA DE LA GOBERNACION DE BUGA”, del Municipio de Guadalajara de Buga para el funcionamiento de las diferentes Corporaciones y/o Despachos Judiciales de esta Localidad.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

Considerando que la Dirección Seccional de Administración Judicial de Cali -Valle del Cauca, es el ente que debe coadyuvar para el buen desempeño de las funciones propias de las diferentes Corporaciones y Despachos Judiciales del Valle del Cauca.

Que el Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Seccional de Administración Judicial de Cali - Valle del Cauca, no cuenta con inmuebles suficientes de su propiedad para el funcionamiento de las diferentes Corporaciones y Despachos Judiciales.

Que la Dirección Seccional de Administración Judicial de Cali- Valle del Cauca, como órgano técnico y administrativo que tiene a su cargo la ejecución de las actividades administrativas de la Rama Judicial, se ve en la necesidad de suscribir este tipo de contratos, para garantizar el acceso a la justicia mediante espacios físicos adecuados.

Que en razón de los anterior, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Cali y el Municipio Guadalajara de Buga, en el año 1985, suscribieron un Convenio Interadministrativo, cuyo objeto es la “Administración de un inmueble urbano denominado “Palacio Municipal de Justicia” o “Antigua Casa de la Gobernación de Buga” ubicado en la calle séptima (7ª) con carrera catorce (14) esquina”, renovado el 2 de febrero de 1996, con un plazo de ejecución de 20 años, prorrogables, para el funcionamiento de los diferentes Despachos Judiciales y/o Corporaciones, en este Municipio.

Que el Juzgado Cuarto Administrativo del Circuito Judicial de Guadalajara de Buga en Sentencia No. 131 de fecha 6 de septiembre de 2024, accedió a las pretensiones de la demanda de Nulidad Simple contra el Acuerdo 043 de 1996, por el cual el Municipio de Buga, cedió en administración a favor del Consejo Superior de la Judicatura el citado inmueble, radicado No.76111-33-33-001-2022-00089-00, decidiendo:

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR la nulidad y por ende, la invalidez de la frase "*será de veinte (20) años*" contenida en el artículo en el artículo 4° del Acuerdo 043 de 1996 "*Por el cual el Municipio de Guadalajara de Buga, cede en administración a favor del Consejo Superior de la Judicatura, un inmueble de propiedad del municipio de Buga, ubicado en la calle 7 con carrera 14 esquina, denominado "PALACIO MUNICIPAL DE JUSTICIA o ANTIGUA CASA DE LA GOBERNACIÓN DE BUGA*", por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: DIFERIR los efectos de la presente decisión hasta el 31 de diciembre de 2024, con el fin de que la Alcalde Municipal, junto con el Concejo Municipal de Buga, puedan tener un término razonable para adelantar el procedimiento necesario para la adopción y expedición de un nuevo Acuerdo Municipal ajustado a derecho, según sea el caso.

TERCERO: NO CONDENAR en costas.

CUARTO: En firme esta providencia, **ARCHIVESE** por secretaría las presentes diligencias, previas las anotaciones respectivas en el sistema SAMAI.

Que en cumplimiento de la sentencia, la oficina jurídica del Municipio de Guadalajara de Buga, remitió minuta del contrato de comodato para la suscripción de un nuevo contrato, razón por la cual mediante oficios DESAJCLO24-5913 de fecha 19 de noviembre de 2024 y DESAJCLO24-6228 de fecha 4 de diciembre de 2024, esta Seccional solicitó concepto técnico favorable para recibir en calidad de comodato el inmueble ubicado en la calle séptima (7ª) con carrera catorce (14) esquina, denominado Palacio de Justicia de Buga "Manuel Antonio Sanclemente".

Que mediante oficio DEAJGPEIO24-143 de fecha 5 de diciembre de 2024, se remitió el Informe Técnico del comodato Palacio de Justica de Buga, Valle del Cauca con visto bueno por parte del Grupo de Proyectos Especiales de Infraestructura.

Que el Artículo 4 del Acuerdo No. PCSJA24-12228, de fecha 29 de noviembre de 2024, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura establece que:

> "Artículo 4. Autorización para donaciones, comodatos y convenios interinstitucionales. Autorizar al director/a ejecutivo/a de administración judicial para celebrar, con personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, convenios o contratos de donación o comodato que no generen erogación por parte de la Rama Judicial, que impliquen recibir bienes muebles y servicios, para lo cual deberá contar con los conceptos técnicos favorables de las unidades técnicas respectivas.
>
> Cuando se trate de la celebración de contratos de donación o comodatos de bienes inmuebles, el director/a ejecutivo/a de administración judicial deberá solicitar la autorización al Consejo Superior de la Judicatura, y presentará para ello el estudio de títulos, la relación de costo beneficio y los conceptos técnicos favorables de las unidades técnicas respectivas.
>
> Parágrafo primero: El director/a ejecutivo/a de administración judicial solicitará autorización al Consejo Superior de la Judicatura para la celebración de convenios interinstitucionales que no generen erogación presupuestal.

> Parágrafo segundo; Se autoriza al director/a ejecutivo/a de administración judicial para celebrar contratos de permuta o, en subsidio, de donación, respecto de los bienes dados de baja por inservibles u obsoletos y que se encuentren total o parcialmente depreciados, sin importar su clase o cuantía."

Así mismo la Ley 9 de 1989, en su artículo 38, señala claramente la viabilidad jurídica de este tipo de contrato y los límites que se deben tener en cuenta al momento de su celebración:

> "ARTICULO 38. 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) anos, renovables..."

Es preciso indicar, que el inmueble objeto de la presente autorización de comodato, cuenta las condiciones necesarias, para el funcionamiento de la Administración de Justicia en el Municipio de Guadalajara de Buga, el cual tiene área de 5.800 m2 y una capacidad poblacional aproximada de 200 personas.

La presente contratación, se requiere para el funcionamiento de los juzgados del circuito y municipales de diferentes especialidades del circuito judicial de Buga, así como para el Centro de Servicios de los Juzgados de Ejecución de Penas y Medidas de Seguridad de Buga, o cualquier despacho que sea creado para la prestación del servicio esencial de justicia.

Que la Nación - Consejo Superior de la Judicatura - Dirección Seccional de Administración Judicial de Cali - Valle del Cauca, justifica la oportunidad y conveniencia de celebrar un contrato de comodato con la Alcaldía del Municipio de Guadalajara de Buga, con el fin de recibir en comodato el inmueble denominado Palacio Municipal de Justicia" o "Antigua Casa de la Gobernación de Buga" ubicado en la calle séptima (7ª) con carrera catorce (14) esquina, para el funcionamiento de la Administración de Justicia en esa localidad.

El presente proceso de contratación se enmarca en el cumplimiento del Plan Sectorial de Desarrollo de la Rama Judicial 2023 – 2026 y responde a Políticas de Eficiencia y Eficacia de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura.

2. DEFINICIÓN TÉCNICA DE LA NECESIDAD

Se hace necesario suscribir un contrato de comodato con el Municipio de Guadalajara de Buga, con el fin recibir un bien inmueble ubicado en la Calle 7 con Carrera 14 esquina, denominado "PALACIO MUNICIPAL DE JUSTICIA o ANTIGUA CASA DE LA GOBERNACION DE BUGA", del Municipio de Guadalajara de Buga para el funcionamiento de las diferentes Corporaciones y/o Despachos Judiciales de esta Localidad.

Así mismo, es preciso manifestar que estos espacios que se entregan en calidad de comodato reúnen las condiciones técnicas, arquitectónicas y de seguridad, correspondientes al decoro que debe caracterizar las Sedes Judiciales y Administrativas a cargo de la Dirección Seccional en razón de la misión que allí se cumple, como es la de la Administración de Justicia.

El inmueble cuenta con las condiciones mínimas para su utilización como son los servicios públicos (agua y energía).

3. DEFINICIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

El Comodante entrega al Comodatario y este recibe a título de COMODATO, un bien inmueble ubicado en la Calle 7 con Carrera 14 esquina, denominado “PALACIO MUNICIPAL DE JUSTICIA o ANTIGUA CASA DE LA GOBERNACION DE BUGA”, del Municipio de Guadalajara de Buga para el funcionamiento de las diferentes Corporaciones y/o Despachos Judiciales de esta Localidad.

4. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR

El Contrato que se pretende celebrar es un Contrato de Comodato (Art. 2.200 C.C)

5. PRESUPUESTO

El Contrato de Comodato que se pretende suscribir no tiene afectación presupuestal para ninguna de las partes. Sin embargo, para efectos contables, fiscales, de garantías y de responsabilidad de las partes, el valor del presente contrato será el valor del avaluó catastral, esto es la suma de CIENTO VEINTISEIS MILLONES CIENTO CINCUENTA Y TRES MIL PESOS ($ 126.153.000.oo) MCTE.

6. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución del presente contrato de comodato será de cinco (5) años, contados a partir de la fecha de del Contrato en la plataforma SECOP II.

Dicho término podrá ser prorrogado o adicionado por términos iguales o menores, si las partes así lo convienen por escrito previo al vencimiento del plazo.

7. OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

En desarrollo y cumplimiento del presente Contrato de Comodato las partes se comprometen a cumplir las siguientes obligaciones:

ALCALDIA MUNICIPAL DE GUADALAJARA DE BUGA: Constituyen obligaciones especiales del comodante las siguientes:

1. Impedir cualquier perturbación que pueda afectar el normal funcionamiento para el cual se destinará el bien objeto del presente comodato.
2. El comodante conserva sobre el bien inmueble dado en comodato sus derechos, pero no su ejercicio en cuanto fuere incompatible con el uso autorizado al comodatario.
3. Entregar al comodatario en la fecha convenida el bien dado en comodato.

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA – DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE CALI – VALLE DEL CAUCA: Constituyen obligaciones especiales del comodatario, las siguientes:

1. Cuidar y realizar el mantenimiento del inmueble que se derive de la normal utilización del mismo por parte del comodatario; es decir, mantenerlo en condiciones adecuadas para la prestación del servicio para el cual fue entregado; los cuales debe ejecutar bajo su cuidado y responsabilidad

2. Vigilar el bien dado en comodato, para evitar daños, deterioros u otras perturbaciones a su tenencia.
3. Responder por los daños causados a terceros por su culpa.
4.. Restituir el bien inmueble dado en comodato al vencimiento del término del contrato
5. Destinar el bien dado en comodato única y exclusivamente para el fin establecido en el objeto del presente estudio; y en ningún caso lo podrá utilizar para realizar actividades comerciales
6. Pagar los servicios públicos a que haya lugar.
7. Mantener y entregar el bien dado en comodato en propias de los contratos de comodato, de acuerdo con las disposiciones perfecto estado de limpieza, para lo cual utilizará su propio personal y logístico.
8. Pagar de manera oportuna y con las formalidades legales el impuesto predial unificado y complementarios, así como cualquier otro impuesto y/o tasa que genere el referido inmueble.
9. Las demás obligaciones legales, propias de, los contratos de comodato.

PARAGRAFO PRIMERO: Como quiera que el bien inmueble objeto de este contrato se encuentra ubicado dentro de la zona del municipio de Guadalajara de Buga, declarada Bien Interés Cultural del Ámbito Nacional, las reparaciones, intervenciones y demás que se deban hacer sobre el mismo, deberán sujetarse a los lineamentos contenidos en la Resolución 0304 de 2010 emanada del Ministerio de Cultura, "Por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección del Sector Antiguo del Municipio de Buga en el Departamento del Valle del Cauca, declarado como Monumento Nacional hoy Bien de Interés Cultural del Ámbito Nacional", o la norma que la modifique o sustituya.

8. SUPERVISIÓN DEL CONTRATO

ALCALDIA MUNICIPAL DE GUADALAJARA DE BUGA:

La supervisión del contrato de Comodato estará en cabeza de la secretaria de Desarrollo Institucional del Municipio de Guadalajara de Buga, quien cumplirá todas las funciones inherentes a la vigilancia del mismo; y estará encargada de ejercer las funciones establecidas en los artículos 83 y 84 de la ley 1474 de 201 1, y demás Leyes y normas sobre la materia; teniendo entre otras, las siguientes funciones específicas de supervisión:
a) Verificar que el bien, inmueble entregado por el comodante al comodatario lo esté destinando para el uso que fue contratado,
b) Elaborar el acta de entrega en donde se realizará un informe detallado del bien inmueble que se entrega en comodato.
c) Vigilar que la restitución del bien se verifique en la misma forma en la que le fue entregado.
d) Poner en conocimiento del superior inmediato cualquier incumplimiento relacionado con las obligaciones del comodatario; para que este decida sobre el asunto o lo traslade a las dependencias competentes.

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA – DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE CALI – VALLE DEL CAUCA

La Supervisión del presente Contrato será ejercida por la Directora Administrativa de la oficina de Coordinación Administrativa de Buga de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Cali, quien tendrá a su cargo la coordinación y verificación de cumplimiento del Contrato.

El Director podrá reasumir en cualquier momento la Supervisión del Contrato.

El Supervisor no podrá modificar las condiciones del contrato suscrito y cualquier modificación, adición o prorroga deberán ser autorizadas expresamente por el ordenador del gasto.

9. CAUSALES DE TERMINACIÓN

El presente contrato podrá darse por terminado antes del plazo señalado en los siguientes casos:

a) Por mutuo acuerdo de las partes.
b) Por incumplimiento de las obligaciones del comodatario.
c) Por destinación diferente del objeto del contrato.
d) Por la deficiencia en la administración, conservación y mantenimiento del inmueble.
e) Por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el contrato o en la ley.

10. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Fundamento legal: Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015 y demás Decretos Reglamentarios, Acuerdo No. PCSJA24-12228, de fecha 29 de noviembre de 2024, proferido por el Consejo Superior de la Judicatura y la Resolución No. 7025 de fecha 31 de diciembre de 2019, proferida por la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.

Firmado en Santiago de Cali, a los dieciséis (16) días del mes de diciembre de 2024.

Elaboró	Revisó	Aprobó
JULIETA BARRIOS GIL	FABIO HERIBERTO MOLINA ARANGO	LORENA IVETTE MENDOZA MARMOLEJO
Firma 	Firma 	Firma 

VIABILIDAD JURIDICA
En cumplimiento a lo establecido en el numeral 4.2.1 del Capítulo Cuarto del Manual de Contratación adoptado mediante la Resolución Nro. 7025 del 31 de diciembre del 2019, por la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial; el Coordinador del Área Jurídica de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Cali – Valle del Cauca, realiza el control de legalidad al presente estudio y documento previo para la contratación, esto por ajustarse a la normatividad legal vigente en materia de contratación estatal.
Firma: 
FABIO HERIBERTO MOLINA ARANGO Coordinador Área Jurídica