ESTUDIO DE NECESIDAD, OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA CONTRACTUAL PARA LA CELEBRACION DE UN CONTRATO DE COMODATO DEL LOTE 1 CON AREA DE 10 HECTAREAS, QUE HACEN PARTE INTEGRAL DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION IDENTIFICADO CON NÚMERO CATASTRAL 00-02-0004-0135-000, DENOMINADO EL PALOMAR, UBICADO EN EL KILOMETRO 18 VIA PAMPLONA, DE PROPIEDAD 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 un contrato de comodato, como el que nos ocupa en el presente estudio.

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 un bien inmueble rural de propiedad del municipio de Floridablanca conforme a la Escritura Pública número 2145 de 19 de diciembre de 2005 de la Notaría Única de Floridablanca, ubicado en el kilómetro 18 vía a Pamplona, con cédula catastral No. 00-02-0004-0135-000 y con matrícula inmobiliaria 300-135043, del que hacen parte diez (10) hectáreas que serán entregadas mediante el contrato a celebrar.

El predio en mención corresponde a un predio rural de propiedad del municipio de Floridablanca, adquirido para ser destinado a la conservación de especies de flora y fauna, el que requiere además de cuidado y mantenimiento continúo.

Teniendo en cuenta lo anterior, la entidad considera que la solicitud del cuerpo de bomberos voluntarios de Floridablanca se ajusta a la finalidad del predio, atendiendo a que se requiere con el fin de desarrollar en el lugar un apiario, actividad de gran importancia, teniendo en cuenta que con ella se incentiva el desarrollo de la apicultura y sus actividades complementarias, necesarias para la protección de la biodiversidad, la conservación agrícola y la adaptación al cambio climático, objetivos perseguidos por la

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

Ley 2193 de 2022. Siendo estos fines un compromiso que nos atañe a todos y, por supuesto a la municipalidad.

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, con fundamento en el cual se entregará bajo la modalidad del tipo de contrato que nos ocupa, del área equivalente a diez (10) hectáreas del predio, con la finalidad de desarrollar la colonia apiaria a cargo del Cuerpo de Bomberos de Floridablanca, a quien además le corresponderá el cuidado y mantenimiento del predio, así como de los demás compromisos y actividades señaladas en su propuesta.

3) NECESIDAD, OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA CONTRATACIÓN

La oportunidad y conveniencia para realizar el contrato de Comodato del predio correspondiente a las diez (10) hectáreas que hacen parte del predio de mayor extensión con número catastral 00-02-0004-0135-000, ubicado en el kilómetro 18 de la vía a Pamplona, denominado El Palomar, se fundamenta en las siguientes consideraciones:

a) En la actualidad el Banco Inmobiliario de Floridablanca, está empeñado en adoptar 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.
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 y de conformidad a los argumentos expuestos en la descripción de la necesidad, es oportuno y conveniente para esta institución adelantar el proceso contractual denominado: "EL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA HACE ENTREGA REAL Y MATERIAL A TITULO DE COMODATO AL COMODATARIO PARA SU USO GRATUITO Y CON CARGO A RESTITUIR, EL BIEN INMUEBLE LOTE 1 CON AREA DE 10 HECTAREAS, QUE HACEN PARTE INTEGRAL DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION IDENTIFICADO CON NÚMERO CATASTRAL 00-02-0004-0135-000, DENOMINADO EL PALOMAR, UBICADO EN EL KILOMETRO 18 VIA PAMPLONA, DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA".

4) ELEMENTOS QUE SOPORTAN EL PRESENTE ESTUDIO.

a) <u>Estudio Técnico:</u>

El bien inmueble Lote 1 objeto del presente estudio es propiedad del municipio de Floridablanca, según Escritura Pública número 2145 de 19 de diciembre de 2005 de la Notaría Única de Floridablanca, ubicado en el kilómetro 18 vía a Pamplona, con cédula catastral No. 00-02-0004-0135-000 y con matrícula inmobiliaria 300-135043.

El predio a entregar se describe de la siguiente manera: consta de un área de 10 hectáreas y se identifica con los siguientes linderos:

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

Lindero Norte:

Parte del punto con coordenadas N 1.279.211.883 m, E 1.112.661.193 m hasta el punto N 1.279.210.348 m, E 1.112.699.135 m, con una distancia de 40.20 metros, rumbo Sur Oriente, colindando con el predio identificado con el código catastral 68276000200000004033400000000000, en línea quebrada. De este punto continúa al N 1.279.135.431 m, E 1.112.827.221 m, con una distancia de 150.67 metros, rumbo Sur Oriente, colindando con el predio 68276000200000004014300000000000, en línea quebrada. Luego al punto N 1.278.948.854 m, E 1.113.087.325 m, con una distancia de
329.02 metros, rumbo Sur Oriente, colindando con el predio 68276000200000004055000000000000, en línea quebrada. Finalmente al punto N 1.278.909.455 m, E 1.113.373.067 m, con una distancia de 301.30 metros, rumbo Sur Oriente, colindando con el predio 68276000200000004017700000000000, en línea quebrada.

Lindero Oriente:

Continúa desde el punto anterior al punto N 1.278.757.851 m, E 1.113.377.250 m, con una distancia de 163.80 metros, rumbo Sur Oriente, colindando con el predio 68276000200000004015700000000000, en línea quebrada con quiebre. Luego se dirige al punto N 1.278.500.739 m, E 1.113.405.827 m, con una distancia de 92.60 metros, rumbo Sur Oriente, colindando con el predio 68276000200000004015600000000000, en línea quebrada con quebrada al medio.

Lindero Sur:

De allí al punto N 1.278.531.375 m, E 1.113.063.369 m, con una distancia de 136.33 metros, rumbo Sur Occidente, colindando con el Lote 2, en línea recta.

Lindero Occidente:

Finalmente, desde este punto se cierra el polígono regresando al punto inicial N 1.279.211.883 m, E 1.112.661.193 m, con una distancia de 827.56 metros, rumbo Nor Occidente, colindando con el Lote 2, en línea recta.

b) <u>Estudio Económico:</u>

Para todos los efectos legales y fiscales, la persona jurídica que asuma la tenencia del predio formalizará sus presupuestos en aras de velar por la conservación y mantenimiento del inmueble, y ello considerando que para el presente contrato 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 contratado para su servicio.

La adecuación y mejoramiento realizado por el tenedor comodatario, es de cuenta y riesgo del mismo, las mejoras realizadas pasarán a ser propiedad del municipio de Floridablanca. La inversión o mejoras realizadas no dan pie al comodatario a reclamaciones al comodante, o al municipio de Floridablanca.

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

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

conformidad a 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 aplicaran 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 del 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:

- 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.
- 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 del representante legal o persona natural.

5. CONDICIONES DEL CONTRATO

OBJETO: EL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA HACE ENTREGA REAL Y MATERIAL A TITULO DE COMODATO AL COMODATARIO PARA SU USO GRATUITO Y CON CARGO A RESTITUIR, EL BIEN INMUEBLE LOTE 1 CON AREA DE 10 HECTAREAS, QUE HACE PARTE INTEGRAL DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION IDENTIFICADO CON NÚMERO CATASTRAL 00-02-0004-0135-000, DENOMINADO EL PALOMAR, UBICADO EN EL KILOMETRO 18 VIA PAMPLONA, DE PROPIEDAD 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

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

valor alguno a pagar al Banco Inmobiliario de Floridablanca, sino una retribución en mantenimiento del predio, además del desarrollo de actividades que redundarán en beneficio de la comunidad. De aquí, que como ya se dijo, no se realizará consignación de valor alguno a favor del Banco Inmobiliario de Floridablanca, ni de este a favor del contratista - comodatario.

ALCANCE Y OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA: El contratista en cumplimiento del contrato se obliga para con el Banco Inmobiliario de Floridablanca, a:

1. Proteger la integridad del bien público.
2. Realizar la adecuación, cuidado y mantenimiento del bien inmueble que se entrega en comodato.
3. Ejercer la vigilancia del bien inmueble, en razón a que el comodante no adquiere responsabilidad alguna por los bienes que instale y deposite en el lugar.
4. Cumplir las normas de policía, de convivencia y seguridad ciudadana.
5. La entrega del área no implica transferencia de dominio, ni derecho adquisitivo alguno a favor del comodatario y contratista, en cuanto el contrato a celebrar implica la tenencia temporal y limitada del inmueble, en esta medida deberá devolver el predio al comodante una vez venza el término del contrato. En consecuencia, el Municipio conservará en todo caso la titularidad y posesión efectiva sobre el bien público.
6. La entrega del área no legaliza ningún tipo de uso, intervención, construcción, ocupación y/o cerramiento realizado en contravención a las normas jurídicas y técnicas, o sin licencia, y sin autorización dada por el BIF.
7. Realizar el mantenimiento de la zona entregada temporalmente con fundamento en el contrato.
8. No se autoriza bajo ninguna modalidad, la instalación de viviente y/o vigilancia privada con vivienda temporal en el predio.
9. No se autoriza deforestación de la flora, ni de las especies nativas existentes en el predio.
10. Realizar el pago de los servicios públicos que existan o llegaren a existir en el predio.
11. 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.
12. Asumir bajo su propio riesgo y seguridad, la adquisición de bienes y/o servicios destinados al cumplimiento y observancia de las actividades y programas que organice en el lugar.
13. Cumplir con el plan de inversión de acuerdo a lo expuesto en la propuesta.
14. Colaborar con los funcionarios del BIF que llevan a cabo el seguimiento al contrato atendiendo sus llamadas, visitas, y en general cualquier tipo de requerimientos que garanticen la cumplida ejecución contractual.
15. Cumplir las recomendaciones y planes de mejoramiento acordadas con el equipo de seguimiento.
16. Entregar y recibir al término del presente contrato, bajo inventario el inmueble.
17. En general cumplir con el objeto del contrato, la propuesta presentada y con las demás obligaciones inherentes a la naturaleza del contrato.
18. En caso de cambio del representante legal de la organización, EL CONTRATISTA deberá informar al supervisor del contrato con diez (10) días hábiles de anterioridad a que se produzca el cambio y remitir dentro del mes siguiente el acto formal (documento) del nuevo nombramiento y/o reconocimiento, con el fin de efectuar el empalme destinado a garantizar la normal ejecución del presente contrato.

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

19. Elevar solicitud ante la curaduría correspondiente del municipio de Floridablanca, la (s) licencia (s) de construcción necesaria (s), si así lo requiere, para la ejecución de las mejoras o adecuaciones que se llevarán a cabo en el bien inmueble que se entrega en comodato, en concordancia a los lineamientos contenidos en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, cuando corresponda.
20. Al finalizar el término del contrato se deberá regresar el bien inmueble en óptimas condiciones, y con las mejoras realizadas de acuerdo a la propuesta presentada.
21. Cumplir con las obligaciones y compromisos que se establecen en el ESTUDIO DE NECESIDAD, OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA CONTRACTUAL que hace parte del contrato.

6. GARANTÍA QUE DEBE SER CONSTITUIDA POR EL CONTRATISTA.

Atendiendo a la naturaleza del objeto del contrato, el contratista deberá constituir a favor del Banco Inmobiliario de Floridablanca un PAGARÉ que garantice a la entidad pública el cumplimiento de las obligaciones por parte del contratista, concordante a lo expuesto en el estudio previo de necesidad, oportunidad y conveniencia contractual, por una suma equivalente a cinco (5) salarios mínimos, mensuales legales vigentes a la fecha de aprobación y/o firma del contrato en la plataforma de contratación estatal – SECOP II. Esta garantía debe ser renovada en los eventos que se requiera, con ocasión de adiciones al plazo del contrato u otros eventos que impliquen ampliación del mismo, mediante la suscripción de un nuevo pagaré. Es causa de terminación anticipada del contrato el incumplimiento de esta obligación por parte del contratista, y en esa medida el BIF declarará su terminación y retomará la tenencia del inmueble de manera directa sin necesidad de requerimiento alguno al que renuncia el contratista, en razón a que corresponde a un bien público. Quedando facultada la entidad contratante, para asignar su administración a otra persona en caso de este incumplimiento. Actuaciones estas que se entienden aprobadas por el contratista con la aceptación y firma del contrato en la plataforma SECOP II.

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 II, 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.

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

Se emite el presente estudio en la ciudad de Floridablanca, Santander, a los veintidós (22) días del mes de mayo de Dos Mil Veinticinco (2025).

LEONARDO DUEÑES GOMEZ
Director General

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