ANALISIS DEL SECTOR

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, las entidades estatales, durante la etapa de planeación, tienen el deber de analizar y conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de Análisis de Riesgo.

En consecuencia, se realiza el presente análisis para adelantar el trámite para la suscripción de un contrato de comodato con la COMUNIDAD INDÍGENA PASTOS DE BOGOTÁ.

1. ANÁLISIS PERSPECTIVA LEGAL:

El Acuerdo 18 de 1999 se establecieron como funciones del DADEP, entre otras, la establecida en el artículo 3º del Acuerdo 18 de 1999: "…*Son funciones de la Defensoría del Espacio Público, sin perjuicio de las atribuciones de otras autoridades, la defensa, inspección, vigilancia, regulación y control del espacio público del Distrito Capital; la administración de los bienes inmuebles, y la conformación del inventario general del patrimonio inmobiliario Distrital*." (Cursiva fuera de texto).

Así mismo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 61 del Decreto Distrital 854 de 2001, la competencia en materia contractual para celebrar los convenios interadministrativos, adjudicar y celebrar todo tipo de contratos o negocios jurídicos relacionados con el patrimonio inmobiliario Distrital; incluyendo aquellos que impliquen actos de disposición sobre bienes de naturaleza fiscal, recae en el (la) director (a) del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público.

Por otro lado, la COMUNIDAD INDÍGENA PASTOS DE BOGOTÁ, corresponde a una entidad pública de carácter especial, de acuerdo con la legislación indígena colombiana, reconocida como una institución de gobierno propio, mediante Resolución del Ministerio del Interior No. 131 del 31-10-2022, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., agrupa la comunidad indígena de los diferentes resguardos y cabildos del departamento de Nariño y Putumayo.

El representante legal de la COMUNIDAD INDÍGENA es el señor, LUIS ALBERTO QUITIAQUEZ ERIRA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.212.568, debidamente facultado para suscribir, a nombre de la COMUNIDAD INDÍGENA PASTOS DE BOGOTÁ, los instrumentos jurídicos, mediante el artículo 17 – numeral 2, del Reglamento Interno de dicha organización.

Por lo anterior, es posible inferir que existen plenas facultades legales que permiten adelantar la entrega en administración del predio identificado a continuación:

OBJETO DE LA CONTRATACIÓN:

OBJETO: El COMODANTE entrega al COMODATARIO el uso, goce y administración del bien fiscal identificado con el Registro Único de Patrimonio Inmobiliario – RUPI No. 2-76, ubicado en la Carrera 7C No. 0 – 46 Sur, de la localidad de San Cristóbal, cuya área de terreno certificada corresponde a 234,2M2, junto con la construcción existente dentro del mismo, equivalente a 34,92M2, ésta última incorporada e identificada en el Sistema de Información – SIDEP 2 con el código RUPI 2-76-1.

PARÁGRAFO 1: El COMODANTE, a través del Grupo de Supervisión designado, deberá suscribir el acta de entrega y recibo material del inmueble dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de suscripción del presente contrato. Así mismo, solicitará al COMODATARIO la constitución de las garantías previstas en el contrato, para su posterior revisión y aprobación por la Oficina Jurídica de la Entidad.

2. ANÁLISIS PERSPECTIVA ECONÓMICA:

El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP - es una Entidad creada mediante el Acuerdo Distrital 18 de 1999, como un Departamento Administrativo de la Administración Central de Bogotá, con la misión de contribuir al mejoramiento de la calidad de vida en la ciudad, por medio de una eficaz defensa del espacio público, de una óptima administración de su patrimonio inmobiliario y de la construcción de una nueva cultura del espacio público que garantice su uso y disfrute común y la participación comunitaria.

Por lo anterior, esta entidad en cumplimiento de su misión y sus funciones, específicamente la de administrar directa o indirectamente los inmuebles del Nivel Central del Distrito Capital, entregará a título de comodato, el predio fiscal identificado con el código RUPI: 2-76, junto con la construcción existente, identificada con el RUPI 2-76-1.

Al respecto, es preciso señalar que los contratos de comodato, mediante los cuales se entrega predios de uso público o fiscales a las asociaciones y/o fundaciones, que no repartan utilidades entre sus asociados o fundadores ni adjudiquen sus activos en el momento de su liquidación, no generan erogación en el presupuesto de la entidad. A su vez, las características de estos contratos corresponden a contratos de tracto sucesivo, aquellos cuya ejecución o cumplimiento se prolonga en el tiempo, sin que medie prestación económica para el Distrito.

No obstante, se garantiza el mantenimiento y conservación del bien inmueble, en particular, con la asignación de los recursos presupuestales a que haya lugar y de esta manera mantener habilitado el inmueble en condiciones físicas óptimas físicas para habilitar el funcionamiento del Centro Integral – Cultural, Espiritual, organizativo y productivo de la comunidad indígena Pastos, residente en Bogotá.

Por lo anterior, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, al entregar en comodato el inmueble a la COMUNIDAD INDÍGENA PASTOS DE BOGOTÁ, evitará tener que incurrir en los gastos que ocasionan la contratación de la vigilancia móvil, en los pagos de las obras de mantenimiento y conservación que eviten el deterioro de las construcciones y/o mejoras existentes, pago de servicios públicos y evitar, así mismo, la inclusión del inmueble en la póliza global de dicha comunidad.

3. ANÁLISIS PERSPECTIVA TÉCNICA:

Que el Grupo de Apoyo Técnico de la Subdirección de Gestión Inmobiliaria y del Espacio Público del DADEP, emitió, el 20-10-2025, concepto de viabilidad favorable para adelantar la entrega en administración a la COMUNIDAD INDÍGENA PASTOS DE BOGOTÁ del predio fiscal identificado con el RUPI 2-76, así como su construcción identificada con el código RUPI 2-76-1.

Lo anterior, toda vez que posterior al análisis realizado fue posible evidenciar que la construcción se encuentra debidamente incorporada en nuestro Sistema de Información – SIDEP. Así mismo, El predio en estudio está cobijado por las disposiciones contenidas en el artículo en del Decreto Distrital 555 de 2021 *"Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá"*, en lo relacionado con los servicios de cuidado y servicios sociales.

CLASIFICADOR DE BIENES:

En el Distrito Capital de Bogotá, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público en virtud de las funciones derivadas del Acuerdo Distrital No 18 de 1999, es la entidad llamada a asumir la administración de los bienes inmuebles, el control del espacio público y la conformación del inventario general del patrimonio inmobiliario Distrital.

El inventario aludido, registra entre otros aspectos, la clasificación conformada por los bienes de uso público y bienes fiscales, así como los que se encuentran disponibles para atender las necesidades crecientes de servicios que demandan los sectores público y privado, en concordancia con los parámetros que sobre el uso de suelo emita la autoridad urbanística distrital.

RUPI: 2-76

CÓDIGO UNSPSC (Indique el Código Completo)	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO (Este nivel sólo si el bien, obra o servicio así lo requieren, o si se trata de un proceso bajo la modalidad de Mínima Cuantía)

95121700	Terrenos, edificios, estructuras y vías	Estructuras y Edificios permanentes	Edificios y Estructuras Públicos	N/A

4. ANÁLISIS DE LA DEMANDA:

Se adelantará la entrega del mencionado inmueble, teniendo en cuenta, en razón a que, en el marco de las funciones asignadas al DADEP, previstas en el artículo 3º del Acuerdo Distrital 18 de 1999, la entidad dio respuesta a la solicitud presentada por la COMUNIDAD INDÍGENA PASTOS DE BOGOTÁ, la cual estableció la necesidad de contar con el inmueble para continuar con el funcionamiento del Centro Integral – Cultural, Espiritual, organizativo y productivo de la comunidad indígena Pastos, residente en Bogotá.

Espacio fundamental para conservar y promover las practicas ancestrales, espirituales y comunitarias, en el marco del cumplimiento del principio constitucional de diversidad étnica.

5. JUSTIFICACIÓN DE LA CONTRATACIÓN:

Desde el punto de vista legal, la entrega de los bienes inmuebles estatales está amparado en el artículo 2.2.1.2.1.4.4 del Decreto 1082 de 2015, que dispone lo siguiente:

Artículo 2.2.1.2.1.4.4 del Decreto 1082 de 2015, que dispone: "Artículo 2.2.1.2.1.4.4. Convenios o contratos interadministrativos. La modalidad de selección para la contratación entre Entidades Estatales es la contratación directa; y, en consecuencia, le es aplicable lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del presente decreto (…)".

De igual manera, el Artículo 2.2.1.1.2.1.1, establece la obligatoriedad para la elaboración de los Estudios y Documentos Previos, que debe acompañar el proceso de contratación directa estatal.

Por otra parte, el artículo 38 de la Ley 9ª de 1989 señala que 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.

De igual manera el Artículo 38 de la Ley 9 de 1989, dispone las restricciones y/o parámetros para la entrega de bienes a título de comodato a las organizaciones – tales como asociaciones y/o fundaciones, como se indica en el presente Análisis de Sector.

La figura jurídica del comodato se encuentra prevista en la legislación colombiana en el artículo 2200 del Código Civil, así: "*Artículo 2200. Definición y Perfeccionamiento del Comodato o Préstamo de Uso. El comodato o préstamo de uso es 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*".

La modalidad de selección aplicable es la de contratación directa, conforme los estudios previos y a las condiciones que para el efecto determine la entidad.

6. ANÁLISIS DE RIESGOS:

De conformidad con lo establecido en el Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación de Colombia Compra Eficiente, se identifican los riesgos asociados a la celebración del presente contrato de comodato entre el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP y la COMUNIDAD INDÍGENA PASTOS DE BOGOTÁ.

Los riesgos potenciales se clasifican en las siguientes categorías:

1. Riesgos Operacionales:
   - Posible incumplimiento de las obligaciones de conservación, mantenimiento y uso adecuado del inmueble por parte del COMODATARIO.
   - Retrasos en la entrega de informes o documentación requerida para la supervisión y control del contrato.
   - Eventos que puedan afectar la seguridad física del predio, incluyendo actos de vandalismo o daños por terceros.

2. Riesgos Financieros y Económicos:
   - Falta de constitución o actualización de las pólizas de seguro asociadas al inmueble, incluyendo la cobertura de Responsabilidad Civil Extracontractual, estabilidad de obra y riesgo de daños.
   - Posibles sobrecostos derivados de la ejecución de mejoras, obras o adecuaciones no contempladas inicialmente.
   - Incumplimiento de las obligaciones financieras relacionadas con la administración del inmueble que puedan generar pérdidas patrimoniales al Distrito Capital.

3. Riesgos Legales y Contractuales:
   - Inobservancia de las normas aplicables en materia de contratos de comodato y administración del patrimonio inmobiliario distrital.

- Incumplimiento de los términos y condiciones del contrato, incluyendo el uso exclusivo para los fines definidos y la restitución del inmueble al finalizar el contrato.

Para la adecuada gestión de los riesgos identificados, se elaboró la **Matriz de Riesgos**, que se adjunta como documento anexo al presente estudio previo. Esta matriz detalla cada riesgo, su probabilidad de ocurrencia, impacto potencial, y las medidas de mitigación correspondientes, con el fin de garantizar la correcta administración, preservación y uso del bien inmueble durante la vigencia del contrato de comodato.

EDGAR ENRIQUE DUARTE QUIROGA
Subdirector de Gestión Inmobiliaria y del Espacio Público

Proyectó: Luis Eduardo Rojas – Abogado - Grupo de Entregas SGIEP
Revisó: Yenny Paola Roa Silva- Arquitecta - Grupo de Entregas SGEIP
Revisó: Clara Inés Albino – Abogada Contratista – SGIEP
Código de archivo: Instrumento de comodato en trámite de elaboración