Alcaldía de Rionegro Departamento de Antioquia	**LISTA DE CHEQUEO COMODATO**	**Código:** FRCACP13 **Versión:** 0 **Página** 1 de 1

Objeto contractual: CONTRATO DE COMODATO PRECARIO PARA CONCEDER EL USO DE UN ÁREA DE 180 M², LA CUAL SE DESPRENDE DE UN PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 020-17703, UBICADO EN LA CALLE 23 No. 55B-08 DEL BARRIO SAN ANTONIO DE PEREIRA, A LA CORPORACIÓN INMIGRANTES TEATRO.

ÍTEM	DETALLE	SI	NO	N/A
1	Estudios Previos con anexos (Licencias, permisos y autorizaciones, entre otros) en el formato aprobado por calidad	X		
2	Matriz de Riesgos	X		
3	Propuesta	X		
4	Cedula de Representante Legal	X		
5	Certificado de existencia y representación legal vigente	X		
6	RUT	X		
7	Acta de posesión del Representante Legal	X		
8	Acta de autorización para contratar del órgano societario correspondiente	X		
9	Certificado de aportes y pagos a Seguridad Social vigente (Planilla)	X		
10	Certificado de Parafiscales vigente	X		
11	Certificado Junta Central de Contadores del contador o revisor fiscal vigente	X		
12	Cedula del Contador	X		
13	Tarjeta profesional del Contador	X		
14	Certificado de antecedentes Disciplinarios tanto del Representante legal como de la persona jurídica vigente	X		
15	Certificado de antecedentes Fiscales tanto del Representante legal como de la persona jurídica vigente	X		
16	Certificado de antecedentes Judiciales del Representante legal vigente	X		
17	Certificado de inhabilidades e incompatibilidades suscrito por el Representante Legal vigente	X		
18	Certificado compromiso anticorrupción suscrito por el Representante Legal vigente	X		
19	Certificado de Registro de medidas correctivas del Representante Legal	X		
20	Inventario de activos de la Subsecretaría de Desarrollo Organizacional		X	
21	Ficha Predial en caso de bienes inmuebles	X		
22	Certificado de tradición y libertad en caso de bienes inmuebles		X	

NOTA: todas las certificaciones deberán ser expedidas en un término no mayor a 30 días calendario.
Aprobado en:

Comité Asesor de Contratación N° 36 Fecha: 27/07/2026

Firma
GLORIA PATRICIA HINCAPIÉ YEPES
Secretaria Administrativa

OBJETO	CONTRATO DE COMODATO PRECARIO PARA CONCEDER EL USO DE UN ÁREA DE 180 M², LA CUAL SE DESPRENDE DE UN PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 020-17703, UBICADO EN LA CALLE 23 No. 55B-08 DEL BARRIO SAN ANTONIO DE PEREIRA, A LA CORPORACIÓN INMIGRANTES TEATRO.
SECRETARÍA	SECRETARIA ADMINISTRATIVA
SUBSECRETARÍA	DESARROLLO ORGANIZACIONAL

En cumplimiento de lo previsto en el numeral 7 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015 y los decretos reglamentarios, los estudios previos en los cuales se analice la conveniencia y la oportunidad de realizar la contratación de que se trate, tendrán lugar de manera previa a la apertura de los procesos de selección y deberán contener como mínimo la siguiente información:

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN:

1.1. Identificación del Proceso en el Plan Integral de Desarrollo.

PLAN DE DESARROLLO	RIONEGRO CIUDAD DEL BIENESTAR
Líneas Estratégica	Línea 5 Rionegro Confiable
Componente	0501 Fortalecimiento Institucional
Programa	050110 Fortalecimiento en la gestión de los bienes, suministros y procesos logísticos
Indicador del producto	Procesos implementados
Código BPIN	2024056150014

1.2. Descripción de la necesidad

Mediante el Decreto 629 de 2025, se adoptó la estructura de la Administración Municipal de Rionegro y se definen las funciones de sus organismos y dependencias, específicamente en el artículo 49 se encuentra la Secretaría Administrativa, la cual que tiene como propósito principal formular, liderar y coordinar las políticas, estrategias y acciones orientadas a la gestión integral del talento humano, así como la prestación eficiente de los servicios administrativos, en función del desarrollo organizacional, la mejora continua de los procesos institucionales y el cumplimiento de los lineamientos del Modelo Integrado de Planeación y Gestión -MIPG.

Esta Secretaría cuenta con dos (2) subsecretarías entre las que se encuentra la Subsecretaría de Desarrollo Organizacional, la cual tiene entre sus funciones:

"(...)
Liderar la administración, custodia, aseguramiento y vigilancia de los bienes muebles e inmuebles de propiedad del Municipio, incluido el parque automotor, garantizando su adecuado uso y preservación. Para los aspectos relacionados la conservación el mantenimiento d ellos bienes inmuebles, se deberá coordinar con la Subsecretaría de Mantenimiento, dependencia encargada de ejecutar dichas acciones y labores en el marco de su rol misional y ámbito de competencia.

Gestionar y mantener actualizado el inventario institucional, asegurando su registro, control, aseguramiento y aplicación de procesos de baja conforme a la normativa fiscal y administrativa vigente.

Administrar los recursos logísticos y bienes de consumo, garantizando su disponibilidad bajo criterios de austeridad, eficiencia y sostenibilidad institucional.
(...)"

La Subsecretaría de Desarrollo Organización es entonces la entidad encargada de la administración de los bienes fiscales propiedad del Municipio de Rionegro, los cuales en virtud del artículo 674 del Código Civil Colombiano se definen como aquéllos cuyo dominio pertenece a la República, pero que contrario a los bienes de uso público como lo son las calles, plazas, puentes y caminos; su uso no pertenece generalmente a los habitantes.

En este sentido, se entienden como bienes fiscales los terrenos, edificios, fincas, granjas, equipos, enseres, acciones, rentas y bienes del presupuesto, entre otros, que son propiedad de la Nación, de los departamentos, de los municipios o de sus instituciones descentralizadas, pero a los que la comunidad en general no puede acceder de forma libre sin que sean autorizados, ya que el Estado los administra de forma similar a como lo hacen los particulares con los bienes de su propiedad.

Al respecto, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DAPED- del Distrito Capital de Bogotá, emitió el concepto número 20241300019193 de 2024 en donde resume en tres (3) características la noción de bienes fiscales, al señalar que:

(...) Tratándose de los bienes fiscales, el Estado:

1. Los posee y administra como un particular, de tal manera que, son fuente de ingresos y se someten a reglas especiales para su administración.

2. Pertenecen a una persona jurídica de derecho público de cualquier naturaleza y están destinados al cumplimiento de las funciones públicas o a la prestación de los servicios públicos.

3. Son objeto de toda clase de actos jurídicos y respecto de estos las entidades tienen tanto derechos reales como personales. (...)

Por otra parte, de conformidad con el artículo 2 de la Constitución Política, "*Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo*".

Asimismo, el artículo 38 de la Constitución Política, en el Titulo II, capitulo 1 referente a los Derechos Fundamentales reconocidos por el Estado Colombiano, se establece que "*Se garantiza el derecho de libre asociación para el desarrollo de las distintas actividades que las personas realizan en sociedad*", en aras de contar con una sociedad civil más participativa.

De igual manera, los artículos 103 y 355 de la Constitución Política, instan al Gobierno, en los niveles nacional, departamental, distrital y municipal, para que promuevan el ejercicio de las asociaciones profesionales, cívicas, sindicales, comunitarias, juveniles, benéficas o de utilidad común no gubernamentales, y en este mismo sentido, los faculta para celebrar contratos con entidades privadas sin ánimo de lucro y de reconocida idoneidad con el fin de impulsar programas y actividades de interés público.

Al respecto, para la celebración de contratos entre entidades estatales y entidades privadas sin ánimo de lucro y de reconocida idoneidad, se debe tener en cuenta los lineamientos que establece el Código Civil Colombiano a partir del artículo 2200, que tratándose de contratos de comodato indica lo siguiente:

"*El comodato o préstamo de uso es un 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 de restituir la misma especie después de terminar el uso*".

"Este contrato no se perfecciona sino por la tradición de la cosa".

Seguidamente, la Ley 9 de 1989, definió en su artículo 38 que "*Las entidades públicas no podrán dar en comodato sus inmuebles sino únicamente a otras entidades públicas, sindicatos, cooperativas, asociaciones y fundaciones que no reportan utilidades entre sus asociados o fundaciones 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*".

Así mismo el artículo 355 de la Constitución Política, establece que:

"*El Gobierno, en los niveles Nacional, Departamental, Distrital y Municipal podrá con recursos de los respectivos presupuestos, celebrar contratos con entidades privadas sin ánimo de lucro y de reconocida idoneidad con el fin de impulsar programas y actividades de interés público acordes con el Plan Nacional y los planes seccionales de desarrollo*".

Ahora bien, la Corporación Inmigrantes Teatro, constituida como entidad cultural sin ánimo de lucro y de duración indefinida, tiene como propósito desarrollar procesos de creación artística, formación cultural, circulación de bienes y servicios culturales, formación de públicos y fortalecimiento comunitario a través de las artes escénicas. En virtud de esta misión y para consolidar un espacio cultural permanente orientado a la integración comunitaria y la participación ciudadana, presentó la solicitud para suscribir contrato de comodato de un espacio que hace parte de un bien inmueble de propiedad del Municipio de Rionegro, con el propósito de destinarlo de manera exclusiva al desarrollo de actividades artísticas, culturales, formativas y comunitarias, permitiendo fortalecer así la infraestructura cultural pública y el tejido social del territorio.

El Municipio de Rionegro tiene la titularidad del bien inmueble de tipo fiscal identificado con matrícula inmobiliaria 020-17703, ubicado en la Calle 23 No. 55B-08, en el Barrio San Antonio de Pereira. Dicho bien, por sus características, puede ser destinado al servicio de la comunidad a través de la suscripción de contratos de comodato o préstamo de uso con entidades sin ánimo de lucro, legalmente constituidas,

que promuevan el desarrollo social, la cultura y el fortalecimiento comunitario, en articulación con el sector público y privado.

De conformidad con lo anterior expuesto, la Secretaría Administrativa considera viable acceder a la suscripción de un contrato de comodato que permita conceder el uso de 180 m², los cuales se desprenden de un predio de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria 020-17703, propiedad del Municipio, para que sea destinado como espacio cultural permanente para la creación, formación escénica, circulación artística y desarrollo de públicos, a la Corporación Inmigrantes Teatro, entidad sin ánimo de lucro y de reconocida trayectoria que durante los últimos diez (10) años ha dinamizado la vida cultural del municipio y que cuenta con el respaldo de ocho (8) años consecutivos en el Programa Nacional de Salas Concertadas. Lo anterior con el fin de apoyar el desarrollo de sus programas estratégicos y su objeto misional, contribuyendo así al bienestar, la ampliación de la oferta cultural y el desarrollo social de los habitantes de Rionegro.

Antecedentes:

N° CONTRATO	OBJETO	VALOR	MODALIDAD
1160-06-02-016-2024	ENTREGAR A TÍTULO DE COMODATO PRECARIO A LA JUNTA DE ACCION COMUNAL ALTOS DE VILLA MARIA EL INMUEBLE UBICADO EN LA CL 48 N 38-17, BARRIO CUATRO ESQUINAS, RIONEGRO, ANTIOQUIA, IDENTIFICADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 020-74854, Y FICHA PREDIAL N° 17833166.	Si bien el presente contrato no tiene erogación presupuestal por tratarse de un contrato de Comodato, para efectos legales, fiscales y administrativos, se tendrá en cuenta el valor de los bienes inmuebles por ficha catastral como se detalla a continuación: VALOR TERRENO: $ 33.781.000 VALOR CONSTRUCCIÓN: $ 19.078.000 AVALÚO: $ 52.859.000.	Contratación directa - Contrato de comodato.
10.09.00-21.03-008-2025.	CONTRATO DE COMODATO PRECARIO PARA CONCEDER EL USO DE UN ÁREA DE 124 m² DEL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 020-40532, UBICADO EN LA CALLE 42 # 69ª – 39, BARRIO EL PORVENIR, A LA JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL LA MOTA DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO – ANTIOQUIA	Si bien el presente contrato no tiene erogación presupuestal por tratarse de un contrato de comodato; para efectos legales, fiscales y administrativos, se tendrá en cuenta el valor del terreno y la construcción a entregar en comodato según la ficha catastral, correspondiendo la suma de CIENTO TREINTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL OCHO PESOS M/L ($ 136.383.008)	Contratación directa - Contrato de comodato.
10.09.00-21.03-009-2025.	CONTRATO DE COMODATO PRECARIO PARA CONCEDER EL USO DE UN ÁREA DE 367 M² DEL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRÍCULA	Si bien el presente contrato no tiene erogación presupuestal por tratarse de un contrato de comodato; para efectos legales, fiscales y administrativos, se tendrá en cuenta el valor del terreno y la construcción	Contratación directa - Contrato de comodato.

	INMOBILIARIA 020-40532, UBICADO EN LA CALLE 42 # 69A-55 DEL SECTOR EL PORVENIR, A LA CORPORACIÓN EMPRESARIAL DEL ORIENTE ANTIOQUEÑO – CEO DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO – ANTIOQUIA	a entregar en comodato según la ficha catastral, correspondiendo la suma de CIENTO SEIS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MIL CIENTO VEINTISIETE PESOS M/L ($ 106.424.127).	

1.3. Codificación de la necesidad incluida en el Plan Anual de Adquisiciones (PAA).

*ÍTEM	CÓDIGOS UNSPSC	DESCRIPCIÓN
N/A	N/A	N/A

* El ítem corresponde al asignado en el PAA para la vigencia.

2. EL OBJETO PARA CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES Y LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR:

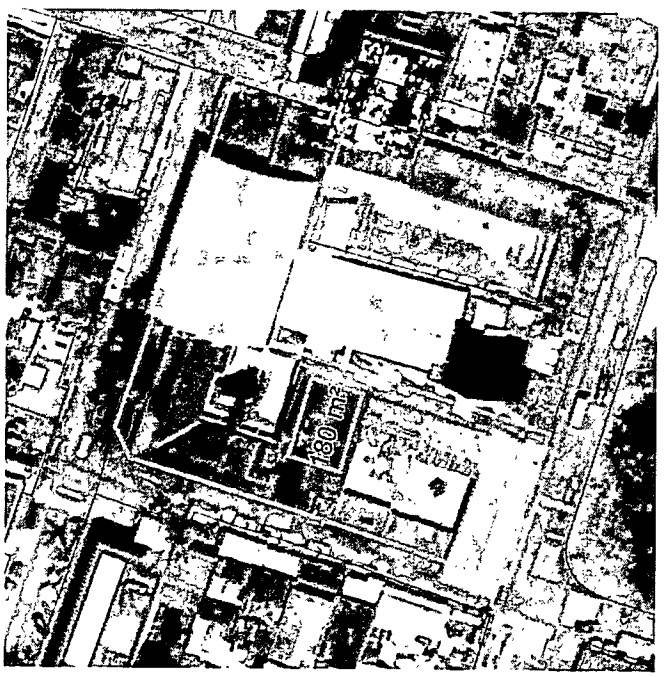
2.1 Objeto:	CONTRATO DE COMODATO PRECARIO PARA CONCEDER EL USO DE UN ÁREA DE 180 M², LA CUAL SE DESPRENDE DE UN PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 020-17703, UBICADO EN LA CALLE 23 No. 55B-08 DEL BARRIO SAN ANTONIO DE PEREIRA, A LA CORPORACIÓN INMIGRANTES TEATRO.
2.2 Alcance del Objeto Contractual:	Consiste en la entrega a título de comodato precario o préstamo de uso de un área de 180 m², la cual se desprende de un predio de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria 020-17703, ubicado en la Calle 23 No. 55B-08, Barrio San Antonio de Pereira, al servicio de la Corporación Inmigrantes Teatro, del Municipio de Rionegro – Antioquia, para ser utilizado de manera exclusiva como espacio cultural permanente destinado al desarrollo de actividades artísticas, culturales, formativas y comunitarias. El bien inmueble objeto del comodato es de propiedad y disposición exclusiva del Municipio de Rionegro – Antioquia, y se encuentra libre de todo gravamen, embargo, pleitos pendientes, limitaciones de dominio, condiciones resolutorias o de uso que impidan su destinación temporal a la finalidad prevista.
2.3 Especificaciones técnicas:	Descripción del bien del objeto del contrato:

El área objeto de comodato corresponde a 180 m² de un bien inmueble fiscal de propiedad del Municipio de Rionegro, con un área total de 3.352 m², identificado con matrícula inmobiliaria 020-17703 y ficha predial 17713473, ubicado en la Calle 23 No. 55B-08, Barrio San Antonio de Pereira.

Colindantes:

NORTE - 6151001021003200002, NPN: ND
ESTE - CR 55B, NPN: ND SUR - CL 23, NPN: ND
NORTE - 6151001021003200005, NPN: ND
NORTE - 6151001021003200003, NPN: ND
OESTE - CR 55C, NPN: ND

Georreferenciación de los inmuebles:



Destinación del inmueble:

El bien relacionado en la descripción, solo podrá ser destinado exclusivamente como espacio cultural permanente orientado a la creación artística, la formación cultural, el desarrollo de públicos, la circulación artística y la integración comunitaria, a través de las actividades que ejecuta la Corporación Inmigrantes Teatro.

	En caso de que se pretenda desarrollar una actividad diferente a la descrita, deberá solicitar autorización por escrito al Municipio a través de la Secretaría Administrativa, que, de aceptarla, se hará mediante un otrosí que modifique la destinación del inmueble establecida en el contrato. En caso de presentarse una destinación diferente a la estipulada sin autorización, se dará lugar a la terminación del contrato y restitución del inmueble, así como al proceso administrativo por incumplimiento de las condiciones establecidas en el contrato. Por la obligación de garantizar la conservación del bien, el comodatario, quien usa y goza de él a título gratuito, debe asumir obligaciones tales como pago de servicios públicos, seguros y demás gastos que son propios del bien y que se encuentran íntimamente vinculados con su uso y, en general, con el ámbito de las responsabilidades del comodatario que prevé el Código Civil. Reparaciones y mejoras: En el caso de daños o deterioros que no sean por el uso normal o el paso del tiempo, el comodatario deberá realizar las reparaciones necesarias. El comodatario queda obligado a abstenerse de hacer mejoras directas o modificaciones al inmueble, sin autorización del Municipio. Las inversiones progresivas orientadas al fortalecimiento técnico y funcional del espacio (adecuaciones escénicas y dotación técnica) deberán ser desarrolladas en coordinación con el Municipio de Rionegro. El Municipio de Rionegro no reconocerá el pago de mejoras útiles o locativas realizadas en el inmueble objeto del contrato. De llevarse a cabo, estas quedaran a favor del Municipio.
2.4. Autorizaciones, permisos, licencias y documentos técnicos:	N/A

2.5. Codificación del bien, obra o servicio según las Naciones Unidas – UNSPSC.

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO	DESCRIPCIÓN
80	13	18	01	Administración de propiedades

2.6. Partes:

El Municipio de Rionegro y Corporación Inmigrantes Teatro.

2.7. Tipo de contrato a celebrar: Comodato.

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN:

MODALIDAD	CAUSAL	
Contratación Directa	Urgencia Manifiesta	
	Empréstitos	
	Convenios o Contratos Interadministrativos	
	Bienes y Servicios que requieren reserva	
	Desarrollo de actividades científicas y tecnológicas	
	No Pluralidad de oferentes en el mercado	
	Servicios profesionales de apoyo a la gestión – trabajos artísticos	
	Arrendamiento o adquisición de inmuebles	
Otros	Comodato	X

Justificación:

El Código Civil, en el Título XXIX, regula el *"contrato de comodato o préstamo de uso"* y en su artículo 2200, lo define como un 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 de restituirla al terminar el uso; este contrato sólo se perfecciona con la entrega física de la cosa.

Por su parte el Artículo 2219 ibídem, define el COMODATO PRECARIO así:

ARTÍCULO 2219: El comodato toma el título de precario si el comodante se reserva la facultad de pedir la cosa prestada en cualquier tiempo.

Según lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 80 de 1993 "Los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2 del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta Ley.

Por la naturaleza del objeto a contratar, el proceso se realizará adjudicándole a través de la figura de comodato a título precario, conforme lo establece el Código Civil Colombiano en el artículo 2200.

El artículo 32 de la Ley 80 de 1993 *"son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente estatuto, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad..."*

Con fundamento en este artículo, la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado, en Concepto No. 1077 del 26 de marzo de 1998, señaló que las entidades estatales están facultadas para celebrar el contrato de comodato regulado por el derecho privado, observando los límites señalados en normas especiales sobre la materia en cuanto al tiempo máximo de duración y la destinación o uso que debe darse al bien.

Ahora, sobre la viabilidad jurídica del contrato de comodato y sus límites, la Ley 9 de 1989, en su artículo 38, señala:

"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.

Los contratos de comodato existentes, y que hayan sido celebrados por las entidades públicas con personas distintas de las señaladas en el inciso anterior, serán renegociados por las primeras para limitar su término a tres (3) años renovables, contados a partir de la promulgación de la presente ley".

Como obligaciones del comodatario, encontramos las de emplear el mayor cuidado en la conservación de la cosa y responder hasta de la culpa levísima, así como por todo deterioro que no provenga de la naturaleza o del uso legítimo del bien, hasta el punto de que si, a causa del deterioro, el bien ya no es susceptible de emplearse en su uso ordinario, el comodante puede exigir su precio anterior.

Respecto de dichas responsabilidades, el Consejo de Estado se ha pronunciado en el siguiente sentido:

Debe precisarse que las obligaciones que surgen para el comodatario se limitan a las siguientes: a) Usar el bien en los términos y condiciones convenidas en el contrato, b) garantizar su conservación y, c) restituir el bien mueble o raíz al vencimiento del término pactado. De lo anterior se desprende para el comodatario la obligación de asumir ciertas cargas inherentes (según el respectivo contrato), tales como, el mantenimiento del bien, la obtención de los seguros requeridos para amparar los bienes adecuadamente, asumir el costo de la vigilancia del mismo y, en general, los costos de administración para garantizar El uso adecuado del bien. (Concepto No. 1510 de 2003, Sala de Servicio y Consulta Civil del Consejo de Estado)

Es claro que, por la obligación de garantizar la conservación del bien, el comodatario, quien usa y goza de él a título gratuito, debe asumir obligaciones tales como pago de servicios públicos, seguros y demás gastos que son propios del bien y que se encuentran íntimamente vinculados con su uso, y en general con el ámbito de las responsabilidades del comodatario que prevé el Código Civil.
En consecuencia, las características fundamentales de este contrato son: la gratuidad, que NO se transfiere el dominio, que el comodatario debe darle el uso a los bienes objeto del Contrato en los términos estipulados en el mismo, que el perfeccionamiento ocurre con la entrega material de los bienes objeto del contrato y que existe obligación de restituirlos al término del plazo pactado.

4. ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:

4.1. ANÁLISIS DEL SECTOR:

El espacio a entregar en comodato es un área de 180 m², la cual se desprende de un predio de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria 020-17703, propiedad del Municipio de Rionegro y clasificado como bien de uso fiscal, ubicado en la Calle 23 No. 55B-08, en el Barrio San Antonio de Pereira, zona urbana del municipio.
Este espacio, dadas sus características físicas como auditorio y su localización estratégica dentro de un sector de alto impacto turístico, histórico y de crecimiento mixto con vocación residencial y comercial, resulta adecuado para cumplir con la finalidad de ser utilizado de manera exclusiva como espacio cultural permanente destinado al desarrollo de actividades artísticas, culturales, formativas y comunitarias, en el marco de los procesos que ejecuta la Corporación Inmigrantes Teatro. Esta destinación contribuye

directamente al desarrollo social y humano de la región, favoreciendo la inclusión, el acceso a las artes escénicas y la generación de oportunidades a través de procesos creativos con sentido comunitario.

La entrega de este bien a una entidad sin ánimo de lucro como la Corporación Inmigrantes Teatro responde al compromiso del Municipio con el fortalecimiento de la infraestructura cultural pública, la apropiación social del espacio, la circulación artística y la sostenibilidad territorial, permitiendo que inmuebles de su propiedad puedan ser utilizados para el desarrollo de programas de alto impacto que aporten a la dinamización del sector de la economía creativa en el Municipio y la región, al tiempo que promueven el trabajo articulado entre el sector público y la sociedad civil.

El inmueble se encuentra en condiciones que permiten su utilización para los fines propuestos, garantizando un espacio físico idóneo para la creación artística, los ensayos, la formación y el desarrollo de públicos. Su ubicación en San Antonio de Pereira permite una fácil conectividad con otros sectores del municipio y la región, facilitando el acceso a ciudadanos locales y visitantes, así como el contacto con artistas, instituciones, redes de apoyo y el Programa Nacional de Salas Concertadas.

Actualmente, el inmueble no está siendo operado de forma directa por parte del Municipio, lo cual podría representar costos de mantenimiento ordinario sin retorno social directo. En ese sentido, su asignación temporal mediante comodato a la Corporación Inmigrantes Teatro permite optimizar el uso del patrimonio público, darle una finalidad de interés colectivo y evitar su deterioro por desuso, al tiempo que se fortalece la intervención social, el desarrollo de públicos y la oferta cultural en el territorio.

En virtud de lo anterior, se concluye que el inmueble objeto del contrato cumple con las condiciones jurídicas, físicas y funcionales requeridas para ser entregado en comodato a la Corporación Inmigrantes Teatro, garantizando que su uso se encuentre alineado con las políticas públicas municipales en materia de desarrollo social, patrimonio, cultura y participación ciudadana.

4.2. VALOR TOTAL ESTIMADO:

Si bien el presente contrato no tiene erogación presupuestal por tratarse de un contrato de comodato; para efectos legales, fiscales y administrativos, se tendrá en cuenta el valor del terreno y la construcción a entregar en comodato según la ficha catastral, correspondiendo la suma de QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS QUINCE MIL OCHOCIENTOS CUATRO PESOS M/L ($557.815.804).

- Sobre el bien con matrícula inmobiliaria No. 020-17703 y ficha predial No. 17713473, se tiene los siguientes valores:

  - El terreno de mayor extensión ocupa un área total de 3.352 m² y el valor total según ficha predial es de NUEVE MIL DOSCIENTOS SETENTA MILLONES QUINIENTOS DOCE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS M/L ($9.270.512.459).

  - La cantidad del área de terreno objeto de comodato es de 180 m²; por lo tanto, el valor es de CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN CON CUARENTA Y CINCO CENTAVOS M/L ($497.819.881,45).

- La construcción total del inmueble, según ficha predial, es de TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS DIEZ MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS M/L ($338.310.342).

- La cantidad del área de la construcción a entregar es de 180 m²; por lo tanto, el valor es de CINCUENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS VEINTIDÓS CON SETENTA Y DOS CENTAVOS M/L ($59.995.922,72).

- El avalúo total del terreno y la construcción a entregar en comodato, según ficha predial, es de QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS QUINCE MIL OCHOCIENTOS CUATRO PESOS M/L ($557.815.804).

Deducciones y retenciones: N/A

4.2.1. Valor certificado de disponibilidad presupuestal:

VALOR DEL CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL	N° DEL CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL	FECHA DEL CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL
N/A	N/A	N/A

4.3. PLAZO:

CINCO (5) años, contados a partir de la suscripción del acta de entrega del bien inmueble suscrita por el comodatario y la supervisión del contrato.

No obstante, el COMODANTE podrá exigir la restitución del bien, antes del plazo estipulado si advierte su mal uso y/o por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones a cargo del COMODATARIO. Así mismo en el caso de requerirlo para desarrollar las funciones que le son propias del COMODANTE.

4.4. FORMA DE PAGO:

No aplica ya que el presente proceso no genera erogación para las partes.

5. OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

OBLIGACIONES GENERALES DEL COMODATARIO:

1. Cumplir con el objeto del presente contrato y la destinación planteada para los bienes.
2. Emplear el mayor cuidado en la conservación de los bienes, objeto de este contrato, siendo responsable de cualquier deterioro que no provenga de la naturaleza o uso legítimo de los bienes.
3. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y en trabamientos que puedan presentarse.
4. Suscribir el Acta de Entrega, Acta de Liquidación del contrato y las modificaciones a las que hubiera lugar.

5. Realizar los actos necesarios y tomar las medidas conducentes para el debido y oportuno cumplimiento de las obligaciones contractuales y la ejecución del contrato.
6. Informar oportunamente al supervisor cualquier novedad o situación que se presente durante la ejecución del contrato.
7. Las demás obligaciones especiales de acuerdo con el objeto contractual.

OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL COMODATARIO:

1. Recibir los bienes objeto de presente contrato a título de comodatario.
2. 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.
3. Utilizar los bienes dados en comodato únicamente para los fines previstos en el presente contrato en forma adecuada conforme a su naturaleza.
4. Emplear la mayor diligencia en la conservación del bien, para lo cual deberá realizar las reparaciones locativas a que haya lugar y dará aviso al Comodante de las reparaciones útiles, conservativas o necesarias que deban efectuarse sobre el bien en forma oportuna.
5. Responder por cualquier deterioro del bien, cuando no provenga de la naturaleza o del uso autorizado del bien que se entrega en comodato.
6. Restituir el bien una vez vencido el plazo del contrato y/o solicitado por el Comodante, en las mismas condiciones que se recibió, y a paz y salvo por todo concepto relacionado con su uso, así como libre de gravámenes y afectaciones.
7. Solicitar al comodante la autorización para la realización de mejoras o adecuaciones que impliquen la ejecución de obras civiles. La realización de mejoras no dará lugar a indemnización alguna por parte del Municipio de Rionegro.
8. Vigilar y custodiar el bien inmueble entregado a título de comodato y evitar que el mismo sea invadido, ocupado o perturbado por terceros y, en caso de ocurrir cualquier perturbación a la tenencia, dar aviso al Comodante y adelantar todos los trámites previstos en la Ley para la protección del inmueble.
9. Estar registrado previamente en el SECOP II, con el fin de publicar los documentos contractuales.
10. El comodatario no podrá realizar en el inmueble objeto del contrato de comodato cualquier actividad de la cual se genere aprovechamiento económico para este de manera privada y por fuera de la destinación del inmueble, y las demás prohibiciones contempladas en la normatividad vigente. El incumplimiento de esta cláusula dará lugar a la terminación del contrato de comodato.
11. Queda expresamente prohibido vender, arrendar, ceder, enajenar, permutar, ni gravar los bienes objeto de este contrato, ni disponer de ellos a ningún título.
12. El comodatario no podrá realizar mejoras estructurales o modificaciones al inmueble sin previa autorización del Municipio.
13. Queda expresamente prohibido almacenar, consumir o expender bebidas alcohólicas, sustancias psicoactivas o alucinógenas en los inmuebles entregados en comodato.
14. Queda expresamente prohibido utilizar el inmueble para sala de velación, eventos políticos, cultos religiosos, parqueaderos, almacenamiento de productos ilegales, hurtados, entre otros que no estén estipulados expresamente dentro del objeto y alcance del presente contrato de comodato.
15. Queda expresamente prohibido cobrar cualquier suma de dinero o contraprestación a la comunidad por el ingreso a acceso al inmueble entregado en comodato, salvo en aquellos casos previamente autorizados por la Supervisión.

16. El comodatario no podrá ubicar casetas, tiendas o publicidad sin la debida autorización de la Supervisión.
17. Queda expresamente prohibido destinar el inmueble entregado en comodato a actividades diferentes para lo que fue concedido.
18. Queda expresamente prohibido instalar negocios comunitarios.
19. Queda expresamente prohibido realizar eventos públicos, entendidos como aquellos enunciados abiertamente, con cobro de ingreso, venta de licor y cuyo único objetivo es el recaudo de fondo para los organizadores.
20. Queda expresamente prohibido realizar actividades que en ejecución del contrato resulten contrarias a los fines del comodato, la convivencia ciudadana y los intereses del Municipio de Rionegro.

5.1. OBLIGACIONES DEL COMODANTE

1. Realizar la entrega de los bienes muebles objeto del contrato de comodato.
2. Verificar los documentos para la legalización del contrato.
3. Suscribir el contrato.
4. Efectuar la supervisión del presente contrato.
5. Permitir el uso de los bienes por parte del Comodatario, para la destinación prevista.
6. Facilitar al comodatario el cumplimiento de sus obligaciones y permitir el uso de los bienes objeto del contrato de comodato durante el periodo del tiempo pactado.

5.2. OBLIGACIONES DE LA SUPERVISIÓN

La supervisión del contrato por parte del Municipio de Rionegro estará a cargo de la Secretaría Administrativa, a través de la Subsecretaría de Desarrollo Organizacional, quien vigilará la ejecución del contrato en la parte técnica y administrativa desde que se inicia la ejecución del contrato, previo cumplimiento de los requisitos legales hasta su finalización y tendrá las siguientes las obligaciones:

1. Aplicar las normas y procedimientos que en materia contractual se encuentren definidos en la Ley y sus decretos reglamentarios y aquellos que tenga implementados el Municipio de Rionegro.
2. Apoyar el logro de los objetivos contractuales, y tener en cuenta dichos objetivos en todas sus actuaciones.
3. Ejercer control del cumplimiento de todas las obligaciones del contratista en los aspectos técnicos, administrativos, contables, financieros, presupuestales y jurídicos e informar al ordenador del gasto cuando se presente presunto incumplimiento contractual, entregando los soportes correspondientes y recomendando las medidas que se deben adoptar.
4. Formular por escrito las recomendaciones u observaciones tendientes a la debida ejecución del contrato.
5. Elaborar un (1) informe de supervisión al año que dé cuenta de la ejecución del contrato.
6. Suscribir las diferentes actas a que haya lugar y proceder a la liquidación del contrato acorde con lo señalado en el mismo y a falta de estipulaciones, se acudirá a lo dispuesto en Ley 80 de 1993, ley 1150 de 2007, y demás normas que modifiquen o complementen la materia.
7. Informar por escrito al Municipio de Rionegro, sobre los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción, tipificados como conductas punibles o que pongan en riesgo el cumplimiento del contrato o cuando efectivamente tal incumplimiento se presente.

8. Solicitar oportunamente las adiciones o modificaciones al contrato cuando sea procedente.
9. Garantizar la publicación oportuna en las herramientas dispuestas para ello de todos los documentos inherentes al contrato y la rendición de estos, en los plazos y términos definidos.
10. Realizar el Acta de Entrega del inmueble cuando finalice el plazo del contrato de comodato.

En el ejercicio de sus funciones el (la) Supervisor(a) del Contrato o el Apoyo a la Supervisión deberá dar cumplimiento a las obligaciones como supervisor, que se encuentran establecidas en el Manual de Supervisión e Interventoría de la Entidad, así mismo deberá atender las funciones señaladas en la Constitución, la Ley y los reglamentos tanto legales como internos del Municipio de Rionegro.

En todo caso el/la ordenador (a) del gasto podrá modificar unilateralmente de manera temporal o definitiva la designación del(a) supervisor(a), comunicando su decisión por escrito al conveniente, el (la) supervisor(a) designado(a) y a la subsecretaría de Contratación.

Interventoría: APLICA [ ] NO APLICA [X]

6.0. CRITERIOS DE SELECCIÓN

CRITERIOS DE SELECCIÓN		
Idoneidad y experiencia:		
Beneficio:	Cooperación	X
	Cofinanciación	

La celebración de este contrato de comodato representa una expresión concreta del principio de colaboración armónica entre entidades del Estado y organizaciones sin ánimo de lucro, en este caso entre el Municipio de Rionegro y la Corporación Inmigrantes Teatro, entidad privada sin ánimo de lucro, legalmente constituida, con amplia trayectoria en el fomento del desarrollo artístico, cultural y social en la región del Oriente Antioqueño.
La cooperación, como criterio de selección, se encuentra plenamente respaldada en el artículo 355 de la Constitución Política de Colombia, el cual permite a las entidades estatales celebrar contratos con entidades sin ánimo de lucro con el fin de promover programas y actividades de interés público. En este caso, la Corporación lidera procesos permanentes de creación artística, formación cultural, circulación de bienes y servicios escénicos, formación de públicos y fortalecimiento comunitario, aportando significativamente al desarrollo social y humano de la población del municipio.
La entrega del bien no implica contraprestación económica alguna, sino que se enmarca en el principio de cooperación entre el Estado y el sector social, permitiendo el aprovechamiento de un área que se desprende de un bien fiscal de mayor extensión que actualmente no está siendo operado de forma directa por el Municipio, para destinarlo a un proyecto de interés general que incentiva la apropiación cultural, la creación artística y la sostenibilidad comunitaria.

De esta manera, el presente contrato de comodato responde no solo a una necesidad funcional de la Corporación, sino también al fortalecimiento de la infraestructura cultural pública y la innovación social en el territorio, mediante alianzas con actores locales estratégicos. En consecuencia, la aplicación del criterio de cooperación resulta social, técnica y jurídicamente procedente y justificada, en concordancia con los principios constitucionales y legales que rigen la gestión de los bienes públicos y la vinculación con entidades sin ánimo de lucro para el desarrollo de programas de interés social.

Aunado a lo anterior, la Corporación Inmigrantes Teatro cuenta con personería jurídica vigente, identificada con NIT 900932960-7. Así mismo, es una entidad ampliamente reconocida en el territorio por su experiencia e idoneidad, respaldada por más de diez (10) años de labor cultural ininterrumpida en el municipio y por haber sido beneficiaria durante los últimos ocho (8) años del Programa Nacional de Salas Concertadas, lo que demuestra su alta capacidad técnica y operativa para la gestión de este tipo de espacios e infraestructuras públicas.

7. SOPORTE QUE PERMITA LA TIPIFICACION, ESTIMACION Y ASIGNACION DE LOS RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONOMICO DEL CONTRATO.

Ver Anexo N° 8. Matriz de riesgo

8. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE LOS MECANISMOS DE COBERTURA PARA GARANTIZAR LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES.

Teniendo en cuenta lo establecido en el Decreto 1082 de 2015, Artículo 2.2.1.2.1.4.5, el cual indica que en la contratación directa la exigencia de las garantías relacionadas en dicho Decreto no es obligatoria, y una vez realizado el análisis del riesgo, se define que no es necesario requerir pólizas, toda vez que las condiciones de riesgo que podrían generar algún perjuicio al Municipio de Rionegro, con una correcta planeación contractual y el buen desempeño de la labor de vigilancia y control por parte del supervisor del contrato, se reducen a un nivel de medio a bajo.

Además, atendiendo la naturaleza del objeto del contrato, se parte de la confianza entre las partes que suscriben el presente contrato, a quienes les asiste el mismo interés común en beneficio de la comunidad. Sin embargo, se deja la claridad que los bienes inmuebles y/o los muebles entregados en Comodato se encuentran amparados en Póliza Global Todo Riesgo Daños Materiales del Municipio de Rionegro, la cual cobija todos los bienes inmuebles del Municipio.
En virtud de lo anterior, no se hará exigible amparos que garanticen el cumplimiento de las obligaciones contractuales.

AMPAROS EXIGIBLES	SI	NO	MONTO Y VIGENCIA
1.0 GARANTÍA DE SERIEDAD DEL OFRECIMIENTO		X	
2.0 GARANTÍA ÚNICA		X	
Buen manejo y correcta inversión del anticipo		X	
Pago anticipado		X	
Cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato estatal		X	
Pago de salarios, prestaciones sociales, indemnizaciones y aportes parafiscales		X	
Estabilidad de la obra		X	
Calidad de los bienes y equipos suministrados		X	

Calidad del Servicio		X	
3.0 RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL		X	

9. CONDICIONES CONTRACTUALES:

CONTRATO, ORDEN O CONVENIO	COMODATO PRECARIO O PRÉSTAMO DE USO
1. Objeto:	CONTRATO DE COMODATO PRECARIO PARA CONCEDER EL USO DE UN ÁREA DE 180 M², LA CUAL SE DESPRENDE DE UN PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 020-17703, UBICADO EN LA CALLE 23 No. 55B-08 DEL BARRIO SAN ANTONIO DE PEREIRA, A LA CORPORACIÓN INMIGRANTES TEATRO
2. Plazo:	CINCO (5) años, contados a partir de la suscripción del acta de entrega del bien inmueble suscrita por el comodatario y la supervisión del contrato. No obstante, el COMODANTE podrá exigir la restitución del bien, antes del plazo estipulado si advierte su mal uso y/o por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones cargo del COMODATARIO. Así mismo en el caso de requerirlo para desarrollar las funciones que le son propias del COMODANTE.
3. Modalidad de Selección:	Contratación directa
4. Valor estimado:	Si bien el presente contrato no tiene erogación presupuestal por tratarse de un contrato de comodato; para efectos legales, fiscales y administrativos, se tendrá en cuenta el valor del terreno y la construcción a entregar en comodato según la ficha catastral, correspondiendo la suma de QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS QUINCE MIL OCHOCIENTOS CUATRO PESOS M/L ($ 557.815.804).
5. Forma de Pago:	N/A
6. Interventoría:	SI ____ NO X

10. ACTO DE CONFORMACION DEL COMITÉ EVALUADOR DEL PROCESO

De acuerdo con Manual de Contratación, el Comité Evaluador de los procesos de Contratación Directa estará conformado por el mismo Comité de Planeación el cual se encuentra designado y conformado de acuerdo con el Decreto Municipal N° 151 del 29 de abril de 2021 y su modificatorio el Decreto Municipal 651 del 07 de octubre de 2025, por GLORIA PATRICIA YEPES HINCAPIÉ Secretaria Administrativa como Componente Técnico; JUAN PABLO BUSTAMANTE Secretario de Hacienda como componente Financiero y JULIANA SOFÍA HENAO HOLGUÍN, Subsecretaria de Contratación, como Componente Jurídico.

11. ANEXOS:

ANEXO N°	DESCRIPCIÓN	APLICA PARA EL PROCESO	
		SI	NO
Anexo 1	Certificado de Disponibilidad presupuestal.		X
Anexo 2	Estudios del sector.		X
Anexo 3	Especificaciones técnicas.		X
Anexo 4	Solicitud cotizaciones.		X
Anexo 5	Cotizaciones.		X
Anexo 6	Estudios y/o diseños.		X
Anexo 7	Permisos y/o licencias		X
Anexo 8	Matriz de riesgos	X	

OBSERVACIÓN: Es importante que cada componente que hace parte de la estructuración del estudio previo tenga en cuenta lo descrito en el Manual de Contratación del Municipio de Rionegro.

Aprobado en:

Comité Asesor de Contratación N° 36 Fecha: 27/07/2026

GLORIA PATRICIA HINCAPIÉ YEPES
Secretaria Administrativa

JULIANA SOFIA HENAO HOLGUÍN
Subsecretaría de Contratación

	NOMBRE /CARGO	FIRMA	FECHA
Proyectó	Johan David Neira Arcila, Técnico de Apoyo/ Subsecretaría de Desarrollo Organizacional		
Revisó	Luz Marina Gallego Díaz, Profesional Universitaria/Subsecretaría de Contratación		
Aprobó	Gloria Patricia Hincapié Yepes, Secretaria Administrativa		
*Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma.			

Los estudios previos y demás documentos que hacen parte de expediente contractual deberán ser ingresados a https://bpms.rionegro.gov.co/softexpert/login electrónicamente por la dependencia solicitante para la revisión de la Subsecretaría de Planeación y Supervisión Contractual