CONTRATACIÓN DIRECTA
ESTUDIOS PREVIOS
SEPTIEMBRE DE 2026

De conformidad con lo previsto en artículo **2.2.1.1.2.1.1** del Decreto 1082 de 2015, modificado por el artículo 1 del decreto 399 de 2021, **Estudios previos**, la Ley 80 de 1993 en los numerales 7 y 12 del artículo 25, Ley 1150 de 2007, Decreto 1860 de 2021 y demás normas reglamentarias, toda obligación contractual en la que haga parte una Entidad Estatal debe estar precedida de un estudio donde se materialice la necesidad, conveniencia y oportunidad de la contratación y las apropiaciones presupuestales correspondientes.

Esta dependencia realiza el estudio de conveniencia y oportunidad requerida conforme a la Ley 80 de 1.993 para adelantar la celebración del presente convenio de transferencia a fin de suplir la necesidad que se plantea y en cumplimiento del principio de planeación.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD:
El Municipio de Santuario, Risaralda, en cumplimiento de sus fines constitucionales y legales y en atención a las necesidades de la comunidad, considera procedente entregar en calidad de comodato o préstamo de uso a la Empresa de Servicios Públicos de Santuario – ESP SANTUARIO, un bien inmueble de propiedad del Municipio, con el propósito de que sea destinado exclusivamente al funcionamiento y desarrollo de las actividades propias de dicha entidad.

La ESP SANTUARIO es una Empresa Industrial y Comercial del Estado del orden territorial, cuya finalidad se encuentra relacionada con la prestación de servicios públicos a cargo de la entidad, razón por la cual requiere disponer de un espacio físico adecuado que le permita desarrollar de manera eficiente sus funciones administrativas, operativas y misionales.

Actualmente, la empresa no cuenta con un inmueble propio o con un espacio físico adecuado y suficiente para desarrollar sus actividades y garantizar su funcionamiento, circunstancia que hace necesario disponer temporalmente de un inmueble que reúna las condiciones requeridas para tal finalidad.

En este contexto, el Municipio de Santuario, como propietario del inmueble objeto del comodato, encuentra justificado otorgar su uso gratuito a la ESP SANTUARIO, por cuanto dicha entrega permite atender una necesidad concreta de una entidad pública territorial vinculada a la prestación de servicios de interés general, facilitando el desarrollo de sus actividades institucionales y contribuyendo al cumplimiento de sus fines misionales.

El inmueble será destinado exclusivamente al funcionamiento de Empresa de Servicios Públicos de Santuario, Risaralda y al desarrollo de las actividades directamente relacionadas con su objeto institucional, quedando prohibido darle una destinación diferente, cederlo a terceros o realizar actos de disposición sobre el mismo, en los términos que se establezcan en el respectivo contrato de comodato.

Por lo anterior, el comodato constituye un mecanismo que permite al Municipio poner temporalmente a disposición de la ESP SANTUARIO un bien de su propiedad, sin transferir el derecho de dominio, garantizando que el inmueble conserve su naturaleza de bien municipal

y que su uso se encuentre sujeto a las condiciones, obligaciones, plazo y demás estipulaciones establecidas en el contrato.

En consecuencia, el objeto contractual consistente en "ENTREGAR EN COMODATO O PRÉSTAMO DE USO A LA EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS DE SANTUARIO – ESP SANTUARIO, UN BIEN INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SANTUARIO, RISARALDA", se encuentra sustentado en la necesidad de proporcionar a dicha empresa un espacio físico para su funcionamiento, teniendo en cuenta su naturaleza de Empresa Industrial y Comercial del Estado del orden territorial y la necesidad de garantizar las condiciones materiales para el adecuado desarrollo de sus actividades institucionales y la prestación de los servicios a su cargo.

2. OBJETO DEL CONVENIO A CELEBRAR:
El objeto del presente convenio es: **ENTREGAR EN COMODATO O PRESTAMO DE USO A LA EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS DE SANTUARIO "ESP SANTUARIO", UN BIEN INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SANTUARIO RISARALDA.**

3. CONDICIONES, CANTIDADES Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL COMODATO
La finalidad de dar cumplimiento a las disposiciones constitucionales y legales con el presente Comodato la administración Municipal del Santuario ha establecido:
El bien inmueble de propiedad del Municipio e identificado con número de Matrícula Inmobiliaria: 297-1894 que se entrega a título de comodato a **LA EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS DE SANTUARIO, RISARALDA "ESP SANTUARIO"** tiene las siguientes características:
Un lote de terreno ubicado en la zona urbana del municipio de Santuario Risaralda, en la calle 6 # 6-45, con catorce metros con cuarenta centímetros (14.40) de frente por treinta y dos con treinta y dos (32) metros de centro, cuenta con disponibilidad de servicio de acueducto, alcantarillado y disponibilidad de servicio de energía eléctrica, con matrícula inmobiliaria numero 297-1894 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Santuario, con cedula catastral número 66687000000003300020000000000.

4. OBLIGACIONES GENERALES DE LAS PARTES:

a) Del Municipio
1) Realizar seguimiento al comodato otorgado a la **Empresa de Servicios Públicos de Santuario** y presentar informe a través del supervisor designado para ello.
2) Delegar un supervisor para hacer seguimiento al comodato y las responsabilidades que de él se deriven.
3) Proyectar la liquidación del presente comodato, a través del funcionario designado para ejercer el control y vigilancia del mismo.
4) El COMODANTE se obliga a la entrega del bien mueble objeto del presente contrato en buenas condiciones dejando constancia de la entrega en el acta correspondiente.
5) El COMODANTE por intermedio del supervisor asignado, verificará cada 6 meses el cumplimiento del objeto del comodato, el estado del bien inmueble y coordinará las diferentes gestiones asociadas al cumplimiento del objeto del contrato.

b) Del Comodatario
1) A emplear el mayor cuidado en la conservación del bien objeto de este contrato, siendo responsable de cualquier deterioro que no provenga de la naturaleza o uso legítimo de la cosa

(artículo 2203 C.C, esto es, el de obligarse a emplear el mayor cuidado en la conservación objeto del presente contrato, respondiendo hasta por la culpa levísima.
2) A impedir que el inmueble sea ocupado para asuntos diferentes a los mencionados en la cláusula segunda, se exceptúa de esta prohibición la posibilidad de que tiene el comodatario de la actividad económica en favor de los caficultores asociados.
3) A permitir la realización, por parte del Municipio de Santuario Risaralda de las reparaciones que se requieran.
4) A impedir que personas ajenas al presente contrato se instalen en forma temporal o definitiva en el inmueble mencionado.
5) A restituir el inmueble dentro de los treinta (30) días siguientes a la solicitud de entrega formulada por la Administración Municipal en los términos que establece la ley y en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro normal, generado por el uso y transcurso del tiempo.
6) A no variar la destinación y uso propuesto para el bien, determinado en la cláusula segunda de este contrato.
7) A informar anualmente a la Secretaría de Planeación y Obras Públicas y a la Secretaría de Gobierno y Servicios Administrativos sobre el estado del bien y uso que se le está dando a dicho inmueble.
8) Responder por los daños que los bienes entregados causen a terceros.
9) Deberá aportar mensualmente el paz y salvo expedido por las Empresas de servicios públicos ubicadas en Santuario Risaralda en donde conste el pago de los servicios públicos. Las demás obligaciones propias de los Contratos de Comodatos, de acuerdo con las disposiciones legales pertinentes.
10) Mantener en perfecto estado de conservación, aseo, mantenimiento y funcionamiento el bien inmueble entregado en comodato.
11) No modificar la destinación del bien inmueble establecida en este estudio previo.
12) No podrá constituir gravámenes de ninguna clase, salvo que medie autorización expresa y escrita del comodante.
13) El COMODATARIO deberá abstenerse de subarrendar, ceder o disponer a cualquier título del bien, sin previa autorización del comodante.
14) Vigilar y custodiar el bien mueble entregado a título de comodato y en caso de ocurrir cualquier perturbación a la tenencia, dar aviso a la Entidad Estatal contratante y adelantar todos los trámites previstos en la Ley, para la protección de los derechos del Comodante y del Comodatario.
15) EL COMODATARIO se compromete para con EL COMODANTE a cancelar los servicios públicos domiciliarios correspondientes al bien inmueble, por lo que deberá remitir la factura de pago mensualmente al supervisor del presente comodato.

5. DURACION:
El término de duración del presente comodato será de cinco (5) años, contados partir de la firma del acta de inicio.

PARÁGRAFO: No obstante, lo anterior, el Municipio de Santuario Risaralda se reserva la facultad de pedir el bien inmueble dado en comodato en cualquier tiempo, en atención a lo establecido por la normatividad civil (artículo 2219 código civil).

6. VALOR DEL CONTRATO PARA EFECTOS FISCALES: No obstante ser el contrato de comodato de naturaleza gratuita, para efectos fiscales, el valor del inmueble es de TRESCIENTOS SIETE MILLONES CIENTO CURENTA Y CINCO MIL PESOS (307.145.000,00) M/TEC, según avaluó catastral para la vigencia 2026.

Proyectó: José Ignacio Ojeda Montoya – Secretario de Gobierno.
Reviso: Daniela Robledo Giraldo – Asesora Jurídica Externa.

11. FUNDAMENTOS JURIDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCION:

La Entidad estima que el contrato a celebrar es COMODATO, de conformidad a lo autorizado por la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015, el artículo 2220 del Código Civil y el artículo 38 de la ley 9 de 1989.

12. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITA IDENTIFICAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE:

No se aplica factores de selección por tratarse de una contratación directa- comodato-, de conformidad a lo autorizado por la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015, el artículo 2220 del Código Civil y el artículo 38 de la ley 9 de 1989

13. MODALIDAD DE SELECCIÓN:

La celebración del presente contrato se realizará de manera directa en atención a lo autorizado por la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015, el artículo 2220 del Código Civil y el artículo 38 de la ley 9 de 1989.

14. ANÁLISIS DE RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO:

De conformidad con lo previsto en el Artículo 4 de la Ley 1150 de 2007, el Municipio de Santuario determina como riesgos aquellos hechos o circunstancias que por naturaleza del contrato de la actividad a ejecutar es factible su ocurrencia y al presentarse, pueden afectar el normal desarrollo del objeto del contrato y como consecuencia retrasar o suspender la ejecución del convenio, afectando así el equilibrio económico del convenio para uno o ambos extremos contractuales.

15. CUBRIMIENTO DE RIESGOS:

El Contratista deberá garantizar, el pago oportuno y por anticipado de su afiliación como de sus cuotas mensuales a salud, pensión y riesgos laborales y mantener vigentes la afiliación durante el término de duración del contrato.

16. MATRIZ DE RIESGOS:

Riesgos imputables exclusivamente al contratista o al Municipio y que, por lo tanto, no darán lugar al reconocimiento económico de mayores costos:

RIESGO	TIPIFICACIÓN	ASIGNACIÓN	MITIGACIÓN
JURÍDICO	Riesgo por cambio del régimen de contratación que afecte el contrato y las condiciones pactadas en él y su ejecución.	Este riesgo y sus consecuencias serán asumidos en su totalidad por el Municipio.	Verificación por parte del interventor supervisor y/o interventor del cumplimiento de las condiciones en que fue pactado el contrato.
FINANCIERO	Toda modificación de carácter tributario, derivada de la actuación del Estado en su soberanía, será asumida por el CONTRATISTA en las condiciones en que sea fijado por la respectiva norma.	Este riesgo y sus consecuencias serán asumidos en su totalidad por el CONTRATISTA	Verificación por parte del supervisor y/o interventor del cumplimiento de las condiciones de ley exigidas en las normas Tributarias.
TÉCNICO	Incumplimiento tardío o defectuoso del contrato.	Este riesgo y sus consecuencias serán asumidos en su totalidad por el CONTRATISTA	Por la naturaleza del contrato no se solicitará póliza pero, los pagos se encontraran sujetos al cumplimiento de las obligaciones surgidas del objeto del contrato

Proyectó: José Ignacio Ojeda Montoya – Secretario de Gobierno.
Reviso: Daniela Robledo Giraldo – Asesora Jurídica Externa.

SEGURIDAD SOCIAL	Incumplimiento o pago tardío de la planilla de Seguridad Social y ARL	Este riesgo y sus consecuencias serán asumidos en su totalidad por el CONTRATISTA	Para la elaboración y firma de las actas parciales, el contratista debe acreditar ante el supervisor y/o interventor el pago de seguridad social para cada mes dentro de las fechas límites establecidas para este o en caso contrario acreditar la liquidación y pago de los intereses de mora correspondientes
AUSENCIAS TEMPORALES	Incumplimiento de las actividades asignadas por inasistencia a las mismas ocasionadas por licencias o incapacidades	Este riesgo y sus consecuencias serán asumidos en su totalidad por el CONTRATISTA	La inasistencia a las actividades programas deberá contar con el Visto Bueno del respectivo supervisor, previo informe presentado por el Contratista

18. CONSTITUCIÓN DE GARANTIAS:
No se exigirán pólizas en la suscripción del contrato, de acuerdo a lo establecido de la Ley 1150 de 2007.

Adicional a ello, En virtud de lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015 el cual estipula que en la contratación directa no será obligatoria la exigencia de garantías, según lo determine el estudio previo correspondiente atendiendo la naturaleza y cuantía del contrato respectivo.

Teniendo en cuenta la naturaleza interadministrativa del contrato de comodato, su carácter gratuito y que no existe obligación legal de constituir garantías para este tipo de contratación directa, la entidad considera que no resulta necesaria la constitución de garantía, sin perjuicio de las obligaciones asumidas por el comodatario respecto de la conservación, custodia, uso adecuado y restitución del bien.

19. SUPERVISIÓN:
La Supervisión del presente convenio será ejercida por **Técnico Operativo del área Obras Publicas adscrito a la secretaría de Planeación y Obras Publicas** quien realizará el control, seguimiento y verificación del cumplimiento de las obligaciones pactadas en el convenio y el cual se sujetará a las disposiciones establecidas en el manual de Supervisión que adopte el municipio.

20. CONCLUSIÓN:
Conforme lo dispone la Ley 80 de 1.993 en el Numeral 12 del Artículo 25, resulta oportuno y conveniente en consideración a la solicitud que se ha expuesto en estos estudios previos para celebrar el convenio que tiene por objeto **ENTREGAR EN COMODATO O PRESTAMO DE USO A LA EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS DE SANTUARIO "ESP SANTUARIO", UN BIEN INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SANTUARIO RISARALDA.**

Por lo anterior se declara que es **NECESARIA, CONVENIENTE Y OPORTUNA** la presente Contratación directa, la cual sirve de apoyo a la entidad, siendo previamente estudiada, y justificada en el presente estudio previo

JOSE IGNACIO OJEDA MONTOYA
Secretario de Gobierno y Servicios Administrativos.

Proyectó: José Ignacio Ojeda Montoya – Secretario de Gobierno.
Reviso: Daniela Robledo Giraldo – Asesora Jurídica Externa.