ESTUDIO PREVIO PARA LA SUSCRIPCIÓN DE UN CONTRATO

Conforme lo establecido en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, en armonía con los apartados pertinentes de la Ley 1150 de 2007, y en aplicación del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015 *"Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector administrativo de planeación nacional"*, se procede a suscribir el estudio previo necesario para la celebración de un contrato.

Así mismo, el artículo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 del 2015: "*La Entidad Estatal debe elaborar unos estudios previos que deben contener* lo *siguiente*: 1. La *descripción sucinta* de *la necesidad que pretende satisfacer con la contratación.* 2. La *descripción del objeto a contratar identificado con el cuarto nivel del Clasificador de Bienes y Servicios.* 3. *Las condiciones técnicas exigidas. 4. El valor estimado del contrato* y *su justificación.* 5. El *plazo de ejecución del contrato.* 6. El *certificado de disponibilidad presupuestal que respalda la contratación."*

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD.

El artículo 4 del acuerdo No 1091 del 2021, INFIMANIZALES tiene por objeto el "FOMENTO, LA PROMOCIÓN Y CONTRIBUCIÓN AL DESARROLLO ADMINISTRATIVO, ECONÓMICO, SOCIAL, URBANÍSTICO, RURAL, CULTURAL, DEPORTIVO, FINANCIERO, TURISTICO Y FISICO-AMBIENTAL MEDIANTE LA PRESTACION DE SERVICIOS DE CREDITO, FINANCIACION, ADMINISTRACION DE BIENES E INVERSIONES, GESTION INTEGRAL DE PROYECTOS, ACTIVIDADES DE INVERSION, ASESORIAS Y EVENTUALMENTE DE OTROS, EN FAVOR DE OBRAS DE SERVICIO PUBLICO QUE SE ADELANTEN EN EL PAIS, DE PREFERENCIA LAS DEL MUNICIPIO DE MANIZALES Y LAS DE INTERES COMUN EN EL TERRITORIO NACIONAL".

El Acuerdo No. 1091 del 09 de agosto de 2021 "Por el cual se reforman los estatutos del Instituto de financiamiento, promoción y desarrollo de Manizales - INFIMANIZALES - establecimiento público de orden municipal, y se dictan otras disposiciones", en su **Capítulo 1** denomina que el Instituto seguirá funcionando sin solución de continuidad como Establecimiento público de Orden Municipal, adscrito a la Alcaldía de Manizales, con personería jurídica, autonomía administrativa, presupuestal y de patrimonio propio e independiente. Además, en su **Capítulo 2. Artículo Cuarto**: define que el objeto de Infimanizales es, contribuir integralmente al fomento, promoción, y al desarrollo administrativo, económico, social, urbanístico, rural, cultural, deportivo, financiero, turístico

y físico ambiental mediante la prestación de servicios de crédito, financiación, administración de recursos, administración de bienes e inversiones, gestión integral de proyectos, actividades de inversión, asesorías y eventualmente otros, en favor de servicio público que se adelanten en el país, de preferencia las del Municipio de Manizales, y las de interés común en el territorio nacional; adicionalmente, en el **Articulo 5.3 EN RELACION CON LAS FUNCIONES DE ADMINISTRACIÓN**, el literal d) Constituir, administrar o participar en fondos especiales o fondos cuenta para la realización de proyectos, planes o programas en cumplimiento de su objeto social; y el literal I) Gestionar los bienes del Instituto, o los que por mandato o convenio deba administrar. Y en el literal m) Ejercer control y seguimiento a las inversiones y bienes del Instituto. Además, el Articulo **5.5 EN RELACIÓN CON SU FUNCION ECONÓMICA**, en el literal f) Adquirir, enajenar, gravar, arrendar y limitar el derecho que tenga sobre sus bienes, cuando sea necesario o conveniente para el cumplimiento de su objeto y sus funciones.

Que el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia dispone que "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.

Que el articulo 38 ibidem establece lo siguiente: "Se garantiza el derecho de libre asociación para el desarrollo de las distintas actividades que las personas realizan en sociedad".

Que el articulo 209 ibidem prevé que "la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado (...)".

Que el inciso segundo del artículo 339 ibidem establece que *"Las entidades territoriales elaborarán y adoptarán de manera concertada entre ellas y el gobierno nacional, planes de desarrollo, con el objeto de asegurar el uso eficiente de sus recursos y el desempeño adecuado de las funciones que les hayan sido asignadas por la Constitución y la ley. Los planes de las entidades territoriales estarán conformados por una parte estratégica y un plan de inversiones de mediano y corto plazo".*

Que en tal sentido INFIMANIZALES en cumplimiento de los estatutos de la Entidad a cuyo

amparo le asiste el deber de contribuir al funcionamiento de las instituciones que velan por el interés general de la ciudad; en dicho marco de acción, el CONCEJO DE MANIZALES solicito la colaboración de la Entidad para suscribir contrato de Comodato sobre unas bodegas del Antiguo Terminal de transportes propiedad de INFIMANIZALES con el fin de destinar este espacio para el almacenamiento temporal de los elementos, bienes y enseres necesarios para el funcionamiento del Honorable Concejo de Manizales.

Así las cosas, el Antiguo Terminal de Transportes de Manizales, ubicado en la Avenida 19 No. 16-02, cuenta con las bodegas Nos. 43, 44 y 45, identificadas con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 100-83894, 100-83895 y 100-83896, respectivamente.

2. FUNDAMENTOS DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN.

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. El Gobierno Nacional reglamentará la materia"

El artículo 32 de la Ley 80 de 1993 establece que "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 (...)"

El derecho privado colombiano, específicamente en los artículos 2200 y siguientes del Código Civil se encuentra tipificado el contrato de comodato como un contrato en virtud del cual 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.

Por su parte, el Consejo de Estado en Sentencia del 30 de julio de 2008 con ponencia del Magistrado Ramiro Saavedra Becerra Rad. 15466 manifestó que "Las entidades públicas pueden celebrar contratos de comodato con entidades públicas o con entidades privadas sin ánimo de lucro con el fin de impulsar programas y actividades de interés público acordes con el plan nacional y los planes seccionales de desarrollo".

Adicionalmente, el literal g. del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, establece la modalidad de contratación directa cuando no existe pluralidad de oferentes en el mercado y el

artículo 2.2.1.2.1.4.8 del Decreto 1082 dicta que "Se considera que no existe pluralidad de oferentes cuando existe solamente una persona que puede proveer el bien o el servicio por ser titular de los derechos de propiedad industrial o de los derechos de autor, o por ser proveedor exclusivo en el territorio nacional. Estas circunstancias deben constar en el estudio previo que soporta la contratación".

De acuerdo con los anteriores fundamentos jurídicos, se considera procedente la modalidad de contratación directa para la celebración del presente contrato, toda vez que, en primer lugar, INFIMANIZALES va a celebrar un contrato de comodato con una Entidad que fortalece los procesos culturales, artísticos y comunitarios al servicio de la ciudad.

3. OBJETO POR CONTRATAR

ENTREGAR EN COMODATO AL CONCEJO DE MANIZALES LA BODEGAS N° 43, 44 y 45 DEL ANTIGUO TERMINAL DE TRANSPORTES DE MANIZALES, IDENTIFICADAS CON FOLIOS DE MATRÍCULA 100-83894, 100-83895 y 100-83896, PROPIEDAD DE INFIMANIZALES.

CÓDIGO UNSPSC	NOMBRE OFICIAL
80131500	Arrendamiento o alquiler de propiedad o edificio

4. OBLIGACIONES DEL COMODATARIO.

Son obligaciones del COMODATARIO en virtud de la suscripción del presente contrato: 1. Pagar cumplidamente los servicios públicos domiciliarios instalados en el inmueble que generen y las cuotas de administración, cuando a ello hubiere lugar. 2. Solicitar autorización para la instalación o ampliación de cualquier otro servicio público en el inmueble objeto de comodato.3. Asumir los gastos generados por el uso normal, el mantenimiento, conservación y vigilancia del bien inmueble, así como los correspondientes a la legalización del contrato, esto es, las garantías impuestas. 4. Utilizar el bien únicamente para la destinación prevista en este contrato, pudiendo EL COMODANTE, en caso de contravención de esta obligación, exigir la reparación de todo perjuicio y la restitución inmediata del bien (Art. 2202 Código Civil), 5. Velar por la conservación y el buen uso del inmueble, para restituirlo a la finalización del contrato en las mismas condiciones que le fueron entregadas, salvo el deterioro normal por el uso legítimo del mismo. 6. Realizar reparaciones locativas y reparar los deterioros que provengan de su actividad o de sus dependientes, salvo el deterioro que provenga por el paso del tiempo, y el uso normal del inmueble. Toda adecuación o mejora que realice el comodatario sobre el inmueble será por su cuenta y riesgo, y deberá ser autorizada por escrito por parte de INFIMANIZALES; en caso contrario, INFIMANIZALES ordenará su retiro

y constituirá justa causa para dar por terminado el contrato. 7. Permitir y facilitar al supervisor del contrato, las visitas y requerimientos que considere necesarios con el fin de verificar el estado del inmueble. 8. Abstenerse de realizar actividades ilegales o ilícitas con los bienes dados en comodato. 9. Presentar un informe trimestral al supervisor del contrato, sobre el uso, estado, destino, conservación del bien y las cuentas de servicios públicos pagadas, así como de las facturas de pago de las cuotas de administración, cuando a ello hubiere lugar. 10. Devolver al comodante, el inmueble dado en comodato en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro normal, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la terminación del contrato de comodato y/o a la solicitud de entrega anticipada. 11. Participar en la liquidación del contrato y suscribir el acta correspondiente. PARÁGRAFO 1: El incumplimiento por parte del COMODATARIO de cualquiera de las obligaciones que se señalan en el presente contrato, dará derecho al COMODANTE para terminar unilateralmente el mismo, e iniciar la restitución inmediata del bien. PARÁGRAFO 2: Si el inmueble sufre deterioro tal que ya no sea susceptible de emplearse en su uso ordinario, imputable al COMODATARIO, podrá el COMODANTE exigir el precio anterior del bien inmueble, abandonando su propiedad al COMODATARIO.

Según el código civil en su artículo 2203 "El comodatario es obligado a emplear el mayor cuidado en la conservación de la cosa, y responde hasta de la culpa levísima".

5. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.

Por ser un contrato esencialmente gratuito, no aplica esta condición.

6. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El contrato tendrá un término de duración seis (06) meses contados a partir de la suscripción y legalización del respectivo comodato. No obstante, cualquiera de las partes podrá darlo por terminado en cualquier tiempo, bajo reserva de las razones para ello, mediante aviso que se ponga en conocimiento de la otra parte por lo menos con un (1) mes de antelación.

7. ANÁLISIS DE RIESGOS.

En aplicación de los principios que inspiran la Ley 489 de 1998 *"por el cual se dictan las normas* sobre *organización* y *funcionamiento de las entidades de orden nacional, se expiden* las *disposiciones, principios* y *reglas generales para el ejercicio de las atribuciones previstas en los numerales 15* y 16 *del artículo* 189 *de la Constitución Política y se dictan otras disposiciones*", dicho elemento de la configuración del presente estudio, no se estima de recibo para el caso particular en consideración a la naturaleza del contrato fundado en el

principio de colaboración, máxime, cuando las entidades públicas tienen el deber legal de contar con los recursos de manera previa a la suscripción de cualquier acuerdo o contrato.

8. ANÁLISIS DE GARANTÍAS.

Al tenor del quinto inciso del artículo 7 de la Ley 1150 del 2007, y en armonía con el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del decreto 1982 de 2015, se prescinde de la constitución de garantías por la naturaleza jurídica de las partes y el objeto del contrato. No obstante, las partes tienen el deber de designar un supervisor para verificar el cumplimiento de sus obligaciones, que, en todo caso, procura la salvaguarda del interés público derivado de la suscripción del contrato de arrendamiento.

9. ANÁLISIS DE ACUERDOS COMERCIALES.

A la luz del *"Manual explicativo de los capítulos de contratación pública de los acuerdos comerciales negociados por Colombia para entidades contratantes"* del Departamento Nacional de Planeación y el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y en armonía con los instructivos y manuales de la Agencia Nacional de contratación, por la misma. naturaleza del objeto del contrato, y su cuantía, éste se encuentra excluido del capítulo de compras del tratado de libre comercio suscritos por nuestro país.

Manizales, 01 de octubre de 2026

STEFANNY GUTIERREZ IDARRAGA
Profesional Universitaria Unidad de Bienes

Proyectó: Valentina Giraldo– Técnico administrativo