ESTUDIOS PREVIOS

DATOS GENERALES DE LA SOLICITUD

Objeto	La Caja de la Vivienda Popular entregará a título de COMODATO PRECARIO y/o PRÉSTAMO DE USO a la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CUERPO OFICIAL BOMBEROS BOGOTÁ – UAECOB el predio denominado Manzana 103 de la Urbanización Arborizadora Alta, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40748876, ubicado en la KR 37 No. 75-99 Sur, Bogotá D.C.
Plazo de ejecución	La duración del presente contrato será hasta de nueve (9) meses contados a partir de la fecha de perfeccionamiento y entrega al **COMODATARIO** de los bienes objeto del mismo, mediante acta de entrega, no obstante, el **COMODANTE** podrá exigir la restitución antes del tiempo estipulado si advierte el mal uso de los bienes entregados, o, por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones del **COMODATARIO** o, cuando **EL COMODANTE** lo requiera para el cumplimiento de sus funciones legales, mediante aviso escrito dado al **COMODATARIO,** con por lo menos treinta (30) días calendario de anticipación. Al término del contrato el COMODATARIO deberá restituir al COMODANTE los bienes en el lugar y la fecha que este señale.
Lugar de ejecución	El lugar de ejecución del contrato será el inmueble predio denominado Manzana 103 de la Urbanización Arborizadora Alta, ubicado en la KR 37 No. 75-99 Sur, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40748876 y CHIP AAA0165UOWF, con un área de terreno de 2.881,50 m², conforme a la Escritura Pública No. 782 del 21 de marzo de 2018 y al Folio de Matrícula Inmobiliaria. Para todos los efectos legales contractuales se tendrán como domicilio la ciudad de Bogotá D.C
Código clasificador de bienes y servicios UNSPSC	80131700
Dependencia solicitante	Subdirección Administrativa - Caja de la Vivienda Popular
Valor del contrato	Sin cuantía / $0, por tratarse de un contrato gratuito, sin contraprestación económica.
Recursos / CDP	No aplica. El contrato no implica ejecución ni transferencia de recursos presupuestales.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA

La Caja de la Vivienda Popular es un Establecimiento Público del Distrito Capital, adscrito a la Secretaría Distrital de Hábitat, dotado de personería jurídica, patrimonio propio e independiente y autonomía

administrativa, cuyo objeto es contribuir al desarrollo de la política del Sector Hábitat, a través del mejoramiento de barrios, reasentamiento de hogares, titulación de predios y mejoramiento de vivienda, mediante la participación ciudadana, con el propósito de elevar la calidad de vida de las comunidades más vulnerables y la construcción de una mejor ciudad integrada a la región.

La Caja de la Vivienda Popular cuenta dentro de su estructura organizacional con la Subdirección Administrativa, a la cual le compete de conformidad con lo establecido en el artículo 11 del Acuerdo 004 de 2008 *"Por el cual se modifica la estructura organizacional de la CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR y se determinan las funciones por dependencias",* entre otras, la siguiente función: *"8. Dirigir las actividades relacionadas con el almacenamiento, suministro, conservación y seguridad de los bienes muebles e inmuebles y elementos de consumo, de acuerdo con las normas sobre la materia."*

La Subdirección Administrativa, en el marco de sus competencias y de la administración de los bienes que integran su patrimonio, tiene a su cargo la gestión, administración y protección de los bienes de su propiedad, procurando que estos sean destinados a finalidades compatibles con el interés público y que su utilización se desarrolle bajo condiciones que permitan preservar su integridad y adecuada conservación.

Es así que la Caja de la Vivienda Popular adquirió el predio de mayor extensión mediante compraventa celebrada con URBANIZADORA DEL SUR S.A., según Escritura Pública No. 1103 del 28 de febrero de 1984, otorgada en la Notaría Veintinueve (29) de Bogotá D.C., aclarada en cuanto a área y linderos mediante Escritura Pública No. 7535 del 19 de agosto de 1988 de la misma notaría.

La Urbanización Arborizadora Alta fue legalizada mediante Resolución No. 1126 del 18 de diciembre de 1996, con los planos urbanísticos allí aprobados, posteriormente modificados conforme a la Resolución No. 426 del 3 de diciembre de 1999 expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

Por lo anterior la entidad es la propietaria y responsable de la administración del predio denominado Manzana 103 de la Urbanización Arborizadora Alta, ubicado en Bogotá D.C., identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40748876, CHIP AAA0165UOWF y dirección catastral KR 37 No. 75-99 Sur. El inmueble ha sido utilizado por la Unidad Administrativa Especial Cuerpo Oficial de Bomberos Bogotá – UAECOB como apoyo a sus actividades institucionales.

La titularidad del inmueble se encuentra soportada en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40748876 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur, el cual, según la consulta realizada en la Ventanilla Única de Registro – VUR el 21 de septiembre de 2026, se encuentra activo, deriva de la matrícula matriz No. 50S-289912 y registra a la Caja de la Vivienda Popular como titular del derecho real de dominio. En el acápite de cabida y linderos del folio consta que el predio corresponde a la Manzana de Planeación 103, con un área de 2.881,50 m², cuyos linderos y demás especificaciones obran en la Escritura Pública No. 782 del 21 de marzo de 2018 de la Notaría Diecisiete (17) de Bogotá D.C.

Además de lo anterior, es importante mencionar que el predio se encuentra dentro del inventarios de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, sin embargo, se precisa que, para efectos del presente comodato, no se tendrá en cuenta el área de terreno reportada en la información catastral (boletín catastral) del predio, toda vez que, según la revisión técnica efectuada por la dependencia competente de la Entidad, el inmueble se encuentra incorporado de manera errónea en la base catastral y se superpone sobre las zonas de espacio público que lo rodean, las cuales son de propiedad del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP. En consecuencia, en todos los apartes de este documento el área y cabida del predio corresponden a los 2.881,50 m² consignados en la Escritura Pública No. 782 de 2018 y en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40748876.

SITUACIÓN ACTUAL Y VERIFICACIÓN DE LA DESTINACIÓN DEL PREDIO

En el marco de la estructuración del presente trámite, la Caja de la Vivienda Popular verificó la información disponible sobre el inmueble con el propósito de establecer su situación actual, disponibilidad y compatibilidad con las necesidades institucionales de la Entidad.

El inmueble ha venido siendo utilizado por la Unidad Administrativa Especial Cuerpo Oficial de Bomberos Bogotá como espacio de apoyo logístico y para la ubicación de maquinaria y vehículos institucionales, conforme al antecedente documentado en el Acta de Uso y Entrega Material de enero de 2025 y a la ampliación del préstamo temporal otorgada mediante oficio con Radicado CVP No. 202613000348321 del 04 de septiembre de 2026, remitida mediante oficio con radicado CVP No. 202613000221933 del 5 de junio de 2026.

La UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DEL CUERPO OFICIAL DE BOMBEROS DE BOGOTA requiere disponer temporalmente del predio para adelantar la depuración y retiro de la maquinaria allí ubicada, debido a que dichos elementos se encuentran inmersos en trámites administrativos de baja.

Esta destinación guarda correspondencia con el antecedente de préstamo temporal formalizado mediante el Acta de Uso y Entrega Material suscrita el 10 de enero de 2025 entre la Caja de la Vivienda Popular y la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DEL CUERPO OFICIAL DE BOMBEROS DE BOGOTA.

Para el presente trámite se prevé una duración de nueve (9) meses y el objeto material corresponde al predio descrito anteriormente.

La continuidad temporal del uso resulta compatible con la situación actual del inmueble, en la medida en que no se encuentra prevista su utilización para proyectos o intervenciones de la Caja de la Vivienda Popular a corto o mediano plazo.

En este contexto, se considera pertinente formalizar el comodato a favor de la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DEL CUERPO OFICIAL DE BOMBEROS DE BOGOTA para la finalidad específica de depuración y retiro de maquinaria, estableciendo obligaciones claras de custodia, mantenimiento, servicios públicos, restitución e indemnidad.

El Acta de Uso y Entrega Material estableció que la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DEL CUERPO OFICIAL DE BOMBEROS DE BOGOTA asumiría la administración, vigilancia y mantenimiento del predio durante el tiempo de uso, así como la obligación de retirar los elementos y vehículos de su propiedad al momento de la devolución y acreditar el paz y salvo por concepto de servicios públicos.

Este antecedente evidencia la coordinación interinstitucional entre la Caja de la Vivienda Popular y la Unidad Administrativa Especial Cuerpo Oficial de Bomberos Bogotá para facilitar el cumplimiento de fines estatales, mediante el uso temporal de infraestructura pública sin transferencia del dominio.

NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER

Ahora bien, mediante oficio con Radicado CVP No. 202617000171772 del 06 de mayo de 2026, la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DEL CUERPO OFICIAL DE BOMBEROS DE BOGOTA presentó requerimiento institucional en el que manifestó la necesidad de contar con el área de terreno por un término de nueve (9) meses para adelantar el proceso de depuración y retiro de la maquinaria ubicada en el predio, la cual se encuentra inmersa en trámites administrativos de baja.

La necesidad planteada resulta compatible con la disponibilidad institucional del inmueble, toda vez que, de acuerdo con la verificación efectuada por la Caja de la Vivienda Popular, el predio no se requiere para intervenciones o proyectos de la Entidad a corto o mediano plazo.

Por lo anterior y conforme a la solicitud, desde la Entidad se considera necesario adelantar un comodato entre entidades, con el fin de conceder el uso del predio antes descrito a la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DEL CUERPO OFICIAL DE BOMBEROS DE BOGOTA, pues la utilización temporal del predio

por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DEL CUERPO OFICIAL DE BOMBEROS DE BOGOTA responde a una finalidad pública, que permite ordenar el proceso de retiro y depuración de maquinaria y mantiene la titularidad, administración superior y facultades de control del inmueble en cabeza de la Caja de la Vivienda Popular.

El nuevo contrato comprenderá el uso temporal y exclusivo en el desarrollo de las actividades necesarias para la identificación, depuración, desmonte y retiro de la maquinaria que actualmente se encuentra ubicada en el predio.

La entrega material deberá documentarse mediante acta suscrita por las partes, en la que se deje constancia del estado físico del inmueble, infraestructura existente, servicios públicos, elementos y vehículos presentes y demás condiciones relevantes para el seguimiento y posterior restitución.

Para todos los efectos del comodato, en todo caso se tendrán como descripción del bien los siguientes datos, con el fin de asegurar la debida correspondencia entre la información jurídica y registral del inmueble y el área que efectivamente será utilizada por la Unidad Administrativa Especial Cuerpo Oficial de Bomberos Bogotá:

Los linderos del predio objeto del comodato son los determinados en la Escritura Pública de desenglobe No. 782 del 21 de marzo de 2018, otorgada en la Notaría Diecisiete (17) de Bogotá D.C., los cuales se transcriben en el numeral 3.2 del presente documento.

- Para la formalización del negocio jurídico, el área y los linderos del inmueble serán exclusivamente los consignados en la Escritura Pública No. 782 de 2018 y en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40748876, esto es, 2.881,50 m².
- No se tomará como referencia el área reportada en la información catastral, por cuanto el predio se encuentra incorporado de manera errónea en dicha base y se superpone sobre zonas de espacio público de propiedad del DADEP.
- La identificación física deberá concordar con la dirección KR 37 No. 75-99 Sur, Urbanización Arborizadora Alta, Bogotá D.C., el FMI 50S-40748876 y el CHIP AAA0165UOWF.
- El acta de entrega material deberá describir el inmueble con el área y los linderos antes señalados y no podrá modificar el objeto material definido en el contrato.

La Caja de la Vivienda Popular, en su condición de propietaria del inmueble antes identificado y conforme al requerimiento institucional presentado por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DEL CUERPO OFICIAL DE BOMBEROS DE BOGOTA mediante oficio con Radicado CVP No. 202617000171772 del 06 de mayo de 2026, en el que manifestó que requiere el área por nueve (9) meses para adelantar la depuración y retiro de la maquinaria ubicada en el inmueble, por encontrarse inmersa en trámites administrativos de baja, considera necesario adelantar un contrato de comodato para el uso por parte de la entidad solicitante.

La entrega temporal permite a la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DEL CUERPO OFICIAL DE BOMBEROS DE BOGOTA desarrollar esta actividad logística asociada al cumplimiento de sus funciones institucionales y, al mismo tiempo, permite a la CVP mantener control jurídico sobre el uso, conservación y restitución de un bien de su propiedad.

La necesidad de la Caja no se limita a permitir materialmente el acceso al predio, sino a establecer un marco contractual que determine con precisión la destinación, temporalidad, responsabilidades, gastos, mecanismos de seguimiento y condiciones de devolución del inmueble.

Para tal efecto se requiere celebrar un contrato de comodato precario que regule la entrega gratuita del uso y tenencia a la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DEL CUERPO OFICIAL DE BOMBEROS DE

BOGOTA, manteniendo la titularidad del inmueble en cabeza de la Caja de la Vivienda Popular.

Ahora bien, la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DEL CUERPO OFICIAL DE BOMBEROS DE BOGOTA, en calidad de comodataria, deberá asumir la custodia, cuidado y mantenimiento del inmueble, los gastos derivados de su uso, los servicios públicos cuando haya lugar, y responder por los daños o deterioros que no correspondan al uso legítimo.

Las reparaciones, adecuaciones o intervenciones necesarias para el uso autorizado estarán a cargo y riesgo del COMODATARIO y deberán contar, cuando corresponda, con autorización previa de la Caja de la Vivienda Popular y con los permisos exigidos por las autoridades competentes.

La Caja de la Vivienda Popular mantendrá facultades de seguimiento e ingreso al predio para verificar el cumplimiento de las obligaciones contractuales, la destinación autorizada y las condiciones de conservación.

La celebración del comodato permitirá armonizar el cumplimiento de una finalidad institucional de la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DEL CUERPO OFICIAL DE BOMBEROS DE BOGOTA con el deber de la Caja de la Vivienda Popular de administrar y proteger adecuadamente su patrimonio inmobiliario, sin transferencia del dominio ni constitución de derechos reales a favor del comodatario.

La propiedad del inmueble permanecerá en cabeza de la Caja de la Vivienda Popular durante toda la vigencia del contrato, mientras que la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DEL CUERPO OFICIAL DE BOMBEROS DE BOGOTA ejercerá únicamente el uso y la tenencia temporal derivados del comodato.

En consecuencia, la necesidad que pretende satisfacer la Caja consiste en formalizar y controlar el uso temporal del predio por parte de la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DEL CUERPO OFICIAL DE BOMBEROS DE BOGOTA para la depuración y retiro de maquinaria, garantizando su custodia, conservación, correcta destinación y posterior restitución.

Por lo anterior, se considera necesario adelantar la celebración del contrato de comodato precario con la Unidad Administrativa Especial Cuerpo Oficial de Bomberos Bogotá por un término de nueve (9) meses, conforme a las condiciones previstas en el proyecto contractual.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

2.1. OBJETO

La Caja de la Vivienda Popular entregará a título de COMODATO PRECARIO y/o PRÉSTAMO DE USO a la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CUERPO OFICIAL BOMBEROS BOGOTÁ – UAECOB el predio denominado Manzana 103 de la Urbanización Arborizadora Alta, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40748876, ubicado en la KR 37 No. 75-99 Sur, Bogotá D.C.

2.1.1. ALCANCE DEL OBJETO

El contrato de comodato comprende la entrega gratuita y temporal a la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CUERPO OFICIAL BOMBEROS BOGOTÁ – UAECOB del uso y tenencia del predio ya descrito en el numeral 3.2 del presente documento.

La entrega se circunscribe al inmueble expresamente identificado en el presente documento y el uso estará limitado a la depuración y retiro de maquinaria, sin que la autorización implique transferencia de dominio, aprovechamiento económico, administración distinta de la derivada del comodato o legalización de ocupación alguna.

La UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DEL CUERPO OFICIAL DE BOMBEROS DE BOGOTA ejercerá el uso y tenencia derivados del comodato exclusivamente para la finalidad autorizada y asumirá la custodia, vigilancia, mantenimiento y demás obligaciones contractuales relacionadas con el inmueble.

La entrega tendrá carácter gratuito y temporal y no implicará transferencia del derecho de dominio, constitución de derechos reales, enajenación ni reconocimiento de derecho alguno de propiedad a favor de la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DEL CUERPO OFICIAL DE BOMBEROS DE BOGOTA, manteniéndose la titularidad del inmueble en cabeza de la Caja de la Vivienda Popular.

3. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

3.1. Identificación jurídica

Concepto	Información
Propietario	Caja de la Vivienda Popular
Inmueble	Predio denominado Manzana 103 de la Urbanización Arborizadora Alta
Folio de Matrícula Inmobiliaria	50S-40748876
CHIP	AAA0165UOWF
Área de terreno	2.881,50 m², según Escritura Pública No. 782 de 2018 y FMI 50S-40748876
Título / Linderos	Escritura Pública de desenglobe No. 782 del 21 de marzo de 2018, Notaría Diecisiete (17) de Bogotá D.C.
Dirección	KR 37 No. 75-99 Sur
Localidad	Ciudad Bolívar (UPZ 70 – Jerusalén)
Ciudad	Bogotá D.C.

3.2. Descripción física

El inmueble corresponde a un bien de propiedad de la Caja de la Vivienda Popular, denominado Manzana 103 de la Urbanización Arborizadora Alta, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40748876 y CHIP AAA0165UOWF, ubicado en la KR 37 No. 75-99 Sur, Bogotá D.C.

El área del predio es de DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y UNO CON CINCUENTA METROS CUADRADOS (2.881,50 m²), según la Escritura Pública de desenglobe No. 782 del 21 de marzo de 2018, otorgada en la Notaría Diecisiete (17) de Bogotá D.C., y el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40748876 (acápite de cabida y linderos y anotación No. 1).

Para efectos del comodato no se tendrá en cuenta el área de terreno reportada en el boletín catastral, toda vez que el predio se encuentra incorporado de manera errónea en la base catastral y se superpone sobre las zonas de espacio público que lo rodean, de propiedad del DADEP.

La identificación física del inmueble se soporta en el Folio de Matrícula Inmobiliaria, la Escritura Pública de desenglobe No. 782 de 2018, el CHIP y el acta de entrega material que se suscriba para la ejecución del contrato.

Linderos: los protocolizados en la Escritura Pública de desenglobe No. 782 del 21 de marzo de 2018, otorgada en la Notaría Diecisiete (17) de Bogotá D.C., así:

"MANZANA CIENTO TRES (103).- Sector Catastral 002569 - UPZ 70- JERUSALEN: Predio ubicado en la dirección actual KR 37 75 99 SUR con un área DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y UNO CON CINCUENTA METROS CUADRADOS (2.881,50 m²), determinado por los siguientes linderos: Desde mojón número 10305 al mojón número 10306 en distancia de diez coma veintinueve metros (10,29 mts) con DG 75A SUR; del mojón número 10306 al mojón número 10307 en distancia de cuarenta y uno coma noventa y cuatro metros (41,94 mts) con DG 75A SUR; del mojón número 10307 al mojón número 10308 en distancia de treinta y tres coma setenta y cinco metros (33,75 mts) con TV 38; del mojón número 10308 al mojón número 10309 en distancia de cuarenta y ocho coma ochenta y un metros (48,81 mts) con CL 75 SUR; del mojón número 10309 al mojón número 10310 en distancia de tres coma cincuenta metros (3,50 mts) con CL 75 SUR; del mojón número 10310 al mojón número 10311 en distancia de seis coma ochenta y tres metros (6,83 mts) con CL 75 SUR; del mojón número 10311 al mojón número 10312 en distancia de diecinueve coma noventa y siete metros (19,97 mts) con KR 38; del mojón número 10312 al mojón número 10313 en distancia de seis coma veintidós metros (6,22 mts) con KR 38; del mojón número 10313 al mojón número 10314 en distancia de seis coma veintidós metros (6,22 mts) con KR 38; del mojón número 10314 al mojón número 10301 en distancia de veintinueve coma treinta y un metros (29,31 mts) con KR 38; del mojón número 10301 al mojón número 10302 en distancia de tres coma cuarenta y seis metros (3,46 mts) con KR 38; del mojón número 10302 al mojón número 10303 en distancia de tres coma cuarenta y seis metros (3,46 mts) con CL 75B SUR; del mojón número 10303 al mojón número 10304 en distancia de diecisiete coma cuarenta y nueve metros (17,49 mts) con CL 75B SUR; del mojón número 10304 al mojón número 10305 en distancia de cuarenta y siete coma ochenta y tres metros (47,83 mts) con CL 75B SUR, cerrando la poligonal."

El inmueble efectivamente entregado a la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DEL CUERPO OFICIAL DE BOMBEROS DE BOGOTA deberá corresponder al área y a los linderos antes descritos.

Nota técnica: La individualización gráfica del predio deberá corresponder al FMI 50S-40748876, al CHIP AAA0165UOWF y a los linderos de la Escritura Pública de desenglobe No. 782 del 21 de marzo de 2018.

4. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA QUE SOPORTA LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

La modalidad de selección pertinente para esta contratación, corresponde a la contratación directa.

El artículo 209 de la Constitución Política de 1991, destaca el deber de las autoridades para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y la función pública al servicio de los ciudadanos, de la siguiente manera:

"ARTICULO 209. 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. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley."

El artículo 6 de la ley 489 de 1998, establece que:

"ARTÍCULO 6.- Principio de coordinación. En virtud del principio de coordinación y colaboración, las autoridades administrativas deben garantizar la armonía en el ejercicio de sus respectivas funciones

con el fin de lograr los fines y cometidos estatales. En consecuencia, prestarán su colaboración a las demás entidades para facilitar el ejercicio de sus funciones y se abstendrán de impedir o estorbar su cumplimiento por los órganos, dependencias, organismos y entidades titulares".

De conformidad con el artículo 40 de la ley 80 de 1993: "Las estipulaciones de los contratos serán las que de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta ley, correspondan a su esencia y naturaleza. Las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales. En los contratos que celebren las entidades estatales podrán incluirse las modalidades, condiciones y, en general, las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren necesarias y convenientes, siempre que no sean contrarias a la Constitución, la ley, el orden público y a los principios y finalidades de esta ley y a los de la buena administración….".

El código civil define el contrato de comodato en los siguientes términos: Articulo 2200: "aquél 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".

El comodato se clasifica dentro de los denominados contratos traslaticios de uso y disfrute del bien, donde las partes se llaman comodante y comodatario, así las cosas de conformidad con la ley 80 de 1993, en su artículo 32, "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…", siendo así las entidades estatales están facultadas para suscribir este tipo de contratos, regulado por el derecho privado, si y solo si se observen los limites señalados en normas especiales sobre la materia en cuanto al tiempo máximo de duración y la destinación y uso que debe dársele al bien".

Por su parte, el artículo 13 de la Ley 80 de 1993, relativo a la normatividad aplicable a los contratos estatales preceptúa que *"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."*

A su vez, el artículo 32 de la ley 80 de 1993 establece*. "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…*

Por otro lado, el artículo 38 de la Ley 9 de 1989 (Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones), prevé*: "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".

El contrato a celebrar es de comodato o préstamo de uso, el cual está definido por el artículo 2200 del Código Civil así: "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…"

En consecuencia, las características fundamentales de este contrato son: la gratuidad, que NO se transfiere el dominio, que EL COMODATARIO debe darle el uso al bien objeto del Contrato en los términos estipulados en el mismo, que el perfeccionamiento ocurre con la entrega material del bien objeto del contrato y que existe obligación de restituir el bien al término del plazo pactado.

En virtud del artículo 40 de la Ley 80 de 1993*, "… las estipulaciones de los contratos serán las que de acuerdo con las normas civiles, comerciales, y las previstas en esta ley, correspondan a su esencia y naturaleza. Las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales. En los contratos que celebren las Entidades Estatales podrán incluirse las modalidades, condiciones y, en general, las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren necesarias y convenientes, siempre que no sean contrarias a la constitución, la ley, el orden público y a los principios y finalidades de esta ley y a los de buena administración…"*

Como quiera que el contrato que se derive de este estudio previo es un contrato gratuito, que no genera compromisos presupuestales y en razón a que la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y sus Decretos Reglamentarios no se ocupan de establecer la modalidad de contratación para este tipo de negocios jurídicos, se determina que es procedente la contratación directa para satisfacer la necesidad expuesta en el numeral primero de este documento.

4.1 Fundamento constitucional

La celebración del contrato de comodato se enmarca, en primer lugar, en los principios que orientan la función administrativa previstos en el artículo 209 de la Constitución Política, particularmente los de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, así como en los principios de coordinación y colaboración que deben orientar las actuaciones de las autoridades administrativas para el adecuado cumplimiento de los fines estatales.

De igual manera, la finalidad que sustenta la entrega temporal del inmueble se encuentra relacionada con los fines esenciales del Estado previstos en el artículo 2 de la Constitución Política, entre ellos, servir a la comunidad, promover la prosperidad general, garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes constitucionales y asegurar la convivencia pacífica y la protección de todas las personas.

En el presente caso, la destinación del área objeto del comodato como espacio de apoyo logístico y para la ubicación de maquinaria y vehículos institucionales de la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DEL CUERPO OFICIAL DE BOMBEROS DE BOGOTA, en el marco de sus funciones guarda relación directa con las funciones constitucionales y legales asignadas a esa entidad, por lo que la celebración del negocio jurídico responde a una finalidad de interés general y se encuentra vinculada al cumplimiento de fines estatales.

4.2 Fundamento legal

Sin perjuicio de lo ya expuesto en el numeral 4 de este documento en relación con el artículo 13 de la Ley 80 de 1993, y para determinar el régimen jurídico aplicable al contrato de comodato, resulta procedente acudir a las disposiciones del Código Civil que regulan esta figura, sin perjuicio de las normas especiales aplicables a los bienes de propiedad de las entidades públicas.

En este sentido, el artículo 2200 del Código Civil define el comodato o préstamo de uso como el contrato mediante el cual una de las partes entrega gratuitamente a la otra una especie mueble o raíz para que haga uso de ella, con cargo de restituirla una vez terminado el uso. A su vez, los artículos siguientes

regulan los derechos, obligaciones, responsabilidades y condiciones relacionadas con el uso y restitución de la cosa entregada en comodato.

Por consiguiente, la naturaleza jurídica del negocio corresponde a un contrato de comodato precario, toda vez que la Caja de la Vivienda Popular, en calidad de propietaria y comodante, entregará gratuitamente a la Unidad Administrativa Especial Cuerpo Oficial de Bomberos Bogotá, en calidad de comodataria, el uso y tenencia temporal del inmueble, sin transferencia del dominio y con obligación de restitución.

Ahora bien, por tratarse de un bien inmueble de propiedad de una entidad pública, resulta aplicable el artículo 38 de la Ley 9 de 1989, ya citado en el numeral 4 de este documento, conforme al cual las entidades públicas podrán entregar en comodato sus inmuebles únicamente a otras entidades públicas y demás sujetos allí señalados, por un término máximo de cinco (5) años, renovables.

Esta disposición resulta aplicable al caso, teniendo en cuenta que la Caja de la Vivienda Popular es una entidad pública y la Unidad Administrativa Especial Cuerpo Oficial de Bomberos Bogotá es una entidad pública del orden distrital, por lo que se satisface la condición subjetiva prevista para la celebración del contrato de comodato sobre un inmueble estatal.

El término contractual proyectado es de NUEVE (9) MESES, contado desde la suscripción del contrato, plazo que se encuentra dentro del límite previsto para los comodatos sobre bienes inmuebles de entidades públicas y que podrá ser prorrogado o finalizado anticipadamente por acuerdo mutuo, conforme al contrato.

En la estructuración del negocio deberá observarse la regulación especial aplicable al comodato de bienes inmuebles públicos, particularmente el artículo 38 de la Ley 9 de 1989, además del régimen civil del comodato y los principios de la contratación estatal.

En consecuencia, se encuentran acreditados los elementos esenciales del negocio: (i) la Caja de la Vivienda Popular es entidad pública y propietaria del inmueble; (ii) la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DEL CUERPO OFICIAL DE BOMBEROS DE BOGOTA es entidad pública y destinataria del uso temporal; (iii) la entrega es gratuita; (iv) no existe transferencia del dominio; (v) el predio se destinará exclusivamente a la depuración y retiro de maquinaria; y (vi) la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DEL CUERPO OFICIAL DE BOMBEROS DE BOGOTA deberá restituir el inmueble al finalizar el término o cuando se configure alguna causal contractual de restitución o terminación.

Por tanto, la figura del comodato precario resulta jurídicamente adecuada para formalizar el uso temporal del predio por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DEL CUERPO OFICIAL DE BOMBEROS DE BOGOTA, armonizando la administración y protección del patrimonio inmobiliario de la Caja de la Vivienda Popular con la colaboración interinstitucional y la finalidad pública que sustenta la necesidad.

5. NATURALEZA DEL CONTRATO.

El presente contrato es gratuito; por ello el COMODANTE no contrae obligación alguna, salvo las responsabilidades contenidas en el código civil, no obstante el mantenimiento y gastos necesarios para el uso, conservación y cuidado adecuado de los elementos entregados, corresponderá al COMODATARIO, los gastos de mantenimiento y cuidado una vez restituido el bien, estarán a cargo del COMODANTE, caso en el cual no habrá derecho a indemnización o compensación económica alguna a favor del COMODATARIO.

6. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO, PRESUPUESTO, VARIABLES UTILIZADAS Y RUBROS QUE LO COMPONEN

El presente Contrato es de carácter gratuito, por lo cual EL COMODATARIO, no contrae obligaciones monetarias por el uso que haga de los bienes dados en comodato, y se encuentra exento para efectos de tipo contables o fiscales.

El presente contrato es gratuito. El COMODATARIO no pagará contraprestación por el uso del inmueble; sin embargo, asumirá los gastos derivados del uso y disfrute del predio, incluidos custodia, servicios públicos cuando aplique, mantenimiento, reparaciones y demás costos asociados a su ocupación, de conformidad con las obligaciones pactadas. No habrá lugar a indemnización o compensación a favor del COMODATARIO por mejoras o inversiones realizadas.

7. ANALISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTIAS

De conformidad con lo estipulado en la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.5 y teniendo en cuenta que se trata de un contrato de comodato en el que no habrá afectación de recursos públicos, no se exigirá la constitución de garantías.

8. COBERTURA ACUERDO NACIONAL O TRATADO DE LIBRE COMERCIO PARA COLOMBIA

De conformidad con el Anexo 4: Lista de excepciones a la aplicación de los Acuerdos Comerciales del Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación, establecido por la Agencia Nacional de Contratación - Colombia Compra Eficiente, el presente Contrato no se encuentra incluido dentro de la cobertura acuerdo nacional o tratado de libre comercio para Colombia, por tratarse de una contratación directa.

9. ESTIMACION DE RIESGOS Y FORMA DE MITIGARLOS.

De conformidad con el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007, y el artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto 1082 de 2015 en concordancia con lo establecido en el “Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los procesos de contratación” de Colombia Compra Eficiente, la tipificación, asignación y estimación de los riesgos previsibles en la contratación y con el fin de conocer los riesgos que afectarían el contrato que se pretende adelantar, tanto en aspectos favorables como adversos; y con el objetivo de contribuir a asegurar los fines que la entidad persigue con la contratación, se establecen los siguientes riesgos

que podrían afectar el normal desarrollo de las actividades previstas en esta contratación para lo cual se **adjunta MATRIZ DE RIESGOS.**

10. ANÁLISIS DEL SECTOR

Por tratarse de un contrato gratuito de conformidad con el Código Civil, en el que la Entidad actúa como comodante sobre un bien propio y no asume precio ni erogación alguna, no existe valor estimado que sustentar. Por ello no se realiza el análisis del sector en su componente económico previsto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, pues carece de objeto frente a una figura que no implica la adquisición de bienes o servicios.

11. OBLIGACIONES CONTRACTUALES

11.1 EL COMODATARIO tendrá las siguientes obligaciones:

1. Recibir el bien inmueble, a título de comodatario.
2. Suscribir oportunamente el acta de Recibo del bien inmueble acta de inicio, conjuntamente con el/al supervisor/a del COMODANTE, cuando corresponda.
3. Destinar el bien materia de este contrato al USO exclusivo para el cual será entregado.
4. Responder por todo deterioro que no provenga de la naturaleza o del uso legítimo del bien
5. Emplear la mayor diligencia en la conservación del bien, para lo cual deberá realizar las reparaciones a que haya lugar y dará aviso al Comodante de las reparaciones útiles o necesarias que deban efectuarse sobre el bien en forma oportuna.
6. Realizar las reparaciones útiles o necesarias que deban efectuarse sobre los bienes en forma oportuna.
7. Encargarse del mantenimiento oportuno de los bienes objeto del contrato con el fin de que estos estén siempre en correcto funcionamiento.
8. En caso de pérdida o daño imputable a culpa de **EL COMODATARIO,** éste deberá entregar a **EL COMODANTE** la suma correspondiente al valor del respectivo bien, sin perjuicio de la responsabilidad aquí establecida, una vez surtido el trámite de la garantía todo riesgo.
9. Restituir el bien inmueble una vez vencido el plazo del contrato, en las mismas condiciones que se recibieron, salvo por el deterioro por uso, así como, libre de gravámenes y afectaciones y a paz y salvo por todo concepto de servicios públicos.
10. Asumir la responsabilidad de la custodia, cuidado y mantenimiento que requieran los bienes objeto de este contrato para su normal funcionamiento, por su cuenta y riesgo y responderá, además, por todo deterioro que no prevenga de la naturaleza o del uso legítimo del mismo, en los términos del artículo 2203 del Código Civil Colombiano, debiendo reportar oportunamente todo impase al COMODANTE.
11. Permitir las visitas que requiera hacer el COMODANTE, a través de sus delegados autorizados, en cualquier tiempo, para constatar el estado y conservación de los bienes entregados en comodato.
12. El COMODATARIO se abstendrá de vender, arrendar, ceder, enajenar, permutar, ni gravar los bienes objeto de este contrato, ni disponer de ellos a ningún título.

13. Las demás inherentes a la naturaleza del presente contrato.

11.2. OBLIGACIONES DEL COMODANTE: Constituyen obligaciones especiales del Comodante las siguientes:

1. Entregar al comodatario en la fecha convenida los bienes dados en comodato, en buen estado de servicio y utilidad.
2. Impedir cualquier perturbación que pueda afectar el normal funcionamiento para el cual encuentra destinados los bienes objeto del presente contrato.
3. Asumir los costos y gastos de transporte de los bienes objeto del contrato.
4. Retirar a su costa, los bienes objeto del contrato una vez vencido el plazo del contrato (No aplica para bienes inmuebles)
5. Efectuar visitas periódicas de verificación del estado, uso y destinación de los bienes objeto del contrato.
6. Designar un supervisor, para el seguimiento al cumplimiento de las obligaciones del Comodatario.
7. Las demás inherentes a la naturaleza del presente contrato.

12. SUPERVISIÓN

El control y vigilancia de la ejecución y cumplimiento del contrato será ejercido por parte de la CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR – CVP- a través del Subdirector Administrativo, y por parte de la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CUERPO OFICIAL BOMBEROS BOGOTÁ – UAECOB por el que designe el Delegatario.

En todo caso el Ordenador del Gasto o Representante de cada una de las partes podrán en cualquier momento asignarla a otro funcionario, así como disponer, lo pertinente en cuanto se refiere a apoyos a la supervisión, sin que medie modificación contractual. Las supervisiones se ejercerán de conformidad con los Manuales de Supervisión de cada una de las partes o los documentos que hagan sus veces y demás normas que regulan la materia.

13. RESTITUCIÓN DE LOS BIENES

Una vez terminado el plazo de ejecución del contrato el COMODANTE con un (1) mes de antelación, solicitará al COMODATARIO la restitución del bien y el COMODATARIO deberá restituir al COMODANTE el inmueble entregado en comodato, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de terminación. La restitución deberá efectuarse en las mismas condiciones físicas y materiales en que fue recibido, salvo el deterioro natural derivado de su uso y goce legítimos. En caso de incumplimiento, se adoptarán las medidas legales a que haya lugar

14. CESIÓN Y USO

Este contrato es intransferible y, por tanto, no podrá cederse a terceros a ningún título y conlleva, para el COMODATARIO la obligación de destinar los bienes objeto del mismo para el uso único y exclusivo previsto en la cláusula primera del presente contrato, los cuales permanecerán en la KR 37 No. 75-99 Sur, Localidad Ciudad Bolívar (UPZ 70 – Jerusalén).

En caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas, se dará por terminado el contrato y los bienes deberán restituirse inmediatamente al COMODANTE, sin necesidad de previo aviso al COMODATARIO.

PARÁGRAFO PRIMERO: El COMODANTE no responderá por los actos de las personas que utilicen los bienes entregados en comodato al **COMODATARIO**, en consecuencia, será responsabilidad única y exclusiva del COMODATARIO, los daños que se ocasionen a terceros o a bienes de terceros, con los bienes dados en **COMODATO.**

15. ENTREGA DEL BIEN

La entrega del inmueble se realizará mediante acta de entrega suscrita por las partes, en la cual se relacionará en forma específica y detallada del estado del mismo al momento de la entrega.

16. LIQUIDACIÓN

De conformidad con lo establecido en el artículo 217 del Decreto Ley 019 de 2012, modificatorio del artículo 60 de la Ley 80 de 1993, y demás normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, el presente contrato será objeto de liquidación, atendiendo a la naturaleza y condiciones particulares del contrato de comodato.

Una vez terminado el contrato y cumplidas las obligaciones a cargo de las partes, LA CVP y UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CUERPO OFICIAL BOMBEROS BOGOTÁ procederán de común acuerdo a su liquidación dentro de los seis (6) meses calendario siguientes a la fecha de vencimiento del plazo contractual, a la fecha de terminación anticipada o a la expedición del acto administrativo que disponga su terminación, según corresponda.

La liquidación se efectuará mediante acta suscrita por las partes, en la cual se dejará constancia del cumplimiento de las obligaciones contractuales, de la restitución material del inmueble o de la parte del inmueble objeto del comodato, de las condiciones en que se realiza dicha restitución y del estado de las obligaciones a cargo de cada una de las partes.

En el acta de liquidación se hará constar, entre otros aspectos, la identificación del bien entregado en comodato, el periodo durante el cual estuvo bajo tenencia y uso de la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DEL CUERPO OFICIAL DE BOMBEROS DE BOGOTA, el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con su conservación, mantenimiento, custodia, uso y restitución, así como la existencia o inexistencia de saldos, obligaciones, reclamaciones o asuntos pendientes entre las partes.

Teniendo en cuenta la naturaleza gratuita del contrato de comodato, no se incluirán contraprestaciones económicas a favor de LA CVP ni sumas de dinero recibidas por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DEL CUERPO OFICIAL DE BOMBEROS DE BOGOTA, salvo aquellas obligaciones económicas que, de conformidad con lo establecido en el contrato, se encuentren a cargo de alguna de las partes y que deban ser objeto de verificación y balance al momento de la liquidación.

La suscripción del acta de liquidación permitirá dejar constancia del cierre de las obligaciones derivadas del contrato y, cuando corresponda, del paz y salvo entre las partes, sin perjuicio de las obligaciones

que por su naturaleza deban permanecer vigentes con posterioridad a la terminación del contrato.

Si LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CUERPO OFICIAL BOMBEROS BOGOTÁ no se presenta a la liquidación, previa convocatoria o notificación efectuada por LA CVP, o si las partes no logran un acuerdo sobre su contenido, LA CVP podrá proceder a efectuar la liquidación unilateral del contrato, en los términos y dentro de los plazos establecidos en la normatividad vigente.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para efectos de la liquidación, las partes deberán suministrar oportunamente la información y documentación necesaria para establecer el estado final de ejecución del contrato, particularmente aquella relacionada con la restitución y estado físico del inmueble objeto del comodato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento en que el tipo de contratación o la naturaleza de las prestaciones impliquen la existencia de los compromisos exigibles con posterioridad al plazo de ejecución acordado, se deberá realizar una liquidación parcial de aquellas que hayan cesado con el vencimiento del plazo contractual. Para los compromisos que subsistan, se deberá realizar una liquidación final en la cual se verifique su cumplimiento, teniendo en cuenta que para ésta también se aplicarán los términos y condiciones establecidos en la presente cláusula. El acta de la liquidación final deberá ser suscrita por las partes previo visto bueno del supervisor y en vigencia de la garantía única de cumplimiento.

ÁREA ORIGEN

GILBERTO ACOSTA PARRA
Subdirector Administrativo

Elaboró: Jessica Stefania Gutierrez Agudelo – Abogada Sub. Administrativa.