ENTIDAD: MUNICIPIO DE GUARNE ANTIOQUIA

DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE GESTIÓN HUMANA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

1. NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN

El Estado Colombiano en la búsqueda del mejoramiento de la gestión administrativa de sus entidades, ha promovido la implementación de metodologías, instrumentos y herramientas de gestión para el logro oportuno, eficiente y transparente de los objetivos y metas. Hacer más eficiente la gestión pública ha sido el derrotero que ha marcado la actuación de los últimos años en el Estado colombiano, con particular fuerza desde la adopción de la Constitución de 1991; fue así que mediante la Ley 489 de 1998 se establecieron las políticas, estrategias, metodologías, técnicas y mecanismos de carácter administrativo y organizacional orientado a fortalecer la capacidad administrativa y el desempeño institucional.

De conformidad con lo señalado en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la ley 80 de 1993 *(el cual fue modificado por el artículo 87 de la ley 1474 de 2011)* , en concordancia con el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, las entidades estatales están obligadas a llevar a cabo estudios y documentos previos para comprobar la necesidad de contratar el bien o servicio, obra o labor, dejando constancia de su adecuación al Plan de Desarrollo, plan de Acción y al Plan anual de adquisiciones de la entidad.

Los fines del estado se encuentran estipulados en el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia el cual dispone: *"son fines 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".*

El Articulo 209 de la Constitución Política de Colombia establece: "*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* (…)

El artículo 3 de la ley 80 de 1993 preceptúa: *"de los fines de la contratación estatal. Los servidores públicos tendrán en consideración que al celebrar contratos y con la ejecución de los mismos, las entidades buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines (…)"*

Así mismo, el articulo 13 y 40 disponen la normatividad aplicable y el contenido de los contratos estatales y establece *"De la Normatividad aplicable a los contratos estatales (…)*
Los contratos que celebran 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 (…) Del contenido de Contrato estatal. Las estipulaciones de los contratos serán las que, de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta ley, corresponderán 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".

De acuerdo con la ley 9 de 1989 en su artículo 38, contempla la posibilidad de entregar en comodatos bienes inmuebles de las entidades públicas limitando exclusivamente aquellas entidades que no reparta utilidades y que por su vocación u objeto no tengan detrás de su constitución un interés económico así: *"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…"*

Concierne a los alcaldes de conformidad con el artículo 315 de la Constitución Política de Colombia cumplir y hacer cumplir la Constitución y la Ley, asimismo corresponde al alcalde dirigir la acción administrativa del municipio, asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios públicos a su cargo.

De ello, resulta imperioso precisar que la Secretaria de Gestión Humana y Servicios Administrativos del Municipio de Guarne, le corresponde en virtud de los principios de planeación, transparencia, economía, eficiencia y eficacia, conforme al imperativo legal que le asiste a los servidores públicos de salvaguardar, custodiar y, utilizar en debida forma los recursos y bienes públicos que les ha sido confiados en el ejercicio del desempeño de funciones, la necesidad de darle una destinación a los bienes que no están siendo utilizados y pueden, bajo la figura del contrato de comodato, entregarse para el desarrollo de actividades que beneficien a la subregión de Oriente.

Atendiendo al sentido propio de la presente justificación, es preciso y necesario, establecer los bienes sobre los cuales recae el contrato de comodato, para lo cual en primer lugar debe conceptuarse la clasificación de los bienes cuya titularidad pertenece al estado. Tal clasificación es necesaria porque a pesar de tener la misma naturaleza en el sentido de que se encuentran en cabeza o a cargo del Estado, se requiere para distinguir entre ellos sus diferencias en cuanto a su destinación, utilización y sobre todo, en cuanto a la regulación jurídica que le es propia a cada uno.

Los bienes fiscales o patrimoniales, son aquellos que pertenecen a sujetos de derecho público de cualquier naturaleza u orden y que, por lo general, están destinados al cumplimento de las funciones públicas o servicios públicos, tales como los terrenos, edificios, fincas, granjas, equipos, enseres, acciones, rentas y bienes del presupuesto, Etc. es decir, afectos al desarrollo de su misión y utilizados para sus actividades, o pueden construir una reserva patrimonial para fines de utilidad común. Su dominio corresponde a la Republica, pero su uso no pertenece generalmente al habitante, de manera que el estado los posee y los administra en forma similar a como lo hacen los particulares con los bienes de su propiedad. Los mismos a su vez se pueden subdividir en bienes fiscales propiamente dichos y bienes fiscales adjudicables o baldíos (Corte Constitucional Sentencia T 566 de 1992), estos últimos corresponden a los predios de la Nación que pueden ser adjudicados a las personas que reúnan las condiciones y requisitos establecidos en la legislación.

Teniendo clara tal definición, se pueden establecer las características de los bienes fiscales, los cuales a diferencia de lo bienes de uso público son:
a) Alienables: Es decir, son enajenables y susceptibles de disposición en virtud de actos jurídicos (vender, donar, arrendar, hipotecar, dar en comodato etc.) de conformidad con las normas fiscales y de contratación pública aplicables.
b) Embargables: Por regla general pueden constituir prenda general de los acreedores, con excepción de los casos previsto en la ley
C) Imprescriptibles; La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes de propiedad de las entidades de derecho público.

El municipio de Guarne cuenta con la necesidad de entregar en contrato de comodato una de sus predios a la ***"ASOCIACIÓN GREMIAL DE PRODUCTORES AGRÍCOLAS DE COLOMBIA ASPROAGRICOL"*** esto con el fin de apoyar sus actividades las cuales consisten en promover la racionalización, el desarrollo y protección de la actividad agrícola llevada a cabo por los productores de la asociación. De igual manera, contribuir al desarrollo integral, de cooperación, sostenible, equitativo, de integración social y trabajo en equipo, entre los productores de vegetales para el mercado nacional y la exportación en fresco, siendo su primer renglón el aguacate y otros productos agrícolas. Además, la asociación se dedicará a promover, auspiciar, asesorar, dirigir y defender a todos sus asociados; facilitarlas el cumplimiento de sus fines, impulsar la educación, capacitación y lograr el mejoramiento de las condiciones sociales, económicas, ambientales, recreativas y culturales, tanto de los asociados como de sus familias y con proyección solidaria hacia las comunidades. La asociación podrá apoyar y participar activamente en los planes, programas y proyectos que adelante el Estado, orientados al mejoramiento de la calidad de vida de sus asociados y de la comunidad en general. Para tal efecto, el predio será destinado al establecimiento y funcionamiento de una biofábrica para la producción de bioinsumos agrícolas, dirigidos principalmente a pequeños y medianos productores. Este espacio contribuirá al fortalecimiento de la producción agrícola sostenible, la elaboración de insumos amigables con el medio ambiente, la reducción de los costos de producción y la promoción de prácticas agrícolas ambientalmente responsables.

El Predio objeto de la solicitud se encuentra ubicado en la vereda La Clara, predio 1003 identificado con matrícula inmobiliaria N° 65468 y ficha catastral N° 11617307, con un área de terreno de 53449 m2, y un área construida de 1772.33 m2 el valor fiscal total del predio es de $718.866.059, de los cuales se entregarán en comodato, 500 mts2, la suma correspondiente a entregar en el comodato es de $6.724.500, cuyos linderos se detallan a continuación según la escritura pública 121 de 31/01/2002: lote de terreno, con sus mejoras y anexidades, situado en la vereda puente real hoy la clara, en jurisdicción del municipio de Guarne (Ant), por el noreste, con la carretera veredal Guarne, La Clara en 193.88 m2 por el suroeste con gases de Caldas en longitud de 42,18 metros, y propiedad de la señora Ofelia Yepes en longitud de 65,14 metros; por el este en 173,83 metros, con la empresa Colpisos; por el sur en 268,19 metros con propiedad de la sociedad vendedora, por el noroeste con las Empresas Públicas de Medellín en longitud de 97,18 metros y la quebrada la Mosca en longitud de 248,28 metros.

Por lo anterior, se hace necesario suscribir contrato de comodato con la ***"ASOCIACIÓN GREMIAL DE PRODUCTORES AGRÍCOLAS DE COLOMBIA ASPROAGRICOL"*** entidad sin ánimo de lucro, en el marco de lo dispuesto en el artículo 38 de la ley 9 de 1989, teniendo en cuenta que dicha asociación, fue creada con el fin de realizar actividades en beneficio de comunidad en general.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

ENTREGAR EN PRÉSTAMO DE USO A TÍTULO DE COMODATO, BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA VEREDA LA CLARA, PREDIO 1003 CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 65468 PARA APOYAR LAS ACTIVIDADES DE LA "ASOCIACIÓN GREMIAL DE PRODUCTORES AGRÍCOLAS DE COLOMBIA.

2.1 CÓDIGO DEL PROCESO CONTRACTUAL EN EL PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES:

La necesidad de contratación aquí descrita no se encuentra prevista en el Plan Anual de Adquisiciones (PAA) del Municipio de Guarne Antioquia, toda vez que el presente objeto contractual no corresponde a la adquisición de bienes servicios u obras públicas con cargo a los presupuestos de funcionamiento inversión.

3. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

3.1 OBLIGACIONES DEL COMODANTE

1. Conservar sobre el bien objeto del presente contrato de comodato, el derecho real de dominio, pero no su ejercicio y disfrute, en cuanto fuere incompatible con el uso concedido a EL COMODATARIO.
2. Entregar el bien objeto del presente contrato de comodato el predio 1003, ubicado en la vereda (14) la clara con inmobiliaria N° 65468 y ficha catastral N° 11617307 con un área de terreno de 53449 m2, de los cuales se entregarán en comodato, 500 mts2.
3. Vigilar que no se modifique la destinación para la cual se entrega el bien en comodato.

4. Requerir al COMODATARIO para que se efectuará la entrega del bien cuando termine el plazo y no haya voluntad de prorrogar por alguna de las partes; el COMODANTE podrá pedir la restitución del inmueble antes del tiempo, cuando tenga una necesidad imprevista y urgente de la cosa y cuando requiera el bien para su uso.

3.2 OBLIGACIONES DEL COMODATARIO

1. El comodatario será responsable de las reparaciones, adecuaciones en infraestructura, y demás requerimientos que para su operación necesite, bajo su propio costo sin que sea objeto de devoluciones o reconocimiento de mejoras o indemnizaciones en ningún momento por parte de la alcaldía; cumpliendo con los aspectos de ley y permisos vigentes que se requieran para la puesta en marcha de su operación.
2. Cumplir con los requerimientos de las entidades reguladoras de acuerdo a su actividad económica.
3. Gestionar de ser necesario, para los predios de este contrato y bajo nombre propio o de la entidad que represente, los servicios públicos o privados que requiera según necesidad de su actividad comercial y deberá pagar ante la empresa prestante del servicio los valores correspondientes por dichos servicios en los tiempos estipulados, so pena de incumplimiento al contrato lo que dará causal para terminación del mismo, manteniendo indemne al municipio de todo daño y/o perjuicio.
4. No, excederse del área objeto entregada y mantener relaciones armónicas con los demás comodatarios. El ingreso se debe realizar por un acceso diferente al del vivero municipal y deberá contratar sus propios servicios
5. Emplear el mayor cuidado, en la conservación del bien recibido en comodato, haciéndose responsable de cualquier deterioro que no provenga de la naturaleza o uso legítimo de los mismos, (Artículo 2203 del Código Civil), debiendo reportar todo impase al servidor público delegado para ejercer la supervisión de este contrato.
6. Permitir, por parte del COMODANTE, la revisión previa y posterior de los bienes entregados en calidad de comodato, a fin de verificar el estado de los mismos en cualquier momento durante la ejecución del contrato y a su finalización.
7. Restituir el bien inmueble dentro de los diez (10) días siguientes a la terminación del contrato de comodato o a la fecha de solicitud de entrega que formule EL COMODANTE.
8. No variar la destinación, ni el uso propuesto para el bien dado en comodato y supervisar su correcta utilización.
9. No ceder sin autorización del Comodante el Comodato a terceros.
10. No arrendar el bien objeto de comodato.
11. No extenderse más allá de los límites señalados ni ocupar un área mayor a la claramente señalada en el contrato de comodato.
12. Notificar al comodante cualquier novedad acerca del bien dado en comodato.
13. Las demás obligaciones derivadas de las disposiciones legales.

4. MODALIDAD DE CONTRATACIÓN

Contratación Directa.

5. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Se celebrará una CONTRATACIÓN DIRECTA de conformidad con el artículo 2 numeral 4 de la ley 1150 de 2007 y lo preceptuado en la subdirección 4, articulo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015. Por tratarse de un contrato de COMODATO.

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 raíza para que haga uso de ella, y con cargo a restituirla al terminar el uso; este contrato solo se perfecciona con la entrega física de la cosa.

Según lo dispuesto en el artículo 232 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, señalo que las entidades estatales están facultadas para celebrar el contrato de comodato regulado por el derecho privado, observando los limites señalados en normas especiales sobre la materia en cuanto al tiempo máximo de duración y la destinación o uso que debe darse al bien.

Respecto de las responsabilidades en cabeza del comodatario 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 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.

6. FORMA DE PAGO

No aplica puesto que el comodato es un préstamo de uso a título gratuito.

7. PLAZO

El plazo de ejecución del presente contrato será de dos (2) años a partir de la fecha de suscripción del contrato.

8. DOCUMENTOS DE CONTENIDO JURÍDICO OBJETO DE VERIFICACIÓN:

- Solicitud de contrato de comodato.
- Hoja de vida de la función pública.
- Copia de cédula del representante legal.
- Decreto de Nombramiento
- Acta de posesión
- Registro único tributario (RUT), indicando a que régimen pertenece y actualizado.
- Certificado de procuraduría y contraloría de la entidad y representante legal.
- Certificado de antecedentes disciplinarios, judiciales, penales, certificado de delitos sexuales y sistema RNMC del representante legal y la entidad
- Certificado del REDAM del representante legal.

9. TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS

En desarrollo del artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto 1082 de 2015, que establece que la entidad debe evaluar el riesgo que el proceso de contratación representa para el cumplimiento de sus metas y objetivos, de acuerdo con los manuales y guías que para el efecto expida Colombia Compra Eficiente, se realizó el siguiente análisis de Riesgo a partir del Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los procesos de contratación publicado en la página www.colombiacompra.gov.co:

No.	Cla	Fue	Eta	Ti	Descripción	Consecuencias de la	Pro	Imp	Cal	Pri	¿Aq	Tratamiento/Controles a ser	Impacto después del tratamiento	Afe	Persona	Fecha esti	Fecha esti	Monitoreo y revisión

	se	nte	pa	po	(Qué puede pasar y cómo puede ocurrir)	ocurrencia del evento	babilidad	acto	ificaciónTotal	oridad	uiénseleasigna?	implementados	Probabilidad	Impacto	Calificación	Calificación total	ctaequilibrioeco.contrato	responsable por implementar el tratamiento	mada en que se inicia el tratamiento	mada en que se completa el tratamiento	¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
1	G	E	P	RE	Problemas en la accesión para el comodatario del uso y goce legitimo del área entregada en comodato	Imposibilidad del disfrute y uso del área	2	2	6	Bajo	Contratista/Municipio	Asegurar cumplimiento oportuno de obligaciones	Raro/1	Insignificante/1	Menor/2	Bajo/2	Si	Funcionario delegado.	Fecha de los estudios previos:	Duración del contrato 2 años	Seguimiento a caracteristicas, acta de entrega y demás actos que permitan el goce de los bienes entregados en comodato	Durante la duración del contrato/ cuando sea necesario

2	G	E	P	RO	Incumplimiento por parte del comodatario de sus obligaciones contractuales una vez iniciada la ejecución del mismo.	Inicio de mecanismos de solución de controversias	3	4	7	Alta	Contratista	Verificar cumplimiento de las obligaciones contractuales	3	4	7	2	si	Funcionario delegado. / supervisor	Fecha del acta de inicio	Duración del contrato 2 años	Seguimiento por parte del supervisor de la debida ejecución del contrato	Durante la ejecución del contrato/ cuando sea necesario
3	G	E	E	RO	Daño injustificado distinto a fuerza mayor, caso fortuito, asonada, terrorismo, actos vandálicos o al desgaste normal del uso del área del bien.	Costos que deben ser asumidos por el comodatario y no sujetos a ninguna garantía	3	4	7	Alta Jo	Contratista	Realizar seguimiento al buen uso del bien entregado en comodato	1	4	5	Alta	Si	Funcionario delegado / contratista.	Ejecución del contrato	Duración contrato 2 años	Hacer seguimiento al contrato, usos, cuidados y demás obligaciones frente al uso	Ejecución del contrato/ permanente / cuando sea necesario

De acuerdo con la distribución anterior, no procederán reclamaciones de la empresa en contrato de prestación de servicios, basadas en la ocurrencia de alguno de los riesgos asumidos por él, y, en consecuencia, el Municipio de Guarne no hará ningún reconocimiento, ni ofrecerá garantía alguna, que permita eliminar o mitigar los efectos causados por la ocurrencia de alguno de estos riesgos, salvo que dicho reconocimiento o garantía se encuentren expresamente pactados en el contrato.

10. LAS GARANTÍAS QUE AMPARAN LA CONTRATACIÓN

De acuerdo al Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, en la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en el Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1 no es obligatoria, por tal motivo y en vista de que los bienes inmuebles están asegurados no se exigirá póliza.

11. SUPERVISION

Para ejercer el control y la vigilancia en la etapa contractual y pos contractual se ha considerado necesario que la Supervisión sea ejercida por quienes se desempeñen en el cargo de **PROFESIONAL UNIVERSITARIO** adscrito a la secretaria de Gestión Humana y Servicio Administrativos, quien deberá cumplir con las funciones de control y vigilancia, supervisión, en la ejecución del contrato y las demás que señala la ley, acorde con el Manual de supervisión adoptado para el Municipio de Guarne y a las especificaciones técnicas, jurídicas y económicas consagradas en el pliego de condiciones, propuesta del o de los contratistas favorecidos y en el o los contratos. Si el ordenador del gasto considera conveniente cambiar alguna de las supervisiones, podrá realizarlo sin necesitad de suscribir otro sí al contrato.

- Verificar que el comodante, este destinando el espacio físico para el uso que fue dado en comodato.
- Elaborar el acta de entregas y recibo del Espacio Físico entregado en comodato
- Verificar que el comodatario este cumpliendo con las obligaciones descritas en los estudios previos y el contrato, de lo cual será directamente responsable.
- Vigilar la restitución del Espacio Físico entregado en comodato dentro del tiempo estipulado en perfecto estado.
- Verificar el cumplimiento de las demás obligaciones contempladas además de los estudios previos y el contrato, en la ley.

12. CONTROL SOCIAL VEEDURIA- CIUDADANA

EL MUNICIPIO DE GUARNE - ANTIOQUIA, convoca a las veedurías ciudadanas establecidas de conformidad con la Ley 850 del 2003, para que desarrollen su actividad de control social durante la etapa pre-contractual, contractual y post-contractual o de liquidación en el presente proceso de selección de contratación directa.

Guarne, octubre 2026.

Elaboró: Laura Margarita Marín Gil / contratista de apoyo de SGHSA
Reviso: Nathali Carolina Orduz Albarracín/ profesional SGHSA
Aprobó: Carlos Mauricio Baena Cadavid / secretario de GHSA