Secretaría Administrativa
Despacho

## ANÁLISIS
## ECONÓMICO DEL SECTOR

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1. Del Decreto 1082 de 2015 y los lineamientos establecidos por Agencia Nacional "Colombia Compra Eficiente", se hace necesario elaborar un análisis como parte de la etapa de planeación del proceso contractual que tiene por objeto: **RFP95 - CONTRATO DE COMODATO O PRÉSTAMO DE USO A TÍTULO GRATUITO DE UN ESPACIO FÍSICO DESTINADO A SALÓN COMUNAL (ÁREA DE TERRENO DE 38.06 M²), UBICADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA RAÍCES DEL FUTURO DEL BARRIO EL JARDÍN TERCERA ETAPA, DESDE EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ HACIA LA JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DEL BARRIO EL JARDÍN TERCERA ETAPA COMUNA 8.**

Es importante señalar que el artículo 2.2.1.1.1.6.1. Del Decreto 1082 de 2015 dice: ***Deber de análisis de las Entidades Estatales.*** *La Entidad Estatal debe hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso.*

Bajo esta línea, la entrega de bienes inmuebles fiscales a organizaciones comunales a través de la figura del comodato o préstamo de uso a título gratuito no altera la oferta ni la demanda comercial de carácter lucrativo o residencial privado del municipio. Esto obedece a que la norma prohíbe de manera taxativa cualquier tipo de enajenación, explotación comercial privada o intermediación financiera sobre el bien por parte del comodatario, garantizando que el Municipio de Ibagué conserve en todo momento el dominio jurídico sobre el inmueble y todas las futuras obras o mejoras civiles permanentes que allí se incorporen.

En este contexto desde la perspectiva de la planeación precontractual, el Municipio de Ibagué enfoca el análisis del sector en el impacto socioeconómico directo y en la optimización del uso del suelo para fines estatales. La entrega de este predio a la organización comunal Junta de Acción Comunal Barrio El Jardín Tercera Etapa Comuna 8 representa una inversión pública indirecta en tejido social, donde el rendimiento del activo se mide en términos de gobernanza local, descentralización de la oferta institucional de la alcaldía y estabilización de los entornos comunitarios del sector del Jardín, lo cual es técnica y administrativamente más provechoso que mantener el aula o espacio como un pasivo sin utilidad alguna.

Este análisis ratifica la viabilidad del comodato al encontrarse en perfecta consonancia y armonía con las metas plurianuales fijadas en el Plan de Desarrollo Municipal de Ibagué. El proyecto se integra de forma directa al programa institucional de equidad comunitaria, modernización de la infraestructura comunitaria y fortalecimiento de los organismos comunales de base. **La entrega en comodato de este inmueble opera como un instrumento eficiente de control social del territorio y seguridad comunitaria al interior y en la periferia de la Institución Educativa Raíces del Futuro, donde el co-liderazgo entre la administración central, la rectoría del plantel y el organismo comunal elimina la vulnerabilidad del predio ante intentos de ocupación irregular por**

**particulares. Al delegar la administración del espacio físico en la JAC del barrio El Jardín Tercera Etapa, el municipio maximiza la eficiencia del gasto público inmobiliario y garantiza que el suelo estatal preste de manera continua un servicio netamente comunitario, cultural y social al servicio de la población en general.**

## 1. MARCO GENERAL

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, el artículo 2.2.1.1.1.6.1. Deber de análisis de las Entidades Estatales del Decreto 1082 de 2015 se procede a hacer el análisis de conveniencia para el objeto contractual **RFP95 - CONTRATO DE COMODATO O PRÉSTAMO DE USO A TÍTULO GRATUITO DE UN ESPACIO FÍSICO DESTINADO A SALÓN COMUNAL (ÁREA DE TERRENO DE 38.06 M²), UBICADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA RAÍCES DEL FUTURO DEL BARRIO EL JARDÍN TERCERA ETAPA, DESDE EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ HACIA LA JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DEL BARRIO EL JARDÍN TERCERA ETAPA COMUNA 8.**

Lo anterior por cuanto es deber de las entidades estatales hacer durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizaciones, técnica y de análisis del riesgo. Adicionalmente conforme lo dispone el Artículo 5 de la Ley 80 de 1993 y en concordancia con el articulo 2 y 209 de la Constitución Política de Colombia "De los fines del estado" y de la "Función Administrativa del Estado", se optimizan los procesos y recursos en procura de efectuar de la mejor manera posible el desempeño de las actividades a cargo de la entidad territorial.

Dado que la relación jurídica contractual se estructura como un acto a título gratuito amparado por el artículo 38 de la Ley 9 de 1989, el proceso no genera ninguna erogación presupuestal ni exige registros de disponibilidad presupuestal (CDP) o registros presupuestales de compromiso (RP) que afecten el marco fiscal de mediano plazo del Municipio de Ibagué.

El análisis técnico de costo-beneficio arroja un indicador de rentabilidad social y financiera altamente favorable para la administración pública por las siguientes razones:

- El Municipio de Ibagué transfiere al comodatario (JAC) la totalidad de las cargas pasivas asociadas al predio, tales como la vigilancia física para evitar ocupaciones ilegales, la custodia técnica de linderos, el mantenimiento locativo recurrente, la pintura exterior e interior, la reparación inmediata de ventanas y vidrios que colindan con el plantel educativo y las labores de aseo general del espacio.

Secretaría Administrativa
Despacho

La Junta de Acción Comunal asumirá la gestión, desarrollo y ejecución de los proyectos de dotación, adecuación y centralización comunitaria (para asambleas de base, capacitaciones del SENA, jornadas de salud y programas institucionales) a través de mecanismos de autogestión y participación comunitaria. Desde el punto de vista del análisis de costo-beneficio, el municipio asegura la valorización técnica del terreno fiscal sin realizar erogaciones del presupuesto central, toda vez que las mejoras y mantenimiento ejecutados por la JAC se consolidarán de forma permanente a favor del ente territorial. El retorno de esta inversión se traduce en un ahorro administrativo sustancial para el municipio en materia de infraestructura social y en la entrega inmediata de beneficios directos a la comunidad.

Por disposición del Art. 286 de la Constitución Política para el cumplimiento de las funciones y servicios a cargo del estado se incluyó como entidad territorial a los municipios quienes gozan de total autonomía para la gestión de sus intereses dentro de los límites señalados por la constitución y la ley. Dentro de las facultades otorgadas se encuentran 1. *Gobernarse por autoridades propias. 2. Ejercer las competencias que les correspondan. 3. Administrar los recursos y establecer los tributos necesarios para el cumplimiento de sus funciones*[1].

Aunando a lo anterior, el art. 311 de la carta política establece que los "municipios como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes".[2]

En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 25 numeral 12 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011 y de conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.6.1. Del Decreto 1082 de 2015, la Alcaldía de Ibagué procede a efectuar el estudio correspondiente.

Para dar cumplimiento a este deber constitucional y en aras de ejercer una administración ágil, transparente y eficiente en sus procesos estratégicos, misionales y de apoyo; la administración municipal formuló el plan de desarrollo ajustando sus metas y fines para la consecución de sus objetivos.

La JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DEL BARRIO EL JARDÍN TERCERA ETAPA COMUNA 8, como organismo de primer grado de la organización comunal, representa la demanda de la comunidad organizada de este sector para acceder a espacios dignos de concertación, participación y autogestión local. Al carecer el sector de una infraestructura física centralizada e independiente, se genera una necesidad prioritaria que impacta directamente el derecho a la participación comunitaria. La demanda sectorial se fundamenta en la urgencia de materializar un nodo de servicio social y comunitario que permita desplegar de manera integrada los programas de la administración municipal (capacitaciones del SENA, jornadas

[1]Constitución política de Colombia [Const.] (1991) Artículo 286 [Titulo XI]. 31° Ed. Legis.

[2] Constitución política de Colombia [Const.] (1991) Artículo 311 [Titulo XI]. 31° Ed. Legis.



7

de salud, atención a la primera infancia y reuniones de la asamblea comunal), beneficiando directamente a una población del sector en condiciones de vulnerabilidad que requiere el fortalecimiento de sus capacidades colectivas y su seguridad territorial.

Por lo anterior, la Alcaldía de Ibagué como Entidad Pública del Orden Territorial, tiene como fin garantizar las condiciones y los recursos económicos y humanos necesarios para la oportuna prestación de los servicios que promueven el desarrollo social, económico, cultural, ambiental y del territorio, a partir de la implementación de planes y programas que fomentan el adecuado ejercicio de los derechos humanos, la equidad y la justicia, con una administración transparente y efectiva de los recursos públicos.

## 2. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

### 1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

La Constitución Política de Colombia en su artículo 311 establece como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado al Municipio, al cual le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y las demás que le sean asignadas por el ordenamiento jurídico.

Para dar cumplimiento a este deber constitucional y en aras de ejercer una administración ágil, transparente y eficiente en sus procesos estratégicos, misionales y de apoyo; la administración municipal formuló el plan de desarrollo ajustando sus metas y fines para la consecución de sus objetivos.

Por lo anterior, la Alcaldía de Ibagué como Entidad Pública del Orden Territorial, tiene como fin garantizar las condiciones y los recursos económicos y humanos necesarios para la oportuna prestación de los servicios que promueven el desarrollo social, económico, cultural, ambiental y del territorio, a partir de la implementación de planes y programas que fomentan el adecuado ejercicio de los derechos humanos, la equidad y la justicia, con una administración transparente y efectiva de los recursos públicos.

El municipio de Ibagué cuenta con su división político-administrativa organizada en comunas en su área urbana y corregimientos en su área rural, contando la gran mayoría de estos sectores con infraestructura comunal o lotes de cesión destinados al servicio público institucional o comunitario. En las zonas rurales y periféricas, se hace imperativa la intervención de la administración municipal de manera que, con un trabajo mancomunado con las juntas de acción comunal, los predios de propiedad del ente territorial cuenten con un liderazgo activo y un control social que impacte positivamente a los habitantes del sector.

Que le corresponde a la administración municipal la dirección de todos sus inmuebles, desde la Dirección de Recursos Físicos se han venido adelantando la recolección de datos respecto a generar el inventario que identifique los inmuebles de los cuales es titular, en aras de lograr recopilar la mayor información que se

pueda tener para la administración, y así continuar con un trabajo conjunto que permita entregarlos a las comunidades u organizaciones no gubernamentales en comodato conforme a las peticiones que sean recibidos en concordancia con la ley 9ª de 1989.

Que la JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DEL BARRIO EL JARDÍN TERCERA ETAPA COMUNA 8, identificada con el NIT. 901780532-0, representada legalmente por el señor JUAN CARLOS MORENO MARINEZ, presidente de esa organización comunal, mayor de edad con domicilio en esta ciudad, identificado con Cédula de Ciudadanía N° 93.414.369 de Ibagué, Tolima, solicitó mediante oficio radicado formal No. 2026-110447 la entrega en comodato del espacio físico destinado a salón comunal ubicado entre el Colegio Raíces del Futuro y la Manzana 11, con el fin de destinarlo exclusivamente al servicio de la comunidad. La JAC argumentó la necesidad prioritaria de consolidar de manera estable este nodo comunitario para desplegar las reuniones de su asamblea general, capacitaciones del SENA, programas institucionales de salud y atención a la primera infancia, al carecer el barrio de una sede física propia e independiente dentro de su radio de acción.

Que en atención a dicho requerimiento, se incorporó al trámite precontractual la respuesta y viabilidad escrita emitida el 28 de septiembre de 2026 por el Esp. HERIBERTO GUALTERO SÁNCHEZ, Rector de la Institución Educativa "Raíces del Futuro" (Aprobada bajo Resoluciones No. 1703-01965 de 2021 y No. 1700-3354 de 2025). El administrador directo de la planta física manifestó la viabilidad institucional para la disposición de dicho espacio en calidad de comodato gratuito a favor de la JAC, certificando la importancia de su aprovechamiento social en beneficio de los habitantes del sector dadas sus condiciones de vulnerabilidad, y fijando el debido proceso mediante actas de compromiso relativas al mantenimiento estético locativo y al control estricto de ingreso del público externo para salvaguardar la jornada escolar

Teniendo en cuenta que el presente proceso se encuentra dirigido a satisfacer necesidades propias de la comunidad afiliada a la Junta de Acción Comunal del sector barrio jardín tercera etapa, la Secretaría Administrativa del Municipio de Ibagué encuentra necesario entregar en – **RFP95 - CONTRATO DE COMODATO O PRÉSTAMO DE USO A TÍTULO GRATUITO DE UN ESPACIO FÍSICO DESTINADO A SALÓN COMUNAL (ÁREA DE TERRENO DE 38.06 M²), UBICADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA RAÍCES DEL FUTURO DEL BARRIO EL JARDÍN TERCERA ETAPA, DESDE EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ HACIA LA JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DEL BARRIO EL JARDÍN TERCERA ETAPA COMUNA 8.**

| Nº | DESCRIPCION INMUEBLE | DIRECCION | MATRICULA | FICHA CATASTRAL |
|---|---|---|---|---|

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Salón Comunal (Área interna I.E.) | Calle 99A - Barrio El Jardín 3ª Etapa | **350-147211 y 350-147212** | 01-09-00-00-0550-0001-0-00-00-0000 |

## 3. ANÁLISIS HISTORICO DE LA DEMANDA DEL SERVICIO EN LA ALCALDÍA DE IBAGUÉ

El alcance del este documento está sujeto por el proceso contractual y el análisis propio de acuerdo al comportamiento de la administración municipal en la celebración de contratos con objetos similares (comodato).

| | PROCESO N° | MODALIDAD DE SELECCIÓN | OBJETO | BENEFICIARIO | PLAZO |
|---|---|---|---|---|---|
| 2024 | 1175 | Contratación Directa | CONTRATO DE COMODATO O PRESTAMO DE USO DE UNOS INMUEBLES PUBLICOS DE AREAS DE CESION DEL PLAN PARCIAL LA SAMARIA | FUNDACIÓN IBARTES | 5 años |
| 2023 | 293 - 01 | Contratación Directa | EL INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCCION Y DESARROLLO DE IBAGUE INFIIBAGUE ENTREGA AL MUNICIPIO DE IBAGUE - SECRETARIA ADMINISTRATIVAA TITULO DE COMODATO O PRESTAMO DE USO INMUEBLES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE IBAGUE, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ALGUNAS DEPENDENCIAS DE LA ALCALDIA DE IBAGUE | Municipio de Ibague-Tolima. | 12 Meses |
| **2016** | 0308 | Contratación directa | CONTRATO DE COMODATO O PRÉSTAMO DE USO DE BIENES INMUEBLES TELÓN PARA VIDEO BEAM IMPRESORA HP LASERT JET PROM 127 FN PORTÁTIL HP PRO BOOK 450G1 ENTRE EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ Y LA JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DEL BARRIO LA ISLA SECTOR LAS BRISAS COMUNA 11[3] | Junta de acción comunal del barrio la isla sector las brisas comuna 11 | 5 años |
| | 308 | Contratación Directa | CONTRATO DE COMODATO O PRÉSTAMO DE USO DE BIENES INMUEBLES TELÓN PARA VIDEO BEAM IMPRESORA HP LASERT JET PROM 127 FN PORTÁTIL HP PRO LIBRO 450G1 ENTRE EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ Y LA JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DEL BARRIO LA ISLA DEL SECTOR LAS BRISAS COMUNA 11 | Junta de acción comunal del barrio la isla sector las brisas | 5 años |

En general se han podido celebrar contratos de comodatos entre entidades estatales, institutos descentralizados y entidades sin ánimo de lucro, para cumplir con los intereses de la entidad en el cumplimiento de las metas planteadas, garantizando el bienestar general de la comunidad ibaguereña.

Igualmente, se tiene que, en otras entidades se han celebrado contratos similares:

[3] Información su ministrada por el Sistema Electrónico de contratación pública - SECOP de Colombia compra eficiente http://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=16-12-4986040

Secretaría Administrativa
Despacho

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 2020 | 001 | Contratación Directa | CONTRATO DE COMODATO O PRÉSTAMO DE USO, PARTE DEL INMUEBLE DENOMINADO FINCA BARAYITA UBICADO EN LA VEREDA EL SALADERO DEL MUNICIPIO DE BARAYA, PARA LA INSTALACIÓN Y EL FUNCIUONAMIENTO DE UNA TORRE DE COMUNICACIONES EN DONDE FUNCIONA EL SISTEMA RADIANTE BARAYA ESTÉREO DEL MUNICIPIO DE BARAYA | Alcaldía Municipal de Bayará | 2 Años |
| 2024 | 8696-1 | Contratación Directa | ENTREGA A TÍTULO DE COMODATO DE UN ESPACIO FÍSICO CONTENTIVO DE 1474,13 M2, UBICADO EN LA C 4A 15E (T 2A EA 45) EN EL MUNICIPIO DE SOPÓ - CUNDINAMARCA DEL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA No. 100008700347340000. | Alcaldía Municipal de Sopo | 4 Años |
| | 00-01 | Contratación Directa | ENTREGAR EN CALIDAD DE COMODATO O PRÉSTAMO DE USO A LA CORPORACIÓN PROACTIVAR, PERSONA JURÍDICA IDENTIFICADA CON NIT. 806008986-7, EL BIEN INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SANTA ROSA, BOLÍVAR | Alcaldía Santa Rosa - Cabal | 272 días |
| 2023 | 732 | Contratación Directa | EL MUNICIPIO DE IPIALES ENTREGA AL INSTITUTO DE SERVICIOS V ARIOS DE IPIALES ISERVI E.S.P, A TÍTULO DE COMODATO, EL USO PARCIAL Y GRATUITO DE UN ÁREA DE 3.550 MTS 2 | Alcaldía Ipiales-Nariño | 4 Años |

## 4. OBJETO CONTRACTUAL:

**CONTRATO DE COMODATO O PRÉSTAMO DE USO A TÍTULO GRATUITO DE UN ESPACIO FÍSICO DESTINADO A SALÓN COMUNAL (ÁREA DE TERRENO DE 38.06 M²), UBICADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA RAÍCES DEL FUTURO DEL BARRIO EL JARDÍN TERCERA ETAPA, DESDE EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ HACIA LA JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DEL BARRIO EL JARDÍN TERCERA ETAPA COMUNA 8.**

## 5. DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES O ELEMENTOS QUE INTEGRAN EL COMODATO:

| N° | DESCRIPCION INMUEBLE | DIRECCION | MATRICULA | FICHA CATASTRAL | AREA según lo establecido en el plano topográfico |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Salón Comunal (Área interna I.E.) | Calle 99A - Barrio El Jardín 3ª Etapa | **350-147211-350147212** | 01-09-00-00-0550-0001-0-00-00-0000 | Plano topográfico<br>38.06m2 |

## 6. TIPIFICACIÓN DEL ESQUEMA DE RIESGO

MATRIZ DE RIESGO, elaborado según el siguiente esquema de valoración.

Un manejo adecuado del Riesgo permite a las Entidades estatales: (i) proporcionar un mayor nivel de certeza y conocimiento para la toma de decisiones relacionadas con el Proceso de Contratación; (ii) mejorar la planeación de contingencias del Proceso de Contratación, (iii) incrementar el grado de confianza entre las partes del Proceso de Contratación; y (iv) reducir la posibilidad de litigios; entre otros.

| | CATEGORIA | VALORACIÓN |
|---|---|---|
| PROBABILIDAD | **RARO** (Puede ocurrir excepcionalmente) | 1 |
| | **IMPROBABLE** (Puede ocurrir ocasionalmente) | 2 |
| | **POSIBLE** (Puede ocurrir en cualquier momento futuro) | 3 |
| | **PROBABLE** (Probablemente va a ocurrir) | 4 |
| | **CASI CIERTO** (Ocurre en la mayoría de los casos) | 5 |

- Riesgo 1 (Entorno): El comodatario en razón a su objeto social puede ocasionar un daño parcial o total al bien inmueble dado en comodato. *Consecuencia:* Destrucción total o parcial de los bienes inmuebles. Probabilidad: 3, Impacto: 4, Valoración: 7 (Alto). Asignado a: Comodatario. Tratamiento: Transferir el riesgo y reducción de las consecuencias. Responsable: Supervisor.

- Riesgo 2 (Operacional): Incumplimiento en la ejecución del objeto social del comodatario. *Consecuencia:* Las actividades propuestas no son llevadas a cabo. Probabilidad: 2, Impacto: 3, Valoración: 5 (Medio). Asignado a: Comodatario. Tratamiento: Reducir las consecuencias verificando el fin convenido. Responsable: Supervisor.

- Riesgo 3 (Operacional): Destinación Indebida parcial de los bienes. *Consecuencia:* Uso indebido del predio para fines no comunitarios. Probabilidad: 2, Impacto: 5, Valoración: 7 (Alto). Asignado a: Supervisor. Tratamiento: Restitución inmediata del inmueble por destinación indebida. Responsable: Supervisor.

- Riesgo 4 (Regulatorio y Económico): Cambios o modificaciones en la normatividad aplicable al objeto del contrato. *Consecuencia:* Cambios en las cláusulas contractuales. Probabilidad: 1, Impacto: 3, Valoración: 4 (Baja). Asignado a: Entidad. Tratamiento: Realizar los ajustes pertinentes por el área de contratación. Responsable: Dirección de Contratación.

- Riesgo 5 (Entorno): Riesgo inminente de invasión, cerramiento u ocupación irregular por particulares del sector. Consecuencia: Pérdida de tenencia civil y retraso de obras comunitarias. Probabilidad: 4, Impacto: 4, Valoración: 8 (Alto). Asignado a: Comodatario/Municipio. Tratamiento: Monitoreo de linderos en campo y querella inmediata ante la inspección de policía de la jurisdicción, bajo Ley 1801. Responsable: J.A.C. y Supervisor

# MATRIZ DE RIESGOS

| N° | Clase | Fuente | Etapa | Tipo | Descripción | Consecuencia de la ocurrencia del evento | Probabilidad | Impacto | Valoración | Categoría | ¿A quién se le asigna? | Tratamiento/Control a ser implementado | Impacto después del tratamiento | | | | ¿Afecta la ejecución del contrato? | Responsable por implementar el tratamiento | Fecha estimada en que se inicia el tratamiento | Fecha estimada en que se completa el tratamiento | Monitoreo y revisión | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | | | | Probabilidad | Impacto | Valoración | Categoría | | | | | ¿Cómo se realiza el monitoreo? | Periodicidad |
| 1 | [General] | [Externo] | [Ejecución] | [Entorno] | El comodatario en razón a su objeto social puede ocasionar un daño parcial o total al bien inmueble dado en comodato | Destrucción total o parcial de los bienes inmuebles entregados en Comodato | 3 | 4 | 7 | Alto | Comodatario | Trasferir el riesgo y reducción de las consecuencias del impacto | [2] | [5] | [7] | Mayor | Si | Supervisor | Desde la ocurrencia del evento | Plazo de ejecución | En la ejecución con los informes de supervisión | Desde la ejecución hasta la terminación del contrato |
| 2 | General | Externo | Ejecución | Operacional | Incumplimiento en la ejecución del objeto social del comodatario | Las actividades propuestas no son llevadas a cabo por el comodatario | 2 | 3 | 5 | Medio | Comodatario | Reducir las consecuencias y el impacto del riesgo | 1 | 2 | 3 | Medio | No | Supervisor | Desde el perfeccionamiento del contrato | Plazo de ejecución | informes de supervisión para Verificar que el bien dado en comodato se destine para el fin convenido | Semestral |
| 3 | ESPECIFICA | EXTERNO | EJECUCION | OPERACIONAL | Destinación Indebida parcial de los bienes | Uso indebido de los bienes inmuebles dados en comodato | 2 | 5 | 7 | ALTO | SUPERVISOR | Restitución de los bienes inmuebles e inmueble por destinación indebida del mismo | 5 | 4 | 9 | ALTO | SI | SUPERVISOR | Inicio del contrato | Hasta el plazo del contrato | Visitas para revisar los bienes | Semestral |
| 4 | General | Externo | Ejecución | Regulatorio y Económico | Cambios o modificaciones en la normatividad aplicable al objeto del contrato | Cambios en las cláusulas contractuales en lo pertinente para adecuarlos a las nuevas disposiciones | 1 | 3 | 4 | Baja | Entidad | Realizar los ajustes pertinentes por el área de contratación | 1 | 2 | 3 | bajo | Si | La dirección de Contratación | Cuando ocurra el evento | Una vez implementados | Mediante la actualización de las normas que rigen la contratación pública | Durante la ejecución del contrato |
| 5 | General | Externo | Contratación y Ejecución | Operacional, social o púbico y de la naturaleza | Paros, huelgas actos terroristas, estados de excepción, caso fortuito, fuerza mayor | 1. La no ejecución oportuna y conforme a lo pactado de los proyectos misionales y de apoyo a la Entidad. Afectación en el funcionamiento de las operaciones misionales y de apoyo a la entidad | 1 | 3 | 4 | Baja | Entidad | Modificación al plazo contractual estipulado en el contrato | 1 | 2 | 3 | Bajo | Si | El supervisor del contrato y la subdirección de contratación | Una vez ocurra el evento | Con la modificación | Durante la vigencia del contrato | Durante la etapa de ejecución del contrato |

## 7. GARANTÍAS

De acuerdo a los lineamientos de la ley 80 de 1993, Decreto 1082 de 2015 Art artículos 2.2.1.2.1.4.5. y 2.2.1.2.1.5.4., ley 1150 de 2007 art 7, Agencia nacional de contratación pública Colombia Compra eficiente y a la matriz de riesgos frente a la exigencia de garantías destinadas a amparar los perjuicios derivados del incumplimiento contractual, esta entidad territorial no exigirá al comodatario garantías que cubran los riesgos contractuales. Se puede establecer que por ser el contrato de comodato un acto contractual a título gratuito y por la cualidad de los inmuebles entregados como zonas de uso público, esta entidad territorial no puede cuantificar eventualmente los riesgos. Además, los inmuebles dados en uso por ser constitutivos de espacio público no pueden ser destinados para diferente uso que para el goce de la población en general.

Por otro lado, las garantías no serán obligatorias en los contratos de cuyo valor sea inferior al 10% de la menor cuantía a que se refiere la ley 1150 de 2007, ni se exigirán en contratación directa de conformidad a la sección 3 del decreto 1082 de 2015, caso en el cual corresponderá a la entidad determinar la necesidad de exigirla, atendiendo a la naturaleza del objeto del contrato y a la forma de pago, así como en los demás que señale la ley. De acuerdo a la anterior, y teniendo en cuenta que es un acto facultativo de la entidad territorial no solicitara constitución de garantías al comodatario.

Además, al tratarse de un lote destinado a la autogestión comunal, la exigencia de pólizas comerciales generaría una barrera económica desproporcionada para la junta de acción comunal, asumiendo la JAC la responsabilidad directa por el cuidado del predio conforme al código civil colombiano.

## 8. ANÁLISIS LEGAL.

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2200 del Código Civil Colombiano, El comodato o préstamo de uso es un contrato en que una de las partes entrega a la otra gratuita mente una especie mueble o raíz, para que haga uso de ella, y con cargo de restituirla misma especie después de terminar el uso. Este contrato no se perfecciona sino por la tradición de la cosa".

- Artículo 2201: "El comodante conserva sobre la cosa prestada todos los derechos que antes tenía, pero no su ejercicio, en cuanto fuere incompatible con el uso concedido al comodatario".
- Artículo 2202: "El comodatario no puede emplear la cosa sino en el uso convenido, o falta de convención en el uso ordinario de las de su clase. En el caso de contravención podrá el comodante exigir la reparación de todo perjuicio, y la restitución inmediata, aun cuando para la restitución se haya estipulado plazo".
- Artículo2203:"El comodatario es obligado a emplear el mayor cuidado en la conservación de la cosa, y responde hasta de la culpa levísima. Es, por tanto, responsable de todo deterioro que no provenga de la naturaleza o del uso legítimo de la cosa; y si este deterioro es tal, que la cosa no sea

6

ya susceptible de emplearse en su uso ordinario, podrá el comodante exigir el precio anterior de la cosa, abandonando su propiedad al comodatario...".

- Artículo 2204: "Sin embargo de lo dispuesto en el artículo precedente, si el comodato fuere en pro de ambas partes, no se extenderá la responsabilidad del comodatario sin o hasta la culpa leve, y si en pro del comodante, sólo hasta la culpa lata".
- Artículo 2205: "El comodatario es obligado a restituir la cosa prestada en el tiempo convenido, o a falta de convención, después del uso para qué ha sido prestada. Pero podrá exigirse la restitución aún antes del tiempo estipulado en tres casos: 1. Si muere el comodatario, a menos que la cosa haya sido prestada para un servicio particular que no pueda diferirse o suspenderse. 2. Si sobreviene al comodante una necesidad imprevista y urgente de la cosa. 3. Si ha terminado o no tiene lugar el servicio para el cual se ha prestado la cosa"
- Artículo 2206: "La restitución deberá hacerse al comodante o a la persona que tenga derecho para recibirla a su nombre, según las reglas generales. Si la cosa ha sido prestada por un incapaz que usaba de ella con permiso de su representante legal, será válida su restitución al incapaz".
- Artículo 2207: "El comodatario no podrá excusarse de restituir la cosa, reteniéndola para seguridad de lo que le deba el comodante".
- La Ley 9 de 1989, "por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compra venta y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones", establece en su Artículo 38º: "Las entidades públicas no podrán dar en comodato sus inmuebles si no 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...".

- Ley 80 de 1993, "por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública", estipula en su artículo 2º: De la Definición de Entidades, Servidores y Servicios Públicos. Para los solos efectos de esta Ley:1º.Se denominan entidades estatales: a) La Nación, las regiones, los departamentos, las provincias, el Distrito Capital y los distritos especiales, las áreas metropolitanas, las asociaciones de municipios, los territorios indígenas y los municipios; los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado, las sociedades de economía mixta en las que el Estado tenga participación superior al cincuenta por ciento (50%), así como las entidades descentralizadas indirectas y las demás personas jurídicas en las que exista dicha participación pública mayoritaria, cualquiera sea la denominación que ellas adopten, en todos los órdenes y niveles...".

- Ley 489 de 1998, "por la cual se dictan normas sobre la organización y funcionamiento de las entidades del 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", mención en su artículo *95.* "Asociación entre entidades públicas. Las entidades públicas podrán asociarse con el fin de cooperar en el cumplimiento de funciones administrativas o de prestar conjuntamente servicios que se hallen a su cargo, mediante la celebración de convenios inter administrativos...".

- Ley1150 de 2007, "por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos", señala en su artículo 2, numeral 4, literal c: "Contratos interadministrativos, siempre que las obligaciones derivadas de los mismos tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora señalado en la ley o en sus reglamentos...".
- Decreto 1082 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional".

**KEVIN BYRON ALMANZA RUIZ**
Director de Recursos Físicos
Decreto No. 0255 del 15 de mayo de 2026

Proyectó: Gelber Gómez Rozo– Abogado contratista - Dirección de Recursos Físicos
Revisó: Juan Guillermo Gómez Salguero - Profesional Universitario Especializado– Dirección de Recursos Físicos