ESTUDIOS PREVIOS CONTRATOS DE COMODATO.

1. LA DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE EL MUNICIPIO DE CALDAS (ANTIOQUIA) PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN Y SU JUSTIFICACION:

La Constitución Política de Colombia establece en su artículo 2 que "*son fines esenciales del Estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución*", en armonía con los artículos 113 y 288, que disponen la colaboración armónica entre los órganos del Estado para el cumplimiento de sus fines. En concordancia con lo anterior, el Plan de Desarrollo Municipal CreAmos 2024-2027 contempla acciones encaminadas a la prestación de servicios a la comunidad y a la generación de espacios adecuados para el desarrollo de actividades que contribuyan al bienestar y al desarrollo económico y social del municipio.

En el marco de la iniciativa "Caldas Gastronomía, Mesa y Bar – Distrito Urbano Gastronómico Hábitat del Sur", el Municipio de Caldas busca fomentar el emprendimiento, fortalecer la economía local y promover el desarrollo de actividades comerciales y gastronómicas. Para ello, dispone de contenedores ubicados en el Parque Hábitat del Sur, destinados al aprovechamiento por parte de emprendedores, como espacios para el desarrollo de sus actividades económicas.

2. OBJETO CONTRACTUAL: ENTREGA A TÍTULO DE COMODATO DEL CONTENEDOR No. 3.1, UBICADO EN EL PARQUE HÁBITAT DEL SUR, DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE CALDAS – ANTIOQUIA, A LA SEÑORA YESSICA MARIA TOBON TOBON, PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES COMERCIALES Y GASTRONÓMICAS, EN EL MARCO DE LA INICIATIVA "CALDAS GASTRONOMÍA, MESA Y BAR – DISTRITO URBANO GASTRONÓMICO HÁBITAT DEL SUR".

2.1. CÓDIGOS UNSPSC: http://www.colombiacompra.gov.co/clasificador-de-bienes-y-servicios.

Código segmento	Código familia	Código clase	Código de Producto	Nombre o Producto
90000000	90100000	90101500	90101503	Establecimientos de comida rápida

2.2 INVENTARIO DE PRODUCTOS A ENTREGAR: A la fecha de elaboración del presente estudio previo, el contenedor No. 3.1, ubicado en el Parque Hábitat del Sur, se encuentra registrado en el inventario de bienes del Municipio de Caldas bajo el código de inventario número 138352.

DESCRIPCION DEL BIEN	CÓDIGO INVENTARIO	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Estructura tipo contenedor ubicada en el Parque Hábitat del Sur del municipio de Caldas, Antioquia, de 20 FT, piso corsario, ventana abatible de 4 mts de ancho, puerta de acceso en lamina de contenedor, acondicionada y subdividida para conformar dos locales	138352	(1) Local comercial acondicionado al interior de un contenedor, ubicado en el Parque Hábitat del Sur del municipio de	$45.731.272	$45.731.272

comerciales, con pisos en caucho, mesones en acero inoxidable, con pozuelo, guarda escobas y adecuaciones en las redes hidrosanitarias y eléctricas.		Caldas, Antioquia.		

3. ALCANCE DEL OBJETO: El alcance comprende la entrega a título de comodato al COMODATARIO de un local comercial acondicionado al interior de un contenedor, ubicado en el Parque Hábitat del Sur del municipio de Caldas, Antioquia, para su uso conforme a las condiciones establecidas en el contrato. La entrega se realizará mediante acta, en la que constarán el inventario y el estado del bien. El COMODATARIO deberá conservarlo y restituirlo al término del contrato, en los términos pactados.

Los bienes dados en comodato son de disposición exclusiva del Municipio de Caldas, se encuentran libres de todo gravamen, embargo, pleitos pendientes, limitaciones de dominio y uso o condiciones resolutorias. La entrega del bien se hará una vez cumplidos los requisitos de perfeccionamiento y ejecución, mediante Acta de Entrega, documento donde constará el inventario y el estado real del bien objeto de comodato, el valor de los mismos y que a su vez hará parte integral del presente contrato.

Parágrafo: En caso de que para la utilización de los bienes entregados en virtud del presente contrato se requiera para su uso la observancia y obtención de licencias, autorizaciones, y/o requisitos especiales, corresponderá al COMODATARIO la consecución y observancia de las mismas, bajo su exclusiva responsabilidad. Cuando se trate de equipos de cómputo se prohíbe a los beneficiarios el uso e instalación de software y programas piratas y/o el cambio, desmembración o mutilación de piezas o partes y el uso para fines ilegales.

3.1. OBJETIVOS ESPECIFICOS: Entregar el contenedor No (3.1) ubicado en el Parque Hábitat del Sur del municipio de Caldas, Antioquia, para el desarrollo de actividades comerciales y gastronómicas, en el marco de la iniciativa "Caldas Gastronomía, Mesa y Bar – Distrito Urbano Gastronómico Hábitat del Sur".

4. IDENTIFICACIÓN DE LA MODALIDAD CONTRACTUAL Y DE LOS CRITERIOS DE SELECCIÓN DEL COMODATARIO

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".

El contrato a celebrar es de comodato o préstamo de uso, el cual es definido por el artículo 2200 del Código Civil como aquel por el cual "... una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie mueble o raíz para que haga uso de ella con cargo a restituir la misma especie después de terminar el uso" y el cual se perfecciona con la tradición de la cosa. En consecuencia, las características fundamentales de este contrato son: La gratuidad, 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.

Debe tenerse en cuenta que el comodatario se obliga a cumplir con las prescripciones de los artículos 2202 y ss. Del Código Civil, sobre limitaciones, responsabilidad, restitución y prohibiciones especiales respecto del bien dado en comodato.

Adicional a lo anterior debe tenerse a lo dispuesto por el artículo 38 de la Ley 9 de 1989, que dispone con quienes podrán celebrar comodatos las Entidades Públicas y el término máximo de plazo de los mismos, que solo podrán extenderse hasta por cinco (5) años renovables.

5. OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

OBLIGACIONES DEL COMODANTE/MUNICIPIO DE CALDAS ANTIOQUIA.
1) Entregar los bienes objeto de comodato.
2) Permitir el uso de los bienes por parte del Comodatario, para la destinación prevista.
3) Ejercer la función de supervisión, vigilancia y control en el cumplimiento del objeto del contrato.

OBLIGACIONES DEL COMODATARIO:

1) Recibir los bienes objeto de presente contrato, a título de comodatario
2) Atender en forma inmediata las solicitudes y requerimientos del supervisor del contrato y permitirle la inspección de los bienes objeto del comodato de manera fácil y expedita.
3) Utilizar los bienes dados en comodato únicamente para los fines previstos en la cláusula 3 del presente contrato en forma adecuada conforme a su naturaleza.
4) 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 Supervisor del contrato
5) Efectuar el mantenimiento y las reparaciones que requiera el contenedor para su normal funcionamiento por su cuenta y riesgo y estar atento a realizar las revisiones periódicas.
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 al inicio de la ejecución del contrato, durante su vigencia y a su finalización.
7) Restituir el contenedor una vez vencido el plazo del contrato, en las mismas condiciones que se recibió, dentro de los cinco (5) días siguientes a la terminación del contrato de comodato o a la fecha de solicitud de entrega que formule el comodante.
8) Informar al supervisor del contrato en forma inmediata y por escrito los deterioros que sufran los bienes y las causas de estos.
9) No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúan por fuera de la ley con el fin de obligarlos a hacer u omitir algún acto o hecho. En caso de presentarse deberá informar inmediatamente de su ocurrencia al supervisor del contrato y a las demás autoridades competentes.
10) Asumir los gastos de mantenimiento y conservación del bien objeto del comodato que le correspondan, conforme a las obligaciones establecidas en el presente contrato.
11) Solicitar al Comodante autorización para la realización de mejoras o adecuaciones que impliquen la ejecución de obras civiles. La realización de mejoras no dará lugar a indemnización alguna al Comodatario por parte del Municipio de Caldas.
12) Abstenerse de subarrendar, ceder o disponer a cualquier título del bien.
13) Vigilar y custodiar el contenedor entregado a título de comodato, evitar su ocupación o utilización no autorizada por terceros y, en caso de presentarse alguna perturbación, informar inmediatamente al COMODANTE.

6. TERMINACIÓN:

El presente Contrato podrá darse por terminado cuando:

- Por ejecución del objeto.

- Por grave incumplimiento de las obligaciones a cargo de cada una de las partes.
- Por fuerza mayor o caso fortuito, que impida la posibilidad de seguir su ejecución.
- Por mutuo acuerdo entre las partes.
- Por vencimiento del término fijo pactado en el presente contrato para su ejecución.

7. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTIAS DESTINADAS A AMPARAR LOS PERJUICIOS DE NATURALEZA CONTRACTUAL.

Por tratarse de un contrato de comodato, no se exigirán ningún tipo de garantía conforme al artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, sin que esto implique la exoneración de responsabilidad por el incumplimiento de las obligaciones contractuales del contratista.

10. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO: El presente Contrato es de carácter gratuito. Sin embargo, para efectos contables, fiscales, de garantías y de responsabilidad de las partes, el valor del presente contrato será: Cuarenta y cinco millones setecientos treinta y un mil doscientos setenta y dos pesos M/l ($45.731.272).

11. DURACIÓN O PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO: Dos (2) meses y quince (15) días o hasta el 31 de enero de 2027, contados a partir de la firma del acta de entrega.

12. SUPERVISIÓN: El seguimiento y control de la ejecución del contrato resultante de este proceso se realizará por parte del funcionario designado por la Secretaria de Servicios Administrativos la profesional universitaria YESICA QUINTERO HERNANDEZ y como supervisor suplente se designará a NORBEY DE JESÚS TAMAYO VALENCIA

13. LUGAR DE EJECUCIÓN:
Municipio de Caldas (Antioquia).

14. LÍNEA DEL PLAN DE DESARROLLO: N/A

FECHA DE ELABORACIÓN DEL DOCUMENTO: 17 NOV 2026

LICED MORALES HIGUITA
ROL TECNICO
Secretaria de Servicios Administrativos
Municipio de Caldas.

DANIEL ARROYAVE ÁNGEL
ROL JURIDICO
Secretaría General
Municipio de Caldas.

Proyectó: Ángel David Mendiola Rodríguez
Abogado de apoyo