INTRODUCCIÓN

El Instituto de Financiamiento, Promoción y Desarrollo de Ibagué - INFIBAGUÉ en desarrollo de lo previsto en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 16 de julio de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, realiza el presente estudio, con el fin de analizar la conveniencia y la oportunidad de suscribir contrato de comodato de algunos inmuebles propiedad y/o bajo administración de Infibagué, ubicados en diferentes sectores de la Ciudad de Ibagué, para desarrollar actividades institucionales y de gobierno.

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 2.2.1.1.1.6.1 del decreto 1082 de 26 de mayo de 2015 el Instituto procede a efectuar 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. **El INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE IBAGUÉ "INFIBAGUE"**, busca fomentar, promocionar y contribuir al desarrollo sostenible y con sentido social al municipio de IBAGUÉ, con la participación de entes gubernamentales, gremios económicos y comunidad en general, con el propósito de lograr el mejoramiento de la calidad de vida de la población Ibaguereña, a través de la prestación del servicio de banca de fomento, administración y ejecución de proyecto de alto impacto regional y nacional, participación en esquemas empresariales, entre otras; y actividades transitorias como Alumbrado Público, Aseo, Administración de las Plazas de Mercado, Parques y Zonas Verdes, Dirección de Financiamiento Promoción y Desarrollo Empresarial y Administración de Bienes Inmuebles del Municipio.

Que mediante el Decreto 183 del 23 de abril de 2001, modificado mediante Acuerdo No. 003 del 14 de noviembre de 2024 del Consejo Directivo se establecieron entre otras, la función de formular y desarrollar las políticas, programas y proyectos generales interno para el fomento, promoción y contribución al desarrollo, en los sectores mencionados en el objeto social, además de ejercer control y seguimiento a las inversiones y bienes en los que tenga participación el Instituto.

Que, con el fin de coadyuvar al cumplimiento del objeto social del Instituto, el municipio de Ibagué mediante Decretos No. 188 de abril 23 de 2001, 269 de junio 19 de 2001 y 277 de junio 26 de 2001, transfirió a perpetuidad y a título gratuito algunos inmuebles del municipio de Ibagué a INFIBAGUE, para la conservación, administración y manejo eficiente de dichos recursos físicos.

Que el artículo 6° de la Ley 489 de 1998 establece. *"...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.*

INTRODUCCIÓN

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.

PARAGRAFO. *A través de los comités sectoriales de desarrollo administrativo de que trata el artículo 19 de esta ley y en cumplimiento del inciso 2o. del artículo 209 de la c.p. se procurará de manera prioritaria dar desarrollo a este principio de la coordinación entre las autoridades administrativas y entre los organismos del respectivo sector."*

Que 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."

Que de conformidad con el artículo 3° ibidem *"... 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.".*

Tabla 1.

Bienes inmuebles

DESCRIPCION	AREA	MATRICULA	FICHA CATASTRAL
COMISARÍA PERMANENTE DE FAMILIA, UBICADA EN EL CAM DE LA POLA, CARRERA 4 ENTRE CALLES 6 Y 7, BARRIO LA POLA, IBAGUÉ.	4.658,79 M2	350-78971	01-02-0004-0001-000

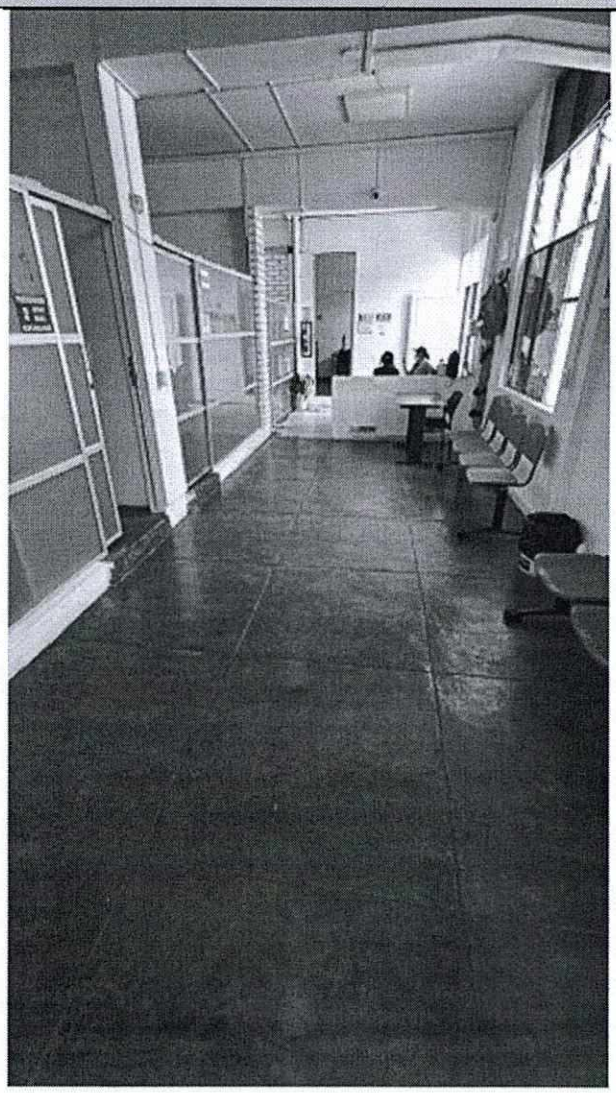
INTRODUCCIÓN

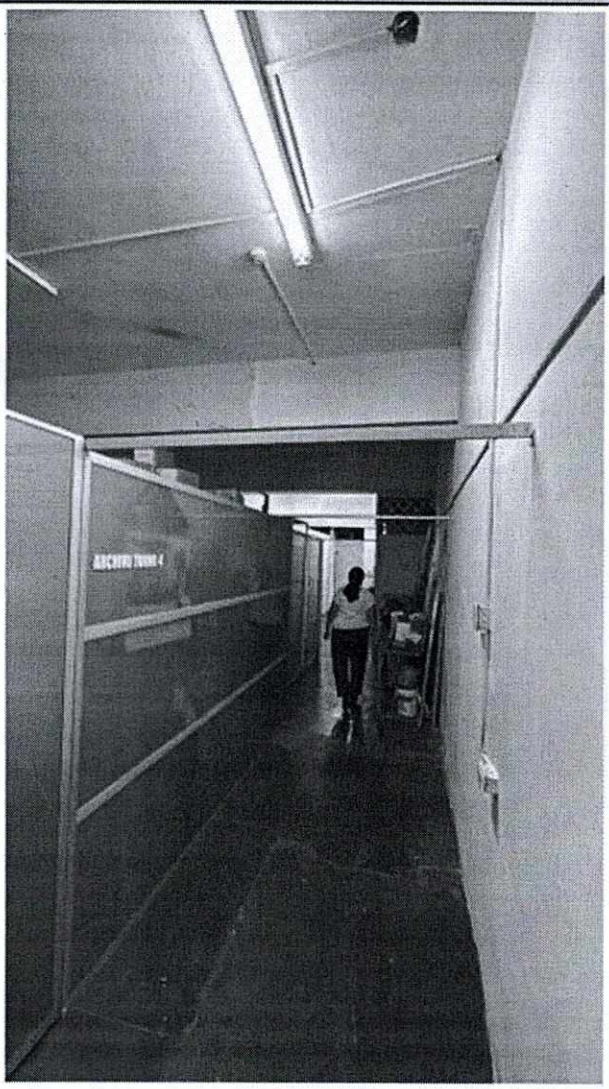
Ubicación COMISARIA PERMANENTE DE FAMILIA CAM DE LA POLA Descripción del predio objeto de comodato.



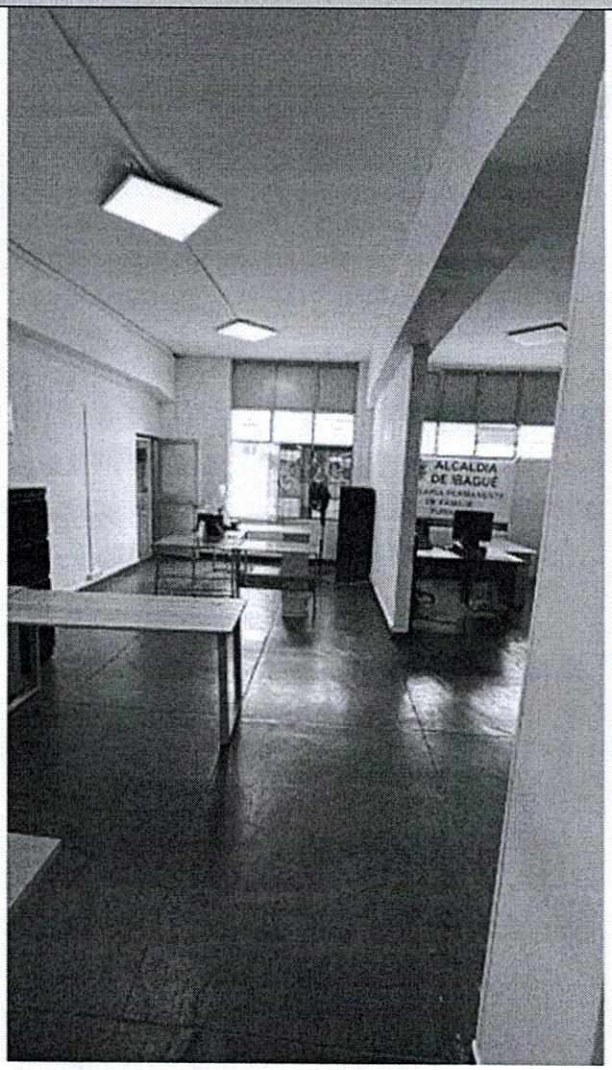
Descripción del predio objeto de comodato.

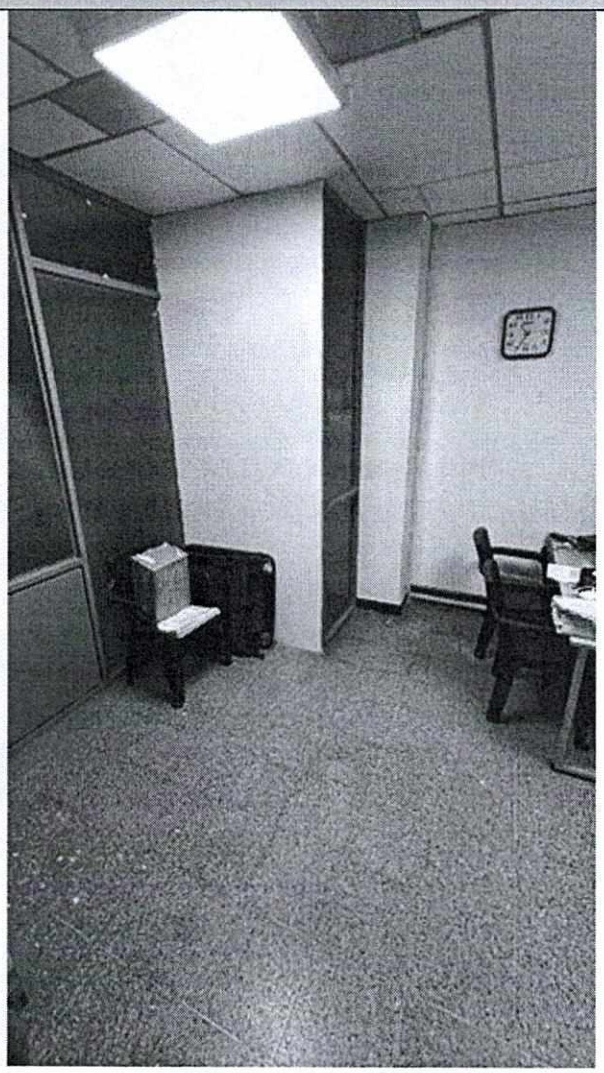
INTRODUCCIÓN





INTRODUCCIÓN





INTRODUCCIÓN



(**INSTALACIONES COMISARIA PERMANENTE DE FAMILIA CAM DE LA POLA, CARRERA 4 CALLE 6 Y 7 – LA POLA**)

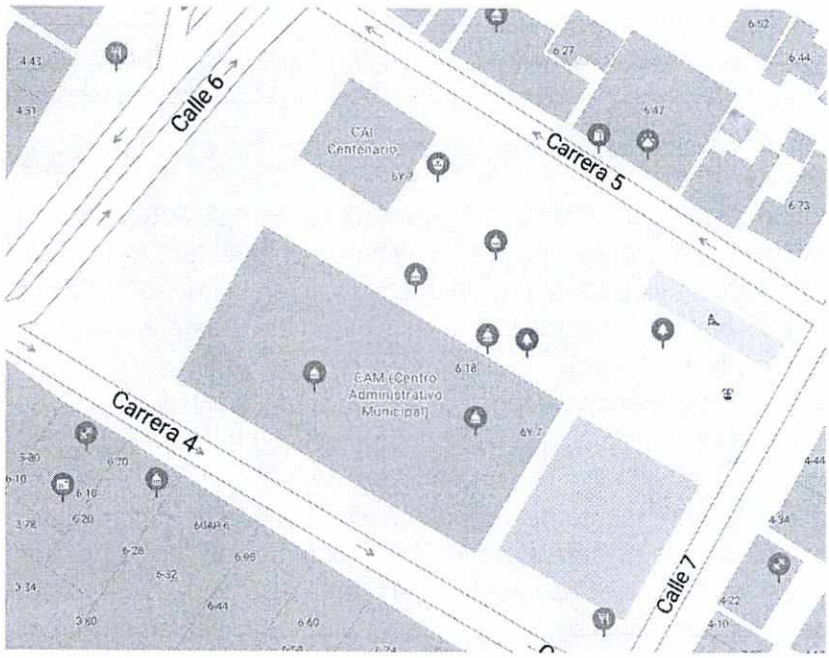
Área: 4.658,79 M2

Estado: De conformidad con el informe de visita técnica realizado al inmueble el 4 de noviembre de 2026, se determinó que el CAM de La Pola, ubicado en la Carrera 4 entre calles 6 y 7 del barrio La Pola, donde funciona la Comisaría Permanente de Familia, presenta un buen estado general de conservación. El inmueble cuenta con un área aproximada de 4.658,79 m² y dispone de condiciones estructurales, muros, acabados e instalaciones eléctricas en buen estado. No obstante, se identificó desgaste localizado en los pisos con acabado tipo concreto afinado pintado de color rojo, así como deterioro generalizado del cielo raso. Esta edificación cumple una función institucional y social importante al albergar la Comisaría Permanente de Familia, dependencia encargada de atender situaciones relacionadas con la protección y garantía de los derechos de los integrantes del núcleo

INTRODUCCIÓN

familiar, contribuyendo a la atención de la ciudadanía y al desarrollo de las funciones administrativas y de protección familiar del municipio.

Ubicación: **INSTALACIONES COMISARIA PERMANENTE DE FAMILIA CAM DE LA POLA, CARRERA 4 CALLE 6 Y 7 – LA POLA**



Linderos:

Norte: Limita con la Carrera 5.
Sur: Limita con la Carrera 4.
Oriente: Limita con la Calle 7.
Occidente: Limita con la Calle 6.

DEFINICIONES-

Las expresiones utilizadas en el presente contrato con mayúscula deben ser entendidas con el significado que se asigna a continuación. Los términos definidos son utilizados en singular y en plural de acuerdo con el contexto en el cual son utilizados. Los términos no definidos en los documentos referenciados o en la presente cláusula, deben entenderse de acuerdo con su significado natural y obvio.

DEFINICIONES

INTRODUCCIÓN	
COMODANTE	Es el **INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE IBAGUÉ - INFIBAGUÉ NIT. 890.700.755-5**
COMODATARIO	Es el **MUNICIPIO DE IBAGUÉ - SECRETARIA ADMINISTRATIVA - INSTALACIONES COMISARIA PERMANENTE DE FAMILIA CAM DE LA POLA, CARRERA 4 CALLE 6 Y 7 – LA POLA.**

ANÁLISIS COMERCIAL

IMPORTANCIA DEL SECTOR EN EL CONTEXTO LOCAL

Teniendo en cuenta que el INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE IBAGUÉ "INFIBAGUE", tiene a su cargo una serie de inmuebles, los cuales están aptos para ser entregados en comodato en virtud a la función que prestan en la atención a la comunidad en general y al cumplimiento de los objetivos contemplados en el Plan de Desarrollo Municipal, que atañen y son consecuentes con objetivos inherentes al Instituto; y en aras de dar cumplimiento a su objeto social, de contribuir con el desarrollo y atención integral a la población, se considera pertinente entregar en calidad de comodato estos bienes a instituciones que contribuyan con los principios y objetivos antes descritos.

Más allá del análisis desde el punto de vista comercial del presente comodato, el cual es en principio inaplicable, como quiera que la naturaleza del acto contractual es gratuita; es importante resaltar la ubicación estratégica de los inmuebles objeto del presente acto contractual y la función que cumplen para la consecución de objetivos sociales que redunda en utilidad social, entendida como el atributo de estos inmuebles entregados en comodato para satisfacer necesidades de la población.

ANÁLISIS LEGAL

El artículo 2200 del Código Civil, define el contrato de comodato o préstamo de uso como aquel *"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…"*, contrato que *"…no se perfecciona sino por la tradición de la cosa", "…debiendo entenderse éste último vocablo simplemente como su entrega, dado que el comodante no se desprende ni de la propiedad, ni de la posesión, permitiendo únicamente su uso…"*

El artículo 6° de la Ley 489 de 1998 establece. *"…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.*

ANÁLISIS LEGAL

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.

Es así como, el artículo 38 de la Ley 9 de 1989, autorizó a las entidades públicas para celebrar este tipo de contratos sobre sus bienes inmuebles, en los siguientes términos: *"ARTICULO 38. 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".

En síntesis, de conformidad con el artículo 38 de la Ley 9 de 1989, en concordancia con los artículos 3 y 32 de la Ley 80 de 1993, es viable que, en ejercicio de su autonomía y en cumplimiento de sus fines, las entidades estatales celebren el contrato de comodato para el manejo de sus bienes inmuebles, respetando su naturaleza y bajo dos precisos límites a saber: a) en relación con el sujeto, esto es, solo podrán hacerlo con otras entidades públicas o personas de derecho privado (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, o juntas de acción comunal, fondos de empleados y similares; y b) respecto del tiempo, por un término máximo de siete (7) meses.

Adicionalmente, la Entidad Estatal debe identificar la normativa vigente aplicable al objeto del Proceso de Contratación, tanto la que influye en el mercado del bien o servicio como la que regula la actividad de los proveedores y compradores de manera particular, incluyendo las normas ambientales tales como: la Ley 99 de 1993, por la cual se organiza el Sistema Nacional Ambiental; el Decreto 1076 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible; la Ley 1259 de 2008, relacionada con el adecuado manejo de residuos sólidos, aseo y limpieza; la Ley 1672 de 2013, en lo concerniente a la gestión integral de residuos de aparatos eléctricos o electrónicos (RAEE), la Ley 1252 de 2008, en materia de residuos y desechos peligrosos, cuando resulte aplicable según la actividad desarrollada en el inmueble; y los cambios recientes en la implementación y el impacto de tales modificaciones. De conformidad con lo anterior se pudo establecer que el marco legal que regirá el presente contrato de comodato que arroje el presente estudio deberá ser el siguiente:

MARCO NORMATIVO CONSTITUCIONAL
CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE 1991

ANÁLISIS LEGAL

MARCO NORMATIVO LEGAL
LEY 80 DE 1993
LEY 1150 DE 2007
LEY 1474 de 2011
DECRETO Ley 019 de 2012
DECRETO 410 DE 1971
CÓDIGO CIVIL COLOMBIANO
LEY 9 DE 1989

MARCO REGLAMENTARIO NACIONAL
DECRETO 1082 DE 2015.

MARCO REGLAMENTARIO LOCAL
Manual de contratación de Infibagué

ANÁLISIS DE PRECIOS

Teniendo en cuenta que estamos ante un acto contractual de comodato o préstamo de uso de algunos inmuebles propiedad o bajo administración de Infibagué, no es aplicable realizar un análisis de precios del mercado puesto que la naturaleza del contrato es gratuita.

ANÁLISIS TÉCNICO

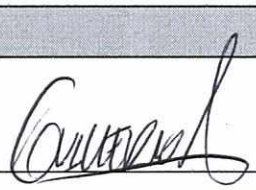
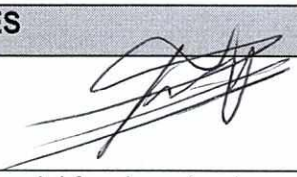
A continuación, se procede a realizar una breve descripción de los predios objeto de comodato.

Ubicación: (INSTALACIONES COMISARIA PERMANENTE DE FAMILIA CAM DE LA POLA, CARRERA 4 CALLE 6 Y 7 – LA POLA)
Área: 4.658,79 M2
De conformidad con el informe de visita técnica realizado al inmueble el 4 de noviembre de 2026, se determinó que el CAM de La Pola, ubicado en la Carrera 4 entre calles 6 y 7 del barrio La Pola, donde funciona la Comisaría Permanente de Familia, presenta un buen estado general de conservación. El inmueble cuenta con un área aproximada de 4.658,79 m² y dispone de condiciones estructurales, muros, acabados e instalaciones eléctricas en buen estado. No obstante, se identificó desgaste localizado en los pisos con acabado tipo concreto afinado pintado de color rojo, así como deterioro generalizado del cielo raso. Esta edificación cumple una función institucional y social importante al albergar la Comisaría Permanente de Familia, dependencia encargada de atender situaciones relacionadas con la protección y garantía de los derechos de los integrantes del núcleo familiar, contribuyendo a la atención de la ciudadanía y al desarrollo de las funciones administrativas y de protección familiar del municipio.

ANÁLISIS ORGANIZACIONAL
El Instituto de Financiamiento, Promoción y Desarrollo de Ibagué – INFIBAGUÉ, como entidad descentralizada del orden municipal, orienta su gestión al fortalecimiento del desarrollo económico, social y sostenible del municipio de Ibagué, mediante la implementación de estrategias y acciones encaminadas a promover el bienestar general y contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de la población ibaguereña. Para el cumplimiento de sus propósitos institucionales, articula sus actuaciones con las diferentes entidades del sector público, los gremios económicos y la comunidad en general, procurando una gestión eficiente de los recursos y bienes a su cargo, en concordancia con las políticas públicas y los objetivos establecidos en el Plan de Desarrollo Municipal. En el marco de sus funciones, INFIBAGUÉ desarrolla actividades relacionadas con la prestación y gestión de servicios públicos, la administración de plazas de mercado, parques y zonas verdes, el financiamiento, la promoción y el desarrollo empresarial, así como la administración, conservación, mantenimiento y aprovechamiento de los bienes inmuebles de su propiedad. En particular, la gestión inmobiliaria constituye un componente estratégico para la entidad, en tanto permite garantizar el adecuado uso y destinación de sus activos, preservar su valor patrimonial y facilitar su utilización para el desarrollo de actividades institucionales y de interés general. En este contexto, la celebración de contratos de comodato sobre bienes inmuebles de propiedad de INFIBAGUÉ se enmarca en la gestión y administración de su patrimonio inmobiliario, siempre que su otorgamiento resulte procedente y se encuentre debidamente justificado en función del interés público. A través de esta figura jurídica, la entidad puede permitir el uso gratuito de determinados espacios a otras entidades o dependencias públicas para el desarrollo de actividades compatibles con la destinación autorizada del inmueble, favoreciendo la prestación de servicios a la ciudadanía, el fortalecimiento de la gestión administrativa y la articulación interinstitucional. Por consiguiente, desde el punto de vista organizacional, la administración de los bienes inmuebles exige adelantar actuaciones orientadas a garantizar su adecuada utilización, conservación, vigilancia y restitución, así como establecer obligaciones claras para los comodatarios respecto de su uso y cuidado. De esta manera, INFIBAGUÉ contribuye a la protección de los recursos públicos, al aprovechamiento responsable de sus activos y al cumplimiento de los fines estatales, en armonía con sus objetivos institucionales y las prioridades de desarrollo del municipio de Ibagué

El contrato no está cobijado por acuerdos internacionales, ni se requieren licencias o permisos para su celebración y ejecución salvo las disposiciones legales para ello.

APROBACIONES	
SOLICITANTE	REVISIÓN
Firma:	Firma:

APROBACIONES	
	
Nombre del funcionario que realiza el análisis: GUILLERMO ALZATE LEON	Nombre del funcionario y/o contratista que realiza la revisión OSCAR FERNANDO ROMERO HILARION
Cargo: ALMACENISTA GENERAL	Cargo: Abogado contratista
Fecha de elaboración: Noviembre 2026	Fecha de Revisión: Noviembre 2026