

MEMORANDO

11.2.2
Bogotá,

PARA: DEYANIRA BARRERO LEON
Gerencia General

DE: OFICINA ASESORA JURÍDICA

ASUNTO: Concepto Jurídico No.032-2020. Viabilidad Jurídica para suscripción de Comodato o Arrendamiento con persona jurídica de naturaleza privada (Compañía del Agro S.A.S).

Apreciada doctora Deyanira:

Para dar respuesta a la solicitud del asunto, recibida para trámite mediante correo electrónico del 7 de mayo del año que transcurre se emite el siguiente Concepto Jurídico.

I. TESIS CONCLUSIVA.

No es viable suscribir Contrato de Comodato o Arrendamiento con la Compañía del Agro S.A.S., para una franja de terreno y una (1) bodega del predio La Humareda en el Municipio Carmen de Bolívar - Bolívar.

II. PROBLEMA JURÍDICO.

¿Es viable que el ICA suscriba un contrato de comodato o arrendamiento con la sociedad comercial Compañía del Agro S.A.S.?

III. NORMA(S) CONTROLANTE(S).

- Constitución Política de Colombia de 1991.
- Ley 80 de 1993.
- Ley 1150 de 2007.
- Decreto 4765 y 4766 de 2008.
- Ley 489 de 1998.
- Ley 9 de 1989.

IV. APLICACIÓN AL CASO CONCRETO.

El ICA es propietario de un bien inmueble denominado La Humareda ubicado en el Municipio de El Carmen de Bolívar - Bolívar, acorde con la Escritura Pública No. 3686 del 28 de febrero de 1981 de

la Notaría 10 del Círculo Notarial de Bogotá. El predio está identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 062-4560 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Carmen de Bolívar - Bolívar. El predio cuenta con una serie de edificaciones que actualmente tienen como destinación, servir de oficinas o despachos de trabajo para el ICA y sus colaboradores.

La Compañía del Agro S.A.S., identificada con Nit. 900.267.911-6, es una persona jurídica de derecho privado con ánimo de lucro. El objeto social principal de la referida sociedad es la comercialización y procesamiento de productos e insumos agropecuarios a nivel nacional e internacional a través de las exportaciones e importaciones de los mismos, está al servicio de los proyectos que benefician al sector agrícola en los departamentos de Bolívar, Córdoba, Magdalena y Sucre.

El 23 de julio de 2010 el ICA y la sociedad comercial denominada Compañía del Agro S.A.S., suscribieron contrato de arrendamiento que se perfeccionó el mismo día con el acta de entrega de las instalaciones -que en adelante se relacionan- sobre una franja de terreno en el predio C.I. El Carmen. El término de duración del contrato se estipuló en cinco (5) años, es decir hasta el 22 de julio de 2015, sin embargo fue objeto de prórrogas sucesivas.

Lo entregado por el ICA, correspondió a un (1) lote de terreno con un área total de Diecisiete Mil Metros Cuadrados (17.000 M2) que comprendía:

1. Tres (3) bodegas con un área total de Mil Setecientos Sesenta y Ocho Metros Cuadrados (1.768M2), piso y paredes en concreto, con techo en láminas de eternit y estructuras metálicas.
2. Una (1) estructura para el funcionamiento de oficinas, dentro de una bodega con un área de Doce Metros Cuadrados (12M2) por Siete punto Cinco Metros Cuadrados (7.5M2).
3. Cuatro (4) puerta metálicas.
4. Siete (7) ventanas en calados.
5. Una (1) caseta para celaduría con un área de Veinticuatro Metros Cuadrados (24M2), techo de eternit, paredes en ladrillo, pisos y andenes en cemento.
6. Un (1) servicio sanitario.
7. Un (1) salón accesorio para servicio de cafetería.

La Compañía del Agro S.A.S., mediante oficio del 27 de marzo de 2020 suscrito por la señora Olga Julio Vergara representante legal de la sociedad comercial, elevó solicitud de convenio de comodato con el ICA sobre el inmueble que es objeto de arrendamiento. La propuesta hace referencia al apoyo que recibirá el ICA en materia de inyección de recursos económicos que no sobrepasen las capacidades monetarias de la empresa, para los proyectos productivos e investigación para el mejoramiento de semillas.

Efectuado el estudio jurídico del caso, se encuentra que en primer lugar el contrato de

arrendamiento suscrito entre el ICA y la Compañía del Agro S.A.S., el 23 de julio de 2010 y prorrogado mensualmente de manera sucesiva hasta el día 5 de marzo de 2020 es un contrato que no se ajusta a los postulados legales que gobiernan la materia. Se sostiene esta afirmación dado que los bienes fiscales de propiedad de una entidad pública deben ser destinados a sus funciones, es decir, para la operación del respectivo servicio o función pública y en caso de que dicha destinación no sea posible, se permitirán esquemas de administración o enajenación de acuerdo con los procedimientos previstos en normas generales aplicables (Conceptos de Colombia Compra Eficiente Nos. 4201813000002918 y 4201913000000003).

Sobre la base de lo señalado anteriormente, es posible afirmar que dada la naturaleza jurídica y las labores que la sociedad comercial Compañía del Agro S.A.S. despliega, no es dable proceder con la suscripción de un contrato de arrendamiento para la franja de terreno en mención.

Ahora bien, frente a la posibilidad de suscripción de un contrato de comodato, es necesario remitirse al art. 38 de la Ley 9 de 1989 que reza:

"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. [...]" (negrilla fuera de texto)

La Compañía del Agro S.A.S., al ser una sociedad privada con ánimo de lucro, no ostenta la calidad para suscribir un contrato de comodato sobre un bien inmueble de una entidad pública.

Por otra parte, se tiene que dentro de la solicitud objeto de estudio, la sociedad comercial allegó documentos como son: a. carta de reconocimiento de apoyo al sector agropecuario de la región emitida por el Banco Agrario de Colombia, b. oficio de la Asociación Agropecuaria de Retornados de la Cabecera Municipal de Córdoba Bolívar - Asoagrorrecor, c. oficio de la Asociación Tacamocho y los campesinos de San Andrés - Bolívar; lo cual soporta el reconocimiento que tiene la empresa por personas jurídicas y por los campesinos y pequeños agricultores de la región Montes de María.

Dentro de sus objetivos se encuentran:

1. Apoyar a los campesinos con la siembra de Ajonjolí.
2. Garantizar la compra del Ajonjolí durante todo el año.
3. Brindar capacitaciones a los campesinos de los Montes de María en métodos de siembra.
4. Propiciar el cuidado del medio ambiente.

Teniendo en cuenta lo anterior, esta Oficina Asesora dará traslado al Grupo de Gestión Contractual

para que se evalúe si a partir de la naturaleza jurídica, objeto social y fines perseguidos por la Compañía del Agro S.A.S., es dable establecer algún tipo de Convenio u otro tipo de vínculo jurídico -a partir de alguno de los mecanismos de la contratación estatal- que sustente el aporte del Inmueble por parte ICA, para lo cual, se remitirá un insumo del análisis efectuado por esta oficina, para el estudio que les corresponda realizar desde dicho Grupo Interno de trabajo.

Cabe precisar que junto con el insumo jurídico que se aportará al Grupo de Gestión Contractual, se remitirá copia del memorando No.16203100241, emitido por la Gerencia Seccional Bolívar, mediante el cual se recomienda al nivel central, considerar la suscripción de un Convenio de Asociación, argumentando que "sería de suma importancia para los agricultores productores de ajonjolí, ya que la región Montes de María donde está instalada la empresa, se caracteriza en buena proporción por el cultivo de este producto y, además se estaría facilitando a esos productores la comercialización de su cosecha".

Acorde con lo informado por el referido funcionario: "El beneficio que obtendría el ICA como contra prestación, sería el mantenimiento de la infraestructura que se le entrega sobre el lote de terreno y cobertura de las necesidades del ICA en cuanto a insumos y elementos de Trabajo que utilicen los Profesionales y Técnicos en el desarrollo de sus actividades misionales agropecuarias, tales como: Geoposicionadores (GPS), Cavas Plásticas (Neveras de Icopor), Viales o Tubos de ensayo, Guantes, Mascarillas, botas pantaneras, Bombas de fumigación, cintas de aislamiento o cintas preventivas de color amarillo y otros elementos de protección (...) Otro beneficio que obtendría el ICA, es impedir que nos invadan el predio, ya que tendríamos la presencia de esa compañía, quienes tendrán su vigilancia particular".

Cabe precisar que de encontrarse viable, el nuevo instrumento sólo contemplará la infraestructura remanente respecto al proyecto vial Puerta de Hierro - Palmar de Varela y Carreto - Cruz del Viso del cual esta entidad dio permiso de intervención voluntario de acuerdo a los lineamientos dados por el Consejo Directivo en la sesión del 27 de febrero de 2020, esto es la edificación denominada "Bodega C Planta de Proceso" identificada con placa de inventario No.0228437 con un área de Quinientos Setenta y Siete Metros Cuadrados (577 M2) que es donde actualmente la sociedad comercial tiene la planta de proceso para el tratamiento de la semilla de maíz y ajonjolí, más un área de terreno a definir.

V. CONCLUSIÓN FINAL.

Sobre la base de todo lo expuesto, se concluye que no es viable celebrar un contrato de arrendamiento o comodato de una franja de terreno del predio La Humareda ubicado en el Municipio de El Carmen de Bolívar - Bolívar con la Compañía del Agro S.A.S.

En los anteriores términos, procedo a dar una respuesta de fondo a su solicitud, indicando que la misma se surte bajo los parámetros del artículo 28 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,

JUAN FERNANDO ROA ORTIZ
Jefe Oficina Asesora Jurídica (E)

C.C.: Subgerencia Administrativa y Financiera
Grupo de Gestión Contractual
Gerencia Seccional Bolívar
Linda Luz Evelyne Barbosa Díaz / Oficina Asesora Jurídica
Alvaro Monroy Pulido / Oficina Asesora Jurídica
Cristobal Enrique Monterrosa Mosquera / Gerencia Seccional Bolívar
Jorge Enrique Gomez Hernandez / Oficina Asesora Jurídica
Diego Oswaldo León Rifaldo / Grupo de Gestión Contractual

Elaboró: Juan Fernando Roa Ortiz