

ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN JURÍDICA DE LOS BIENES INMUEBLES
PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA DADOS EN COMODATO:
UNA PRÁCTICA JURÍDICA SOCIAL EN LA CONTRALORÍA DE BUCARAMANGA

LAURA PATRICIA SERRANO GARCÍA

DIEGO FERNEY HERRERA ESPINEL

UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER

FACULTAD DE CIENCIAS HUMANAS

ESCUELA DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA

BUCARAMANGA

2014

ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN JURÍDICA DE LOS BIENES INMUEBLES
PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA DADOS EN COMODATO:
UNA PRÁCTICA JURÍDICA SOCIAL EN LA CONTRALORÍA DE BUCARAMANGA

AUTORES:

LAURA PATRICIA SERRANO GARCÍA

DIEGO FERNEY HERRERA ESPINEL

TRABAJO DE GRADO COMO REQUISITO PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE
ABOGADO

Tutor de la Organización:

JORGE ELIECER GÓMEZ TOLOZA

Abogado

Directora:

ROCÍO SERRANO GÓMEZ

Abogada

UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER

FACULTAD DE CIENCIAS HUMANAS

ESCUELA DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA

BUCARAMANGA

2014

DEDICATORIA

A nuestras familias por habernos brindado el apoyo sin el cual no hubiera sido posible acceder a la universalidad del conocimiento.

A la Universidad Pública fábrica de ideas, debate y pluralidad política, social y cultural.

AGRADECIMIENTOS

LOS AUTORES AGRADECEN:

A la Contraloría Municipal de Bucaramanga, bajo la supervisión nuestro profesor Jorge Eliecer Gómez Toloza, Sub Contralor Municipal, por habernos dado la oportunidad de enriquecer nuestro conocimiento jurídico, depositando en nosotros la confianza para realizar este importante trabajo en el Ente de Control, por medio de la práctica Jurídico social.

A la profesora Rocío Serrano Gómez, nuestra directora de práctica, por su dedicación y compromiso para con nosotros; siempre atenta a brindarnos su conocimiento jurídico para la exitosa realización del proyecto de grado.

A la doctora Estefanía López, coordinadora de rendición de cuentas, por ser nuestra guía dentro de la Entidad, enseñándonos el manejo y los procedimientos necesarios para desempeñar nuestra función dentro de la Contraloría Municipal de Bucaramanga.

Al doctor Elkin Raguá, ex coordinador de rendición de cuentas, por brindarnos la valiosa información que fue indispensable para el inicio de la investigación.

Finalmente, queremos agradecer a la Universidad Industrial de Santander, la Universidad Pública que nos permitió acceder a la Educación Superior, por formarnos con valores políticos y sociales, indispensables para entender los problemas fundamentales de la sociedad colombiana.

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	18
1 OBJETIVOS	20
1.1 Objetivo General	20
1.2 Objetivos Específicos	20
2 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	21
3 CAPITULO I: DESCRIPCIÓN DE LA CONTRALORIA MUNICIPAL DE BUCARAMANGA.....	22
3.1 Reseña Histórica.....	22
3.2 Misión.....	22
3.3 Visión	23
3.4 La Contraloría General de la República	23
3.5 Contraloría Municipal	24
3.6 Estructura Organizacional	25
4 CAPITULO II. FUNDAMENTOS TEÓRICOS	27
4.1 Marco de Antecedentes Jurídicos	27
4.1.1 Ley 42 de 1993	27
4.1.2 Ley 610 de 2000	28
4.1.3 Ley 80 de 1993	29
4.1.4 Decreto 1510 de 2013.....	42
4.1.5 Decreto Municipal Número 038 de 31 de marzo de 2005	43
4.2 MARCO CONCEPTUAL	46
4.2.1 Contrato Administrativo	46
4.2.2 Bienes como parte del Patrimonio del Estado.....	50
4.2.3 Afectación y Desafectación de un Bien de Uso Público	53

5 CAPITULO III: ANÁLISIS LEGAL Y JURISPRUDENCIAL DEL CONTRATO DE COMODATO.....	58
5.1 Contrato de Comodato	58
5.2 Características del Contrato de Comodato	60
5.3 Derechos del Comodante.....	61
5.4 Obligaciones del Comodante	62
5.5 Obligaciones del comodatario	63
5.6 Derecho de Retención.....	65
5.7 Gastos Generados con Ocasión del Préstamo de Uso	65
5.8 Contrato Estatal de Comodato	67
5.9 Sociedad de Mejoras Públicas	68
6 CAPITULO IV. ACTIVIDADES REALIZADAS EN DESARROLLO DE LA PRÁCTICA JURÍDICA SOCIAL	70
6.1 Primer Mes.....	70
6.1.1 Labor de conocimiento e inducción en la Contraloría Municipal de Bucaramanga.....	70
6.2 Segundo Mes	74
6.2.1 Estudio de la Normatividad Vigente Referente a la Contratación Estatal y a la Figura Contractual del Comodato.	74
6.2.2 Revisión Detallada cada uno de los Contratos de Comodato	75
6.2.3 Solicitud de Información	119
6.3 Tercer Mes	120
6.3.1 Revisión Detallada cada uno de los Contratos De Comodato Restantes....	120
6.3.2 Estudio de la documentación entregada	140
6.3.3 Solicitud de Información	147
6.4 Cuarto Mes.....	148
6.4.1 Solicitud y Estudio de la Información Entregada	148

6.4.2 Visitas e inspecciones realizadas a los inmuebles dados en comodato	152
6.4.3 Realización de informe entregado a la Contraloría Municipal de Bucaramanga.....	182
7 CAPITULO V. CONCLUSIONES DEL TRABAJO REALIZADO.....	183
7.1 Bienes Inmuebles Dados en Comodato	184
7.1.1 Término de duración de los contratos de comodato	184
7.1.2 Naturaleza Jurídica de los bienes dados en comodato.....	186
7.1.3 Según el comodatario	187
7.1.4 Naturaleza Jurídica del comodatario.....	188
7.1.5 Fecha de vencimiento del comodato	189
7.1.6 Bienes dados en comodato sin elevar el contrato a Escritura Pública	192
7.1.7 Requisitos de la póliza en el Contrato de Comodato	193
7.2 Observaciones a Algunos Contratos de Comodato	195
7.3 Observaciones a algunos inmuebles en los cuales no se pudo establecer si están dados en comodato.....	197
7.4 Conclusiones Generales.....	199
7.4.1 Contratos que se deben mejorar y renegociar	199
7.4.2 Bienes de uso público dados en comodato y uso de otra figura jurídica para manejo de estos bienes	205
7.4.3 Estudios previos en la contratación estatal	209
7.4.4 La importancia de la garantía en la contratación estatal	210
7.4.5 Seguimiento de algunos contratos luego de la ley de garantías	213
7.4.6 Cláusula de supervisión	213
CONCLUSIONES	215
BIBLIOGRAFÍA.....	216
ANEXOS	220

LISTA DE TABLAS

Tabla 1CONTRATO No. 1	76
Tabla 2CONTRATO No. 2	77
Tabla 3CONTRATO No. 3	79
Tabla 4CONTRATO No. 4	80
Tabla 5CONTRATO No. 5	82
Tabla 6CONTRATO No. 6	83
Tabla 7 CONTRATO No. 7	85
Tabla 8 CONTRATO No. 8	87
Tabla 9 CONTRATO No. 9	88
Tabla 10 CONTRATO No. 10	90
Tabla 11 CONTRATO No. 11	91
Tabla 12 CONTRATO No. 12	93
Tabla 13 CONTRATO No. 13	94
Tabla 14 CONTRATO No. 14	95
Tabla 15 CONTRATO No. 15	97
Tabla 16 CONTRATO No. 16	99
Tabla 17 CONTRATO No. 17	101
Tabla 18 CONTRATO No. 18	102
Tabla 19 CONTRATO No. 19	104
Tabla 20 CONTRATO No. 20	105
Tabla 21 CONTRATO No. 21	107
Tabla 22 CONTRATO No. 22	109
Tabla 23. Fecha de Vencimiento del Comodato	116
Tabla 24. CONTRATO No. 23	120
Tabla 25 CONTRATO No. 24	122
Tabla 26. CONTRATO No. 25	124
Tabla 27 CONTRATO No. 26	125

Tabla 28. CONTRATO No. 27	126
Tabla 29. CONTRATO No. 28	128
Tabla 30. CONTRATO No. 29	129
Tabla 31. CONTRATO No. 30	131
Tabla 32. CONTRATO No. 31	132
Tabla 33. CONTRATO No. 32	134
Tabla 34. CONTRATO No. 33	135
Tabla 35. CONTRATO No. 34	137
Tabla 36. Procedimiento para entregar un bien inmueble del Municipio de Bucaramanga en comodato	140
Tabla 37. Bienes que componen el patrimonio inmobiliario Municipal.....	143
Tabla 38. INMUEBLES ENTREGADOS EN COMODATO	145
Tabla 39. CONTRATO No. 35	150
Tabla 40. Bienes inmuebles del Municipio	183
Tabla 41. Término del Comodato.....	185
Tabla 42. Bienes dados en comodato.....	187
Tabla 43. Vencimiento del comodato.....	189
Tabla 44. Póliza del comodato.....	193
Tabla 45. Contratos que se deben mejorar y renegociar	199

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico1. Plazo del comodato (parcial)	112
Gráfico2. Naturaleza de los bienes dados en comodato (parcial).....	113
Gráfico3. Comodatarios (parcial)	114
Gráfico4. Naturaleza jurídica del comodatario (parcial)	115
Gráfico5. Vencimiento del comodato	118
Gráfico6. Visita e inspección ASOVESAN	153
Gráfico7. Visita e inspección Corporación Profesionales "ISIDRO MOLINA"	154
Gráfico8. Visita e inspección ICBF Calle 49.	155
Gráfico9. Visita e inspección ICBF. Calle 45.	156
Gráfico10. Visita e inspección Plaza de Mercado Barrio la Juventud.	157
Gráfico11. Visita e inspección Fundación Fe y Alegría.	157
Gráfico12. Visita e inspección Arquidiócesis de B/manga.	158
Gráfico13. Visita e inspección RECREAR Barrio La Victoria.....	159
Gráfico14. Visita e inspección RECREAR B. Mutis.	160
Gráfico15. Visita e inspección Junta de Acción Comunal Monterredondo.....	161
Gráfico16. Visita e inspección Defensa Civil Barrio Gaitán.....	162
Gráfico17. Visita e inspección Junta de Acción Comunal B. Gaitán.	163
Gráfico18. Visita e inspección RECREAR Campo Hermoso	164
Gráfico19. Visita e inspección Club de Leones de Bucaramanga B. Centro.	165
Gráfico20. Visita e inspección RECREAR Barrio la Joya.	166
Gráfico21. Visita e inspección Corporación RECREAR.....	167
Gráfico22. Visita e inspección Sociedad San Vicente de Paul.	168
Gráfico23. Visita e inspección Junta de Acción Comunal B. Los Héroes.	169
Gráfico24. Visita e inspección RECREAR Colseguros.	170
Gráfico25. Visita e inspección Policía Metropolitana de Bucaramanga.	171
Gráfico26. Visita e inspección RECREAR La Lomita.....	172
Gráfico27. Visita e inspección PONAL García Rovira.....	173

Gráfico28. Visita e inspección Defensa Civil Bucaramanga.	174
Gráfico29. Visita e inspección Woman's Club Bucaramanga.	175
Gráfico30. Visita e inspección Defensa Civil B. La Joya.	176
Gráfico31. Visita e inspección Junta de Acción Comunal B. La Joya.	177
Gráfico32. Visita e inspección CAJASAN.	178
Gráfico33. Visita e inspección Federación Oriental de los Andes.	179
Gráfico34. Visita e inspección ASOVESAN RECREAR Porvenir 1.	180
Gráfico35. Visita e inspección Parroquia San Martín de Tours.	180
Gráfico36. Visita e inspección Sede Social Conjunto Los Almendros.	181
Gráfico37. Visita e inspección Acción Comunal San Miguel.	182
Gráfico38. Plazo del comodato	186
Gráfico39. Comodatarios	188
Gráfico40. Naturaleza jurídica del comodatario	189
Gráfico41. Vencimiento del comodato	192
Gráfico42. Comodatos	193
Gráfico43. Póliza del comodato	195

LISTA DE ANEXOS

Anexo A. Contratos de comodato del municipio de Bucaramanga	220
Anexo B. Inmuebles del municipio de Bucaramanga investigados durante el proceso de revisión de los contratos de comodato	232

RESUMEN

TÍTULO: ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN JURÍDICA DE LOS BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA DADOS EN COMODATO: UNA PRÁCTICA JURÍDICA SOCIAL EN LA CONTRALORÍA DE BUCARAMANGA*

AUTORES: SERRANO GARCÍA Laura Patricia, HERRERA ESPINEL Diego Ferney**

PALABRAS CLAVE:

Contrato de comodato, contratación estatal, bienes uso público, bienes fiscales, estudios previos, gestión fiscal, control fiscal.

DESCRIPCIÓN:

El comodato o préstamo de uso es un contrato en que la 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. Así, la parte que entrega el bien para su uso se llama comodante y el que lo para su uso y goce se llama comodatario. Para su perfeccionamiento el Código Civil señala que se lleva a cabo por medio de la tradición, pero en este punto debe entenderse que es la entrega de la cosa.

El Municipio de Bucaramanga pueda entregar sus bienes inmuebles de comodato 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, que pueden ser renovados.

Actualmente el Municipio de Bucaramanga ha dado varios bienes inmuebles de su propiedad en comodato, por lo que se hace necesaria la verificación de tres aspectos fundamentales: primero, identificar cuáles son los bienes que fueron dados en comodato por el municipio; segundo, verificar si estos contratos de comodato fueron suscritos teniendo en cuenta los requisitos legales para hacerlo y, tercero, comprobar si cumplen con el objeto para el cual fueron entregados.

*Proyecto de Grado

**Facultad de Ciencias Humanas. Escuela de Derecho y Ciencias Políticas. Director: Jorge Eliecer Gómez Toloza.

ABSTRACT

TITLE:ANALYSIS OF THE LEGAL STATUS OF REAL ESTATE PROPERTY LOAN GIVEN IN THE MUNICIPALITY OF BUCARAMANGA: A SOCIAL LEGAL PRACTICE IN THE MUNICIPAL COMPTROLLER OF BUCARAMANGA.*

AUTHORS:SERRANO GARCÍA Laura Patricia, HERRERA ESPINEL Diego Ferney**

KEY WORDS:

Bailment or Commodate contract, government contracts, public use property, property tax, previous studies, fiscal management, fiscal control.

DESCRIPTION:

Bailment or commodatum is a contract in which one party delivers to the other a movable free property or real property, to make use of it, and return by the same properties after cessation of use. Thus, the part that gives the property in order to use it is called the lender and you to use and enjoy is called borrower. For improving the Civil Code states that is carried out by means of tradition, but at this point is to be understood that it is the delivery of the property (movable or real)

The municipality of Bucaramanga can serve your real estate bailment only to other public entities, unions, cooperatives, associations and foundations with no profits distributed among its members or founders or awarded their assets upon settlement to community action groups, worker funds and others that can be likened to the above, and for a maximum term of five (5) years, which may be renewed.

Currently, the municipality of Bucaramanga has given several real estate properties on loan, so it is needed to verify three fundamental aspects. First to identify the goods that were given on loan by the municipality; second, to check whether these bailment contracts were signed taking into consideration legal requirements to do so and finally, to check whether they fulfill with the purpose for which they were delivered.

*Degree work

**Faculty of Human Sciences, School of Laws and political science. Director: Jorge Eliecer Gomez Toloza.

INTRODUCCIÓN

En este trabajo plasmaremos las diferentes labores que se desarrollaron a lo largo de la Práctica Jurídico Social en la Contraloría Municipal de Bucaramanga, las cuales tuvieron como finalidad la efectiva realización del objetivo principal del trabajo consignado en la propuesta inicial, que es el “análisis de la situación jurídica de los bienes inmuebles dados en comodato propiedad del municipio de Bucaramanga”. Para ello fue necesario hacer un plan de ejecución mensual, que tuvo una duración de un semestre académico, previa a la ejecución de este plan de trabajo se realizó la propuesta que fue la guía a seguir durante el proceso.

Lo que se pretendía con el análisis de la situación jurídica de los bienes inmuebles propiedad del municipio de Bucaramanga dados en comodato, era aportar a la Contraloría Municipal, desde el punto de vista académico, la información jurídica necesaria para determinar la situación legal en que se encontraban los bienes inmuebles propiedad del municipio entregados bajo la figura contractual de comodato, señalando los requisitos y solemnidades necesarias para su constitución. Con esto se logró que la Contraloría contara con la información requerida para exigir tanto a las entidades públicas como a los particulares que estén administrando bienes públicos que realicen la respectiva rendición de cuenta sobre el manejo de los bienes públicos asignados y los resultados en el cumplimiento del mandato que les ha sido conferido.

Para ello se determinó cuáles han sido los bienes inmuebles entregados en comodato por el Municipio, se solicitó información sobre los bienes inmuebles dados en comodato, al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público D.A.D.E.P., solicitando a su vez las escrituras públicas de los contratos de comodato para hacer su respectivo estudio, además del análisis legal y jurisprudencial de la figura contractual del comodato. Posteriormente se realizaron las vistas a los bienes inmuebles haciendo las entrevistas necesarias y dejando el

respetivo registro fotográfico. Una vez realizado el estudio se emitieron algunos conceptos jurídicos acerca de los hallazgos e irregularidades encontradas.

Todo lo anterior, desde los conceptos jurídicos abarcados, las visitas realizadas, los hallazgos encontrados hasta las conclusiones, será objeto del presente trabajo de grado, el cual será dividido en cinco capítulos, que comprenden:

El primer capítulo corresponde a la descripción de la Contraloría Municipal de Bucaramanga, su reseña histórica, misión y visión como institución del Estado, organización y funciones.

El segundo capítulo contiene lo referente a los fundamentos teóricos, que comprende el marco de antecedentes jurídicos y el marco conceptual, aspecto importante para el desarrollo de los temas por medio de los fundamentos jurídicos y constitucionales que permitieron el análisis de la situación jurídica de los bienes inmuebles dados en comodato propiedad del municipio de Bucaramanga.

En el tercer capítulo se realiza un análisis del contrato de comodato desde el punto de vista legal y jurisprudencial.

En el cuarto capítulo se recopilan las actividades que se desarrollaron en cada uno de los meses de la práctica llevada a cabo en la Contraloría Municipal de Bucaramanga.

El quinto capítulo corresponde a las conclusiones y recomendaciones como resultado de todo el proceso de investigación realizado durante el semestre de práctica.

Es así, como a través de nuestro trabajo como practicantes en la Contraloría Municipal de Bucaramanga, proporcionamos al Ente de Control la información detallada sobre la situación jurídica actual de los bienes inmuebles del Municipio dados en comodato, para que con dicha información, y de ser necesario, se lleve a cabo el respectivo control fiscal propio de su competencia.

1 OBJETIVOS

1.1 Objetivo General

a. Determinar la situación jurídica actual en la cual se encuentran los bienes inmuebles pertenecientes al Municipio de Bucaramanga, dados en comodato desde el año 1980 hasta el año 2013.

1.2 Objetivos Específicos

a. Analizar de manera genérica el tipo contractual del comodato, tanto en el derecho privado como en la contratación estatal, estudiando a su vez las variaciones que ha venido sufriendo legal y jurisprudencialmente este tipo de contrato.

b. Identificar cuáles son los bienes inmuebles entregados en comodato por el municipio de Bucaramanga sobre los cuales no se está ejerciendo pleno control.

c. Examinar los diferentes contratos de comodato celebrados por el municipio a fin de determinar si cumplen con los requisitos establecidos en la ley para su celebración.

2 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La Contraloría Municipal de Bucaramanga encargada de la vigilancia de la gestión fiscal y el control de los resultados de la administración, tiene como finalidad velar por la preservación y el uso adecuado del patrimonio fiscal de los bienes y fondos del ente territorial, entre ellos, los bienes inmuebles, que resultan indispensables para la realización de las funciones públicas propias del municipio. Lo anterior concreta el ejercicio del control fiscal, y es precisamente sobre este punto que se hizo necesario realizar una práctica social, pues se estaban presentando una serie de problemas en cuanto a la situación jurídica, destinación y uso que se estaban dando a algunos inmuebles pertenecientes al Municipio de Bucaramanga. Uno de estos problemas tiene que ver con una serie de inmuebles que han sido entregados en comodato, tanto a entidades públicas como a particulares, pero se hace preciso que se estudien estos contratos para verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos en la ley para su celebración y se examinen los límites que señala la ley sobre el particular. Igualmente, la Contraloría ha advertido que existen otros tantos inmuebles propiedad del municipio sobre los cuales no se tiene certeza de la destinación y uso que se le están dando, por lo cual también debe investigarse dicha situación y emitir los conceptos jurídicos que sean del caso. A la situación planteada se suma que la Contraloría no cuenta con la suficiente información para iniciar las acciones que cada caso particular amerite. Por ello con el desarrollo de la práctica social contribuiremos a lograr este propósito, ya que, en la realización de la investigación jurídica y la de campo recopilaremos la información pertinente y se dará un concepto jurídico frente a los hallazgos, encaminado a proporcionar las herramientas al Ente de Control, para que en ejercicio del control fiscal tome las medidas necesarias.

3 CAPITULO I: DESCRIPCIÓN DE LA CONTRALORIA MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

3.1 Reseña Histórica

De acuerdo con Rodríguez¹ los primeros antecedentes del control fiscal en Colombia datan de la época de la Colonia con la institución denominada Visita y Juicios de Residencia, que consistía en que la Corona enviaba visitadores oficiales para que controlaran las finanzas de las colonias y el comportamiento de los gobernantes en cuanto a las tributaciones. Ya en el siglo XX, el antecedente más conocido es el de 1923, año en el cual, en virtud de una misión extranjera liderada por el profesor Edwin Walter Kemmerer, encargada de estudiar la hacienda pública, la contabilidad oficial, el presupuesto y los bancos, entre otros temas, se hizo la recomendación de que paralelamente a la función pública de la administración se creara un órgano de control fiscal, cuya función fuera únicamente la de manejar las técnicas y procedimientos para cumplir con las leyes y reglamentos relacionados con el manejo de propiedades y fondos públicos, con independencia y autonomía de las demás organizaciones del Estado, ejerciendo así el control fiscal al recaudo y los gastos públicos. De allí surgió la ley 42 de 1923, mediante la cual se creó la Contraloría General de la República como departamento independiente de los demás de la administración.

3.2 Misión

La contraloría municipal de Bucaramanga es un organismo autónomo de control fiscal técnico y ambiental, que tiene como misión contribuir a mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, garantizando la conservación y buen uso del patrimonio fiscal en el ámbito de los bienes y fondos del ente territorial, contribuyendo al desarrollo social, la convivencia pacífica, el crecimiento económico y la sostenibilidad ambiental.

¹ RODRÍGUEZ R, Libardo. Estructura del Poder Público en Colombia. 14ª.ed.Bogotá: Editorial Temis, 2012. P.201.ISBN978-958-35-0904-9.

Todo ello fundamentado en la aplicación de los principios de eficacia, eficiencia, economía, equidad y la ecología o valoración de los costos ambientales, así como la participación ciudadana y la generación de los productos y servicios con calidad y oportunidad, para satisfacer las expectativas de la comunidad en general.

3.3 Visión

La contraloría municipal de Bucaramanga será un organismo modelo en el ejercicio de control fiscal, mediante la implementación de los sistemas financieros, legal, técnico, ambiental y participativo, caracterizado por la aplicación de los productos y de la prestación de sus servicios, para lo cual se gestionará la certificación del sistema de gestión de la calidad ntc – iso 9001:2000, con el propósito final de contribuir al mejoramiento continuo y al desarrollo de la cooperación económica, intelectual, científica y tecnológica, mediante la implementación de alianzas, y la contribución del bienestar de la población bumanguesa.

3.4 La Contraloría General de la República

La Contraloría General de la República es uno de los órganos de control, encargado de la vigilancia de la gestión fiscal y el control de los resultados de la administración. De esta manera lo consagran los artículos 117 y 119 de la Constitución Política de Colombia. Es así, como la Contraloría se erige como un órgano autónomo e independiente de las ramas tradicionales del Poder Público en aras de cumplir con los demás fines del Estado distintos a los asignados al legislativo, ejecutivo y judicial. Es a partir del artículo 267 que la Carta nos da cuenta, de manera especial, sobre los Organismos de Control y comienza

hablándonos de la Contraloría General de la República, señalando nuevamente que será ésta la encargada de la vigilancia de la gestión fiscal -que es una función pública- de la administración y de los particulares o entidades que manejen fondos o bienes de la Nación. En el mismo artículo se establece, que la Contraloría es una entidad de carácter técnico, con autonomía administrativa y presupuestal, puntualizando además, que la vigilancia de la gestión fiscal del Estado incluye el ejercicio de un control financiero, de gestión y de resultados, fundado en la eficiencia, la economía, la equidad y la valoración de los costos ambientales. Allí mismo, se señala que el control se ha de realizar en forma posterior y selectiva, conforme a los procedimientos, sistemas y principios que establezca la ley. Estos principios constitucionales los desarrolla la ley 42 de 1993, que según su artículo 1° comprende el conjunto de preceptos que regulan los principios, sistemas y procedimientos de control fiscal financiero, los organismos que lo ejercen en los niveles nacional, departamental y municipal y los procedimientos jurídicos aplicables. Igualmente, las leyes 610 de 2000 y 1474 de 2011 establecen el trámite de los procesos de responsabilidad fiscal de competencia de las contralorías y dictan normas para el fortalecimiento y efectividad del control de la gestión pública.

3.5 Contraloría Municipal

En lo que tiene que ver con la Contraloría de orden municipal es importante tener en cuenta, que en principio, el artículo 272 de la Constitución Política, en su inciso segundo, prevé que la vigilancia de la gestión fiscal de los municipios incumbe a las contralorías departamentales. Sin embargo, la misma norma deja la posibilidad de que la ley dicte normas especiales relacionadas con las contralorías municipales. Al respecto, la ley 617 de 2000, en el artículo 21, modificado por la ley 136, concretamente por el artículo 156, establece que únicamente los

municipios y distritos clasificados en categoría especial y primera, y aquellos de segunda categoría que tengan más cien mil (100.000) habitantes, podrán crear y organizar sus propias contralorías. El artículo 155 de la ley 136 de 1994 contempla que las contralorías municipales y distritales, son entidades de carácter técnico, y están dotadas de autonomía administrativa y presupuestal. En este sentido cada entidad del respectivo distrito o municipio puede tener una estructura diferente:

La Contraloría Municipal de Bucaramanga es un organismo autónomo de control fiscal, técnico y ambiental, que tiene como misión contribuir a mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, garantizando la conservación y buen uso del patrimonio fiscal en el ámbito de los bienes y fondos del ente territorial, contribuyendo al desarrollo social, la convivencia pacífica, el crecimiento económico y la sostenibilidad ambiental. Todo ello fundamentado en la aplicación de los principios de eficacia, eficiencia, economía, equidad y la ecología o valoración de los costos ambientales, así como la participación ciudadana y la generación de los productos y servicios con calidad y oportunidad, para satisfacer las expectativas de la comunidad en general.²

3.6 Estructura Organizacional

La Contraloría Municipal de Bucaramanga está organizada de la siguiente manera:

CONTRALORA: La actual Contralora de Bucaramanga es la abogada Magda Milena Amado Gaona, representante legal de la entidad, fue elegida por el concejo Municipal, de terna integrada por el Tribunal Superior de Bucaramanga, para un periodo de cuatro (4) años, por mandato constitucional y legal, es quien tiene la facultad para realizar el Control Fiscal, a través de estrategias, planes, programas y procesos de Auditoria, sobre todas las acciones del Gobierno Municipal, donde

²CONTRALORÍA MUNICIPAL DE BUCARAMANGA. Recuperada septiembre, 29, 2013 Desde: <http://www.contraloriabga.gov.co/site/index.php/contraloria/mision>

se ejecuten o administren recursos y bienes públicos, así como endilgar la responsabilidad fiscal a los servidores públicos o particulares que en el ejercicio de sus funciones incurran en un detrimento patrimonial al Estado, investigación iniciada previos hallazgos realizados en el ejercicio del proceso de Auditoria.

SUBCONTRALOR: Actualmente ostenta este cargo el abogado Jorge Gómez Toloza, quien es el encargado de direccionar el proceso misional de la entidad. Sus principales Funciones en la Contraloría Municipal de Bucaramanga son la de direccionar el proceso misional de la entidad, coordinar la vigilancia fiscal, revisar la rendición de las cuentas, adelantar las correspondientes investigaciones fiscales y los procesos de jurisdicción coactiva, orientar la revisión de la administración de los recursos naturales del municipio de Bucaramanga

OFICINA DE RESPONSABILIDAD FISCAL: Esta oficina es dependencia de la Sub Contraloría, en esta área se adelantan los procesos de responsabilidad fiscal bajo lo prescrito en la ley 610 de 2000 y 1474 de 2011. Este proceso comprende el conjunto de actuaciones administrativas que adelanta la Contraloría con el fin de determinar y establecer la responsabilidad de los servidores públicos y de los particulares, cuando en el ejercicio de la gestión fiscal o con ocasión de ésta, causen por acción u omisión y en forma dolosa o gravemente culposa un daño al patrimonio del Estado.

ÁREA ADMINISTRATIVA: Bajo éste título se agrupan la Secretaría General, el área de presupuesto y las oficinas Asesoras. Planeación, Jurídica y Control Interno.

4 CAPITULO II. FUNDAMENTOS TEÓRICOS

Para el estudio del análisis de la situación jurídica de los bienes inmuebles propiedad del municipio de Bucaramanga dados en comodato, fue necesario estudiar una serie de normatividad relacionada con el control y la gestión fiscal, los bienes que conforman el patrimonio estatal y algunos aspectos del régimen de la contratación estatal.

4.1 Marco de Antecedentes Jurídicos

4.1.1 Ley 42 de 1993

Esta ley regula la organización del sistema de control fiscal financiero y los organismos que lo ejercen. Según el artículo 4 de la ley 42 de 1993, el control fiscal es una función pública, la cual vigila la gestión fiscal de la administración y de los particulares o entidades que manejen fondos o bienes del Estado en todos sus órdenes y niveles. Se ejerce en forma posterior y selectiva, contrario al antiguo modelo de control previo y perceptivo. El control posterior consiste en la vigilancia de las actividades, operaciones y procesos ejecutados por los sujetos de control y de los resultados obtenidos por los mismos. En cuanto al control selectivo se entiende la elección mediante un procedimiento técnico de una muestra representativa de recursos, cuentas, operaciones o actividades para obtener conclusiones sobre el universo respectivo en el desarrollo del control fiscal. Es decir, que se realiza el control después de ejecutados los actos por parte de los sujetos de control y ya no se vigila a todos y cada uno de estos sujetos sino que mediante un procedimiento técnico se escoge una muestra que dará, según reglas estadísticas, cuenta de la situación fiscal global. Resulta también importante

conocer quiénes son sujetos de control. La misma ley 42 de 1993 señala que son sujetos de control fiscal los órganos que integran las ramas legislativa y judicial, los órganos autónomos e independientes como los de control y electorales, los organismos que hacen parte de la estructura de la administración nacional y demás entidades nacionales, los organismos creados por la Constitución Nacional y la ley que tienen régimen especial, las sociedades de economía mixta, las empresas industriales y comerciales del Estado, los particulares que manejen fondos o bienes del Estado, las personas jurídicas y cualquier otro tipo de organización o sociedad que maneje recursos del Estado en lo relacionado con éstos y el Banco de la República. Son sujetos de control fiscal en el orden territorial los organismos que integran la estructura de la administración departamental y municipal. En consecuencia y de acuerdo con la Corte Constitucional³ el control fiscal constituye el instrumento necesario e idóneo en un Estado constitucional de Derecho para garantizar el cabal cumplimiento de los objetivos constitucionalmente previstos para las finanzas del Estado, a través de la inspección de la administración y manejo de los bienes y fondos públicos, en las distintas etapas de recaudo o adquisición, conservación, enajenación, gasto, inversión y disposición. El objetivo primordial del control fiscal es verificar el manejo correcto del patrimonio estatal, en otras palabras, el control fiscal proviene de la necesidad de proteger los bienes que están afectos al interés general.

4.1.2 Ley 610 de 2000

Ahora en cuanto al concepto de gestión fiscal, la ley 610 de 2000 lo define como el conjunto de actividades económicas, jurídicas y tecnológicas, que realizan los servidores públicos y las personas de derecho privado que manejen o administren recursos o fondos públicos, tendientes a la adecuada y correcta adquisición,

³ COLOMBIA. CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-557 (20, agosto, 2009). Expediente D-7587. Magistrado Ponente: Luis Ernesto Vargas Silva

planeación, conservación, administración, custodia, explotación, enajenación, consumo, adjudicación, gasto, inversión y disposición de los bienes públicos, así como a la recaudación, manejo e inversión de sus rentas en orden a cumplir los fines esenciales del Estado, con sujeción a los principios de legalidad, eficiencia, economía, eficacia, equidad, imparcialidad, moralidad, transparencia, publicidad y valoración de los costos ambientales.

4.1.3 Ley 80 de 1993

El Estatuto General de la Contratación Pública (ley 80 de 1993) es el cuerpo normativo donde se trazan las líneas generales que se deben seguir para la celebración de contratos por parte de la Administración Pública.

De Acuerdo con Solano Sierra⁴ este estatuto trajo consigo asuntos innovadores respecto a la antigua legislación sobre la contratación estatal (decreto 222 de 1983), como la creación de una sola categoría de contratos que son los Contratos Estatales, eliminando el criterio diferenciador entre contrato administrativo y contrato de derecho privado de la administración; también estatuyó la autonomía de la voluntad; simplificó los procedimientos para contratar; eliminó la licitación privada; dispuso la procedencia de la audiencia pública para el acto de la adjudicación (siguiendo los lineamientos del artículo 273 de la Constitución Política); además restringió la estipulación de las cláusulas excepcionales (exorbitantes) a determinados contratos; consagró la figura del silencio administrativo positivo en la ejecución del contrato; etc.

Un aspecto importante consagrado en el Estatuto General de la Contratación Pública es el estipulado en su artículo tercero, donde señala que los servidores públicos tendrán en consideración que al celebrar contratos y con la ejecución de

⁴ SOLANO SIERRA, Jairo Enrique. Contratación Administrativa. Segunda ed. Bogotá D.C. Ediciones Librería del Profesional, 1997. Pág. 10. ISBN: 658-635-269-2

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. Los particulares, por su parte, tendrán en cuenta al celebrar y ejecutar contratos con las entidades estatales que, colaboran con ellas en el logro de sus fines y cumplen una función social que, como tal, implica obligaciones. Este es un criterio elemental, porque se encomienda a las autoridades la específica tarea de la realización de los fines estatales, así como lo estipula la Constitución Política de 1991, en su artículo 209 al indicar que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y que las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado.

Otro tema importante mencionado por Matallana⁵ del Estatuto General de la Contratación Pública es la llamada universalidad del Estatuto Contractual, creándose un régimen de carácter general y único para lo que tiene que ver con la contratación estatal en todo el territorio nacional. Con esta nueva figura de única naturaleza contractual se entra a reemplazar las antiguas categorías de contrato administrativo y contrato privado de la administración que se contemplaba en el Decreto 222 de 1983. Las antiguas categorías mencionadas traían consigo ciertas dificultades, como no ofrecer los criterios necesarios para distinguir entre los dos tipos de contratos, dejando al arbitrio de la persona que lo celebraba la identificación del tipo de contrato o dejándolo a la voluntad del servidor público de turno.

Cabe mencionar que la ley 80 de 1993 recoge lineamientos de la normatividad civil y comercial en relación con la actividad contractual de la administración pública, como lo anota la misma ley en su artículo 13: “Los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2 del presente estatuto se registrarán por las

⁵ MATAALLANA, Ernesto. Manual de Contratación de la Administración Pública. Primera ed. Bogotá D.C. Ediciones Universidad Externado de Colombia. 2005. Pág. 88. ISBN: 958-710-042-5

disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta Ley”; precisándose la pertinencia de las disposiciones civiles y mercantiles en la contratación administrativa, de forma que las reglas del derecho civil y del comercial, en materia contractual, son válidas siempre y cuando sean compatibles con el contrato estatal.

De esta manera encontramos que la contratación estatal colombiana tiene un régimen jurídico tripartito según Solano Sierra: primero, las normas de derecho comercial y civil que le sean aplicables, permitiéndose las modalidades, condiciones y cláusulas que las partes consideren necesarias siempre y cuando no contradigan la Constitución; segundo, las normas generales de la contratación contenidas en el Estatuto General de la Contratación Pública y, tercero, las normas que regulan determinadas actividades contractuales de diversos organismos del Estado.⁶

En palabras del doctor Carlos Betancur Jaramillo: “esta comunión normativa no hace otra cosa que aprovechar ciertos principios rectores de la contratación general que aunque tenga su consagración en códigos de derecho privado como el civil o el comercial, no son propios y exclusivos de este derecho.” “En otras palabras, extremos como los indicados no son ni de derecho público ni de derecho privado, sino, simplemente, de derecho propio, aplicables a toda relación contractual, con prescindencia de la naturaleza de los sujetos involucrados en la misma.”⁷

Pero cabe aclarar que a pesar de que en la contratación estatal se apliquen normas del derecho civil y comercial, siempre se tendrá en cuenta el carácter de función social que cumplen los contratos estatales, función que se traduce en la consecución de los fines del Estado, es decir el contrato estatal se colige como un

⁶ SOLANO SIERRA, Jairo Enrique. Óp. Cit.

⁷ BETANCUR JARAMILLO, Carlos, *Derecho Procesal Administrativo*. Señal Editora, Medellín. 4ta edición. 1994, págs. 522 y 523.

instrumento del Estado para conseguir sus fines, como bien lo ha señalado la Corte Constitucional:

Por lo anterior cree la Corte que el mandato establecido en el artículo 150 Fundamental, para que el Congreso dicte un estatuto general de contratación de la administración pública y en especial de la administración nacional, implica el reconocimiento de una amplia libertad de configuración del legislador para diseñar un régimen legal cuya finalidad sea la de propender al logro de los objetivos constitucionales del Estado Social de Derecho, toda vez que el cumplimiento de estas metas requiere del aprovisionamiento de bienes y servicios por parte de los órganos públicos mediante la contratación. En este orden de ideas, es innegable el carácter instrumental que ostenta el contrato estatal, puesto que no es un fin en sí mismo sino un medio para la consecución de los altos objetivos del Estado.⁸

En cuanto a los principios que rigen la contratación estatal, el artículo 28 de la ley 80 de 1993 habla de la interpretación de las reglas constitucionales, estipulando que en la interpretación de las normas sobre contratos estatales, relativas a procedimientos de selección y escogencia de contratistas y en la de la cláusula y estipulaciones de los contratos, se tendrá en consideración los fines y los principios de que trata esta ley, los mandatos de la buena fe y la igualdad y equilibrio entre prestaciones y derechos que caracteriza a los contratos conmutativos. De lo anterior podemos decir que por ser parte la actividad contractual estatal de la actividad administrativa, su lectura debe hacerse en concordancia con los principios que señala la Constitución Política, de esta manera se pone de manifiesto la observancia que hace la ley del artículo 209 superior, en cuanto a la sujeción de la función pública a los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad.

También es importante mencionar quién es competente para comprometer los recursos del Estado. En el artículo 11 del Estatuto General de la Contratación

⁸ Corte Constitucional. Sentencia C-949 del 5 de septiembre de 2001. M.P.: Clara Inés Vargas Hernández.

Pública, se determinan los diferentes niveles de quienes son competentes para celebrar contratos estatales, mencionando que esta potestad es del representante legal de la entidad. En el caso de la Nación quien es competente para llevar a cabo procesos de selección y celebrar contratos es el Presidente de la República. En lo referente a la competencia para celebrar contratos por parte de las entidades estatales, el numeral 3 señala: tiene competencia para celebrar contratos a nombre de la Entidad respectiva (i) los ministros del despacho, los directores de departamentos administrativos, los superintendentes, los jefes de unidades administrativas especiales, el Presidente del Senado de la República, el Presidente de la Cámara de Representantes, los presidentes de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura y de sus Consejos Seccionales, el Fiscal General de la Nación, el Contralor General de la República, el Procurador General de la Nación, y el Registrador Nacional del Estado Civil; (ii) a nivel territorial, los gobernadores de los departamentos, los alcaldes municipales y de los distritos capitales y especiales, los contralores departamentales, distritales y municipales y los representantes legales de las regiones, las provincias, las áreas metropolitanas, los territorios indígenas y las asociaciones de municipios, en los términos y condiciones de las normas legales que regulen la organización y el funcionamiento de dichas entidades; (iii) los representantes legales de las entidades descentralizadas en todos los órdenes y niveles.

Un tema que se hace necesario abordar es el control que se ejerce en la actividad contractual del Estado, máxime cuando se trata de la función principal de la entidad donde se desarrollan las actividades concernientes a la Práctica Social, cuya función es la vigilancia de la gestión fiscal de la administración.

La ejecución de los contratos estatales está sometida a reglas que aseguren su transparencia y legalidad, la ley 80 de 1993 está sometida a diversos controles que ejercen varios organismos que vigilan la actividad estatal, la conducta de sus funcionarios y de los particulares que intervienen en la contratación. De esta manera se le otorgan funciones a la Procuraduría General de la Nación, a la

Fiscalía General de la República y a la Contraloría General de la República; además en el artículo 270 de la Constitución Política se consagra que la ley organizará las formas y los sistemas de participación ciudadana que permitan vigilar la gestión pública que se cumpla en los diversos niveles administrativos y sus resultados, dejando abierta la posibilidad que la comunidad ejerza también el control fiscal.

Uno de los controles a los cuales está sometido el Estatuto General de la Contratación Pública, es la intervención de las autoridades de control fiscal, el cual es ejercido por la Contraloría General de la República, a la cual le corresponde no sólo un criterio numérico contable, sino que comprenderá “un control financiero, de gestión y de resultados, fundados en la eficiencia, la economía, la equidad y la valoración de los costos ambientales”, pero únicamente cuando se haya liquidado o terminado el contrato, siendo un control posterior y selectivo, pues el control previo quedó en manos de las autoridades de control interno de cada entidad. Siguiendo a Palacio Hincapié⁹ la ley establece que la intervención de las autoridades de control fiscal sólo procederá cuando se haya agotado los trámites administrativos de legalización de los contratos y permite que se extienda sobre las cuentas correspondientes a los pagos originados en los mismos, para verificar que se hayan ajustado a la ley y al contrato. Una vez liquidados o terminados los contratos, según sea el caso, la vigilancia fiscal recaerá sobre ellos, para lo cual pueden solicitar los informes que estimen convenientes. Pero los funcionarios de la Contraloría no sólo establecen la responsabilidad que sea imputable por la gestión fiscal e imponen las sanciones que sean del caso, sino, además deberán proceder, en los eventos en que el resultado de una investigación señale la existencia de una conducta ilícita, a ponerla también en conocimiento de las autoridades pertinentes y promover las investigaciones disciplinarias y penales, aportando las pruebas respectivas.

⁹ PALACIO HINCAPIÉ, Juan Ángel. La Contratación de las Entidades Estatales. Quinta Edición. Medellín. Edición Librería Jurídica Sánchez R. LTDA. 2005. Págs. 65 y 66. ISBN: 958-9380-70-0

La ley 80 de 1993 también establece la facultad que tiene la comunidad de vigilar que la actuación de contratación estatal se haga ajustada a lo normado en la ley, así lo dispone el artículo 66 del Estatuto, al señalar que todo contrato que celebren las entidades estatales, estará sujeto a la vigilancia y control ciudadano. Las asociaciones cívicas comunitarias de profesionales, benéficas o de utilidad común, podrán denunciar ante las autoridades competentes las actuaciones, hechos u omisiones de los servidores públicos o de los particulares, que constituyan delitos, contravenciones, o faltas en materia de contratación estatal. Las autoridades brindarán especial apoyo y colaboración a las personas y asociaciones que emprendan campañas de control y vigilancia de la gestión pública contractual y oportunamente suministrarán la documentación o información que requieran para el cumplimiento de tales tareas. El Gobierno Nacional y los de las Entidades territoriales establecerán sistemas y mecanismos de estímulo de la vigilancia y control comunitario en la actividad contractual orientados a recompensar dichas labores. Las entidades estatales podrán contratar con las asociaciones de profesionales y gremiales y con las universidades y centros especializados de investigación, el estudio y análisis de las gestiones contractuales realizadas.

Por último, en lo concerniente a los controles que se ejercen en la contratación estatal, es importante resaltar que todos estos controles van más allá del simple cumplimiento de las formalidades contractuales, dichos controles también tienen un objetivo superior, que es la consecución de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados. Esto se manifiesta en la ley, en su artículo 24, numeral 8: “las autoridades no actuarán con desviación o abuso de poder y ejercerán sus competencias exclusivamente para los fines previstos en la ley.”

La ley 80 de 1993 también establece el régimen de inhabilidades e incompatibilidades, en aras de evitar la arbitrariedad, manteniendo la moralidad pública y hacer más transparente la función administrativa en materia de contratación estatal. En el artículo 8 del Estatuto General de la Contratación

Pública se establecen las inhabilidades e incompatibilidades para contratar y menciona una lista de quiénes son inhábiles para participar en licitaciones y para celebrar contratos con las entidades estatales. En primer lugar menciona a las personas que se hallen inhabilitadas para contratar por la Constitución y las leyes, es decir las personas que estén incurso en el régimen taxativo de inhabilidades e incompatibilidades descritas en el ordenamiento jurídico para los servidores públicos.

Luego, la ley continúa diciendo, en segundo lugar, que son inhábiles para contratar quienes participaron en las licitaciones o concursos o celebraron los contratos de que trata el literal anterior estando inhabilitados; esto quiere decir, de acuerdo con Solano Sierra¹⁰ que puede imputársele a quien haya hecho las veces de licitante, concursante o contratista a quienes estándosele prohibido intervenir por estar incurso en inhabilidad celebró el contrato; esta conducta afecta de nulidad absoluta tanto la actuación como la vinculación contractual, sin perjuicio de la responsabilidad penal a que hubiere lugar. Esto es concordante con el numeral 7 del artículo 26 de la ley 80 de 1993, al decir que Los contratistas responderán por haber ocultado al contratar, inhabilidades, incompatibilidades o prohibiciones, o por haber suministrado información falsa.

En tercer lugar la ley menciona que son inhábiles para contratar con las entidades estatales quienes dieron lugar a la declaratoria de caducidad; más adelante la ley explica, en el artículo 18, que la caducidad es la estipulación en virtud de la cual si se presenta alguno de los hechos constitutivos de incumplimiento de las obligaciones a cargo del contratista, que afecte de manera grave y directa la ejecución del contrato y evidencia que puede conducir a su paralización, la entidad por medio de acto administrativo debidamente motivado lo dará por terminado y ordenará su liquidación en el estado en que se encuentre.

¹⁰ SOLANO SIERRA, Óp. Cit. Pág. 83.

La ley establece, en cuarto lugar, que quienes en sentencia judicial hayan sido condenados a la pena accesoria de interdicción de derechos y funciones públicas y quienes hayan sido sancionados disciplinariamente con destitución no podrán contratar con las entidades estatales; estas modalidades –de responsabilidad penal y disciplinaria- hacen extensiva la inhabilidad por un término de (5) años, contado a partir de la fecha de ejecutoria de la sentencia que impuso la pena accesoria, o la del acto administrativo sancionatorio de destitución por cualquier clase de falta que lo amerite.¹¹

En quinto lugar preceptúa la norma que son inhábiles para contratar quienes sin justa causa se abstengan de suscribir el contrato estatal adjudicado; esto en el caso que esté el acto de adjudicación debidamente notificado y por su carácter de obligatorio, tanto para el adjudicatario como para la entidad estatal, no se suscribe el contrato, en el término señalado, sin justa causa.

El Estatuto menciona, en sexto lugar, que son inhábiles para celebrar contratos con las entidades estatales los servidores públicos; esto en concordancia con el artículo 127 de la Constitución Nacional que preceptúa: los servidores públicos no podrán celebrar, por sí o por interpuesta persona, o en representación de otro, contrato alguno con entidades públicas o con personas privadas que manejen o administren recursos públicos, salvo las excepciones legales.

Como séptima inhabilidad, la ley establece que quienes sean cónyuges o compañeros permanentes y quienes se encuentren dentro del segundo grado de consanguinidad o segundo de afinidad con cualquier otra persona que formalmente haya presentado propuesta para una misma licitación, estarán incurso en inhabilidad para contratar. Al respecto la Corte Constitucional ha dicho:

¹¹ SOLANO SIERRA, Óp. Cit. Pág. 84

La presencia de familiares en una misma licitación o concurso, puede seriamente hacer fracasar sus objetivos básicos. La pérdida que se produce en la esfera pública es inconmensurable frente al sacrificio individual que eventualmente se verifique. La contratación estatal, según lo ordena la Constitución (CP art. 209) y la ley (Ley 80 de 1993, arts. 24, 25 y 26), debe adelantarse de acuerdo con los principios de transparencia, igualdad, moralidad y economía. La puja entre los licitantes requiere que el sigilo y la autonomía de cada uno de ellos se mantengan. La participación de parientes en una misma licitación o concurso, quebranta este supremo presupuesto negocial, en detrimento de la lealtad y sana emulación entre los oferentes, lo que a su turno genera desigualdad y propicia la inmoralidad, la cual bien puede desembocar en colusión y pérdida económica para el Estado que no sabrá si objetivamente está en un momento dado seleccionando la mejor propuesta. El alto riesgo asociado a la intervención de familiares en una misma licitación o concurso, que puede desacreditar tan importantes mecanismos contractuales, en los cuales el Estado cifra la posibilidad de escoger objetivamente al mejor proponente y permitir el acceso igualitario de los particulares, representa un precio demasiado alto que se obligaría a pagar a la sociedad, si se decide hacer caso omiso de esa situación a fin de permitir su participación.¹²

En octavo lugar la ley dice que son inhábiles para participar de la contratación estatal las sociedades distintas de las anónimas abiertas, en las cuales el representante legal o cualquiera de sus socios tenga parentesco en segundo grado de consanguinidad o segundo de afinidad con el representante legal o con cualquiera de los socios de una sociedad que formalmente haya presentado propuesta, para una misma licitación. Esto es aplicable, de acuerdo con Solano Sierra¹³ a las sociedades distintas de las anónimas abiertas, por lo tanto, la inhabilidad hace relación respecto de otras clases de sociedades: anónimas cerradas, de responsabilidad limitada, en comandita, etc., porque sus acciones no

¹²COLOMBIA, CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia C-415 del 22 de septiembre de 1994. M.P.: Eduardo Cifuentes Muñoz.

¹³ SOLANO SIERRA, Óp. Cit. pág. 88.

están bolsas de valores, no pueden ser vendidas al público en general, ni el número de socios o accionistas supera el determinado para las anónimas abiertas.

La ley continúa diciendo, en noveno lugar, que los socios de sociedades de personas a las cuales se haya declarado la caducidad, así como las sociedades de personas de las que aquéllos formen parte con posterioridad a dicha declaratoria no podrán celebrar contratos con las entidades estatales. Se encuentra razonable, como lo expone Solano Sierra¹⁴ que el querer del legislador al hacer extensiva la inhabilidad a los socios de sociedades de personas sancionadas con la declaratoria de caducidad del contrato, por cuanto al integrar ellos, como miembros, la junta de socios, deben velar por el cumplimiento de las obligaciones contractuales que adquiera la sociedad, y lógico a ésta por las responsabilidades que, como persona jurídica, se derivan de la relación contractual, al incumplir el contrato estatal; ambos quedan inhabilitados.

Como décima inhabilidad la ley menciona que las personas naturales que hayan sido declaradas responsables judicialmente por la comisión de delitos de peculado, concusión, cohecho, prevaricato en todas sus modalidades y soborno transnacional, así como sus equivalentes en otras jurisdicciones. Esta inhabilidad se extenderá a las sociedades de que sean socias tales personas, con excepción de las sociedades anónimas abiertas. Respecto a este literal la Corte Constitucional dijo:

El artículo 18 de la Ley 1150 de 2007, adicionó el literal j) al numeral 1o del artículo 8º de la Ley 80 de 1993, precisando el régimen de inhabilidades para contratar con el Estado, consagrando la inhabilidad para participar en licitaciones o concursos y celebrar contratos con las entidades estatales de las personas naturales declaradas judicialmente responsables por la comisión de determinados delitos, y extendiendo el legislador los efectos de tal inhabilidad a las sociedades en las cuales sea socia la persona natural cobijada con la

¹⁴ SOLANO SIERRA, Óp. Cit. pág. 89

inhabilidad, haciendo el legislador más severo el régimen de inhabilidades para la persona natural, quien seguirá inhabilitada, pero en adelante además estará impedida para valerse de las diversas formas de sociedad comercial existentes, a excepción de las sociedades anónimas abiertas, a las que se les permite celebrar contratos con el Estado, aun cuando entre sus socios puedan estar presentes personas inhabilitadas por haber sido declaradas judicialmente responsables por la comisión de los delitos mencionados en la norma.¹⁵

Por último la ley preceptúa que son inhábiles para contratar las personas que hayan financiado campañas políticas a la Presidencia de la República, a las gobernaciones o a las alcaldías con aportes superiores al dos punto cinco por ciento (2.5%) de las sumas máximas a invertir por los candidatos en las campañas electorales en cada circunscripción electoral, quienes no podrán celebrar contratos con las entidades públicas, incluso descentralizadas, del respectivo nivel administrativo para el cual fue elegido el candidato.

También es importante resaltar el procedimiento a seguir en la selección del contratista, procedimiento que se sigue por medio de la figura de la licitación pública; el numeral 1º del artículo 25 de la ley 80 de 1993 estipula que en las normas de selección y en los pliegos de condiciones para la escogencia de contratistas, se cumplirán y establecerán los procedimientos y etapas estrictamente necesarios para asegurar la selección objetiva de la propuesta más favorable; y en el artículo 30 se establecen las reglas a seguir para la licitación, explicándose en el parágrafo de ese mismo artículo que se entiende por licitación pública el procedimiento mediante el cual la entidad estatal formula públicamente una convocatoria para que, en igualdad de oportunidades, los interesados presenten sus ofertas y seleccione entre ellas la más favorable.

¹⁵ COLOMBIA, CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia C-353 de 20 de mayo 2009. M.P.: JORGE IVÁN PALACIO PALACIO.

Según Palacio Hincapié¹⁶ la licitación tiene un procedimiento reglado, la selección del contratista es sometida a pasos previamente establecidos por la ley, para asegura la igualdad entre los participantes, hasta llegar a la adjudicación. Si se llegare a violar dicho procedimiento de selección su consecuencia generaría nulidad, salvo que se trate de irregularidades que no constituyan causales de invalidez, caso en el cual el representante legal de la entidad podrá subsanar la irregularidad, según lo estipulado en el artículo 49 de la ley 80 de 1993. Además la licitación deberá ser pública, todas las fases o etapas del procedimiento de licitación son dadas a conocer a los participantes, pudiendo solicitar las informaciones que deseen; las evaluaciones de las propuestas se pone en conocimiento de los participantes con los mismos fines y cualquier persona que demuestre un interés, puede solicitar la información pertinente; el carácter público, brinda la oportunidad de controvertir las decisiones de la Administración y garantiza el principio de igualdad. A su vez el proceso de licitación es abierto o de libre concurrencia, es decir, todas las personas en capacidad de contratar con el Estado tienen la libertad para participar en la selección de contratista, motivando la confrontación de las diferentes propuestas, para una mejor escogencia. Y, por último, el proceso licitatorio garantiza la igualdad de los oferentes, teniendo los participantes las mismas posibilidades de adjudicársele el contrato, gozando de las mismas ventajas previstas en el pliego de condiciones, en el que se estipulan para todos los mismos criterios de valorización de las ofertas.

Para finalizar este tema del Estatuto General de la Contratación Pública, cabe mencionar la manera como se perfeccionan los contratos estatales, para Palacio Hincapié¹⁷ el perfeccionamiento del contrato corresponde al momento en el cual surgen las obligaciones para las partes, esto ocurre con posterioridad a la adjudicación. En nuestro régimen la adjudicación no concreta el contrato, a pesar que mediante ella se acepta la propuesta del contratista. De esta manera se

¹⁶ PALACIO HINCAPIÉ, Óp. Cit. Págs. 169-171.

¹⁷ PALACIO HINCAPIÉ, Óp. Cit. Pág. 35.

requiere para su perfeccionamiento del cumplimiento de unos requisitos necesarios para poder exigir el cumplimiento de las obligaciones que se asumieron, como lograrse un acuerdo sobre el objeto y la contraprestación y éste se eleve a escrito, tal y como lo menciona el artículo 41 de la ley 80 de 1993, referente a los requisitos necesarios para el perfeccionamiento del contrato.

4.1.4 Decreto 1510 de 2013

Según lo estipulado en el artículo 20 del Decreto 1510 de 2013, los estudios previos constan de un contenido, obligando a las entidades estatales su cumplimiento:

Los estudios y documentos previos son el soporte para elaborar el proyecto de pliegos, los pliegos de condiciones, y el contrato. Deben permanecer a disposición del público durante el desarrollo del Proceso de Contratación y contener los siguientes elementos, además de los indicados para cada modalidad de selección:

1. La descripción de la necesidad que la Entidad Estatal pretende satisfacer con el Proceso de Contratación.

2. El objeto a contratar, con sus especificaciones, las autorizaciones, permisos y licencias requeridos para su ejecución, y cuando el contrato incluye diseño y construcción, los documentos técnicos para el desarrollo del proyecto.

3. La modalidad de selección del contratista y su justificación, incluyendo los fundamentos jurídicos.

4. El valor estimado del contrato y la justificación del mismo. Cuando el valor del contrato esté determinado por precios unitarios, la Entidad Estatal debe incluir la forma como los calculó y soportar sus cálculos de presupuesto en la estimación de aquellos. La Entidad Estatal no debe publicar las variables

utilizadas para calcular el valor estimado del contrato cuando la modalidad de selección del contratista sea en concurso de méritos. Si el contrato es de concesión, la Entidad Estatal no debe publicar el modelo financiero utilizado en su estructuración.

5. Los criterios para seleccionar la oferta más favorable.

6. El análisis de riesgo y la forma de mitigarlo.

7. Las garantías que la Entidad Estatal contempla exigir en el Proceso de Contratación.

8. La indicación de si el Proceso de Contratación está cobijado por un Acuerdo Comercial.¹⁸

De esta manera los estudios previos se erigen como el análisis de las variables que puedan entorpecer los trámites de selección de los contratistas y la ejecución misma del contrato; por esta razón es indispensable el estudio de la documentación que sirve como base para la preparación del proceso de contratación por parte de la administración.

Este estudio pasa por examinar las necesidades de realizar la contratación pública, mirando de manera objetiva las justificaciones que se dieron para que la administración acceda a la contratación, observando que sea beneficiosa para la sociedad.

4.1.5 Decreto Municipal Número 038 de 31 de marzo de 2005

En el Decreto Municipal Número 038 de 31 de marzo de 2005, se reglamenta la organización, responsabilidades, uso, conservación y disposición de los bienes muebles e inmuebles del municipio de Bucaramanga. En el artículo segundo

¹⁸ COLOMBIA, PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA, *Decreto 1510: Por el cual se reglamenta el sistema de compras y contratación pública*, Art. 20. 2013

encontramos que las normas que contienen el decreto se aplicarán a todas las dependencias de la administración central municipal, a los servidores públicos y personas de derecho privado que de cualquier manera administren, manejen, posean, usen o custodien bienes muebles e inmuebles de propiedad del Municipio de Bucaramanga, o que se encuentren bajo su custodia o administración. En cuanto a la administración de los bienes inmuebles del Municipio de Bucaramanga, se estipula que corresponde a la Defensoría del Espacio Público ejercer la administración directa de los bienes inmuebles del Municipio de Bucaramanga, y la indirecta en el caso de inmuebles que sean entregados a entidades del nivel descentralizado del Municipio.

Establece el decreto número 038 de 31 de marzo de 2005, que los contratos de comodato de bienes inmuebles del Municipio de Bucaramanga, se adelantarán conforme a lo dispuesto en la ley 80 de 1993, sus decretos reglamentarios y normas afines y complementarias, y a nivel central se seguirán los procedimientos en materia contractual que establece el Decreto Municipal No. 029 del 28 de febrero de 2005 y normas que lo modifiquen, complementen o aclaren, por parte del ordenador del gasto o sus delegados de conformidad con los actos administrativos vigentes en materia de delegación.

Antes de la elaboración del contrato de comodato de bien inmueble, se debe verificar lo siguiente:

- Que el bien inmueble no se esté utilizando para el servicio de la entidad o que se requiera para el servicio de la misma.
- La existencia de autorizaciones y aprobaciones necesarias para la celebración del contrato de comodato.
- La no existencia de embargos, pleitos pendientes y condiciones resolutorias u otro tipo de gravámenes que afectan el uso y disfrute del bien, y comunicará al Despacho del Alcalde sobre el particular.

El departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, remitirá la minuta de la escritura del contrato de Comodato, a la oficina Asesora Jurídica para su revisión en aspectos jurídicos, previamente a la firma del mismo por parte del Alcalde o su delegado. Una vez surtidas las diligencias de protocolización del contrato por parte del D.A.D.E.P., este procederá a recibir o entregar según el caso, el bien inmueble, a través de un inventario en donde se hará constar el estado del bien, con sus mejoras, usos y anexidades.

Cuando finalice el contrato de comodato se debe recibir el bien mediante acta e inventario y en caso de presentarse daños ocasionados por el comodatario, se procederá a evaluar el costo de los daños, los cuales deberán ser asumidos por el comodatario o por el municipio como comodante. En este último caso, la Defensoría del Espacio Público, informará a la Oficina de Control Interno y Control Interno Disciplinario para que inicie las investigaciones a que haya lugar. En caso de corresponder dichos costos al comodatario, la Defensoría del Espacio Público efectuará el requerimiento correspondiente previamente al recibo del bien y a la liquidación del contrato, e iniciará las acciones legales a que haya lugar. En caso que el comodatario no haga entrega del inmueble el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, procederá a instaurar las acciones legales necesarias para la restitución.

Establece el decreto número 038 de 31 de marzo de 2005, que los servidores públicos y las personas de derecho privado que de cualquier manera, administren, manejen, posean o custodien bienes muebles e inmuebles de propiedad del Municipio de Bucaramanga, o que se encuentren bajo su custodia, o administración, responderán, fiscal y disciplinariamente según el caso, por la pérdida o daño, merma o depreciación que sufran los bienes bajo su custodia o administración, sin perjuicio de la responsabilidad penal o civil que les corresponda, salvo el deterioro natural por el uso legítimo. En el artículo séptimo, numeral once se establece que los bienes inmuebles del Municipio de Bucaramanga que sean entregados en comodato, serán administrados por la

entidad o persona natural o jurídica a quien se haya entregado el bien, siendo su responsabilidad el manejo, conservación y custodia del mismo.

Obligación de Comodatarios de presentar informes periódicos a la Administración Municipal. En el artículo octavo numeral cuatro, se consagra que los comodatarios de los bienes inmuebles del municipio de Bucaramanga, presentarán un informe cada 1° de julio de cada año sobre el estado de los predios bajo su administración, manejo y custodia, de ser posible con record fotográfico. El comodatario está obligado a garantizar la conservación del inmueble entregado, ya sea directamente o realizando los contratos necesarios siendo de cargo de la Defensoría del Espacio público velar porque el bien sea destinado al uso convenido y porque los inmuebles se mantengan en buen estado de uso y conservación.

4.2 MARCO CONCEPTUAL

4.2.1 Contrato Administrativo

Los contratos administrativos adquieren una naturaleza diferente en cuanto a los contratos civiles, esta diferenciación está marcada principalmente en el interés que tiene cada uno de estos contratos; por un lado los contratos civiles tienen un interés puramente individualista, guiado por la voluntad de cada una de las partes, esto es respetando el principio de la autonomía de la voluntad privada. La Corte Constitucional¹⁹ ha definido este principio como “un postulado formulado por la doctrina civilista francesa a mediados de los Siglos XVIII y XIX, que ha sido

¹⁹ COLOMBIA. CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-186 (16, marzo, 2011). Expediente D-8226. Magistrado Ponente: Humberto Antonio Sierra Porto.

definido como “[El] poder otorgado por el Estado a los particulares para crear, dentro de los límites legales, normas jurídicas para la autorregulación de sus intereses”. Igualmente ha indicado que esta institución tiene claros fundamentos filosóficos pues se trata de una expresión del pensamiento liberal de la segunda mitad del siglo XVIII y comienzos del siglo XIX, cuyo punto de partida era la teoría de los derechos naturales del individuo, es decir, la idea de unas libertades previas a la existencia del Estado. Desde la perspectiva liberal se consideró que la autonomía de la voluntad privada era el mejor medio para establecer relaciones útiles y justas entre los individuos. En efecto se consideraba que los individuos libres e iguales están en plena capacidad de velar por sus propios intereses, en consecuencia las reglas consentidas por ellos serían las mejores para asegurar su propio bienestar.” Y más adelante señala los postulados que caracterizan la autonomía de la voluntad privada:

El reconocimiento de una plena libertad para contratar o no, en principio en virtud del solo consentimiento; (ii) la libertad de los individuos de determinar el contenido de sus obligaciones y de los derechos correlativos, con el límite del orden público, entendido de manera general como la seguridad, la salubridad y la moralidad públicas, y de las buenas costumbres; (iii) la actividad comercial se dirigía exclusivamente a la regulación de los intereses particulares, es decir, a la consecución de un estado de felicidad individual; (iv) en caso de duda, en la interpretación de una manifestación de voluntad, siempre debía estarse a la voluntad de los contratantes, sin que el juez pudiese proceder a determinar otro tipo de efectos jurídicos.²⁰

A su vez esta diferenciación se ve en el ámbito de aplicación de los contratos, es decir a quiénes afecta el contrato, en los contratos privados este ámbito no va más allá que entre aquellos que lo celebran, por ello la existencia de aquel principio que reza: “el contrato es ley para las partes”, sólo para aquellas partes que conforman el contrato.

²⁰COLOMBIA. CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-186Op. Cit.

No obstante, cabe aclarar que los contratos del derecho civil no son totalmente autónomos en cuanto a la autonomía de la voluntad privada, sino que ésta tienen unos límites, impuestos por el Estado, que gradualmente ha ido evolucionando a un Estado más intervencionista en la economía y en la protección del interés general, como lo ha señalado la Corte Constitucional:

Surge entonces lo que se ha denominado la concepción moderna de la autonomía de la voluntad privada, que supone la existencia de un poder dispositivo de regulación, pero sometido a la intervención normativa del Estado, de suerte que “lejos de entrañar un poder absoluto e ilimitado de regulación de los intereses de los particulares, como era lo propio del liberalismo individualista, se encuentra sometido a la realización de la función social de la propiedad privada y de las libertades básicas de la economía de mercado.”²¹

Así, según ha reconocido esta Corporación actualmente la autonomía de la voluntad privada se manifiesta de la siguiente manera:

En la existencia de libertad contractual sujeta a especiales restricciones cuando por ejemplo están en juego derechos fundamentales, se trata de servicios públicos, una de las partes ocupe una posición dominante o los acuerdos versen sobre prácticas restrictivas de la competencia; (ii) se entiende que el ejercicio de la autonomía de la voluntad y la libertad contractual persigue no sólo el interés particular sino también el interés público o bienestar común; (iii) corresponde al Estado intervenir para controlar la producción de efectos jurídicos o económicos, con el propósito de evitar el abuso de los derechos; (iv) el papel del juez consiste en velar por la efectiva protección de los derechos de las partes, sin atender exclusivamente la intención de los contratantes.²²

Ahora, en cuanto a los contratos de la administración pública, basados éstos en la figura del derecho civil, pero con unos principios propios y definidos, dando una noción diferente en cuanto a la concepción liberal del derecho civil y siguiendo a

²¹COLOMBIA. CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-186Op. Cit.

²²Ibídem.

Escobar Gil²³ los contratos administrativos se fundan en los principios de la autonomía de la voluntad, en la prevalencia del interés público sobre el interés privado y en el principio de reciprocidad de prestaciones.

El principio de la autonomía de la voluntad aquí es visto ya no como la libertad que tiene cada individuo en sus propios intereses, sino como un poder atribuido a la administración pública para el bienestar del interés público y la consecución de los objetivos del Estado.

El principio de la prevalencia del interés público sobre el interés privado, que en los contratos administrativos tiene dos características importantes; una de ellas es la no aplicación del principio de la inmutabilidad del contrato, propio del derecho civil, sino que en los contratos de la administración la característica en la mutabilidad del objeto, esto con el fin que la administración tenga la posibilidad de hacer las modificaciones necesarias para ajustarlo a las condiciones variables de la sociedad; y, segundo, con este principio se le da el fundamento político que le da ventaja respecto a los demás contratos y es que la ley confiere a las entidades públicas el respaldo para obtener la ejecución de los contratos.

Por su parte el principio de la reciprocidad de prestaciones, señala que los contratos de la administración pública deben verse concordantes con la equivalencia económica del contrato, que no sólo debe verse en su celebración, sino además en su ejecución.

De esta manera los contratos en el Derecho Administrativo deben verse investidos por valores éticos como la honestidad, la lealtad, la solidaridad, la colaboración y la cooperación, valores que si son aplicados por la administración posibilitan menguar su enorme poder y crear un ambiente de confianza en la celebración de los contratos.

²³ ESCOBAR GIL, Rodrigo. Teoría General de los Contratos de la Administración pública. Primera ed. Bogotá D.C: Legis Editores S.A, 1999.

4.2.2 Bienes como parte del Patrimonio del Estado

En esta primera parte del proyecto se tendrá en cuenta la clasificación jurídica de los bienes que pertenecen al Estado, ya que es necesaria para la primera labor encomendada que es la depuración y sistematización de la información proporcionada por la entidad. Sin embargo, antes de entrar propiamente al tema de la clasificación de los bienes que pertenecen al Estado, será necesario aclarar algunos conceptos básicos propios del Patrimonio Público, para posteriormente abordar el tema de la clasificación de los bienes. Así, el análisis del patrimonio público gira en torno a tres conceptos de acuerdo con Rodríguez:²⁴ el dominio eminente, el dominio público y el dominio privado del Estado. El primero de ellos, es el poder que tiene el Estado sobre la totalidad del territorio de su jurisdicción, con fundamento en su soberanía, el cual se traduce en la facultad de tomar medidas en relación con ese territorio, cuando las necesidades de la comunidad así lo requieran. El dominio eminente es un poder supremo sobre el territorio, el cual ejerce el Estado sobre todos los bienes situados dentro de él, ya sea que la propiedad pertenezca al mismo Estado o a los particulares. De manera que no es un derecho de propiedad, sino una potestad que coexiste con aquel derecho. El dominio público está constituido por aquellos bienes en los cuales se manifiesta una propiedad especial del Estado, cuyo contenido es diferente de la propiedad que ejercen los particulares sobre sus bienes. El dominio privado del Estado está compuesto por todos aquellos bienes que pertenecen a las personas públicas y que no reúnen las condiciones para hacer parte del dominio público, su característica peculiar consiste en que la propiedad que ejercen las personas públicas sobre él, es similar a la propiedad de los particulares sobre sus propios bienes.

²⁴ RODRÍGUEZ R, Libardo. Derecho Administrativo, General y Colombiano. 14ª.ed.Bogotá: Editorial Temis S.A, 2005. P. 218-221.

En cuanto a los bienes pertenecientes al Estado, según Rodríguez²⁵ tenemos que se clasifican en bienes de uso público y en bienes fiscales. Los primeros entendidos como aquellos bienes, según lo consagrado en el Código Civil, artículo 674, pertenecientes a todos los habitantes del territorio, es decir que su utilización está abierta al público, y además pertenece a una persona pública. Se debe aclarar que no existe una división taxativa de los bienes de uso público, pero se puede hacer mención de algunos como las calles, las plazas, los puentes, los caminos, los ríos, las playas, los terrenos de baja mar y las aguas marítimas, los recursos naturales, consagrado esto en el Código de Recursos Naturales Renovables y de protección al Medio Ambiente, en donde se manifiesta que todos los habitantes del territorio nacional, sin que necesiten permiso, tienen derecho a usar gratuitamente y sin exclusividad los recursos naturales de dominio público, para satisfacer sus necesidades elementales, las de su familia y las de sus animales de uso doméstico, en cuanto con ello no se violen disposiciones legales o derechos de terceros. De esta manera los bienes de uso público pueden ser naturales o artificiales, según sean creación de la naturaleza o del mismo hombre. Aunque es preciso aclarar que no todos los bienes naturales son de uso público, pues si bien parte de ellos pueden tener esa calidad, otras partes pueden ser de uso privado y estar sometidas al dominio privado de los particulares o de las mismas personas públicas. Tenemos entonces que el uso público de un bien, sea natural o artificial, lo indica la afectación a ese uso, la cual puede ser de hecho o formal. El primer caso se presenta cuando, sin necesidad de una decisión de autoridad, así se emplea dicho bien, por ejemplo una calle. A su vez, la afectación será formal cuando la calidad de bien de uso público, depende de una decisión de autoridad competente que lo destine a la utilización de la comunidad, por ejemplo, una entidad pública decide abrir una biblioteca y darle categoría de bien de uso público.

²⁵RODRÍGUEZ, R. Óp. Cit. pág. 225

De la misma forma puede presentarse frente a estos bienes el fenómeno de la desafectación, que consiste en que un bien que tenía la calidad de bien de uso público deja de serlo por decisión de la autoridad competente. Debemos tener en cuenta que estos bienes están fuera del comercio, es decir son inalienables, inembargables e imprescriptibles, como lo señala el artículo 63 de la Constitución Política. Los segundos, que son los bienes fiscales, que también son públicos, son definidos por la ley como los destinados a las personas públicas, sin ser de uso general para los administrados.

A su vez, la Corte Constitucional²⁶ ha establecido que los bienes fiscales se dividen en bienes fiscales propiamente dichos, que son aquellos de propiedad de las entidades de derecho público y frente a los cuales tienen dominio pleno igual al que ejercen los particulares respecto de sus propios bienes y bienes fiscales adjudicables, es decir, los que la Nación conserva con el fin de traspasarlos a los particulares que cumplan determinados requisitos exigidos por la ley, como es el caso de los bienes baldíos. Esta clase de bienes tiene como características que son enajenables, siempre que cumplan con los requisitos exigidos por la ley para tal alto jurídico; son bienes imprescriptibles; son embargables, teniendo en cuenta las excepciones que dicte la ley frente a esta materia.

De esta manera podemos decir que los bienes de uso público y los bienes fiscales hacen parte del dominio público del Estado, tal como lo señala artículo 674 del Código Civil y que su distinción recae sólo es su destinación y régimen. Los bienes de uso público están al servicio de los habitantes del país de modo general y los bienes fiscales forman parte de los instrumentos materiales para el ejercicio de los servicios estatales o pueden ser reservas patrimoniales que pueden ser utilizadas para la satisfacción de otros intereses sociales. Esto es, que en últimas los bienes del Estado tienen objetivos idénticos, en función de servicio público, concepto equivalente pero no igual al de 'función social', que se refiere exclusivamente al

²⁶ COLOMBIA, CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia No. C-595/95 de la Corte Constitucional. (7 de diciembre de 1995) M.P. Carlos Gaviria Díaz.

dominio privado. Así, ambas clases de bienes estatales hacen parte del patrimonio del Estado y sólo tienen algunas diferencias de régimen legal, según su modo de uso. Pero, a la postre, por ser bienes de la hacienda pública, tienen un régimen de derecho público, aunque tengan modos especiales de administración.

4.2.3 Afectación y Desafectación de un Bien de Uso Público

Sobre este tema la Corte Constitucional, hace un estudio detallado sobre la afectación y desafectación de un bien de uso público, empieza dando un concepto sobre la naturaleza de estos bienes para luego exponer las teorías que existen en Colombia sobre la posibilidad de la desafectación de un bien de uso público:

Bienes afectados al Uso Público. Se encuentran en cabeza del Estado u otros entes estatales y se caracterizan por ser bienes usados por la comunidad, la cual los puede aprovechar en forma directa, libre, gratuita, impersonal, individual o colectivamente, generalmente tienen que ver con los intereses vitales de la comunidad.

El artículo 63 de la Constitución Nacional otorga a los bienes de uso público como efecto jurídico el carácter de imprescriptibles, porque son bienes no susceptibles de usucapión. De inalienables, esto es, son bienes que se encuentran fuera del comercio ya que no pueden ser materia de actos jurídicos que impliquen tradición o pérdida de la finalidad del bien. Debe aclararse que a este concepto no se opone la posibilidad que tiene el Estado de regular y permitir formas de utilización de estos bienes, por cuanto existen usos “especiales” o “diferenciales”, pero no preferentes que son otorgados bajo la forma de concesión o permiso a determinado grupo de personas, cuya utilización no puede desvirtuar el carácter de público de esta clase de bienes, a manera de ejemplo podemos citar las casetas de dulces que se instalan temporalmente dentro de un parque. Y son Inembargables puesto que la Constitución

explícitamente impide embargos, secuestros o cualquier medida de ejecución judicial tendiente a restringir el uso directo e indirecto del bien.

La afectación consiste en una manifestación de voluntad expresa del poder público, por medio del cual se incorpora un bien al uso o goce de la comunidad, ya sea directo o indirecto. Como se desprende de la anterior definición, para que el fenómeno de la afectación sea posible requiere de dos momentos claramente identificables: a) un aspecto material, esto es, la existencia de un bien apto para el uso público y b) el aspecto intencional o subjetivo, que consiste en la declaración de voluntad o en el accionar del órgano estatal que demuestra de manera directa e inequívoca el deseo de consagrar un bien al uso público. Entre nosotros, la afectación puede consistir en una manifestación de voluntad o en hechos de la administración, por cuanto existen bienes naturales en donde la sola presencia del bien implica la titularidad del dominio en cabeza del Estado, pues, hay normas genéricas que así lo disponen, (a manera de ejemplo los ríos son de uso público de acuerdo con lo perceptuado en el artículo 677 C.C.). Pero respecto de la afectación por hechos de la administración respecto de los bienes artificiales, nuestra legislación ha señalado que la naturaleza jurídica particular no se altera por el uso público.

La Desafectación es el fenómeno jurídico por el cual un bien que ostenta la calidad de uso público deja de serlo, por cuanto cambia su calidad de bien de dominio público a la de un bien patrimonial ya sea del Estado o de los particulares. Es necesario aclarar que la desafectación no consiste en una extinción del dominio sino en una modificación del régimen jurídico que se le aplica. En nuestra legislación, existe normatividad expresa que niega la desafectación de ciertos bienes de uso público, así, el artículo 170 del Decreto 1333 de 1986 establece que “las vías, puentes y acueductos públicos no podrán enajenarse ni reducirse en ningún caso”.

Con relación a la teoría de la desafectación en el derecho colombiano existen dos teorías.

La primera teoría: hace referencia a la negación de desafectación respecto de bienes de uso público, de los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación, por cuanto el artículo 63 de la Carta Política, otorga a esos bienes el carácter de inalienables. Además se considera que la titularidad de los bienes de uso público se encuentra en cabeza de la comunidad, por lo cual el Estado no tiene el poder de disposición respecto de ellos. (negrilla fuera del texto)

Por otro lado **la segunda tesis** se esboza en consideración con los siguientes argumentos:

Las características de inembargabilidad, inalienabilidad e imprescriptibilidad de los bienes de uso público que se predicen en el artículo 63 de la Constitución se conservan mientras el bien ostente la calidad de dominial, por lo tanto si un bien cambia de categoría jurídica puede someterse a las reglas establecidas en el Código Civil, que regulan lo referente a los bienes patrimoniales. Esta teoría recoge lo afirmado por Marienhoff que dispone la calificación de un bien como un “concepto jurídico”, en donde la existencia del dominio público o privado depende de la voluntad del legislador. (negrilla fuera del texto)

En el derecho, la norma general de conducta predica que las cosas se deshacen como se hacen. Entonces la forma como se realiza la desafectación de un bien es la forma como se afecta, por tanto, la desafectación debe sucederse a través de un acto que demuestre una manifestación de voluntad clara e inequívoca del deseo de sustraer del dominio público un bien, que debe acompañarse de hechos fácticos. Pero solo en situaciones excepcionalísimas es la ley quien señala cómo se efectuará la desafectación a través de hechos de la naturaleza, es el caso consagrado en el artículo 719 del Código Civil, cuando dispone que el aumento que recibe la ribera de un río o de un lago por el lento e imprescriptible retiro de las aguas, pueden dar origen a la adquisición de ese terreno (es la figura del aluvión).

Dentro de esta tesis, se sostiene que respecto de hechos del hombre, la desafectación no produce efecto alguno, por cuanto existe norma constitucional que dispone la obligación para el Estado de preservar y garantizar el espacio público, dentro del cual se encuentra el uso público. (Artículos 82 y 88 de la Carta).

Para los doctrinantes que defienden esta tesis, los requisitos para que la desafectación de bienes de uso público sea posible es menester:

a) Que el bien encargado de prestar un uso público haya perdido su propósito, no por actos negligentes u omisiones de las autoridades encargadas de preservarlos, esto es, que la pérdida de utilidad pública de un bien no se debe al incumplimiento de la ley.

b) Que exista el asentimiento de la autoridad competente directo e inequívoco de desafectar un bien de uso público o un hecho de la naturaleza que así lo demuestre. Entonces, la falta de uso de un bien no es el único factor determinante dentro de la teoría de la desafectación, por cuanto de no existir una manifestación clara de autoridad competente o ley que lo autorice sería aplicar la prescripción extintiva del dominio a este tipo de bienes, aspecto que está prohibido expresamente por la Constitución. (Artículo 63).

c) Para desafectar un bien de uso público situado en áreas urbanas y suburbanas, el artículo 6º de la Ley 9a. de 1989, establece la necesidad de “canjear” un bien por otro de características equivalentes, esto es, por otro bien que sea capaz de prestar el mismo uso común, con la salvedad de que no se trate de vías públicas (dentro de la cual se encuentra las calles, puentes, etc.), por las razones que se expondrán a continuación.

Ahora bien, es pertinente hacer referencia a que en nuestra legislación, independientemente de la teoría que se acoja, existe normatividad expresa que niega la desafectación de ciertos bienes de uso público, así, el artículo 170 del

Decreto 1333 de 1986 establece que “las vías, puentes y acueductos públicos no podrán enajenarse ni reducirse en ningún caso”.²⁷

²⁷Corte Constitucional. Sentencia T- 150 de 1995, Santa Fe de Bogotá D.C., cuatro (4) de abril de mil novecientos noventa y cinco (1995). Magistrado Ponente: ALEJANDRO MARTINEZ CABALLERO. REF: EXPEDIENTE T-54186

5 CAPITULO III: ANÁLISIS LEGAL Y JURISPRUDENCIAL DEL CONTRATO DE COMODATO

5.1 Contrato de Comodato

Para efectos del desarrollo de la práctica jurídico social denominada “Análisis de la situación jurídica de los bienes inmuebles dados en comodato propiedad del Municipio de Bucaramanga”, es preciso desarrollar de manera detallada todo lo pertinente al contrato de comodato, tanto en el derecho público como en el privado, pues en este caso, este último régimen jurídico también es aplicable en la regulación de esta figura contractual, pese a desarrollarse en el ámbito estatal. En concordancia, se hará un estudio de este contrato en el aspecto legal y jurisprudencial para determinar cuál es el tratamiento jurídico que se le debe dar y cuáles variaciones ha sufrido, para que de esta manera se cuente con la información necesaria para que el Municipio de Bucaramanga pueda hacer un correcto uso de la figura contractual.

En la contratación estatal el contrato de Comodato se rige por las normas previstas en el Código Civil, Libro Cuarto, Título XXIX, artículos 2200 a 2220, en concordancia con el artículo 38 de la Ley 9 de 1989 y demás normas que lo adicionen, modifiquen o complementen. Cabe señalar que el contrato de comodato, hoy por hoy, de acuerdo con el Consejo de Estado²⁸ es más común en el derecho contractual administrativo que en el derecho privado; es una figura que ha permitido a las diferentes entidades estatales generar ahorro en componentes de gastos, tales como arrendamiento de sedes, costos de administración, mantenimiento y conservación de los bienes públicos; lo que evidencia algunas de las bondades de esta figura independientemente de las políticas que se dicten

²⁸ CONSEJO DE ESTADO-SALA DE CONSULTA Y SERVICIO CIVIL. Concepto 1510 (24, julio, 2003). Consejera Ponente: Susana Montes de Echeverri. Bogotá, D.C.

en materia de administración de los bienes públicos y de las posibilidades económicas que el Estado tiene para su manejo directo.

Contempla el Código Civil en el artículo 2200, que el comodato es un contrato en que la 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. Así, la parte que entrega el bien se llama comodante y el que lo toma para su uso y goce se llama comodatario. *“El primero, desde luego, no necesariamente tiene que ser el propietario de la cosa prestada, pues basta que tenga sobre ella un poder de hecho y no esté en imposibilidad (física o jurídica) de ceder su uso.”*²⁹ Es un contrato que no transfiere la propiedad de la cosa entregada en comodato, sino que simplemente permite que una de las partes pueda servirse de ella pero con la obligación de restituirla, por ello, se le denomina préstamo de uso. Resulta imperioso tener en cuenta que la gratuidad, según el concepto 361 de la Alcaldía de Bogotá,³⁰ es la esencia de este contrato, de suerte que si el beneficiario se ve abocado a pagar una contraprestación por el servicio que se le brinda, derivaría entonces en un contrato diverso. Para su perfeccionamiento el Código Civil señala que se lleva a cabo por medio de la tradición, pero en este punto debe entenderse que es la entrega de la cosa. Así lo ha entendido la doctrina al interpretar la norma: *“No tiene pues razón el artículo cuando manda que se haga tradición de la cosa prestada, puesto que no se transfiere el dominio sobre ella. Tanto es así que al finalizar el uso de la cosa, esta debe ser restituida por el comodatario.”*³¹ La cosa dada en comodato debe ser una especie o cuerpo cierto, mueble o inmueble y su uso se permite en forma gratuita.

²⁹ COLOMBIA. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. sala de casación civil. Sentencia (4, agosto, 2008). Exp. No. 68001-3103-009-2000-00710-01. Magistrado Ponente: Edgardo Villamil Portilla.

³⁰ COLOMBIA. ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Concepto 361 de 2000, del Director de la Unidad de Estudios y Conceptos (15, enero, 2000).

³¹ CARDONA HERNÁNDEZ, Guillermo. Contratos Civiles. Tercera ed. Bogotá D.C: Ediciones doctrina y ley LTDA. 2001. Pág. 229. ISBN: 958-676-142-8.

5.2 Características del Contrato de Comodato

Dentro de las características del contrato de comodato podemos señalar, además de la gratuidad, que es un contrato unilateral, porque, de acuerdo con Cardona³² aunque para su existencia se necesita que concurra la voluntad de las dos partes, el comodante y el comodatario, solo este último es quien se beneficia y además se obliga respecto al comodante. Frente a esta característica, la Corte Suprema considera que se trata de un contrato sinalagmático imperfecto, al afirmar “(...) Aunque con no poca resistencia, también se ha destacado el carácter sinalagmático imperfecto de dicho acuerdo de voluntades, admitiendo la posibilidad de que a partir de su celebración, accidental y eventualmente (ex post) puedan nacer obligaciones para el comodante.”³³ Es un contrato real porque para que se entienda perfeccionado, se requiere la entrega de la cosa por el comodante al comodatario; es un contrato típico porque se encuentra regulado y reglamentado de forma clara y expresa por la ley; la cosa que se presta debe ser especie o cuerpo cierto puesto que debe restituirse la misma cosa al finalizar el contrato; Así mismo debe recaer sobre cosas no fungibles y no consumibles; en palabras de la Corte Suprema de Justicia:

*(...) el comodato recae sobre cosas no fungibles, esto es, sobre cosas que por su esencia o por voluntad de las partes se tienen como cuerpo cierto, pues precisamente, lo que ha de devolverse es exactamente lo mismo que se entregó para uso del comodatario(...); y, enseguida señala, (...) por regla general el comodato tiene como objeto material cosas no consumibles, es decir, aquellas que no se agotan o perecen por su primer empleo natural, a menos, claro está, que éstas resistan variedades de uso y se destinen a alguno que no implique su destrucción o extinción (ad pompam et ostentationem)*³⁴

³²CARDONA HERNÁNDEZ, Óp. Cit. p. 231.

³³COLOMBIA. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.sala de casación civil. Sentencia (4, agosto, 2008). Exp. No. 68001-3103-009-2000-00710-01. Magistrado Ponente: Edgardo Villamil Portilla.

³⁴Ibídem.

Finalmente se puede mencionar que el comodato es principal, es decir, no necesita de otro contrato para existir. Hay que precisar también, que la cosa prestada debe estar en el comercio, así lo entiende la Corte Suprema al afirmar, “(...)por supuesto que la cosa prestada debe estar en el comercio, lo que descarta que pueda celebrarse respecto de bienes a los cuales el ordenamiento jurídico ha negado toda posibilidad de tráfico negocial.”³⁵ También, nos enseña la Corte, que no puede celebrarse contrato de comodato sobre cosas que se han recibido bajo esa misma modalidad contractual, a no ser que se tenga autorización del comodante para ello, porque no puede entenderse que dentro de las facultades de uso se encuentre incluida la de prestar; de hecho, no usar la cosa, sino facilitarla a otro para que la use, desnaturalizaría la finalidad de este tipo de contratos.

Vale destacar atendiendo a Cardona,³⁶ que si el comodante se reserva la facultad de pedir prestada la cosa en cualquier tiempo, o esta no se presta para un uso o servicio particular, ni se fija tiempo para su restitución, el contrato recibe el nombre de comodato precario.

5.3 Derechos del Comodante

Tenemos que los derechos del comodante se encuentran regulados en el artículo 2201 de Código Civil, donde se establece que este, 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. Es decir, basado en Velásquez Jaramillo³⁷ que el propietario que cuenta con los tres atributos, conocidos desde el derecho romano, el *iusutendi*, o facultad de servirse de la cosa o usarla, *eliusfruendi* para obtener los frutos o productos y el *iusabutendio* facultad para disponer de ella, cede en el comodato el *iusutendi*, o facultad de usar la cosa y,

³⁵ Ibídem.

³⁶ CARDONA HERNÁNDEZ, Guillermo. Óp. Cit. Pág. 229.

³⁷ VELÁZQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo. Bienes. Novena ed. Bogotá D.C: Temis S.A, 2004.P.181.

también el *iusfructus* el derecho de percibir los frutos y utilidades que suministra la cosa, si no media pacto expreso en contrario. Así lo ha entendido la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de estado:

*(...) así las cosas, como quiera que en el contrato de comodato el propietario de un bien transfiere en ejercicio de su facultad de libre disposición, el derecho al uso y goce del mueble o inmueble al comodatario, entiende la Sala que transfiere, salvo pacto expreso en contrario, el derecho a servirse del bien y a percibir los frutos derivados de su explotación en forma gratuita. Adicionalmente, es importante mencionar, que nuestra legislación no contempla ningún tipo de prohibición o limitación en cuanto a los derechos del comodatario, distinta a la del tiempo de duración, el tipo de personas con las que es viable la celebración de contratos de comodato por parte de las entidades estatales y la obligación de devolver el bien al término del contrato.*³⁸

En referencia al comodato estatal explica la sala que “no tienen por qué existir otras limitaciones en la medida en que la propiedad pública y la naturaleza del bien (fiscal o de uso público), permanecen inmutables”.³⁹ Se puede concluir entonces, que la suerte de los frutos provenientes del bien se pacta en el contrato.

5.4 Obligaciones del Comodante

Así como el comodante tiene derechos, con ocasión del contrato, eventualmente, le pueden surgir obligaciones, como permitir el uso de la cosa durante el tiempo convenido; pagar al comodatario los gastos extraordinarios realizados para la conservación de la cosa e indemnizar al comodatario del daño que le hayan podido causar los vicios de la cosa, cuando el comodante conocía su existencia, siempre que la mala calidad o condición del objeto haya sido de tal naturaleza que

³⁸ CONSEJO DE ESTADO-SALA DE CONSULTA Y SERVICIO CIVIL. Concepto 1510 (24, julio, 2003). Consejera Ponente: Susana Montes de Echeverri. Bogotá, D.C.

³⁹ *Ibidem*.

probablemente hubiese de ocasionar perjuicios, que además haya sido conocida y no declarada por el comodante y que el comodatario no haya podido con mediano cuidado conocerla o precaver los perjuicios, así lo contempla el artículo 2217 del Código Civil.

5.5 Obligaciones del comodatario

También encontramos, en el artículo 2201 del Código Civil,⁴⁰ que el comodatario tiene restricciones sobre el uso que dé a la cosa dada en comodato, en el entendido que este debe emplearla solo para el uso convenido, o falta de convención en el uso ordinario de las de su clase. Sentencia el mismo artículo, que en 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. De esta manera, podemos destacar como obligaciones del comodatario hacer un uso apropiado de la cosa y emplear el mayor cuidado para su conservación pues responde hasta de por culpa levísima. En consecuencia, responde por todo deterioro que no provenga de la naturaleza o del uso legítimo de la cosa, teniendo en cuenta que si este es de tal magnitud que la cosa no sea ya susceptible de emplearse en su uso ordinario, podrá el comodante exigir el precio anterior de la cosa, abandonando su propiedad al comodatario. *“En tal evento el contrato inicial que era de comodato se transforma en compraventa.”*⁴¹ Señala el artículo 2203 del Código Civil, que el comodatario responde aún en el evento de caso fortuito, si ha empleado la cosa en un uso indebido, o ha demorado su restitución, a menos de aparecer o probarse que el deterioro o pérdida por el caso fortuito habría sobrevenido igualmente sin el uso ilegítimo o la mora; cuando el caso fortuito ha sobrevenido por culpa suya, aunque sea levísima;

⁴⁰COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil, Artículo 2203

⁴¹CARDONA HERNÁNDEZ, Óp. Cit. Pág. 232.

cuando en la alternativa de salvar de un accidente la cosa prestada o la suya, ha preferido deliberadamente la suya; y, además cuando expresamente se ha hecho responsable de casos fortuitos. Ahora bien, sin perjuicio de lo dispuesto sobre la responsabilidad por culpa levísima contemplada en el artículo 2203, existe un límite en caso de beneficio mutuo del comodato en el artículo 2204,⁴² caso en el cual si el comodato fuere en pro de ambas partes, no se extenderá la responsabilidad del comodatario sino hasta la culpa leve, y si es en pro del comodante, sólo hasta la culpa lata.

Es igualmente, obligación del comodatario restituir la cosa prestada en el tiempo convenido, o a falta de convención, después del uso para el que ha sido prestada. No obstante, puede exigirse la restitución aún antes del tiempo estipulado; si muere el comodatario, a menos que la cosa haya sido prestada para un servicio particular que no pueda diferirse o suspenderse; si sobreviene al comodante una necesidad imprevista y urgente de la cosa y, finalmente, si ha terminado o no tiene lugar el servicio para el cual se ha prestado la cosa. Aclara el artículo que la restitución debe hacerse al comodante o a la persona que tenga derecho para recibirla a su nombre. El artículo 2209 del Código Civil impone la suspensión de la restitución cuando lo prestado son armas ofensivas y cosas de las que se sepa que se utilizarán para un uso criminal, las cuales deben ponerse a disposición del juez. A la luz del artículo 2210 de esa misma normatividad, el comodatario tampoco es obligado a restituir cuando descubre que él es el verdadero dueño. En ese orden de ideas, el comodato termina, según la Corte Suprema de Justicia⁴³ por la pérdida de la cosa; por el vencimiento del plazo pactado o el cumplimiento de la condición convenida; salvo pacto en contrario, por voluntad unilateral del comodatario en cualquier tiempo y por voluntad unilateral del comodante en los siguientes casos: a) cuando no hay término de restitución previamente fijado; b) cuando el comodatario falleció o cae en incapacidad que le impida usar la cosa; c)

⁴²COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil, Artículo 2204

⁴³COLOMBIA. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.sala de casación civil. Sentencia (4, agosto, 2008).Exp. No. 68001-3103-009-2000-00710-01. M. P: Edgardo Villamil Portilla.

cuando sobreviene al comodante una necesidad urgente; d) cuando el comodatario usa la cosa abusivamente o no cumple con su obligación de cuidarla; y e) cuando muere el comodatario, siempre que el contrato haya sido *intuitupersonae*.

5.6 Derecho de Retención

En lo concerniente al derecho de retención, el Código Civil⁴⁴ contempla de manera general, que el comodatario no podrá retener la cosa para seguridad de lo que le deba el comodante. Sin embargo, si la deuda proviene del contrato de comodato, existen unos casos expresos, señalados en el Código Civil, en que el comodatario podría ejercer el derecho de retención,⁴⁵ como sería en el caso de los gastos extraordinarios que haya tenido que asumir, siendo estos de cargo del comodante y, cuando se le generen perjuicios por la mala calidad del objeto prestado.

5.7 Gastos Generados con Ocasión del Préstamo de Uso

⁴⁴COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Código Civil, Artículo 2207

⁴⁵Para ampliar se transcriben los siguientes artículos:

ARTICULO 2216. INDEMNIZACIÓN DEL COMODATARIO POR EXPENSAS. El comodante es obligado a indemnizar al comodatario de las expensas que sin su previa noticia haya hecho, para la conservación de la cosa, bajo las condiciones siguientes:

1. Si las expensas no han sido de las ordinarias de conservación, como la de alimentar al caballo.
2. Si han sido necesarias y urgentes, de manera que no haya sido posible consultar al comodante, y se presuma fundadamente que teniendo éste la cosa en su poder no hubiera dejado de hacerlas.

ARTICULO 2217. INDEMNIZACIÓN POR MALA CALIDAD DE LA COSA PRESTADA. El comodante es obligado a indemnizar al comodatario de los perjuicios que le haya ocasionado la mala calidad o condición del objeto prestado, con tal que la mala calidad o condición reúna estas tres circunstancias:

1. Que haya sido de tal naturaleza que probablemente hubiese de ocasionar los perjuicios.
2. Que haya sido conocida, y no declarada por el comodante.
3. Que el comodatario no haya podido, con mediano cuidado, conocerla o precaver los perjuicios.

Frente a los gastos generados con ocasión del préstamo de uso, hay que diferenciarlos en ordinarios y extraordinarios, ya que, con ello se determinará a cargo de quien estarán, si del comodante o comodatario. Según el artículo 2216 del Código Civil, el comodante es obligado a indemnizar al comodatario las expensas que sin su previa noticia haya hecho, bajo las condiciones siguientes: 1º) si las expensas no son de las ordinarias de conservación, como la de alimentar a un caballo; 2º) si han sido necesarias y urgentes, de manera que no haya sido posible consultar al comodante, y se presuma fundadamente que teniendo éste la cosa en su poder no hubiera dejado de hacerlas.

Esos son, en efecto, los que la doctrina y el derecho comparado conocen como gastos ordinarios y extraordinarios. De esa manera, mientras los primeros son de cargo del comodatario, pues corresponden al derecho de usar la cosa (gastos de uso) y a la obligación de conservarla en el estado en que fue entregada (gastos de conservación), los segundos, los gastos extraordinarios, incumben al comodante, en tanto que hacen relación a cuestiones urgentes que van más allá del uso natural convenido y se distinguen porque, sin su oportuna satisfacción, la cosa correría el riesgo de malograrse o extinguirse; es más, son gastos que benefician al prestador, al punto que sería posible inferir de modo razonable que éste, de tener la cosa en su poder, los hubiera hecho inexorablemente. Afirma la Corte Suprema:

(...) que salvo pacto en contrario, todo lo que se gasta con el fin de hacer posible la utilización de la cosa para el uso convenido, corresponde exclusivamente al comodatario, pues no cabe duda de que es a él a quien interesa acondicionarla para servirse de ella y beneficiarse de su adecuación. En ese sentido sigue diciendo que (...) no se puede admitir que el comodatario, a sus anchas realice gastos e inversiones importantes en procura de servirse en mejores condiciones de la cosa prestada para luego, sin empacho alguno, reclamar lo que destinó

*para su propio beneficio, en la medida en que esa conclusión reñiría con el equilibrio que debe campear en las relaciones jurídicas.*⁴⁶

5.8 Contrato Estatal de Comodato

Ahora bien, en cuanto al contrato estatal de comodato, la Ley 9 de 1989, en el artículo 38 señala su viabilidad jurídica y los límites que se deben tener en cuenta al momento de su celebración. Pese a que el artículo 32 de la ley 80 de 1993, faculta a las entidades estatales para celebrar este tipo de contrato regulado por el derecho privado, se deben observar los límites señalados en normas especiales sobre la materia; es decir, en la señalada ley, en cuanto al tiempo máximo de duración, la destinación o uso que debe darse al bien y las personas con quien puede celebrarse este contrato. En relación con lo anterior, las entidades públicas pueden dar en comodato sus inmuebles únicamente a otras entidades públicas, a 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. Podrán hacerlo por un término máximo de cinco (5) años, renovables. Igualmente, el artículo *in fine* señala, que 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. Es importante destacar que cuando el contrato de comodato se celebre, según el Consejo de Estado⁴⁷ entre una entidad estatal y una entidad privada sin ánimo de lucro esta debe ser de reconocida idoneidad y, se requiere que los programas que se

⁴⁶COLOMBIA. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.sala de casación civil. Sentencia (4, agosto, 2008).Exp. No. 68001-3103-009-2000-00710-01. M. P: Edgardo Villamil Portilla.

⁴⁷CONSEJO DE ESTADO. SALA DE CONSULTA Y SERVICIO CIVIL. Concepto No.994 (19, junio, 1997)

pretendan fomentar con dicho contrato, tengan una relación de medio a fin con los planes y programas de la entidad comodante, acorde con lo previsto en el artículo 355 de la Constitución Política y los decretos 777 y 1403 de 1992.⁴⁸

5.9 Sociedad de Mejoras Públicas

Existe además una norma especial, la ley 58 de 1966, que permite a la **sociedad de mejoras públicas** recibir en calidad de comodatarias los bienes inmuebles que a bien tengan entregarles la Nación, los departamentos o los municipios. Así lo ha determinado el Consejo de Estado, Sala de Consulta Civil al establecer (...) *No hallada disposición alguna que derogue o modifique, tácita o expresamente, la ley 58 de 1966, se presume su vigencia y por tanto su aplicabilidad. Dicha norma en el artículo 1o. autoriza “a la Nación, los Departamentos y los Municipios, para entregar a las Sociedades de Mejoras Públicas a que se refiere la Ley 58 de 1945, los teatros, coliseos cubiertos, escuelas de bellas artes, conchas acústicas, orquestas filarmónicas y en general, los organismos o edificios creados para el*

⁴⁸ Decreto 777 de 1992.- “ART. 1º-Los contratos que en desarrollo de lo dispuesto en el segundo inciso del artículo 355 de la Constitución Política celebren la Nación, los departamentos, distritos y municipios con entidades privadas sin ánimo de lucro y de reconocida idoneidad, **con el propósito de impulsar programas y actividades de interés público**, deberán constar por escrito y se sujetarán a los requisitos y formalidades que exige la ley para la contratación entre los particulares, salvo lo previsto en el presente decreto y sin perjuicio de que puedan incluirse las cláusulas exorbitantes previstas por el Decreto 222 de 1983”.

Decreto 1403 de 1992.- “ART. 1º-El segundo y el tercer inciso del artículo 1º del Decreto 777 de 1992 quedarán así: “Los contratos cuya cuantía sea igual o superior a cien salarios mínimos mensuales deberán publicarse en el Diario Oficial o en los respectivos diarios, gacetas o boletines oficiales de la correspondiente entidad territorial. Adicionalmente, deberán someterse a la aprobación del Consejo de Ministros aquellos contratos que celebren la Nación, los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado o las sociedades de economía mixta sujetas al régimen de dichas empresas, cuando dichas entidades descentralizadas pertenezcan al orden nacional, y la cuantía del contrato sea igual o superior a cinco mil salarios mínimos mensuales. Se entiende por reconocida idoneidad la experiencia con resultados satisfactorios que acreditan la capacidad técnica y administrativa de las entidades sin ánimo de lucro para realizar el objeto del contrato. La entidad facultada para celebrar el respectivo contrato deberá evaluar dicha calidad por escrito debidamente motivado.”

incremento de la cultura y el civismo”⁴⁹. Más adelante aclara la sentencia: Al analizar la manera de hacer efectivo el mandato contenido en el artículo 1o. de la ley 58 de 1966 resulta imperativo acudir al Código Civil. En el libro cuarto, al referirse a las obligaciones en general y a los contratos, clasifica el comodato o préstamo de uso como un contrato bilateral, esencialmente gratuito y real, en que una de las partes entrega a la otra una especie mueble o raíz para que haga uso de ella y con cargo de restituirla después de terminar el uso. Concluye diciendo que, el artículo 1o. de la ley 58 de 1966 contiene una regulación especial que, como tal, permite mediante el contrato de comodato la entrega a que se alude en dicha norma. Para ello ha de estarse a lo dispuesto para este tipo de contratos en el título XXIX del Libro Cuarto del Código Civil y en el artículo 38 de la ley 9a de 1989. Además, puede hacerse uso de los medios con que el legislador dotó a la administración para el adecuado cumplimiento del objeto contractual, como son las cláusulas excepcionales al derecho común sobre terminación, interpretación y modificación unilaterales.

⁴⁹ CONSEJO DE ESTADO. SALA DE CONSULTA Y SERVICIO CIVIL. (6, septiembre, 1998). Consejero ponente: Augusto Trejos Jaramillo. Radicación número: 1129

6 CAPITULO IV. ACTIVIDADES REALIZADAS EN DESARROLLO DE LA PRÁCTICA JURÍDICA SOCIAL

6.1 Primer Mes

6.1.1 Labor de conocimiento e inducción en la Contraloría Municipal de Bucaramanga

Para el cabal desarrollo de la práctica jurídico social que se está desarrollando en la Contraloría Municipal de Bucaramanga, que tiene como objetivo principal determinar la situación jurídica de los bienes inmuebles dados en comodato por el municipio de Bucaramanga, es indispensable, tener claridad sobre la naturaleza jurídica de la Contraloría Municipal y su función como ente de control de orden territorial, así mismo, se hizo necesario estudiar lo relacionado con la rendición de cuenta, acción que deben realizar todos los responsables del manejo de los fondos o bienes del municipio de Bucaramanga, esto incluye a las entidades del orden municipal y a los particulares que administren o manejen fondos, bienes o recursos públicos. Para ello se contó con la asesoría de los doctores Jorge Gómez Toloza, Elkin Darío Raguá Rueda y Estefanía López.

En primer lugar, tenemos que la Contraloría General de la República es una entidad de carácter técnico con autonomía administrativa y presupuestal, encargada de vigilar la gestión fiscal de la administración y de los particulares o entidades que manejen fondos o bienes de la Nación. Además de la Contraloría General de la República existen contralorías territoriales, las de orden departamental son de origen constitucional y, están las Contralorías municipales y distritales de origen legal, su existencia depende del cumplimiento de los requisitos exigidos en la ley. Es así como existen en el país 64 Contralorías. En el

orden departamental, contamos con la Contraloría General de Santander y en el municipal con la Contraloría de Bucaramanga, Floridablanca y Barrancabermeja. La Contraloría Municipal de Bucaramanga se encuentra Categorizada como Contraloría Territorial del orden municipal, con fundamento en la ley 42 de 1993 y en la ley 136 de 1994, la cual establece normas sobre la organización y funcionamiento de los Municipios, y además sobre contralorías territoriales. La ley establece que únicamente los municipios y distritos clasificados en categoría especial y primera y aquellos de segunda categoría que tengan más de cien mil (100.000) habitantes, podrán crear y organizar sus propias Contralorías. En los municipios o distritos en los cuales no haya no haya Contraloría municipal, la vigilancia de la gestión fiscal corresponderá a la respectiva Contraloría departamental. Los contralores departamentales, distritales y municipales ejercen, en el ámbito de su jurisdicción, las funciones atribuidas al Contralor General de la República. Las entidades a las cuales la Contraloría Municipal de Bucaramanga les ejerce control fiscal son: la Alcaldía, Bomberos, Caja de Previsión Social, Concejo Municipal, Dirección de Tránsito, Instituto Municipal de Cultura, Instituto Municipal de Empleo, INDERBU, Instituto de Vivienda de Interés Social, Personería, Refugio Social, Curaduría 1, Curaduría 2, Acueducto Metropolitano, Empresa de Aseo, Instituto de Salud, Metrolínea, y a cuarenta (40) Instituciones Educativas, para un total de 57 entidades. A estas entidades la Oficina de Rendición de Cuentas realiza requerimientos de información y lo relacionado con este aspecto se encuentra reglamentado en la Resolución 0189 de 2008 expedida por la Contraloría Municipal de Bucaramanga, siendo modificada parcialmente por la Resolución 0251 de 2010 y luego por la resolución 0287 de 2012. Además de las entidades mencionadas, también se incluye a los particulares que administren o manejen fondos, bienes o recursos públicos en sus diferentes y sucesivas etapas de planeación, recaudo o percepción, conservación, adquisición, custodia, explotación, enajenación, consumo, adjudicación, gasto, inversión y disposición, sin importar su monto o participación, que estén sometidos o sean de la vigilancia

y control fiscal de la Contraloría Municipal de Bucaramanga por disposición constitucional o legal.

6.1.1.1 Estudio, clasificación y organización de la información proporcionada por la Contraloría Municipal de Bucaramanga

Luego de culminar la labor de conocimiento de la Contraloría Municipal de Bucaramanga, la entidad nos proporciona la información concerniente al listado de bienes inmuebles que pertenecen al municipio. Esta información se nos fue entregada en documentos Excel y un listado en físico, información que fue necesario clasificarla para lograr identificar los bienes inmuebles que el municipio ha otorgado en comodato, así como los demás datos referentes al contrato. Además se consultó la página web del Concejo de Bucaramanga, para cruzar la información que nos proporcionó la entidad con los contratos de comodato hallados en dicho sitio web, con esta información se agregaron nuevos contratos de comodato a la base de datos que no estaban registrados en ella. Además, en esta fase y con el trabajo hecho debimos resolver una serie de interrogantes necesarios para la consecución de las metas establecidas con el desarrollo de la presente práctica jurídico-social. Otros de esos interrogantes serán aclarados en la siguiente etapa de la práctica.

¿Cuántos bienes inmuebles fiscales tiene el municipio?

¿Cuántos bienes de uso público tiene el municipio?

¿Cuántos de esos bienes inmuebles han sido dados en comodato?

¿Quiénes son los comodatarios?

¿Cuál es el plazo estipulado en dichos contratos de comodato?

¿Cuál es la fecha de terminación?

¿Cuál es el uso que se le están dando a esos bienes?

¿En qué estado se encuentran esos bienes?

¿Dónde se encuentran ubicados esos bienes?

6.1.1.2 Solicitud de la información al Departamento Administrativo de la Defensoría Del Espacio Público -D.A.D.E.P.

La Defensoría del Espacio Público es una dependencia organizada como Departamento Administrativo de la Administración Municipal de Bucaramanga, creada mediante el acuerdo municipal 035 de 2002, cuya misión es la contribución al mejoramiento de calidad de vida de Bucaramanga, por medio de una eficaz defensa del espacio público y de la administración del patrimonio inmobiliario de la ciudad. Tiene como funciones la defensa, inspección, vigilancia, regulación y control del espacio público del Municipio, la administración de los bienes inmuebles y la elaboración del inventario general del patrimonio inmobiliario municipal. Una de las funciones principales del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, que es importante para la investigación que venimos desarrollando, es la de ejercer la administración de todos los bienes inmuebles del municipio y promover en nombre de éste las acciones judiciales y administrativas para la defensa de estos bienes inmuebles. Por lo anterior en esta última etapa, después de organizar la información que tenía la Contraloría Municipal de Bucaramanga, se solicitó, mediante oficio número 2013-4878 E de fecha 11 de diciembre de 2013, por medio de la Dra. Estefanía López, auditora fiscal, al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público-D.A.D.E.P, el listado completo de los bienes inmuebles que pertenecen al municipio de Bucaramanga, además de la lista de los bienes inmuebles que fueron

entregados en comodato. Igualmente se solicitaron los contratos de comodato en físico, para comenzar con la revisión de cada uno de ellos, pero nos fueron entregados un número menor a la cantidad hallada en la base de datos con la que contábamos inicialmente, razón por la cual se solicitará de nuevo al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, los contratos restantes o se dejará plasmada esta situación en el informe final para que la Contraloría asuma las medidas necesarias.

6.2 Segundo Mes

6.2.1 Estudio de la Normatividad Vigente Referente a la Contratación Estatal y a la Figura Contractual del Comodato.

Para el desarrollo de esta etapa del proyecto se hizo necesario estudiar los temas relativos a la contratación estatal y al contrato de comodato.

La contratación estatal es un tema de que obligatoriamente tenemos que abordar para el desarrollo de la Práctica Social, esto se justifica en que el principal tema a estudiar tiene que ver con los contratos de comodato que celebró el municipio y para hacer dicho estudio se deben tener en cuenta las principales características de la contratación estatal, su objeto, los principios que rigen en Estatuto General de la Contratación Pública, quiénes son competentes para contratar, los controles que se ejercen en la celebración y aplicación de los contratos estatales, el régimen de inhabilidades e incompatibilidades, el procedimiento para la selección del contratista y los requisitos necesarios para el perfeccionamiento del contrato.

En lo relacionado con el contrato de Comodato se estudió principalmente las normas contenidas en el Código Civil, ya que, gran parte de la regulación de esta

figura se encuentra en este cuerpo normativo. De esta manera se explicó en qué consiste el comodato, cuáles son sus características, cuáles son los derechos y obligaciones del comodante y comodatario; Igualmente se abordaron los temas de la restitución de la cosa dada en comodato, el derecho de retención del comodatario y los gastos generados con ocasión del préstamo de uso; así mismo, los límites señalados en normas especiales para el contrato de comodato estatal y comodatos a la sociedad de mejoras públicas. También se hizo referencia a la posibilidad de dar en comodato bienes de uso público.

6.2.2 Revisión Detallada cada uno de los Contratos de Comodato

En esta Fase se procedió a revisar cada una de las Escrituras Públicas correspondientes a los contratos de comodato que fueron enviados por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público- D.A.D.E.P, para un total de 22 contratos de comodatos estudiados, lo cual se plasmó en tablas donde se resaltan los principales datos de cada contrato y se plasman las observaciones que corresponda a cada uno. Esta fase a su vez la dividimos en tres partes, la primera para dar cuenta de los contratos analizados; la segunda para clasificar los contratos en diferentes categorías que permitan visualizar las características, tanto de los contratos de comodato como de los bienes inmuebles entregados bajo este figura contractual; y, la tercera parte será la correspondiente a las conclusiones acerca de la situación jurídicas de los contratos analizados, teniendo en cuenta que son conclusiones parciales puesto que no se han estudiado la totalidad de los mismos.

6.2.2.1 Parte I. Información de los contratos de comodato

En esta parte, como ya se mencionó se adjuntarán cada una de las tablas que contienen los datos más relevantes de los contratos de comodatos junto con las observaciones encontradas en cada uno de ellos.

Tabla 1. CONTRATO No. 1

Número de Contrato	E.P No.1.632
Modalidad de Contratación	Contrato de comodato de bien inmueble
Comodante	Municipio de Bucaramanga- RP: Fernando Vargas Mendoza
Comodatario	Asociación de vendedores ambulantes de San Francisco ASOVESAN R.L Ricardo Gamboa Hernández
Fecha de Celebración	30 septiembre de 2010
Plazo	Cinco años (5) Años
Matrícula Inmobiliaria	300-52332
Dirección	Carrera 19 No. 16-09
No. Predial	010300630001000
Valor	\$0
Póliza	
Objeto	<i>"Inmueble dado para funcionamiento del Centro de mercadeo de los vendedores Ambulantes de San Francisco y al desarrollo del objeto social de la asociación"</i>
Fecha de Iniciación	30 septiembre de 2010
Fecha de terminación	30 septiembre de 2015

Acuerdo Municipal	024 del 02 de diciembre de 2008, modificado parcialmente por el acuerdo 085 del 04 de diciembre de 2009
--------------------------	---

OBSERVACIONES:

1. Verificado el contrato de comodato con escritura pública No.1.632 se observó que está acorde con las formalidades legales para este tipo de contratos.
2. En la cláusula décima se estipula que se debe constituir en una compañía de seguros una garantía que ampare el bien objeto del contrato por el valor del bien y por un término igual a la duración de comodato, aspecto que debe verificarse, toda vez que en las escrituras no consta en ninguno de sus anexos.
3. Se debe verificar el cumplimiento del objeto del contrato con una inspección del bien.

Tabla 2. CONTRATO No. 2

Número de Contrato	E.P No. 1831
Modalidad de Contratación	Contrato de comodato de bien inmueble
Comodante	Municipio de Bucaramanga- RP: Fernando Vargas Mendoza
Comodatario	Corporación profesionales “ISIDRO MOLINA” R.L: José Luis

	Mendoza Cárdenas
Fecha de Celebración	14 de julio de 2011
Plazo	Cinco años (5) Años
Matrícula Inmobiliaria	300-97756
Dirección	Calle 37 No. 23-21 y carrera 23 No. 36-73
No. predial	010100560024000
Valor	\$0
Póliza	
Objeto	<i>"Inmueble dado para funcionamiento del Colegio de Bachillerato ADELINA CÁRDENAS MENDOZA"</i>
Fecha de Iniciación	14 de julio de 2011
Fecha de terminación	14 de julio de 2016
Acuerdo Municipal	004 del 27 de enero de 2011

OBSERVACIONES:

1. Verificado el contrato de comodato con escritura pública No. 1831 se observó que está acorde con las formalidades legales para este tipo de contratos.
2. En la cláusula décimo primera, se estipula que se debe constituir en una compañía de seguros una garantía que ampare el bien objeto del contrato por el valor del bien y por un término igual a la duración de comodato,

aspecto que debe verificarse, toda vez que en las escrituras no consta en ninguno de sus anexos.

3. No consta dentro de los anexos de la escritura pública el certificado de existencia y representación que expide la cámara de comercio para la verificación de la naturaleza jurídica del comodatario y de su objeto social.
4. Se debe verificar el cumplimiento del objeto del contrato con una inspección del bien.

Tabla 3. CONTRATO No. 3

Número de Contrato	E.P No. 1523
Modalidad de Contratación	Contrato de comodato de bien inmueble
Comodante	Municipio de Bucaramanga
Comodatario	ICBF Rep. Legal RODRIGO RODRÍGUEZ BARRAGÁN
Fecha de Celebración	20 de Mayo de 1986
Plazo	30 años
Predial	10502300002000
Matrícula	300-0018155
Dirección	Calle 49 No. 10 occ-12/36
Valor	\$0
Póliza	

Objeto	<i>"Inmueble dado en comodato para el Funcionamiento del Hogar infantil Piolín"</i>
Fecha de Iniciación	20 de Mayo de 1986
Fecha de terminación	20 de Mayo de 2016
Acuerdo Municipal	051 del 19 de Diciembre de 1985

OBSERVACIONES:

1. Verificado el contrato de comodato con escritura pública No. 1523 se observó que está acorde con las formalidades legales para este tipo de contratos.
2. Se observa dentro del contrato que no se le exige al comodatario constituir una garantía que ampare el bien objeto del contrato.
3. Se debe verificar el cumplimiento del objeto del contrato con una inspección del bien.

Tabla 4. CONTRATO No. 4

Número de Contrato	E.P No. 5804
Modalidad de Contratación	Contrato de comodato de bien inmueble
Comodante	Municipio de Bucaramanga
Comodatario	I..C.B.F.
Fecha de Celebración	27 de Diciembre de 2011

Plazo	cinco (5) años
Predial	10903310003000
Matrícula	300-213603
Dirección	Calle 45 costado occidental de la Cárcel de Mujeres
Valor	\$0
Póliza	
Objeto	<i>“Inmueble dado en comodato para la atención de programas de INTERNAMIENTO PREVENTIVO Y PRIVACIÓN DE LIBERTAD EN CENTRO DE ATENCIÓN ESPECIALIZADA, para personas que cometan delitos cuyas edades sean entre 14 y 18 años.”</i>
Fecha de Iniciación	27 de Diciembre de 2011
Fecha de terminación	27 de Diciembre de 2014
Acuerdo Municipal	036 del 19 de Diciembre de 2011

OBSERVACIONES:

1. Verificado el contrato de comodato con escritura pública No. 5804 se observó que está acorde con las formalidades legales para este tipo de contratos.
2. En la cláusula décimo segunda, se estipula que se debe constituir en una compañía de seguros una garantía que ampare el bien objeto del contrato por el valor del bien y por un término igual a la duración de comodato,

aspecto que debe verificarse, toda vez que en las escrituras no consta en ninguno de sus anexos.

3. Se debe verificar el cumplimiento del objeto del contrato con una inspección del bien.

Tabla 5. CONTRATO No. 5.

Número de Contrato	E.P No. 179
Modalidad de Contratación	Contrato de comodato de bien inmueble
Comodante	Municipio de Bucaramanga- RP: Fernando Vargas Mendoza
Comodatario	Comité pro-plaza de mercado y desarrollo del barrio La Juventud. R.P: Armando Sierra Bayona
Fecha de Celebración	29 de enero de 2010
Plazo	Cinco (5) Años
Matrícula Inmobiliaria	300-157582
Dirección	Calle 1N No. 18C -07 barrio la juventud
No. Predial	010602090001000
Valor	\$0
Póliza	
Objeto	<i>"Inmueble dado para funcionamiento de la plaza de</i>

	<i>mercado del barrio La Juventud"</i>
Fecha de Iniciación	29 de enero de 2010
Fecha de terminación	29 de enero 2015
Acuerdo Municipal	071 de 05 de octubre de 2009

OBSERVACIONES:

1. Verificado el contrato de comodato con escritura pública No.179 se observó que está acorde con las formalidades legales para este tipo de contratos.
2. En la cláusula décimo segunda, se estipula que se debe constituir en una compañía de seguros una garantía que ampare el bien objeto del contrato por el valor del bien y por un término igual a la duración de comodato, aspecto que debe verificarse, toda vez que en las escrituras no consta en ninguno de sus anexos.
3. Se debe verificar el cumplimiento del objeto del contrato con una inspección del bien.

Tabla 6. CONTRATO No. 6

Número de Contrato	E.P No. 0362
Modalidad de Contratación	Contrato de comodato de bien inmueble
Comodante	Municipio de Bucaramanga Rep. Legal Fernando Vargas Mendoza
Comodatario	Fundación Fe y Alegría

	Rep. Legal AMALIA RINCÓN
Fecha de Celebración	15 de Febrero de 2010
Plazo	Cinco (5) años
Predial	10605080021000
Matrícula	300-314349
Dirección	Barrio Claveriano, lote 1, sitio Surata, Barrio las Olas
Valor	\$0
Póliza	
Objeto	<i>“inmueble dado para la Construcción de un establecimiento Educativo en el Barrio Claveriano”</i>
Fecha de Iniciación	15 de Febrero de 2010
Fecha de terminación	15 de Febrero de 2015
Acuerdo Municipal	045 del 22 de Diciembre de 2008, modificado parcialmente por el acuerdo 018 del 8 de mayo de 2009y modificados parcialmente por el acuerdo 069 del 30 de septiembre de 2009.

OBSERVACIONES:

1. Verificado el contrato de comodato con escritura pública No. 0362 se observó que está acorde con las formalidades legales para este tipo de contratos.

2. No se estipuló dentro del contrato la obligación para el comodatario de constituir una garantía que ampare el bien.
3. Se debe verificar el cumplimiento del objeto del contrato con una inspección del bien, ya que su destinación es la construcción de un establecimiento educativo.
4. No consta dentro de los anexos de la escritura pública el certificado de existencia y representación que expide la cámara de comercio para la verificación de la naturaleza jurídica del comodatario y de su objeto social.

Tabla 7. CONTRATO No. 7

Número de Contrato	E.P No.808
Modalidad de Contratación	Contrato de comodato de bien inmueble
Comodante	Municipio de Bucaramanga- RL: Carlos Enrique Virviescaz Pinzón
Comodatario	Junta de acción comunal del barrio La Esperanza II Etapa. R.L: Luis Augusto López
Fecha de Celebración	25 de marzo de 1986
Plazo	Noventa y nueve años (99) Años
Matrícula Inmobiliaria	R-280-37-20B (según base de datos)
Dirección	Calle 3N entre carreras 23B y 24
No. Predial	10603010009000 (base de datos)
Valor	\$0

Póliza	
Objeto	<i>"Inmueble dado para la construcción de un establecimiento educativo escolar en el barrio La Esperanza II Etapa"</i>
Fecha de Iniciación	25 de marzo de 1986
Fecha de terminación	25 de marzo de 2085
Acuerdo Municipal	Acuerdo No. 046 de 9 de diciembre de 1985

OBSERVACIONES:

1. Verificado el contrato de comodato con escritura pública No. 808 se observó que está acorde con las formalidades legales para este tipo de contratos.
2. Se observa que en el contrato de comodato no estipulan cláusulas sobre linderos, mejoras, reparaciones e incumplimiento de las obligaciones del comodatario.
3. No se estipuló dentro del contrato la obligación para el comodatario de constituir una garantía que ampare el bien.
4. No se identifica Número predial ni Matrícula inmobiliaria dentro del contrato.
5. No consta dentro de los anexos de la escritura pública el certificado de existencia y representación que expide la cámara de comercio para la verificación de la naturaleza jurídica del comodatario y de su objeto social.
6. Se debe verificar el cumplimiento del objeto del contrato con una inspección del bien.

Tabla 8. CONTRATO No. 8

Número de Contrato	E.P No. 0936
Modalidad de Contratación	Contrato de comodato de bien inmueble
Comodante	Municipio de Bucaramanga Rep. Legal Fernando Vargas Mendoza
Comodatario	RECREAR. Rep. Legal DORIS ALVARADO RODRÍGUEZ
Fecha de Celebración	3 de Marzo de 2010
Plazo	Cinco (5) años
Predial	200010078000
Matrícula	300-94136
Dirección	Barrio Los Colorados Vereda San Ignacio
Valor	\$0
Póliza	
Objeto	<i>“Inmueble dado para el funcionamiento del parque recreativo del barrio Los Colorados”</i>
Fecha de Iniciación	3 de Marzo de 2010
Fecha de terminación	3 de Marzo de 2015
Acuerdo Municipal	Acuerdo No. 056 del 17 de septiembre de 2009

OBSERVACIONES:

1. Verificado el contrato de comodato con escritura pública No. 0936 se observó que está acorde con las formalidades legales para este tipo de contratos.
2. No se estipuló dentro del contrato la obligación para el comodatario de constituir una garantía que ampare el bien.
3. Se debe verificar el cumplimiento del objeto del contrato con una inspección del bien.

Tabla 9. CONTRATO No. 9.

Número de Contrato	E.P No. 2817
Modalidad de Contratación	Contrato de comodato de bien inmueble
Comodante	Municipio de Bucaramanga Rep. Fernando Vargas Mendoza
Comodatario	Arquidiócesis de Bucaramanga. Rep. Legal Presbítero ALVARO RUEDA QUINTERO
Fecha de Celebración	5 de Junio de 2009
Plazo	Cinco (5) años
Predial	10506230001000
Matrícula	300-324962
Dirección	Avenida Los Búcaros entre carreras 3ª y 4ª – Lote 1 frente a la Unidad Residencial Marsella Real – Ciudadela Real de Minas

Valor	\$0
Póliza	
Objeto	<i>“Inmueble dado para el funcionamiento de la Parroquia Juan Pablo II”</i>
Fecha de Iniciación	5 de Junio de 2009
Fecha de terminación	5 de Junio de 2014
Acuerdo Municipal	Acuerdo No. 012 del 23 de Abril de 2009.

OBSERVACIONES:

1. Verificado el contrato de comodato con escritura pública No. 2817 se observó que está acorde con las formalidades legales para este tipo de contratos.
2. En la cláusula tercera, se estipula que se debe constituir en una compañía de seguros una garantía que ampare el bien objeto del contrato, aspecto que debe verificarse, toda vez que en las escrituras no consta en ninguno de sus anexos.
3. Según la cláusula segunda que trata de las obligaciones del comodante, se estipula que se debe designar un funcionario como supervisor del contrato, por lo tanto es necesario verificar el cumplimiento de esta cláusula.
4. Se debe verificar el cumplimiento del objeto del contrato con una inspección del bien.

Tabla 10. CONTRATO No. 10

Número de Contrato	E.P No. 5807
Modalidad de Contratación	Contrato de comodato de bien inmueble
Comodante	Municipio de Bucaramanga Rep. Legal Fernando Vargas Mendoza
Comodatario	RECREAR. Rep. Legal Doris Alvarado Rodríguez
Fecha de Celebración	1 de Diciembre de 2009
Plazo	Cinco (5) años
Predial	10503950002000
Matrícula	300-91563
Dirección	Calle 67-68 y carrera 18-21 Barrio La Victoria
Valor	\$0
Póliza	
Objeto	<i>"Inmueble dado para el funcionamiento del Parque Recreativo del Barrio La Victoria"</i>
Fecha de Iniciación	1 de Diciembre de 2009
Fecha de terminación	1 de Diciembre de 2014
Acuerdo Municipal	052 del 20 de Agosto de 2009

OBSERVACIONES:

1. Verificado el contrato de comodato con escritura pública No. 5807 se observó que está acorde con las formalidades legales para este tipo de contratos.
2. No se estipuló dentro del contrato la obligación para el comodatario de constituir una garantía que ampare el bien.
3. En la cláusula cuarta RECREAR se compromete a dar estricto cumplimiento a la ley 1209 de 2008 sobre manejo de piscinas, so pena de terminación unilateral del contrato, aspecto este que debe entrar a verificarse.
4. Se debe verificar el cumplimiento del objeto del contrato con una inspección del bien.

Tabla 11. CONTRATO No. 11

Número de Contrato	E.P No. 3323
Modalidad de Contratación	Contrato de comodato de bien inmueble
Comodante	Municipio de Bucaramanga. Rep. Legal Fernando Vargas Mendoza
Comodatario	RECREAR. Rep. Legal DORIS ALVARADO RODRÍGUEZ
Fecha de Celebración	30 de Diciembre de 2009
Plazo	Cinco (5) años
Predial	10503040001000

Matrícula	300-91564
Dirección	Calle 56 con carrera 2W y 3W Barrio El Mutis
Valor	\$0
Póliza	
Objeto	<i>“Inmueble dado para el funcionamiento del Parque Recreativo del Barrio El Mutis”</i>
Fecha de Iniciación	30 de Diciembre de 2009
Fecha de terminación	30 de Diciembre de 2014
Acuerdo Municipal	059 del 17 de Septiembre de 2009

OBSERVACIONES:

1. Verificado el contrato de comodato con escritura pública No. 3323 se observó que está acorde con las formalidades legales para este tipo de contratos.
2. No se estipuló dentro del contrato la obligación para el comodatario de constituir una garantía que ampare el bien.
3. En el párrafo de la cláusula cuarta, RECREAR se compromete a dar estricto cumplimiento a la ley 1209 de 2008 sobre manejo de piscinas, so pena de terminación unilateral del contrato, aspecto este que debe entrar a verificarse.
4. Se debe verificar el cumplimiento del objeto del contrato con una inspección del bien.

Tabla 12. CONTRATO No. 12.

Número de Contrato	E.P No. 738
Modalidad de Contratación	Contrato de comodato de bien inmueble
Comodante	Municipio de Bucaramanga. Rep. Legal Fernando Vargas Mendoza
Comodatario	Junta de Acción Comunal del Barrio Monterredondo. Rep. Legal FABIO ARAQUE GONZÁLEZ
Fecha de Celebración	16 de Febrero de 2010
Plazo	Cinco (5)años
Predial	10506910001000
Matrícula	300-170113
Dirección	Calle 65 con carrera 36W Lote 7 Barrio Monterredondo
Valor	\$0
Póliza	
Objeto	<i>“Funcionamiento de cancha de fútbol y gimnasio al aire libre”</i>
Fecha de Iniciación	16 de Febrero de 2010
Fecha de terminación	16 de Febrero de 2015
Acuerdo Municipal	103 del 30 de Diciembre de 2009

OBSERVACIONES:

1. Verificado el contrato de comodato con escritura pública No. 738 se observó que está acorde con las formalidades legales para este tipo de contratos.
2. En la cláusula décima, se estipula que se debe constituir en una compañía de seguros una garantía que ampare el bien objeto del contrato por el valor del bien y por un término igual a la duración de comodato, aspecto que debe verificarse, toda vez que en las escrituras no consta en ninguno de sus anexos.
3. Se debe verificar el cumplimiento del objeto del contrato con una inspección del bien.

Tabla 13. CONTRATO No. 13

Número de Contrato	E.P No.759
Modalidad de Contratación	Contrato de comodato de bien inmueble
Comodante	Municipio de Bucaramanga- RP: Roberto Chinchilla
Comodatario	Defensa Civil del barrio Gaitán. R.P: Juan Pinzón
Fecha de Celebración	28 de agosto de 1982
Plazo	Noventa y nueve años (99) Años
Matrícula Inmobiliaria	300-38665 (base de datos)
Dirección	Carrera 10 entre calles 16 y 17
No. Predial	017148001
Valor	\$0

Póliza	
Objeto	<i>“Construcción de la sede de la defensa civil del barrio Gaitán y su funcionamiento”</i>
Fecha de Iniciación	28 de agosto de 1982
Fecha de terminación	28 agosto de 2081
Acuerdo Municipal	No.049 de diciembre 6 de 1979 y No. 025 de agosto 28 de 1981

OBSERVACIONES:

1. Verificado el contrato de comodato con escritura pública No. 759 se observó que está acorde con las formalidades legales para este tipo de contratos.
2. Se observa que en el contrato de comodato no se regula lo referente a las mejoras ni reparaciones del inmueble.
3. No se estipuló dentro del contrato la obligación para el comodatario de constituir una garantía que ampare el bien.
4. Se debe verificar el cumplimiento del objeto del contrato con una inspección del bien, ya que su destinación es la construcción de la sede de la defensa civil del barrio Gaitán.

Tabla 14. CONTRATO No. 14

Número de Contrato	E.P No. 3689
Modalidad de Contratación	Contrato de comodato de bien inmueble

Comodante	Municipio de Bucaramanga- RP: Fernando Ariza Moreno
Comodatario	Junta de acción comunal del barrio Gaitán. R.P: Myriam Pardo de Esparza
Fecha de Celebración	31 de agosto de 1983
Plazo	Noventa y nueve años (99) Años
Matrícula Inmobiliaria	300-38665 (base de datos) U-130-18 (E.P comodato)
Dirección	Carrera 10 entre calles 16 y 17
No. Predial	017148001
Valor	\$0
Póliza	
Objeto	<i>“Construcción de un salón para la junta de acción comunal y mejoras del barrio Gaitán ”</i>
Fecha de Iniciación	31 de agosto de 1983
Fecha de terminación	31 agosto de 2082
Acuerdo Municipal	

OBSERVACIONES:

1. Verificado el contrato de comodato con escritura pública No. 3689 se observó que está acorde con las formalidades legales para este tipo de contratos.

2. Se observa que no figura el acuerdo municipal autorizando al alcalde para celebrar contrato de comodato.
3. Se observa que no se regula lo referente a las mejoras y reparaciones del inmueble.
4. No se estipuló dentro del contrato la obligación para el comodatario de constituir una garantía que ampare el bien.
5. En el 2003, mediante E.P No. 2724, el 16 de octubre de 2003, se modifica el comodato contenido en la E.P No. 3689 en el sentido de autorizar a la junta de acción comunal y mejoras del barrio Gaitán implementar en las instalaciones cedidas en comodato el proyecto denominado “Fortalecimiento de espacios, estructuras y mecanismos de participación comunitaria juvenil”, a través de la casa de la juventud, mediante convenio, por término no menor a 5 años. Se establecerá una casa de la juventud.
6. Debe verificarse qué clase de convenio se suscribió y que viabilidad jurídica existe en este caso.
7. Se debe verificar el cumplimiento del objeto del contrato con una inspección del bien.

Tabla 15. CONTRATO No. 15

Número de Contrato	E.P No. 6244
Modalidad de Contratación	Contrato de comodato de bien inmueble
Comodante	Municipio de Bucaramanga Rep. Legal Héctor Moreno Galvis
Comodatario	RECREAR Rep. Legal DORIS ALVARADO RODRÍGUEZ

Fecha de Celebración	26 de Diciembre de 2011
Plazo	Cinco (5) años
Predial	10501880001000
Matrícula	<u>300-22819</u> , 300-76215, 300-17903, 300-96059
Dirección	Calle 45 # 0-51 Barrio Campo Hermoso
Valor	0\$
Póliza	
Objeto	<i>“Funcionamiento del parque recreativo del barrio Campo Hermoso”</i>
Fecha de Iniciación	26 de Diciembre de 2011
Fecha de terminación	26 de Diciembre de 2016
Acuerdo Municipal	084 de Diciembre 4 de 2009

OBSERVACIONES:

1. Verificado el contrato de comodato con escritura pública No. 6244 se observó que está acorde con las formalidades legales para este tipo de contratos.
2. En la cláusula décimo segunda, se estipula que se debe constituir en una compañía de seguros una garantía que ampare el bien objeto del contrato por el valor del bien y por un término igual a la duración de comodato, aspecto que debe verificarse, toda vez que en las escrituras no consta en ninguno de sus anexos.

3. En la cláusula quinta, RECREAR se compromete a dar estricto cumplimiento a la ley 1209 de 2008 sobre manejo de piscinas, so pena de terminación unilateral del contrato, aspecto este que debe entrar a verificarse.
4. En la Escritura Pública número 5590, de fecha 4 de diciembre de 2012 se aclaró este contrato de comodato, en cuanto a la delimitación del lote dado en comodato, diciendo: “en relación al Lote 01: folio de matrícula 300-22819 y predial 10501880001000 con un área total de 16.228.57 mts² (...) dentro de este predio en un área de 6.051 mts², funciona el parque recrear de Campo Hermoso y es dicha área la que se entrega en calidad de comodato a la Corporación Parques Recreativos de Bucaramanga RECREAR, de acuerdo a lo aprobado en el Acuerdo Municipal No. 081 (SIC) de diciembre 04 de 2009.”
5. Se aclara que el Acuerdo por medio del cual se otorga el comodato a la Corporación Parques Recreativos de Bucaramanga RECREAR es el Acuerdo 084 de diciembre de 2009 y no el 081 como dice en el contrato.
6. Se debe verificar el cumplimiento del objeto del contrato con una inspección del bien.

Tabla 16. CONTRATO No. 16.

Número de Contrato	E.P No. 166
Modalidad de Contratación	Contrato de comodato de bien inmueble
Comodante	Municipio de Bucaramanga- RP: Fernando Vargas Mendoza
Comodatario	Club de Leones Bucaramanga Centro. R.P: Gustavo Adolfo Peñaloza Pedrosa.

Fecha de Celebración	28 de enero de 2009
Plazo	Cinco (5) Años
Matrícula Inmobiliaria	300-98087
Dirección	Calle 30 No. 26-55 Antonia Santos
No. predial	010100010001000
Valor	\$0
Póliza	
Objeto	<i>“Inmueble dado para prestar servicios de salud de alta calidad a través de su unidad medico odontológica denominada “LEO SALUD IPS”</i>
Fecha de Iniciación	28 de enero de 2009
Fecha de terminación	28 de enero de 2014
Acuerdo Municipal	073 de 2009

OBSERVACIONES:

1. Verificado el contrato de comodato con escritura pública No. 166 se observó que está acorde con las formalidades legales para este tipo de contratos.
2. En la cláusula octava, se estipula que se debe constituir en una compañía de seguros una garantía que ampare el bien objeto del contrato por el valor del bien y por un término igual a la duración de comodato, aspecto que debe verificarse, toda vez que en las escrituras no consta en ninguno de sus anexos.

3. Se debe verificar el cumplimiento del objeto del contrato con una inspección del bien.
4. Se evidencia que el contrato de comodato con E.P No.166 se venció el día 28 de enero de 2014.

Tabla 17. CONTRATO No. 17

Número de Contrato	E.P No. 1706
Modalidad de Contratación	Contrato de comodato de bien inmueble
Comodante	Municipio de Bucaramanga Rep. Legal Fernando Vargas Mendoza
Comodatario	RECREAR. Rep. Legal DORIS ALVARADO RODRÍGUEZ
Fecha de Celebración	7 de Diciembre de 2009
Plazo	Cinco (5) años
Predial	10501000019000 / 10509400001000
Matrícula	300-115345
Dirección	Calle 37 con carrera 4 del Barrio La Joya
Valor	\$0
Póliza	
Objeto	<i>“Funcionamiento del parque recreativo del Barrio La Joya”</i>

Fecha de Iniciación	7 de Diciembre de 2009
Fecha de terminación	7 de Diciembre de 2014
Acuerdo Municipal	060 del 17 de Septiembre de 2009

OBSERVACIONES:

1. Verificado el contrato de comodato con escritura pública No. 1706 se observó que está acorde con las formalidades legales para este tipo de contratos.
2. No se estipuló dentro del contrato la obligación para el comodatario de constituir una garantía que ampare el bien.
3. No se regula dentro del contrato lo referente a ley 1209 de 2008 sobre manejo de piscinas, lo cual si se exige en otros contratos de comodato con recrear.
4. Se debe verificar el cumplimiento del objeto del contrato con una inspección del bien.

Tabla 18. CONTRATO No. 18.

Número de Contrato	E.P No. 5376
Modalidad de Contratación	Contrato de comodato de bien inmueble
Comodante	Municipio de Bucaramanga- RP: Luis Francisco Bohórquez Pedraza.
Comodatario	Corporación Parques Recreativos RECREAR. R.P:

	Doris Alvarado Rodríguez.
Fecha de Celebración	23 noviembre de 2012
Plazo	Cinco (5) Años
Matrícula Inmobiliaria	300-15308
Dirección	Carrera 23 No. 110-35 Provenza
No. Predial	010401350001000
Valor	\$0
Póliza	
Objeto	<i>“Inmueble dado para funcionamiento del parque recreativo Recrear del barrio Provenza”</i>
Fecha de Iniciación	23 noviembre de 2012
Fecha de terminación	23 noviembre de 2017
Acuerdo Municipal	074 de 2010

OBSERVACIONES:

1. Verificado el contrato de comodato con escritura pública No. 5376 se observó que está acorde con las formalidades legales para este tipo de contratos.
2. En la cláusula octava, se estipula que se debe constituir en una compañía de seguros una garantía que ampare el bien objeto del contrato por el valor del bien y por un término igual a la duración de comodato, aspecto que debe verificarse, toda vez que en las escrituras no consta en ninguno de sus anexos.

3. En la cláusula quinta, RECREAR se compromete a dar estricto cumplimiento a la ley 1209 de 2008 sobre manejo de piscinas, so pena de terminación unilateral del contrato, aspecto este que debe entrar a verificarse.
4. Se debe verificar el cumplimiento del objeto del contrato con una inspección del bien.

Tabla 19. CONTRATO No. 18.

Número de Contrato	E.P No. 1456
Modalidad de Contratación	Contrato de comodato de bien inmueble
Comodante	Municipio de Bucaramanga- RP: Fernando Vargas Mendoza
Comodatario	Sociedad San Vicente de Paul de Bucaramanga y su área metropolitana. R.P: Javier Emiro Rolon Lizcano.
Fecha de Celebración	30 marzo de 2009
Plazo	Cinco (5) Años
Matrícula Inmobiliaria	300-183906
Dirección	Calle 108 No.23B-04 Provenza
No. Predial	010401330001000
Valor	\$0
Póliza	
Objeto	<i>"Inmueble dado para funcionamiento del colegio"</i>

	<i>Federico Ozanam y el hogar San José y toda aquella obra social que adelante la sociedad San Vicente de Paul de Bucaramanga y su área metropolitana de conformidad con el objeto social”</i>
Fecha de Iniciación	30 marzo de 2009
Fecha de terminación	30 marzo de 2014
Acuerdo Municipal	053 de 2008

OBSERVACIONES:

1. Verificado el contrato de comodato con escritura pública No. 1456 se observó que está acorde con las formalidades legales para este tipo de contratos.
2. En la cláusula octava, se estipula que se debe constituir en una compañía de seguros una garantía que ampare el bien objeto del contrato por el valor del bien y por un término igual a la duración de comodato, aspecto que debe verificarse, toda vez que en las escrituras no consta en ninguno de sus anexos.
3. Se debe verificar el cumplimiento del objeto del contrato con una inspección del bien.

Tabla 20. CONTRATO No. 20

Número de Contrato	E.P No. 1202
Modalidad de Contratación	Contrato de comodato de bien inmueble
Contratante-	Municipio de Bucaramanga- RP: Luis Francisco

Comodante	Bohórquez Pedraza
Contratista-Comodatario	Junta de Acción Comunal del Barrio Los Héroes. R.P: José Manuel Tarazona Alvarado
Fecha de Celebración	16 de mayo de 2012
Plazo	Cinco (5) Años
Matrícula Inmobiliaria	300-146414
Dirección	Lote D Barrio Los Héroes
No. predial	010506370001000
Valor	\$0
Póliza	
Objeto	"Inmueble dado para funcionamiento del salón comunal y la cancha polifuncional del barrio los Héroes"
Fecha de Iniciación	16 de mayo de 2012
Fecha de terminación	16 de mayo de 2017
Acuerdo Municipal	068 de 2010

OBSERVACIONES:

1. Verificado el contrato de comodato con escritura pública No. 1202 se observó que está acorde con las formalidades legales para este tipo de contratos.
2. En la cláusula décimo primera se estipula que se debe constituir en una compañía de seguros una garantía que ampare el bien objeto del contrato por el valor del bien y por un término igual a la duración de comodato, aspecto que debe verificarse, toda vez que en las escrituras no consta en ninguno de sus anexos.
3. No consta dentro de los anexos de la escritura pública el certificado de existencia y representación que expide la cámara de comercio para la verificación de la naturaleza jurídica del comodatario y de su objeto social.
4. Se debe verificar el cumplimiento del objeto del contrato con una inspección del bien.

Tabla 21. CONTRATO No. 21.

Número de Contrato	E.P No. 6287
Modalidad de Contratación	Contrato de comodato de bien inmueble
Comodante	Municipio de Bucaramanga- RP: Fernando Vargas Mendoza
Comodatario	Corporación Parques Recreativos RECREAR. R.P: Doris Alvarado Rodríguez
Fecha de Celebración	21 diciembre de 2009
Plazo	Cinco (5) Años
Matrícula Inmobiliaria	300-139793

Dirección	Carrera 10 No. 13N-60 Urbanización Colseguros
No. Predial	10603630001000
Valor	\$0
Póliza	
Objeto	<i>“Inmueble dado para funcionamiento parque recreativo del barrio Colseguros”</i>
Fecha de Iniciación	21 diciembre de 2009
Fecha de terminación	21 diciembre de 2014
Acuerdo Municipal	058 del 17 de septiembre de 2009

OBSERVACIONES:

1. Verificado el contrato de comodato con escritura pública No. 6287 se observó que está acorde con las formalidades legales para este tipo de contratos.
2. No se estipuló dentro del contrato la obligación para el comodatario de constituir una garantía que ampare el bien.
3. En el párrafo de la cláusula cuarta, RECREAR se compromete a dar estricto cumplimiento a la ley 1209 de 2008 sobre manejo de piscinas, so pena de terminación unilateral del contrato, aspecto este que debe entrar a verificarse.
4. Se debe verificar el cumplimiento del objeto del contrato con una inspección del bien.

Tabla 22. CONTRATO No. 22

Número de Contrato	E.P No. 5905
Modalidad de Contratación	Contrato de comodato de bien inmueble
Comodante	Municipio de Bucaramanga. Rep. Legal LUIS FRANCISCO BOHORQUEZ PREDARZA
Comodatario	Policía Metropolitana De Bucaramanga. Rep. Legal BRIGADIER GENERAL JOSE ANGEL MENDOZA GUZMÁN
Fecha de Celebración	21 de Diciembre de 2012
Plazo	Cinco (5) años
Predial	10202080001000
Matrícula	300-97949, 300-302354, 300-301884, 300-249165, 300-91564, 300-22819, 300-98087, 300-166645, 300-7516, 300-301871, 300-162815,
Dirección	Carrera 38 con calle 34 CAI Las Américas / Calle 32 y Calle 33 entre carreras 21 y carrera 22 Barrio Centro CAI Antonia Santos / Calle 25 y calle 27 entre las carreras 6 y 7 CAI Girardot / Calle 16N No. 12 – par Lote 14 del Barrio Kennedy CAI Kennedy / Calle 56 entre carreras 2W y 3W del Barrio Mutis CAI Mutis / Calle 45 No. 0 – 51 CAI Campo Hermoso / Calle 30 y 32 entre carreras 26 y 27 CAI Parque de Los Niños / Calle 64 con carrera 3 CAI Real de Minas / Calle 31 No. 1occ – impar CAI Santander / Calle 48

	entre carreras 29 y 32 CAI Sotomayor / Calle 53 diagonal 56 con carrera 45 CAI Terrazas.
Valor	\$0
Póliza	
Objeto	<i>“Funcionamiento de los 11 comandos de atención inmediata CAI”</i>
Fecha de Iniciación	21 de Diciembre de 2012
Fecha de terminación	21 de Diciembre de 2017
Acuerdo Municipal	033 del 18 de agosto de 2010

OBSERVACIONES:

1. Verificado el contrato de comodato con escritura pública No. 5905 se observó que está acorde con las formalidades legales para este tipo de contratos.
2. En la cláusula tercera correspondiente a las obligaciones del comodatario, en el numeral 19 obliga a éste a tramitar ante el grupo de seguros de la dirección administrativa y financiera de la Policía Nacional una póliza global de seguros contra todo riesgo por valor de reposición del bien y por un término igual a la duración del contrato.
3. Se debe verificar el cumplimiento del objeto del contrato con una inspección del bien.
4. En la cláusula tercera correspondiente a las obligaciones del comodatario, en el numeral 11 se obliga a este a designar un funcionario de la policía nacional como supervisor del comodato, situación ésta que debe verificarse.

5. En el acuerdo número 033 de 2012 se manifiesta que se “suscriba los actos administrativos necesarios con la Policía Metropolitana de Bucaramanga (...) para el funcionamiento de los Comandos de Atención Inmediata CAI y específicamente la autorización para el uso de la porción de terreno” de trece (13) CAI's, pero en el contrato sólo aparecen referenciados 11 CAI's.

6.2.2.2 Parte II. Clasificación parcial de los contratos de comodato

A partir de la lectura realizada de los contratos, se clasificarán en diferentes categorías que permitan mostrar algunos datos relevantes, para lo cual se utilizarán gráficas que faciliten el ejercicio.

1. Tenemos entonces que dentro de los 22 contratos de comodato estudiados encontramos que 3 de ellos han sido otorgados por un término de 99 años y 1 por un término de treinta años, los restantes por 5 años. Lo anterior se puede apreciar en la siguiente gráfica:

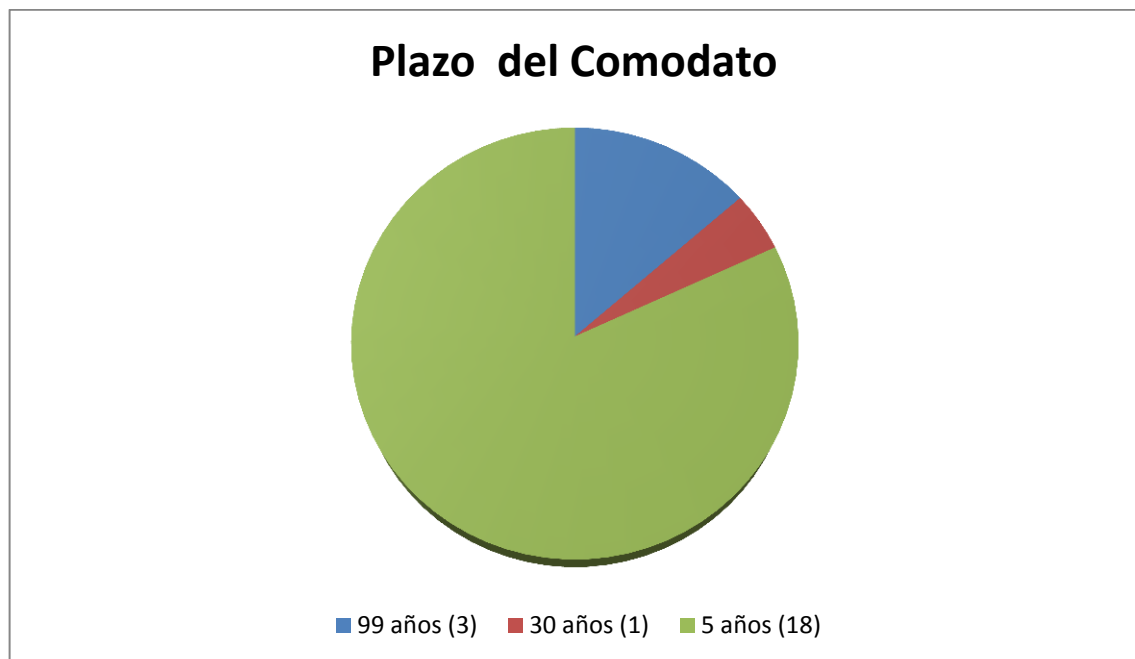


Gráfico1. Plazo del comodato (parcial)

2. La segunda clasificación será la referente a la de los bienes fiscales y de uso público que han sido dados en comodato. De acuerdo a esto, pese a que se estudiaron 22 contratos de comodato, en realidad son 31 bienes, ya que en un contrato se entregaron 10 bienes a la Policía Metropolitana de Bucaramanga, para el funcionamiento de los Comandos de Atención Inmediata-CAI. Según lo anterior, de los 31 bienes dados en comodato, 17 son bienes fiscales y 14 son bienes de uso público. El porcentaje es el siguiente:

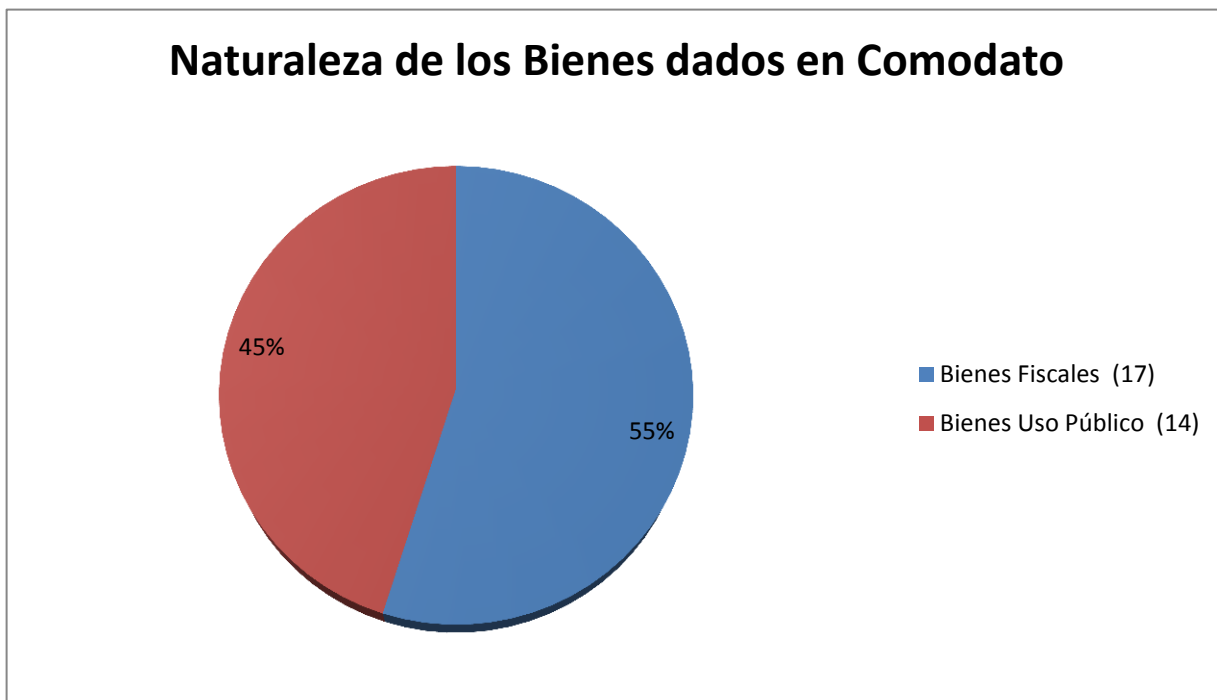


Gráfico2 Naturaleza de los bienes dados en comodato (parcial)

3. También se hizo una clasificación según el comodatario, para determinar, por ejemplo cuál tiene mayor número de comodatos. De esta manera el comodatario que más tiene comodatos es la Corporación Parques Recreativos RECREAR, con un total de 7 contratos de comodato, le siguen las juntas de acción comunal de los diferentes barrios con 4 comodatos; el ICBF con 2 y, el resto de comodatarios 1 comodato cada uno.

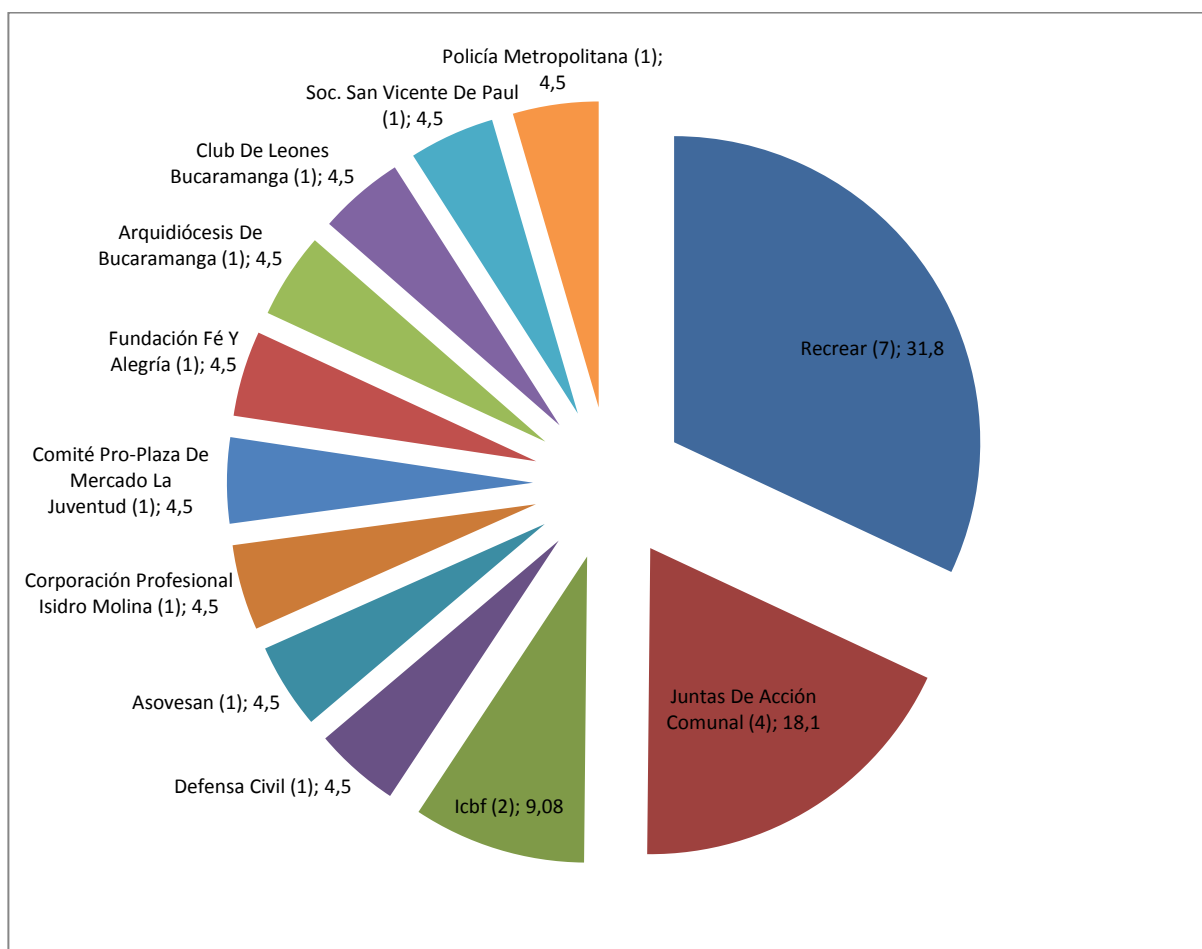


Gráfico3 Comodatarios (parcial)

4. Se clasificó además, según la naturaleza jurídica del comodatario, esto es, si es persona pública o persona privada o mixta. Se encontró que, lo de los 22 comodatos estudiados, 11 han sido dados a personas jurídicas de derecho privado, 4 se han entregado a personas de derecho público y 7 han sido dado a entidades de naturaleza mixta.

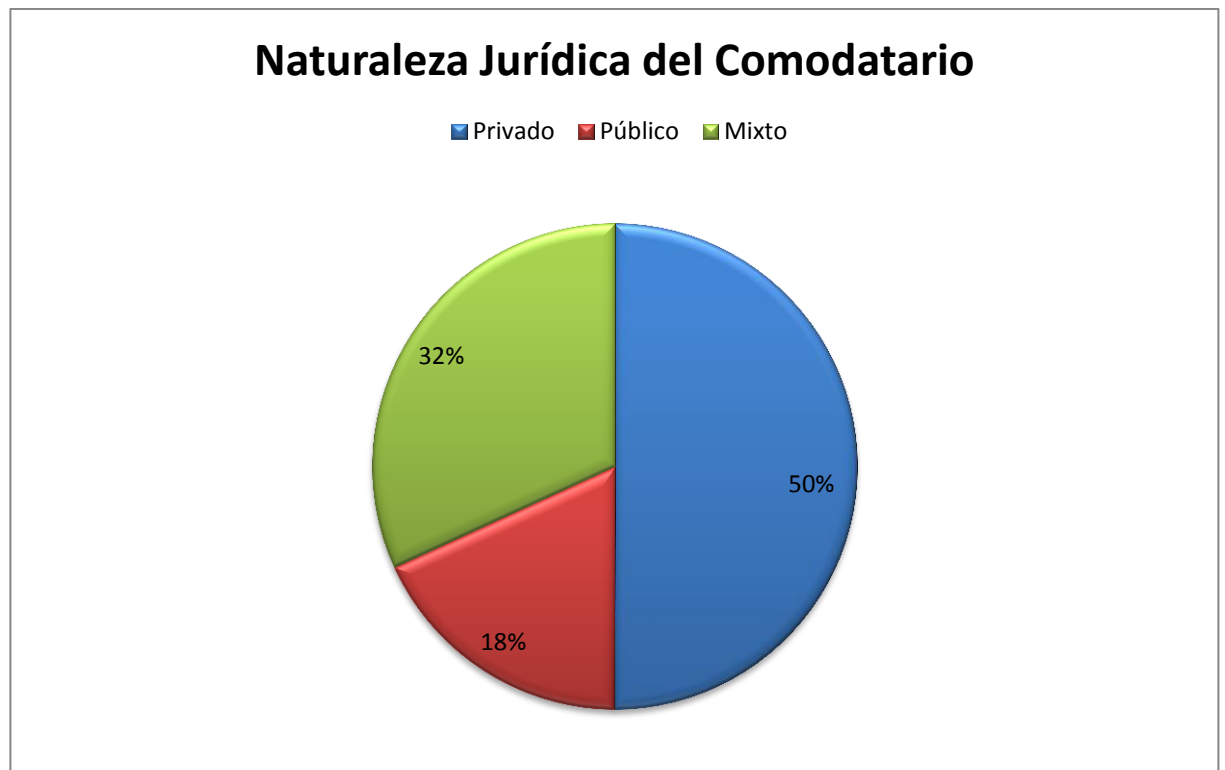


Gráfico4. Naturaleza jurídica del comodatario (parcial)

5. Finalmente se hizo una clasificación teniendo en cuenta la fecha de terminación de los comodatos. A continuación se muestra la relación de los comodatos con su fecha de vencimiento:

Tabla 23. Fecha de Vencimiento del Comodato.

COMODATO (E.P)	COMODATARIO	FECHA DE VENCIMIENTO
No. 1632	Asociación de vendedores ambulantes de San Francisco ASOVESAN	30 septiembre de 2015
No. 1831	Corporación profesionales "ISIDRO MOLINA"	14 de julio de 2016
No. 1523	ICBF	20 de Mayo de 2016
No. 5804	ICBF	27 de Diciembre de 2014
No. 179	Comité pro-plaza de mercado y desarrollo del barrio La Juventud	29 de enero 2015
No. 0362	Fundación Fe y Alegría	15 de Febrero de 2015
No.808	Junta de acción comunal del barrio La Esperanza II Etapa	25 de marzo de 2085
No. 0936	RECREAR	3 de Marzo de 2015
No. 2817	Arquidiócesis de Bucaramanga	5 de Junio de 2014
No. 5807	RECREAR	1 de Diciembre de 2014
No. 3323	RECREAR	30 de Diciembre de 2014

No. 738	Junta de Acción Comunal del Barrio Monterredondo	16 de Febrero de 2015
No.759	Defensa Civil del barrio Gaitán.	28 agosto de 2081
No. 3689	Junta de acción comunal del barrio Gaitán.	31 agosto de 2082
No. 6244	RECREAR	26 de Diciembre de 2016
No. 166	Club de Leones Bucaramanga Centro	28 de enero de 2014
No. 1706	RECREAR	7 de Diciembre de 2014
No. 5376	RECREAR	23 noviembre de 2017
No. 1456	Sociedad San Vicente de Paul de Bucaramanga y su área metropolitana.	30 marzo de 2014
No. 1202	Junta de Acción Comunal del Barrio Los Héroes	16 de mayo de 2017
No. 6287	RECREAR	21 diciembre de 2014
No. 5905	Policía Metropolitana De Bucaramanga	21 de Diciembre de 2017

De acuerdo con la tabla mostrada, se puede concluir que en el 2014 se vencen 8 comodatos, que uno de ellos ya se venció el día 28 de enero del presente año. Así mismo, que en el 2015 vencen 5 comodatos; en el 2016 vencen 3; en el 2017 vencen 3; y, entre el 2081 y el2085 vencen 3 comodatos. Lo descrito se puede apreciar en la gráfica:

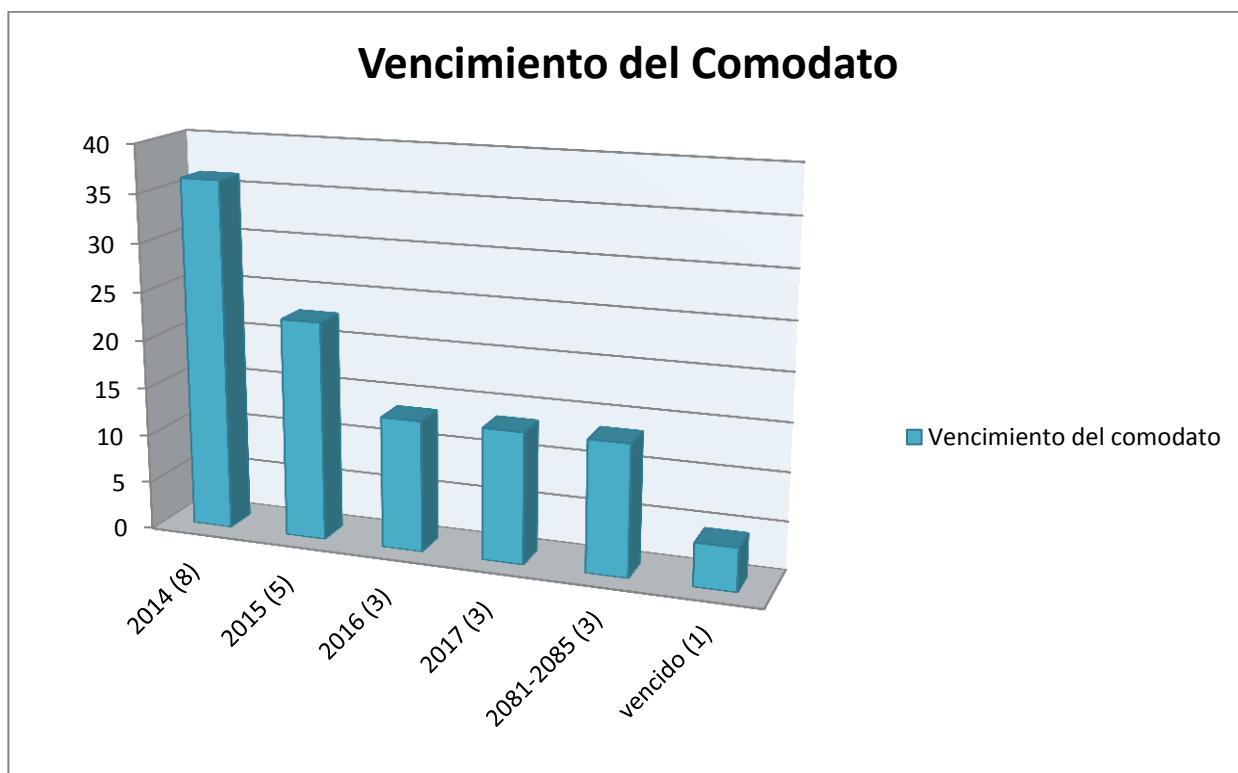


Gráfico5. Vencimiento del comodato.

6.2.2.3 Parte III. Conclusiones parciales de los contratos de comodato analizados

Se pudo observar, con la lectura de los contratos de comodato, que existen algunos aspectos que es preciso analizar y, de ser posible, la entidad debería entrar a implementar los procedimientos necesarios para evitar posibles dificultades en el futuro.

En los contratos se estipula que el comodatario deberá constituir en una compañía de seguros una garantía que ampare el bien, por valor de este y por un término igual al del contrato de comodato, pero en los contratos no consta en ninguno de sus anexos la prueba que respalde que efectivamente se constituyó dicha garantía. Es de suma importancia constatar que se establecieron las garantías exigidas, máxime cuando estamos hablando de bienes públicos, ya que al no salvaguardarse el bien podría ocurrir un detrimento al patrimonio público.

Por otro lado, es importante mencionar que en los contratos se establece la obligación del comodatario de no cambiar el objeto social para el cual solicitó el inmueble, so pena de revertirse el bien inmueble al municipio sin que exista indemnización alguna para el comodatario; por esta razón es importante verificar el cumplimiento del objeto del contrato de comodato.

Otra observación concerniente a los contratos de comodato analizados es la necesidad de comprobar, por parte de los comodatarios que sean personas jurídicas privadas, el objeto social para el cual se constituyó la sociedad, ya que para que sean otorgados los inmuebles en comodato se deben cumplir ciertos requisitos, como ser 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, cosa que se puede constatar con el certificado de existencia y representación que expide la Cámara de Comercio, pero que en algunas escrituras no se encuentra anexo este certificado.

También se observa que en algunos contratos no existen las cláusulas sobre mejoras, reparaciones e incumplimiento de las obligaciones del comodatario, aspecto que debe ser estudiado y, si es posible, corregirlo, para evitar futuros conflictos entre el comodante y el comodatario.

6.2.3 Solicitud de Información

Para llevar a cabo la siguiente etapa de la Práctica Social se solicitó, al Departamento Administrativo del Espacio Público mediante oficio de fecha 24 de enero de 2014, el envío de veinticuatro (24) contratos en comodato, correspondientes a los contratos faltantes que ya habían sido solicitados en oficio del 18 de diciembre de 2013.

A su vez se solicitó, por medio del oficio de fecha 27 de enero de 2014 a la Secretaría General del Concejo Municipal de Bucaramanga, la respuesta de un cuestionario de la Proposición número 015 de 2013 correspondiente al inventario

de Bienes Fiscales del Municipio de Bucaramanga realizado por el Dr. Kadir Crisanto Pilonieta Díaz, anterior director de ese departamento.

6.3 Tercer Mes

6.3.1 Revisión Detallada cada uno de los Contratos De Comodato Restantes

En esta Fase se procedió a revisar cada una de las Escrituras Públicas correspondientes a los Contratos de Comodato que fueron enviados por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público- D.A.D.E.P, para un total de 11 Contratos de Comodatos estudiados. Lo cual, como se hizo en el informe anterior, se plasmó en tablas donde se resaltan los principales datos y las observaciones de cada contrato. Esta fase, la dividimos en dos partes, la primera para dar cuenta de los contratos analizados, y la segunda para presentar las conclusiones de los once contratos estudiados. Las conclusiones de la totalidad de los Contratos serán plasmadas en el último informe.

6.3.1.1 Parte I. Información de los contratos de comodato

En esta parte, se adjuntarán cada una de las tablas que contienen los datos de los contratos de comodatos restantes que fueron enviados mediante el oficio de fecha 11 febrero de 2014 sobre reiteración de solicitud de contratos de comodato, junto con las observaciones encontradas en cada uno de ellos.

Tabla 24. CONTRATO No. 23

Número de Contrato	E.P. No. 2398
Modalidad de	Contrato de comodato de bien inmueble

Contratación	
Comodante	Municipio de Bucaramanga Rep. Legal. Fernando Vargas Mendoza
Comodatario	Corporación de parques recreativos de Bucaramanga. RECREAR Rep. Legal. Doris Alvarado Rodríguez
Fecha de Celebración	01 junio de 2011
Plazo	Cinco (5) años
Predial	10204900140000
Matrícula	300-309134
Dirección	Calle 34A 34 carrera 43 y calle 35 La Lomita
Valor	\$0
Póliza	
Objeto	<i>"Inmueble dado para el funcionamiento del parque recreativo"</i>
Fecha de Iniciación	01 junio de 2011
Fecha de terminación	01 junio de 2016
Acuerdo Municipal	Acuerdo No. 057 de 17 septiembre de 2009. Mod. Acuerdo 070 de 30 diciembre de 2010.

OBSERVACIONES:

1. Verificado el contrato de comodato con escritura pública No.2398 se observó que está acorde con las formalidades legales para este tipo de contratos.
2. En la cláusula décima segunda se estipula que se debe constituir en una compañía de seguros una garantía que ampare el bien objeto del contrato por el valor del bien y por un término igual a la duración de comodato, aspecto que debe verificarse, toda vez que en las escrituras no consta en ninguno de sus anexos.
3. No consta dentro de los anexos de la escritura pública el certificado de existencia y representación que expide la cámara de comercio para la verificación de la naturaleza jurídica del comodatario y de su objeto social.
4. Se debe verificar el cumplimiento del objeto del contrato con una inspección del bien.

Tabla 25 CONTRATO No. 24.

Número de Contrato	E.P No. 542
Modalidad de Contratación	Contrato de comodato de bien inmueble
Comodante	Municipio de Bucaramanga Rep. Héctor Moreno Galvis (alcalde Designado)
Comodatario	Policía Nacional Rep. Legal. Gral. Oscar Adolfo Naranjo Trujillo
Fecha de Celebración	06 diciembre de 2011

Plazo	Cinco (5) años
Predial	10101710001000
Matrícula	300-301861
Dirección	Calle 41 No. 11-89 Barrio García Rovira
Valor	\$0
Póliza	
Objeto	<i>“Inmueble dado para el funcionamiento exclusivo de casino de oficiales de la Policía Nacional”</i>
Fecha de Iniciación	06 diciembre de 2011
Fecha de terminación	06 diciembre de 2016
Acuerdo Municipal	Acuerdo No. 003 de 27 enero de 2011.

OBSERVACIONES:

1. Verificado el contrato de comodato con escritura pública No. 542 se observó que está acorde con las formalidades legales para este tipo de contratos.
2. En la cláusula décimo primera, se estipula que se debe constituir en una compañía de seguros una garantía que ampare el bien objeto del contrato por el valor del bien y por un término igual a la duración de comodato, aspecto que debe verificarse, toda vez que en las escrituras no consta en ninguno de sus anexos.
3. Se debe verificar el cumplimiento del objeto del contrato con una inspección del bien.

Tabla 26. CONTRATO No. 25.

Número de Contrato	E.P No. 960
Modalidad de Contratación	Contrato de comodato de bien inmueble
Comodante	Municipio de Bucaramanga. Rep. Fernando Vargas Mendoza
Comodatario	Personería de Bucaramanga. Rep. Legal. Rebeca Inés Castellanos Ulloa
Fecha de Celebración	17 de julio de 2009
Plazo	Cinco (5) años
Predial	10101790002000
Matrícula	300-249083
Dirección	Carrera 11 No. 34-16/404to piso Fase II
Valor	\$0
Póliza	
Objeto	<i>“Inmueble dado para el funcionamiento personería de Bucaramanga”</i>
Fecha de Iniciación	17 de julio de 2009
Fecha de terminación	17 de julio de 2014
Acuerdo Municipal	Acuerdo No. 046 de 22 diciembre de 2008

OBSERVACIONES:

4. Verificado el contrato de comodato con escritura pública No. 960 se observó que está acorde con las formalidades legales para este tipo de contratos.
5. En la cláusula octava, se estipula que se debe constituir en una compañía de seguros una garantía que ampare el bien objeto del contrato por el valor del bien y por un término igual a la duración de comodato, aspecto que debe verificarse, toda vez que en las escrituras no consta en ninguno de sus anexos.
6. No se verifican ningún anexo en la Escritura Pública.

Tabla 27 CONTRATO No. 26

Número de Contrato	E.P No. 6242
Modalidad de Contratación	Contrato de comodato de bien inmueble
Comodante	Municipio de Bucaramanga. Rep. Fernando Vargas Mendoza
Comodatario	Contraloría de Bucaramanga. Rep. Legal. Carlos Oscar Vergara Rodríguez
Fecha de Celebración	18 Diciembre de 2009
Plazo	Cinco (5) años
Predial	10101790002000
Matrícula	300-249083
Dirección	Carrera 11 No. 34-16/40 4to piso Fase II
Valor	\$0

Póliza	
Objeto	<i>“Inmueble dado para el funcionamiento Contraloría Municipal de Bucaramanga”</i>
Fecha de Iniciación	18 Diciembre de 2009
Fecha de terminación	18 Diciembre de 2014
Acuerdo Municipal	Acuerdo No. 047 de 22 diciembre de 2008

OBSERVACIONES:

1. Verificado el contrato de comodato con escritura pública No. 6242 se observó que está acorde con las formalidades legales para este tipo de contratos.
2. En la cláusula octava, se estipula que se debe constituir en una compañía de seguros una garantía que ampare el bien objeto del contrato por el valor del bien y por un término igual a la duración de comodato, aspecto que debe verificarse, toda vez que en las escrituras no consta en ninguno de sus anexos.
3. No se verifican ningún anexo en la Escritura Pública.

Tabla 28 CONTRATO No. 27

Número de Contrato	E.P No. 1961
Modalidad de Contratación	Contrato de comodato de bien inmueble
Comodante	Municipio de Bucaramanga. Rep. Fernando Ariza Moreno

Comodatario	Grupo de apoyo general de la defensa Civil de Bucaramanga Rep. Legal. Eduardo Cáceres Cáceres
Fecha de Celebración	03 mayo de 1983
Plazo	Noventa y nueve años (99) años
Predial	10500510012000 (base de datos)
Matrícula	300-9234 (base de datos)
Dirección	Diagonal 15 con calle 53-cra 17 b y c antigua No. Impar
Valor	\$0
Póliza	
Objeto	<i>“Inmueble dado para el funcionamiento de la sede del grupo de apoyo general de la defensa civil de Bucaramanga”</i>
Fecha de Iniciación	03 mayo de 1983
Fecha de terminación	03 mayo de 2082
Acuerdo Municipal	Acuerdo No. 018 de 28 agosto de 1978

OBSERVACIONES:

1. Verificado el contrato de comodato con escritura pública No. 0362 se observó que está acorde con las formalidades legales para este tipo de contratos.

2. No se estipuló dentro del contrato la obligación para el comodatario de constituir una garantía que ampare el bien.
3. Se observa que en el contrato de comodato no estipulan cláusulas sobre linderos, mejoras ni reparaciones.
4. No consta ningún anexo dentro de la Escritura Pública.
5. Se debe verificar el cumplimiento del objeto del contrato con una inspección del bien.

Tabla 29. CONTRATO No. 28

Número de Contrato	E.P No. 1999
Modalidad de Contratación	Contrato de comodato de bien inmueble
Comodante	Municipio de Bucaramanga Rep. Legal. Carlos Enrique Virviescas Pinzón
Comodatario	Woman´s club Bucaramanga Rep. Legal. Nidia María Orostegui de Ribero
Fecha de Celebración	10 julio de 1986
Plazo	Noventa y nueve años (99) años
Predial	10501590001000 (base de datos)
Matrícula	300-150968 (base de datos)
Dirección	Calle 35 No. 1 occidente 97 Barrio La Joya
Valor	\$0

Póliza	
Objeto	<i>“Inmueble dado para construcción de la sede de una biblioteca popular del barrio la Joya”</i>
Fecha de Iniciación	10 julio de 1986
Fecha de terminación	10 julio de 2085
Acuerdo Municipal	Acuerdo No. 044 de 9 diciembre de 1985

OBSERVACIONES:

1. Verificado el contrato de comodato con escritura pública No. 0362 se observó que está acorde con las formalidades legales para este tipo de contratos.
2. No se estipuló dentro del contrato la obligación para el comodatario de constituir una garantía que ampare el bien.
3. Se observa que en el contrato de comodato no estipulan cláusulas sobre mejoras, reparaciones e incumplimiento de las obligaciones del comodatario.
4. No consta dentro de los anexos de la Escritura Pública el Certificado de Existencia y Representación que expide la Cámara de Comercio para la verificación de la naturaleza jurídica del comodatario y de su objeto social.
5. Igualmente no se verifica ningún anexo en la Escritura Pública.
6. Se debe verificar el cumplimiento del objeto del contrato con una inspección del bien, ya que su destinación es la construcción de la sede de la biblioteca popular del barrio La joya.

Tabla 30. CONTRATO No. 29

Número de Contrato	E.P No. 4.805
---------------------------	----------------------

Modalidad de Contratación	Contrato de comodato de bien inmueble
Comodante	Municipio de Bucaramanga Rep. Legal. Plinio Eduardo Silva Marín
Comodatario	Defensa Civil Del Barrio La Joya Rep. Legal. José Domingo Pitta
Fecha de Celebración	29 octubre de 1987
Plazo	Noventa y nueve (99) años
Predial	10501590001000 (base de datos)
Matrícula	300-150968 (base de datos)
Dirección	Calle 36 y 37 entre carreras 1 occ. y 2da
Valor	\$0
Póliza	
Objeto	<i>“ Inmueble dado para el funcionamiento de la sede de la defensa civil del barrio La Joya”</i>
Fecha de Iniciación	29 octubre de 1987
Fecha de terminación	23 febrero de 2086
Acuerdo Municipal	Acuerdo No. 044 de diciembre 9 de 1985

OBSERVACIONES:

1. Verificado el contrato de comodato con escritura pública No. 4.805 se

observó que está acorde con las formalidades legales para este tipo de contratos.

2. No se estipuló dentro del contrato la obligación para el comodatario de constituir una garantía que ampare el bien.
3. No consta ningún anexo dentro de la Escritura Pública.
4. Se debe verificar el cumplimiento del objeto del contrato con una inspección del bien.

Tabla 31. CONTRATO No. 30.

Número de Contrato	E.P No. 468
Modalidad de Contratación	Contrato de comodato de bien inmueble
Comodante	Municipio de Bucaramanga Rep. Legal. Plinio Eduardo Silva Marín
Comodatario	Junta De Acción Comunal Del Barrio La Joya Rep. Legal. José Domingo Pitta
Fecha de Celebración	23 febrero de 1988
Plazo	Noventa y nueve (99) años
Predial	10501590001000 (base de datos)
Matrícula	300-150968 (base de datos)
Dirección	Calle 36 y 37 entre carreras 1 occ. y 2da
Valor	\$0

Póliza	
Objeto	<i>“Inmueble dado para el funcionamiento de la sede de la junta de acción comunal del barrio La Joya”</i>
Fecha de Iniciación	23 febrero de 1988
Fecha de terminación	23 febrero de 2087
Acuerdo Municipal	Acuerdo No. 044 de diciembre 9 de 1985

OBSERVACIONES:

4. Verificado el contrato de comodato con Escritura Pública No. 468 se observó que está acorde con las formalidades legales para este tipo de contratos.
5. No se estipuló dentro del contrato la obligación para el comodatario de constituir una garantía que ampare el bien.
6. No consta ningún anexo dentro de la Escritura Pública.
7. Se debe verificar el cumplimiento del objeto del contrato con una inspección del bien.

Tabla 32. CONTRATO No. 31

Número de Contrato	E.P No. 3.602
Modalidad de Contratación	Contrato de comodato de bien inmueble
Comodante	Municipio de Bucaramanga

	Rep. legal Luis Francisco Bohórquez Pedraza
Comodatario	Corporación Caja Santandereana de Subsidio Familiar –CAJASAN Rep. Legal. César Augusto Guevara Beltrán.
Fecha de Celebración	10 de septiembre de 2012
Plazo	cinco (5) años
Predial	10204900142000
Matrícula	300-309136
Dirección	Calle 34 No. 45-38
Valor	\$0
Póliza	
Objeto	<i>“inmueble dado para el funcionamiento del Colegio Cajasan”</i>
Fecha de Iniciación	10 de septiembre de 2012
Fecha de terminación	10 de septiembre de 2017
Acuerdo Municipal	(no aparece)

OBSERVACIONES

- Verificado el contrato de comodato con escritura pública No. 3.602 se observó que está acorde con las formalidades legales para este tipo de contratos.

6. En la cláusula séptima, se estipula que se debe constituir en una compañía de seguros una garantía que ampare el bien objeto del contrato, aspecto que debe verificarse, toda vez que en las escrituras no consta en ninguno de sus anexos.
7. No se identifica dentro del contrato el Acuerdo Municipal que autorizó al alcalde para la celebración del contrato de comodato.
8. No consta ningún anexo dentro de la Escritura Pública.
9. Se debe verificar el cumplimiento del objeto del contrato con una inspección del bien.

Tabla 33. CONTRATO No. 32

Número de Contrato	E.P No. 5428
Modalidad de Contratación	Contrato de comodato de bien inmueble
Comodante	Municipio de Bucaramanga Rep. legal Plinio Eduardo Silva Marín
Comodatario	<i>Instituto Colombiano de bienestar familiar seccional Santander</i> ICBF
Fecha de Celebración	31 diciembre de 1987
Plazo	5 años
Predial	017195007-008
Matrícula	U-10880
Dirección	Barrio Norte # 21 manzana 1-14

Valor	\$0
Póliza	
Objeto	<i>“inmueble dado para la sede del jardín infantil Tarantín del Instituto Colombiano de bienestar familiar seccional Santander</i>
Fecha de Iniciación	31 diciembre de 1987
Fecha de terminación	31 diciembre de 2086
Acuerdo Municipal	039 del 10 de septiembre de 1985

OBSERVACIONES

1. El contrato de E.P No. 5428 está compuesto de 3 folios y llega hasta la cláusula quinta, pudiéndose observar que dicha escritura está incompleta.
2. No se puede distinguir el término del contrato de comodato.
3. No se estipuló dentro del contrato la obligación para el comodatario de constituir una garantía que ampare el bien.
4. No consta ningún anexo dentro de la Escritura Pública.

Tabla 34. CONTRATO No. 33

Número de Contrato	E.P No. 6619
Modalidad de Contratación	Contrato de comodato de bien inmueble
Comodante	Municipio de Bucaramanga Rep. Legal Héctor Moreno Galvis

Comodatario	Federación Oriental de los Andes. R.L. Álvaro Antonio Yepes Martínez
Fecha de Celebración	14 diciembre de 2011
Plazo	Cinco (5) años
Predial	010200750001000
Matrícula	300-97782
Dirección	Carrera 25 No. 45-13 y calle 45 No. 25-14 Barrio Sotomayor
Valor	\$0
Póliza	
Objeto	Inmueble dado para el desarrollo de los fines culturales, educativos y científicos de conformidad con los estatutos y reglamentos”
Fecha de Iniciación	14 diciembre de 2011
Fecha de terminación	14 diciembre de 2016
Acuerdo Municipal	Acuerdo No. 069 de 23 diciembre de 2010

OBSERVACIONES

Según información enviada por el D.A.D.E.P. de fecha 12 de marzo de 2014 se dejó constancia de lo siguiente:

1. La Escritura Pública No. 6619 de 14 diciembre de 2011 no fue aceptada para el registro en Instrumentos Públicos, porque dicho predio posee dos

matrículas inmobiliarias, una por el terreno y otra por la construcción, por lo cual se requería realizar el englobe y determinar el área y linderos a englobar. En base en lo anterior se realizó la Escritura Pública No. 2420 de 3 diciembre de 2012, corrigiendo el título anterior y cancelando la matrícula inmobiliaria, la cual tampoco fue aceptada para su registro en Instrumentos Públicos, porque debía efectuarse al acto de englobe mediante Escritura Pública, en la cual se protocolizara la resolución del IGAC para que el nuevo folio, reflejara la tradición del lote de terreno y la tradición de la mejora. Por lo anterior se presentó derecho de petición de fecha 15 de noviembre de 2013 dirigido a la Oficina de Registro Instrumentos Públicos donde se solicitó la unificación de las matrículas inmobiliarias No. 300-80897 y 300-97782 por cuanto pertenecen al mismo predio. Se obtuvo respuesta de dicho derecho de petición mediante la resolución No. 000049 de fecha 31 de enero de 2014, expedida por el registrador principal de instrumentos públicos del círculo de Bucaramanga, resolviendo unificar los folios de matrícula No. 300-80897 y 300-97782 y manteniendo el folio de matrícula 300-97782 como único folio para el predio.

2. Con base en lo anterior se procederá a realizar nuevamente el proceso de escrituración del contrato de comodato, dicho trámite se realizará una vez finalice la ley de garantías.

Tabla 35. CONTRATO No. 34

Número de Contrato	E.P No. 03975
Modalidad de Contratación	Contrato de comodato de bien inmueble
Comodante	Municipio de Bucaramanga

	Rep. Legal Fernando Vargas Mendoza
Comodatario	Corporación Parques Recreativos RECREAR. Rep. Legal Doris Alvarado Rodríguez
Fecha de Celebración	21 de diciembre de 2010
Plazo	Cinco (5) años
Predial	010407510017000
Matrícula	300-200886
Dirección	Calle 103A con carrera 8 bis Urbanización el porvenir 1
Valor	\$0
Póliza	
Objeto	<i>“Inmueble entregado para el funcionamiento del parque recreativo del barrio Porvenir”</i>
Fecha de Iniciación	21 de diciembre de 2010
Fecha de terminación	21 de diciembre de 2015
Acuerdo Municipal	Acuerdo No. 065 del 30 de septiembre de 2009

1. Verificado el contrato de comodato con Escritura Pública No. 03975 se observó que está acorde con las formalidades legales para este tipo de contratos.
2. No se estipuló dentro del contrato la obligación para el comodatario de constituir una garantía que ampare el bien.

3. Se debe verificar el cumplimiento del objeto del contrato con una inspección del bien.

6.3.1.2 Parte II. Observaciones a los contratos de comodato

Con la lectura de los contratos de comodato, se pudo evidenciar, así como en el informe anterior, que existen algunos aspectos que debe tener en cuenta el ente de control así como de la dependencia encargada del manejo de los bienes inmuebles del municipio de Bucaramanga, e implementar los procedimientos necesarios para evitar un posible menoscabo en el patrimonio público.

En los contratos se estipula que el comodatario deberá constituir en una compañía de seguros una garantía que ampare el bien, por valor de este y por un término igual al del contrato de comodato, pero en los contratos no consta en ninguno de sus anexos la prueba que respalde que efectivamente se constituyó dicha garantía. También se halló que en algunos contratos no se estipula esta obligación para el comodatario, lo que podría traer como consecuencia un posible detrimento al patrimonio público.

En algunos contratos de comodato no existen las cláusulas sobre mejoras, reparaciones e incumplimiento de las obligaciones del comodatario, lo que debe tenerse en cuenta a la hora de hacer nuevamente los contratos, ya que, al ser este instrumentos jurídico ley para las partes, es necesario que las mismas tengan claridad sobre las reglas que van a guiar la relación contractual y así evitar futuros inconvenientes. Esta característica se halló principalmente en los contratos de comodato elaborados antes de la entrada en vigencia de la ley 9 de 1989, en los cuales se estipularon plazos mayores a cinco años.

Otra observación concerniente a los contratos de comodato analizados es que en algunos no se hallaron anexos, como el certificado de existencia y representación que expide la Cámara de Comercio, para verificar el objeto social para el cual se

constituyó la sociedad o el folio de matrícula inmobiliaria donde consta que se hizo la respectiva anotación sobre la existencia del contrato de comodato.

Se halló que en el contrato de comodato con escritura pública No. 3.602 no se hace mención al Acuerdo Municipal que autoriza al alcalde para la celebración del contrato.

También se encontró que el contrato de comodato con escritura pública No. 6.619 debe volverse a elaborar por las razones que explicó el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público D.A.D.E.P., referentes a la confusión de la matrícula inmobiliaria del predio.

6.3.2 Estudio de la documentación entregada

6.3.2.1 Parte I. Procedimiento para entregar un bien inmueble del Municipio de Bucaramanga en comodato

Se le solicitó al D.A.D.E.P. cuál es el procedimiento que se debe surtir para poder entregar un bien inmueble en comodato, y fue remitida mediante oficio, la siguiente información:

Tabla 36. Procedimiento para entregar un bien inmueble del Municipio de Bucaramanga en comodato

ID	ACTIVIDAD	METODOLOGÍA
1.	Solicitud de la viabilidad y disponibilidad del predio	Mediante oficio
2.	Estudio de la viabilidad y disponibilidad del predio	Revisión en la base de datos

- | | |
|--|--------------------------------------|
| 3. Solicitud por parte del interesado al señor Alcalde | Mediante oficio |
| 4. Elaboración del proyecto para comodato por parte del interesado al señor Alcalde | Elaboración del proyecto |
| 5. Elaboración del proyecto de Acuerdo | Mediante recopilación de información |
| 6. Elaboración de la hoja de ruta para ser enviado el proyecto a la oficina asesora jurídica | Hoja de ruta |
| 7. La oficina jurídica lo envía al Concejo para su revisión | Hoja de ruta |
| 8. El señor Alcalde solicita autorización al Concejo Municipal de conformidad con lo dispuesto en el artículo 313 numeral 13 de la Constitución Política de Colombia | Mediante oficio |
| 9. Firma del Concejo, Junta directiva | Cesión y debates |
| 10. Se realiza el contrato de comodato | Medio escrito |
| 11. Diligenciamiento de la hoja de ruta para la revisión del contrato por parte de la oficina Jurídica | Hoja de ruta |
| 12. Se envía la escritura para firma del señor alcalde | Hoja de ruta |
| 13. Se publica en la gaceta municipal | Mediante oficio |
| 14. Se hace entrega del inmueble y se verifica el estado del mismo. | Mediante acta |

6.3.2.2 Parte II. Plan de Recuperación de Bienes Fiscales y Espacio Público

Según la información proporcionada por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público se está adelantando el “Plan de Recuperación de Bienes Fiscales y Espacio Público”, plasmado dicho plan en un documento, el cual comienza con los antecedentes de D.A.D.E.P., mencionando que fue creado por el Acuerdo número 035 de diciembre 20 de 2002, cuyas finalidades son las de vigilar, recuperar, preservar y promover acciones tendientes a crear nuevo espacio público en la ciudad de Bucaramanga; hace una breve definición de los conceptos de bienes fiscales y de uso público; menciona las estrategias de recuperación del Espacio Público, las cuales consisten en la realización, con más frecuencia, de los seguimientos respectivos a los bienes de uso público (andenes y calles) invadidos por vendedores informales, así mismo la presentación de un informe detallado con record foto. El Plan de Recuperación de Bienes Fiscales y Espacio Público, según el documento, también tiene previsto una serie de actividades que se realizarán, como el Análisis de la Situación Jurídica de los Bienes Inmuebles Fiscales, para lo cual la entidad designará un grupo especial de apoyo, con el objetivo de identificar las condiciones jurídicas del bien inmueble, detectar posibles invasiones y evaluar las condiciones físicas; para lo anterior es necesario realizar visitas de inspección ocular a los predios propiedad del Municipio de Bucaramanga, correspondientes a los predios cedidos en calidad de comodato y/o convenio; a los predios que han sido objeto de invasión por parte de particulares; a los predios como instituciones educativas, zonas recreativas, deportivas, zonas verdes, equipamientos comunales, con el propósito de iniciar procesos policivos y de recuperación de los mismos. Y, por último, el documento explica, de manera somera, en qué consiste un contrato de comodato.

6.3.2.3 Parte III. Informe presentado por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público al Concejo Municipal de Bucaramanga el día 24 de junio de 2013.

En medio de la investigación acerca de la situación jurídica de los bienes inmuebles del Municipio de Bucaramanga, se encontró que el Concejo Municipal en cabeza de algunos concejales, solicitaron en julio de 2013, al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, la respuesta a un cuestionario relacionado con el inventario de los bienes fiscales que tiene actualmente el municipio; la situación jurídica de estos bienes fiscales; la cantidad de bienes que se encuentran en comodato especificando quiénes son los actuales comodatarios, su nombre y la duración del comodato; la normatividad actual sobre el término legal de los comodatos otorgados a más de cinco años; el manejo jurídico que ha recibido el predio donde funciona el salón comunal de la Urbanización Los Almendros; el estado físico de los bienes fiscales entregados en comodato; si el Municipio es actualmente comodatario de un predio, la situación actual de los predios del Centro Comercial Acrópolis, propiedad del Municipio; y, sobre la participación del Municipio sobre las decisiones de propiedad horizontal de los locales del Centro Comercial Acrópolis.

Los anteriores puntos serán desarrollados a continuación, teniendo en cuenta la respuesta enviada el 24 de junio de 2013 al Concejo Municipal por parte del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público D.A.D.E.P.:

- **¿Cuál es el inventario de los bienes fiscales que tiene actualmente el Municipio de Bucaramanga?**

Para dar respuesta a esta pregunta el D.A.D.E.P. envió el siguiente cuadro:

Tabla 37. Bienes que componen el patrimonio inmobiliario Municipal

TOTAL BIENES QUE COMPONEN PATRIMONIO INMOBILIARIO MUNICIPAL

Bienes Fiscales	2.843
Bienes Uso Público	482
Locales comerciales	1.232
Lotes recibidos por ola invernal	120
Predios recibidos por ola invernal	130
De otros municipios	4
parqueaderos	38
parques	82
Plan muelas y plan vial	93
Plazas de mercado	8
Puestos o centros de salud, hospitales	13
restaurantes	3
Colegios	89
Salones comunales	10
Zonas verdes	261
Zonas de alto riesgo	133
Otros destinos por Escritura Pública	1.065
TOTAL	3.325

- **¿Cuál es la situación jurídica de los bienes fiscales?**

En esta pregunta el D.A.D.E.P. se limitó a decir que los bienes fiscales y de uso público del municipio están jurídicamente identificados, ya que el inventario establece qué tipo de bienes son fiscales, de uso públicos, zonas verdes, andenes, vías, locales comerciales, predios ubicados en otros municipios, parques, plazas de mercado, puestos o centros de salud, su respectivo avalúo catastral, sector al que pertenecen, área en metros

cuadrados, título de propiedad de adquisición del municipio (escritura pública, por decreto, por resolución, por decisión judicial), matrícula inmobiliaria, destinación inicial y su uso actual.

- **¿Cuántos bienes se encuentran en comodato y quiénes son los actuales comodatarios? especificando nombre, entidad, tiempo del comodato.**

El D.A.D.E.P. manifiesta que existen 45 bienes entregados en comodato.

Tabla 38. INMUEBLES ENTREGADOS EN COMODATO

INMUEBLES ENTREGADOS EN COMODATO	
Bienes	Años
6	99
3	30
36	5

- Si la normatividad actual permite comodatos solo a cinco años, ¿qué procedimientos se están llevando a cabo para corregir jurídicamente figuras comodatarias otorgadas a más tiempo?

El D.A.D.E.P. comunica que están realizando algunas citaciones a los comodatarios que tienen contratos a 99 y 30 años, con el fin de renegociar el plazo de los comodatos de acuerdo a la normatividad actual que establece como plazo máximo para el otorgamiento de un comodato, 5 años.

- **¿Qué manejo jurídico ha recibido específicamente el predio donde funciona el salón de eventos de la junta de acción comunal de la Urbanización Los Almendros, el cual está bajo la figura del comodato?**

La respuesta por parte del D.A.D.E.P. es informar que el presidente de la junta de junta de acción comunal de la Urbanización Los Almendros, señor Lizardo Montagut Sánchez, presentó derecho de petición para solicitar la renovación del contrato de comodato. Por lo cual el municipio le solicito la presentación de los documentos necesarios para la elaboración del nuevo contrato, ya que, el contrato que estaba suscrito anteriormente por 30 años con la antigua empresa de Desarrollo Urbano de Bucaramanga (EDUB) y, en la actualidad el inmueble es de la titularidad del Municipio de Bucaramanga. Lo anterior con el objetivo de suscribir un nuevo contrato de comodato a 5 años, para que allí se desarrollen las labores propias de la junta de junta de acción comunal.

- **¿Es el municipio de Bucaramanga actualmente comodatario de un predio?**

Según el D.A.D.E.P. actualmente comodatario de un inmueble propiedad de la gobernación de Santander ubicado en la carrera 15 No. 45-82 y carrera 14 B No. 45-83 barrio la Concordia, destinado para actividades de la alcaldía de Bucaramanga y funcionamiento de la asociación municipal de miembros de juntas administradoras locales y corregimientos de Bucaramanga ASOMIJALCO y la asociación de ediles de Bucaramanga ASOEDILES.

- **¿Cuál es el estado y la situación real de los predios del Centro Comercial Acrópolis propiedad del municipio?**

En este punto el D.A.D.E.P. se limita a decir que la situación real de estos bienes corresponde a 10 locales comerciales, 8 con opción de futuro desarrollo y 2 entregados en comodato a las Unidades Tecnológicas de Santander.

- **¿Cuál es la participación del municipio en las decisiones de propiedad horizontal de los locales del Centro Comercial Acrópolis?**

En el informe el D.A.D.E.P. informa que la participación del municipio en las decisiones de la propiedad horizontal es del 5,78%; que el municipio es propietario de 10 locales del Centro Comercial Acrópolis de los cuales 2 se dieron por convenio a las Unidades Tecnológicas de Santander, quien cancela cuotas por los locales 301 y 302, y al municipio de Bucaramanga le corresponde pagar cuotas de administración de los locales 3-12-, 3-11, 3-07, 3-06,3-04,3-03, 3-02, 3-01.

6.3.3 Solicitud de Información

Oficio de 11 febrero de 2014 reiteración de solicitud de contratos de comodato. Debido a que ya se había tenido la ocasión de enviar un primer oficio al D.A.D.E.P. y este no había sido respondido en su integridad, y dada la importancia de la información solicitada, se envió un segundo oficio solicitando nuevamente la información restante.

Oficio de 24 febrero de 2014 sobre procedimiento para dar un bien en comodato. En medio del desarrollo de la Práctica Social se han venido presentando inquietudes acerca del procedimiento a seguir para que la administración municipal entregue en comodato un inmueble propiedad del municipio, teniendo en cuenta que esta información es de vital importancia, si se tiene en cuenta que ésta puede dar luces acerca de las irregularidades sobre la adjudicación de los contratos de comodato.

Oficio de 06 marzo de 2014 reiteración No. 2 de solicitud de contratos de comodato. Fue necesario enviar al D.A.D.E.P. un nuevo oficio, solicitando nuevamente la información por responder de manera incompleta los requerimientos que le hacía la Contraloría.

6.4 Cuarto Mes

6.4.1 Solicitud y Estudio de la Información Entregada

6.4.1.1 Parte I. Estudios previos para la legalización de un contrato de comodato

En esta fase se quiere mostrar la documentación que fue necesario solicitar al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, y su posterior respuesta, para analizar el proceso de legalización que adelanta la administración municipal al celebrar un contrato de comodato. En este sentido, por medio del oficio del 12 de marzo de 2014 se le solicitó a la doctora Sandra Lucía León León, directora del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público D.A.D.E.P., los estudios previos adelantados para entregar un bien del municipio en comodato. Frente a esta solicitud, mediante el oficio de 27 de marzo de 2014, la directora del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, manifiesta que antes del año 2012 no se realizaban estudios previos para otorgar un bien inmueble en comodato, ya que el fundamento legal para la realización de los mismos, era el Acuerdo Municipal que autorizaba al alcalde y que, con base en dicho Acuerdo se realizaba la escritura pública. De manera textual se explica lo siguiente:

“En este sentido le informo que dichos previos se empezaron a realizar después de julio de 2012 cuando la Secretaría Jurídica emitió el concepto de en el cual nos manifiesta que **NO** considera necesario solicitar la aprobación del

Concejo Municipal pues al tratarse de bienes inmuebles esa autorización ya se encuentra incluida en el acuerdo que autoriza al alcalde para contratar.

Con base en lo anterior les manifiesto que a partir de ese concepto, no se volvió a surtir el trámite del Acuerdo Municipal y en su defecto se comenzaron a elaborar los estudios previos que soportan la celebración de la escritura pública de comodato⁵⁰.

Anexo al oficio de 27 de marzo de 2014, nos envían dos estudios previos, referentes, el primero, al contrato de comodato otorgado a la Corporación Caja Santandereana de Subsidio familiar- CAJASAN, el inmueble ubicado en la Calle 34 No. 45-38, con matrícula inmobiliaria No. 300-309136 y número predial 10204900142000, para el funcionamiento del colegio Cajasan. El segundo documento de estudios previos enviado, es el contrato otorgado a la Policía Metropolitana de Bucaramanga, para que funcionen 11 centros de atención inmediata CAI. (CAI Américas, CAI Antonia Santos, CAI Girardot, CAI Kennedy, CAI Mutis, CAI Campo Hermoso, CAI Parque de los Niños, CAI Real de Minas, CAI Santander, CAI Sotomayor).

Igualmente el D.A.D.E.P adjuntó diecinueve (19) Acuerdos Municipales en los cuales se autoriza al alcalde de Bucaramanga para la celebración de los contratos de comodato.

6.4.1.2 Parte II. Situación jurídica de algunos bienes inmuebles del Municipio de Bucaramanga.

La Contraloría Municipal tiene información acerca de unos bienes inmuebles propiedad del Municipio de Bucaramanga, sobre los cuales no se tiene certeza si

⁵⁰BUCARAMANGA. Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público. Doctora Sandra Lucía León León, directora. Oficio con radicado No. 0000002014-885R, de 27 marzo de 2014. página 1 de 2.

están dados en comodato o bajo otra modalidad contractual o, simplemente están siendo ocupados de hecho. Por tal razón, solicitamos al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público D.A.D.E.P., que nos informara la situación jurídica de estos bienes, especificando bajo qué modalidad contractual están siendo administrados y quién es el tenedor actual, además de informarnos si cursa algún proceso para la recuperación de la tenencia de dichos inmuebles, de ser el caso. Mediante el oficio del 04 de abril de 2014, con radicado número 000002014-1322E, nos envían información de los predios solicitados. Pero respecto al Centro Comercial Plaza Mutis ubicado en la carrera 3W No. 59-23/35, sólo se limitan a decir que está desgloboado en 81 puestos y a identificarlos por numero predial y matrícula inmobiliaria, sin especificar bajo que modalidad contractual se está administrando el inmueble. Respecto a la información suministrada de los demás bienes inmuebles, será consignada en la fase correspondiente a las conclusiones y observaciones finales.

6.4.1.3 Parte III. Información de los contratos de comodato

Con el oficio del 04 de abril de 2014, con radicado número 000002014-1322E, fue anexado un contrato de comodato, que no había sido enviado en las solicitudes anteriores. Es el contrato con escritura pública número 309, otorgado para el funcionamiento exclusivo de la parroquia San Martín de Tours, que corresponde al contrato No. 35.

Tabla 39. CONTRATO No. 35

Número de Contrato	E.P No. 309
Modalidad de Contratación	Contrato de comodato de bien inmueble

Comodante	Municipio de Bucaramanga. Rep. Legal Francisco Bohórquez Pedraza.
Comodatario	Parroquia San Martin de Tours. Representada por el presbítero JeferLudin Rayón Jiménez.
Fecha de Celebración	04 de febrero de 2013.
Plazo	Cinco (5) años.
Predial	10404700001000.
Matrícula	300-146169.
Dirección	-
Valor	\$0
Póliza	-
Objeto	<i>Inmueble dado para el funcionamiento exclusivo de la parroquia San Martín de Tours.</i>
Fecha de Iniciación	04 de febrero de 2013
Fecha de terminación	04 de febrero de 2018
Acuerdo Municipal	No aparece

OBSERVACIONES

1. Verificado el contrato de comodato con escritura pública No.309 se observó que al documento le faltan folios, no estando referenciados los datos relacionados con los linderos y con la dirección de ubicación del predio otorgado en comodato.

2. No figura en el contrato la obligación para el comodatario de constituir una póliza que ampare el bien.
3. No se observa el Acuerdo Municipal que autoriza al alcalde para celebrar el contrato de comodato.
4. Se debe verificar el cumplimiento del objeto del contrato con una inspección del bien.

Igualmente, con el oficio del 04 de abril de 2014, fue anexado el contrato de comodato con Escritura Pública número 1104 de 30 de junio de 1982, que tenía como objeto entregar un bien inmueble en comodato para el funcionamiento del Parque recreativo Corona, por un término de 20 años. Este contrato se encuentra vencido por lo el bien inmueble fue entregado, mediante acta del 25 de agosto de 2009, a la Secretaria de Infraestructura.

6.4.2 Visitas e inspecciones realizadas a los inmuebles dados en comodato

Se establece en el artículo 33 del Régimen de Control Fiscal para el municipio de Bucaramanga, que se adopta por medio del Acuerdo Municipal Número 015 de 1993, que el contralor municipal integrará grupos multi o interdisciplinarios, que de acuerdo con la clase de entidad y otros factores, practiquen las visitas e inspecciones fiscales necesarias, con el fin de evaluar la gestión fiscal de la Administración Municipal y de los particulares o entidades que manejen fondos, valores o bienes del Municipio de Bucaramanga.

En este sentido se realizaron las visitas a los inmuebles entregados en comodato, en ellas se hicieron entrevistas a las personas que se encontraron en los inmuebles y se realizó el registro foto.

Gráfico 6. Visita e inspección ASOVESAN

1.	Asociación de vendedores ambulantes de San Francisco ASOVESAN R.L. Ricardo Gamboa Hernández	
E.P No.1.632 DE 2010		Matrícula No. 300-52332
Dirección: Carrera 19 No. 16-09		Plazo 5 años



Observaciones:

En esta plaza funcionan 146 locales, de los cuales 100 están desocupados. Afirma el entrevistado que la Alcaldía de Bucaramanga autorizó que se instalaran en la plaza los vendedores de pollo y que allí se realiza el sacrificio de los animales.

Gráfico7. Visita e inspección Corporación Profesionales "ISIDRO MOLINA"

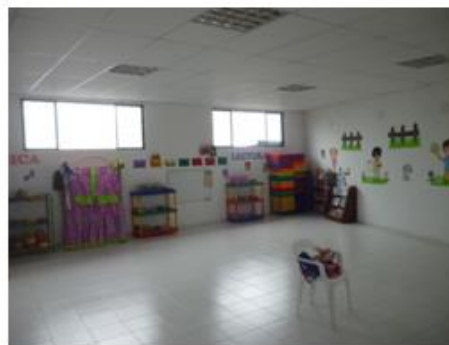
2.	Corporación profesionales "ISIDRO MOLINA" R.L: José Luis Mendoza Cárdenas	
E.P No. 1831		Matrícula No. 300-97756
Dirección: Calle 37 No. 23-21 y carrera 23 No. 36-73		Plazo 5 años



Observaciones:

Nos acercamos al Colegio de bachillerato Adelina Cárdenas de Mendoza, llamamos a la puerta y nos atendió una señora, la cual nos dijo que no nos podía autorizar el ingreso al colegio porque no se encontraba ninguna directiva, por lo cual no se pudo realizar la respectiva entrevista.

3.	ICBF Rep. Legal. Rodrigo Rodríguez Barragán
E.P No. 1523	Matrícula No. 300-0018155.
Dirección: Calle 49 No. 10 occ-12/36.	Plazo 30 años.



Observaciones:

En este jardín funciona un programa del Instituto Colombiano del Bienestar Familiar, subsidiando entre el 70% y 80% para su funcionamiento, el resto se financia con los aportes hechos por las familias beneficiadas, dependiendo de su capacidad. Se benefician 120 niños, de los cuales 14 son de población desplazada y vulnerable.

Gráfico8. Visita e inspección ICBF Calle 49.

4.	ICBF Rep. Legal RUTH HORTENSIA BACCA LOBO
E.P No. 5804	Matricula No. 300-213603
Dirección: Calle 45 costado occidental de la Cárcel de Mujeres	Plazo 5 años



Observaciones:

Este lote actualmente se encuentra abandonado, pero se encuentra invadido por un particular que mantiene animales en el predio. No se ve ningún indicio de haberse iniciado alguna construcción para el funcionamiento del objeto del contrato. Nos informaron en la portería de la reclusión de mujeres que hace aproximadamente tres (3) años fue visitado el lote por unos funcionarios para tomar algunas medidas, sin embargo no se ha iniciado ninguna construcción.

Gráfico9. Visita e inspección ICBF. Calle 45.

5.	Comité pro-plaza de mercado y desarrollo del barrio La Juventud. R. L.: Armando Sierra Bayona	
E.P No. 179		Matrícula No. 300-157582
Dirección: Calle 1N No. 18C -07 barrio La Juventud		Plazo 5 años

Observaciones:
En este inmueble funciona la plaza de mercado del barrio La Juventud; actualmente trabajan 25 personas en la plaza y es administrada por el Comité Pro Plaza de Mercado y desarrollo del barrio la Juventud.

Gráfico10. Visita e inspección Plaza de Mercado Barrio la Juventud.

6.	Fundación Fe y Alegría Rep. Legal AMALIA RINCÓN	
E.P No. 0362		Matrícula No. 300-314349
Dirección: Barrio Claveriano, lote 1, sitio Surata, Barrio las Olas		Plazo 5 años

Observaciones:
En este predio funciona el colegio Fe y Alegría hace 3 años aproximadamente, principalmente se reciben a niños en estado de vulnerabilidad, se dicta hasta 10 grado de bachillerato. Solo se paga lo correspondiente al seguro, el resto del servicio educativo es gratuito.

Gráfico11. Visita e inspección Fundación Fe y Alegría.

9.	Arquidiócesis de Bucaramanga Rep. Legal Presbítero ALVARO RUEDA QUINTERO
E.P No. 2817	Matrícula No. 300-324962
Dirección: Avenida Los Bucaros entre carreras 3ª y 4ª – Lote 1 frente a la Unidad Residencial Marsella Real – Ciudadela Real de Minas	Plazo 5 años



Observaciones:

En este inmueble funciona la parroquia Juan Pablo II. Aparte de la parroquia existe una edificación contigua a ella, la cual es utilizada para impartir clases de catequesis y reuniones afines con la parroquia.

A ambos costados de la parroquia existen dos predios que son propiedad del municipio, los cuales se encuentran deshabitados.

Gráfico12. Visita e inspección Arquidiócesis de B/manga.

10.	RECREAR Rep. Legal Doris Alvarado Rodríguez	
E.P No. 5807		Matrícula No. 300-91563
Dirección: Calle 67-68 y carrera 18-21 Barrio La Victoria		Plazo 5 años



Observaciones:

Se visitó el Recrear que funciona en el barrio La Victoria, se constató que efectivamente allí funciona el parque recreativo, el cual ofrece el servicio de piscina y juegos deportivos. Tiene unas tarifas estipuladas para los diferentes servicios que ofrece, entre ellos el curso de natación.

Gráfico13. Visita e inspección RECREAR Barrio La Victoria

11.	RECREAR R. L. Doris Alvarado Rodríguez	
E.P No. 3323		Matrícula No. 300-0091564
Dirección: Calle 56 con carrera 2W y 3W Barrio El Mutis		Plazo 5 años



Gráfico14. Visita e inspección RECREAR B. Mutis.

12.	Junta de Acción Comunal del Barrio Monterredondo R. L. FABIO ARAQUE GONZÁLEZ	
E.P No. 738		Matrícula No. 300-170113
Dirección: Calle 65 con carrera 36W Lote 7 Barrio Monterredondo		Plazo 5 años



Observaciones:

Fruto de la visita al inmueble que fue dado en comodato a la Junta de Acción Comunal del barrio Monterredondo, se pudo constatar que efectivamente allí funciona una cancha y un gimnasio al aire libre, para lo cual fue entregado el predio.

Gráfico15. Visita e inspección Junta de Acción Comunal Monterredondo.

13.	Defensa Civil del barrio Gaitán. R.P: Juan Pinzón	
E.P No. 759		Matrícula No. 300-38665
Dirección: Carrera 10 entre calles 16 y 17		Plazo 99 años



Observaciones:

De la visita realizada al inmueble donde funciona la sede de la Defensa Civil del Barrio La Joya pudimos constatar que efectivamente allí funciona dicha sede, pero sólo se encontraba una señora, quien nos respondió confusamente al preguntársele por el funcionamiento de la sede, diciendo primero que allí no funcionaba dicha sede y luego afirmando que sí, pero sólo para reuniones.

Gráfico 16. Visita e inspección Defensa Civil Barrio Gaitán.

14.	Junta de acción comunal del barrio Gaitán. R.P: Myriam Pardo de Esparza	
E.P No. 3689		Matricula No. 300-38665 (base de datos) U-130-18 (E.P. comodato)
Dirección: Carrera 10 entre calles 16 y 17		Plazo 99 años



Observaciones:

Nos acercamos a la Junta de Acción Comunal del Barrio Gaitán, llamamos a la puerta en repetidas ocasiones pero no respondió nadie, sin embargo se puede observar en la fotografía la existencia de una placa donde dice: "Salón Comunal barrio Gaitán".

Gráfico17. Visita e inspección Junta de Acción Comunal B. Gaitán.

15.	RECREAR
	Rep. Legal Doris Alvarado Rodríguez
E.P No. 6244	Matrícula No.
Dirección: Calle 45 # 0-51 Barrio Campo Hermoso	Plazo 5 años



Observaciones:

Con la visita realizada se puede constatar que efectivamente en dicho inmueble funciona el parque recreativo del barrio Campo Hermoso, el cual ofrece servicios de piscina, canchas, juegos infantiles y salón para reuniones sociales. Por estos servicios se cobra una módica suma, dinero que es reinvertido en el parque, esto según la entrevistada.

Gráfico18. Visita e inspección RECREAR Campo Hermoso

16.	Club de Leones Bucaramanga Centro. R.L.: Gustavo Adolfo Peñaloza Pedrosa.	
E.P No. 166		Matrícula No. 300-98087
Dirección: Calle 30 No. 26-55 Antonia Santos		Plazo 5 años



Observaciones:

En este inmueble funciona la unidad médico-odontológica Leo Salud I.P.S., es una entidad privada sin ánimo de lucro. Actualmente está en trámite la renovación del contrato, ya que este se venció el 18 de enero de 2014. Las instalaciones se encuentran en buen estado, se puede observar que funciona el centro de salud ofreciendo los servicios de salud, medicina general, odontología y optometría-ofthalmología.

Gráfico19. Visita e inspección Club de Leones de Bucaramanga B. Centro.

17.	RECREAR Rep. Legal Doris Alvarado Rodríguez
E.P No. 1706	Matrícula No. 300-115345
Dirección: Calle 37 con carrera 4 del Barrio La Joya	Plazo 5 años



Observaciones:

Nos acercamos al Recrear del barrio La Joya, donde efectivamente funciona el parque, el día de la visita se estaban llevando a cabo las labores de mantenimiento en el parque, por lo que no se encontraban las directivas que administran el mismo.

Gráfico20. Visita e inspección RECREAR Barrio la Joya.

18.	Corporación Parques Recreativos Recrear. R.P: Doris Alvarado Rodríguez.		
E.P No. 5376		Matrícula No. 300-15308	
Dirección: Carrera 23 No. 110-35		Plazo 5 años	
Provenza			



Observaciones:

Se hizo la respectiva visita al predio, de verifica el funcionamiento del parque recreacional del barrio Provenza, el cual efectivamente está en funcionamiento y se procede a la realización de la entrevista.

Se nos informan que en el parque funciona el servicio de piscinas, canchas, sauna, bolo, minitejo y se dictan cursos de natación.

Gráfico21. Visita e inspección Corporación RECREAR.

19.	Sociedad San Vicente de Paul de Bucaramanga y su área metropolitana. R.P: Javier <u>EmiroRolon Lizcano</u> .	
E.P No. 1456		Matrícula No. 300-183906
Dirección: Calle 108 No.23B-04 Provenza		Plazo 5 años



Observaciones:

En este inmueble funciona el Hogar San José, que es un establecimiento para niñas de escasos recursos, en estado de alto riesgo de vulnerabilidad, desde los 5 años las niñas pueden entrar al hogar.

También funciona el colegio Federico Ozanam, se paga mensualidad según las condiciones de cada niño, las niñas del hogar pasan a este colegio.

El dinero recaudado de las mensualidades por el colegio, es reinvertido, según información de la entrevistada.

Gráfico22. Visita e inspección Sociedad San Vicente de Paul.

20.	Junta de Acción Comunal del Barrio Los Héroes. R.P: José Manuel Tarazona Alvarado	
E.P No. 1202		Matrícula No. 300-146414
Dirección: Lote D Barrio Los Héroes		Plazo 5 años



Observaciones:

Fruto de la visita realizada al barrio Los Héroes, pudimos constatar que efectivamente allí se encuentra ubicada la cancha y la sede de la Junta de Acción Comunal del barrio Los Héroes, pero no fue posible hacer la entrevista debido a que no se encontraba nadie en dicha sede.

Gráfico23. Visita e inspección Junta de Acción Comunal B. Los Héroes.

21.	Corporación Parques Recreativos RECREAR. R.L. Doris Alvarado Rodríguez	
E.P No. 6287		Matricula No. 300-139793
Dirección: Carrera 10 No. 13N-60 Urbanización Colseguros		Plazo 5 años



Observaciones:

Fruto de la visita se pudo constatar que se está cumpliendo con el objeto del contrato, que es el funcionamiento del parque recreativo del barrio Los Colorados, brindando los servicios de piscina, canchas, áreas comunes y juegos infantiles, además de ofrecen cursos de natación para niños y adultos, los cuales tienen un costo, que según la entrevistada son para el mantenimiento del parque y el salario de sus trabajadores.

Gráfico24. Visita e inspección RECREAR Colseguros.

22.	POLICÍA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA Rep. Legal BRIGADIER GENERAL José Ángel Mendoza Guzmán	
E.P No. 5905		Matrícula No. 300-97949
Dirección: Calle 45 No. 0-51		Plazo 5 años



Observaciones:

Se realizaron las respectivas visita a los inmuebles donde se encuentran ubicados los predios dados en comodato a la Policía Nacional para el funcionamiento de los CAI's. Se deja el registro fotográfico del parque de la vida, el cual se dio en comodato para que se construyera el CAI Campo Hermoso, el cual aún no se ha construido.

Gráfico25. Visita e inspección Policía Metropolitana de Bucaramanga.

23.	Corporación de parques recreativos de Bucaramanga RECREAR Rep. Legal. Doris Alvarado Rodríguez	
E.P No. 2398		Matrícula No. 300-309134
Dirección: Calle 34A 34 carrera 43 y calle 35 La Lomita		Plazo 5 años



Observaciones:

Se hizo la visita al inmueble y se observa que efectivamente funciona el parque Recrear Las Américas, el cual ofrece servicios de piscina, canchas, cursos de natación para niños y adultos, por los cuales se cobra una suma de dinero, que según la entrevistada, se reinvierten en el parque.

Gráfico26. Visita e inspección RECREAR La Lomita.

24.	Policía Nacional Rep. Legal. Gral. Oscar Adolfo Naranjo Trujillo	
E.P No. 542		Matrícula No. 300-301861
Dirección: Calle 41 No. 11-89 Barrio García Rovira		Plazo 5 años

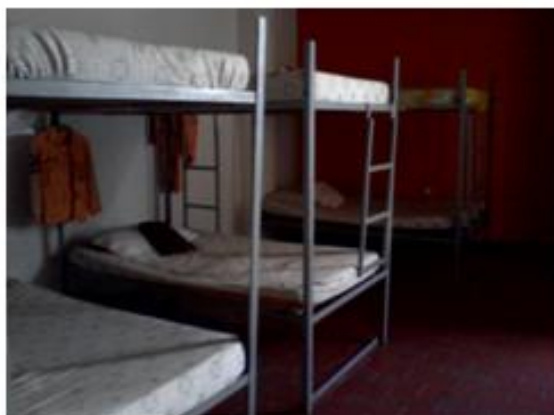


Observaciones:

Fruto de la visita se pudo constatar que efectivamente en ese inmueble funciona el Casino de la Policía, pero no fue posible realizar la visita debido a que no se encontraba la persona autorizada para rendir la entrevista.

Gráfico27. Visita e inspección PONAL García Rovira.

27.	Grupo de apoyo general de la defensa Civil de Bucaramanga Rep. Legal. Eduardo Cáceres Cáceres	
E.P No. 1961		Matrícula No. 300-9234 (base de datos)
Dirección: Diagonal 15 con calle 53-cra 17 b y c antigua No. impar		Plazo 99 años

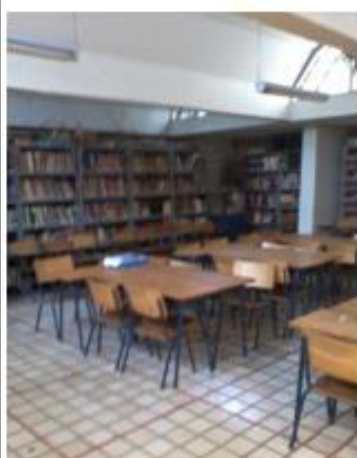


Observaciones:

En este inmueble funciona la Junta de la Defensa Civil Ciudad Bonita (antiguo Grupo de apoyo general de la defensa Civil de Bucaramanga, ya que su nombre fue modificado por medio de la resolución 338 de 2010 de la Defensa Civil Colombiana Dirección General). Actualmente existen en la Junta 125 voluntarios, de los cuales 60 son permanentes y solo existe una persona vinculada laboralmente.

Gráfico28. Visita e inspección Defensa Civil Bucaramanga.

28.	Woman's Club Bucaramanga Rep. Legal. Nidia María Orostegui de Ribero	
E.P No. 1999		Matrícula No.
Dirección: Calle 35 No. 1 occidente 97 Barrio La Joya		Plazo 99 años



Observaciones:

En este inmueble funciona la Biblioteca David Martínez Collazos Woman's Club, la cual ofrece préstamo gratuito de libros. Prestan las instalaciones al colegio contiguo, esto de manera gratuita, también ofrecen servicio de internet gratuito. Los costos de mantenimiento de la biblioteca están a cargo de Woman's Club. El inmueble se encuentra en buenas condiciones. La actual presidenta de Woman's Club es la señora Diana Silva.

Gráfico29. Visita e inspección Woman's Club Bucaramanga.

29.	Defensa Civil Del Barrio La Joya Rep. Legal. <u>Jose Domingo Pitta</u>	
E.P No. 4805		Matricula No. 300-150968 (base de datos)
Dirección: Calle 36 y 37 entre carreras 1 <u>occ. y 2da</u>		Plazo 99 años



Observaciones:

Fruto de la visita a este inmueble se pudo constatar que allí efectivamente funciona la Defensa Civil del barrio La Joya. El inmueble se encuentra en buenas condiciones, se puede observar que cuentan con automotores para las labores propias de la defensa civil.

Gráfico30. Visita e inspección Defensa Civil B. La Joya.

30.	Junta De Acción Comunal Del Barrio La Joya Rep. Legal. José Domingo Pitta	
E.P No. 468		Matrícula No. 300-150968 (base de datos)
Dirección: Calle 36 y 37 entre carreras 1 occ. y 2da		Plazo 99 años



Observaciones:

Se procedió a realizar la visita a la sede de la Junta de Acción Comunal del barrio La Joya, pero al momento de la realización de la visita no se encontraba nadie quien pudiera atender la entrevista. Se hizo el respectivo registro fotográfico.

Gráfico31. Visita e inspección Junta de Acción Comunal B. La Joya.

31.	Corporación Caja Santandereana de Subsidio Familiar –CAJASAN Rep. Legal. César Augusto Guevara Beltrán.	
E.P No. 3602		Matrícula No. 300-309136
Dirección: Calle 34 No. 45-38		Plazo 5 años

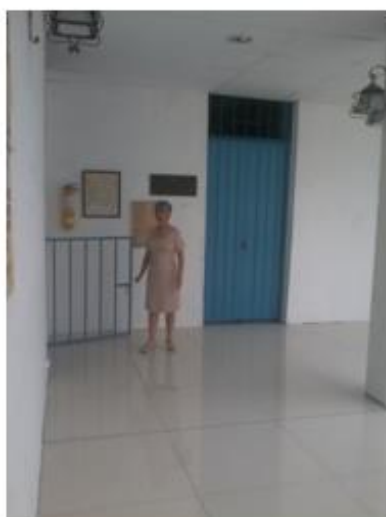


Observaciones:

En este inmueble funciona el Colegio Cajasán que ofrece educación desde 1° primaria hasta 11° de bachillerato. El colegio, según la rectora del colegio, atiende a población vulnerable. También menciona que se hacen reparaciones programadas y mejoras a la infraestructura periódicamente, una de ellas fue el restaurante escolar construido recientemente. El colegio se encuentra en buen estado.

Gráfico32. Visita e inspección CAJASAN.

33.	Federación Oriental de los Andes. R.L. Álbaro Antonio Yepes Martínez
E.P No. 6619	Matrícula No. 300-97782
Dirección: Carrera 25 No. 45-13 y calle 45 No. 25-14 Barrio Sotomayor	Plazo 5 años



Observaciones:

Se hizo la respectiva visita a la Federación Oriental de los Andes, de la entrevista se extrajo que la federación es una entidad sin ánimo de lucro, que tiene como finalidad desarrollar actividades de filantropía y filosofía, además se dictan clases de pintura, música y estudios filosóficos. Para poder participar de estas actividades se tiene que estar inscrito a la federación o por medio de una persona inscrita.

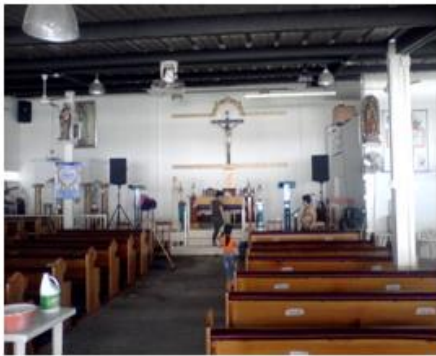
Gráfico33. Visita e inspección Federación Oriental de los Andes.

34.	Corporación Parques Recreativos RECREAR. Rep. Legal Dorys Alvarado Rodríguez	
E.P No. 03975		Matrícula No. 300-200886
Dirección: Calle 103A con carrera 8 bis Urbanización el Porvenir 1		Plazo 5 años




Gráfico34. Visita e inspección ASOVESAN RECREAR Porvenir 1.

35.	Parroquia San Martin de Tours. Representada por el presbítero <u>JeferLudín Rayón Jiménez</u> .	
E.P No. 309		Matrícula No. 300-146169.
Dirección: Lote 241 Urbanización Coaviconsa		Plazo 5 años

Observaciones:
 En este predio funciona la parroquia San Martín de Tours, según el entrevistado en la parroquia se hacen las labores propias de la pastoral social, también se prestan servicios médicos en general y se procura atender todas las necesidades de la comunidad.

Gráfico35. Parroquia San Martín de Tours.

Sede Social del Conjunto Los Almendros	
E.P No. (Según el D.A.D.E.P. la escritura pública está en trámite en la Notaría 4ta).	Matricula No.300-90744
Dirección: CALLE 64 No. 8-46 pta 201	Plazo 30 años (vencido)



Observaciones:

En este predio funciona el salón social del conjunto residencial Los Almendros, el cual se presta para diferentes eventos que organizan los residentes del conjunto. Nos comenta el entrevistado que el parqueadero y la iglesia del conjunto también están dados en comodato por parte del municipio. El conjunto tiene tres sectores y en cada uno de estos sectores se encuentra cada comodato.

Gráfico36. Visita e inspección Sede Social Conjunto Los Almendros.

Junta de Acción Comunal barrio San Miguel	
E.P No.	Matricula No.300-113556
Dirección: Calle 51 Carrera 13	Plazo



Observaciones:
Se hizo la respectiva visita al salón comunal del barrio San Miguel, pero no fue posible realizar la entrevista por cuanto no se encontraba nadie en el inmueble al momento de la visita.

Gráfico37. Visita e inspección Acción Comunal San Miguel.

6.4.3 Realización de informe entregado a la Contraloría Municipal de Bucaramanga

Luego de desarrollar el trabajo de investigación, es decir, de la lectura de las escrituras públicas de contratos de comodato, del estudio de la información entregada por el Departamento Administrativo de la Defensoría de Espacio Público D.A.D.E.P. y, de las visitas realizadas a los predios dados en comodato, se realizaron las conclusiones y se plasmaron los hallazgos; además se dieron unas sugerencias frente a las irregularidades halladas en el proceso de análisis de la situación jurídica de los bienes inmuebles propiedad del municipio de Bucaramanga dados en comodato.

7 CAPITULO V. CONCLUSIONES DEL TRABAJO REALIZADO

Después de estudiar todos los Contratos de Comodato, se mostrarán algunos datos relevantes sobre la situación jurídica de los bienes inmuebles dados en calidad de comodato; lo anterior mediante gráficas y tablas que faciliten la comprensión de la información.

Para desarrollar lo relativo a los bienes inmuebles del Municipio de Bucaramanga dados en calidad de comodato, primero se quiere mostrar algunos datos sobre la situación de estos inmuebles. Esta información se tomó de la base del documento Excel, enviada por el D.A.D.E.P., en el oficio de 18 de diciembre de 2013. Es preciso aclarar que el informe que envió el D.A.D.E.P. al Concejo Municipal en junio de 2013, contiene información diferente sobre la totalidad de los predios, pues en este informe se especifica que la totalidad de los bienes inmuebles del municipio es de 3.325, de los cuales 2.843 son bienes fiscales y 482 son bienes de uso público. Se aclara que respecto a los bienes dados en arriendo, esta información fue suministrada por el D.A.D.E.P., mediante el oficio del 04 de abril de 2014, con radicado número 000002014-1322E.

Tabla 40. Bienes inmuebles del Municipio

BIENES QUE COMPONEN PATRIMONIO INMOBILIARIO MUNICIPAL	
Bienes Fiscales	1.718
Bienes Uso Público	1.171
Bienes desocupados (incluidos locales)	515
Bienes invadidos	102
Plan vial y plan muelas	522
Locales	1.135

Bienes dados en arriendo	3
Bienes dados en comodato	50
TOTAL	2.889

7.1 Bienes Inmuebles Dados en Comodato

Se hallaron que cincuenta (50) bienes inmuebles del municipio, que según la información proporcionada por el D.A.D.E.P., están dados en comodato, pero en algunos de ellos no se ha realizado la solemnidad de la escritura pública. VER ANEXO 1.

Durante el proceso de investigaciones se estudiaron otros inmuebles del municipio de Bucaramanga. Se halló que en determinado momento algunos fueron dados en comodato, pero posteriormente la administración decide administrarlos directamente. Sin embargo, también se hallaron algunos bienes sobre los cuales no se tiene certeza acerca, de su situación jurídica y que sería importante que la administración revisara. VER ANEXO 2.

7.1.1 Término de duración de los contratos de comodato

De los cincuenta (50) bienes inmuebles dados en calidad de comodato, encontramos que ocho (8) de ellos han sido otorgados por un término de noventa y nueve (99) años; uno (1) por un término de treinta (30) años; treinta y seis (36) por cinco (5) años; y, los cinco (5) comodatos restantes no tienen Escritura Pública, por lo que no se puede determinar su término de duración. Lo anterior se puede apreciar en la siguiente tabla y gráfica:

Tabla 41. Término del Comodato

No	No. Contrato (E.P.)	Comodatario	Objeto	Plazo (Años)	Fecha de Celebración	Fecha de Terminación
1.	1523	I.C.B.F.	Funcionamiento hogar infantil Piolín	30	20 de mayo de 1986	20 de mayo de 2016
2.	808	J.A.C. Barrio La Esperanza II etapa	Funcionamiento de un Establecimiento educativo	99	25 de marzo de 1986	25 de marzo de 2085
3.	759	Defensa Civil Barrio Gaitán	Sede Defensa Civil Barrio Gaitán	99	28 de agosto de 1982	28 de agosto de 2081
4.	3689	J.A.C. Barrio Gaitán	Salón Comunal J.A.C. Barrio Gaitán	99	31 de agosto de 1983	31 de agosto de 2082
5.	1961	Grupo de Apoyo General de la Defensa Civil	Funciona Sede Grupo de Apoyo General de la Defensa Civil	99	3 de mayo de 1983	3 de mayo de 2082
6.	1999	Woman's Club de Bucaramanga	Sede de la Biblioteca Popular del Barrio la Joya	99	10 de julio de 1986	10 de julio de 2085
7.	4805	Defensa Civil Barrio La Joya	Funcionamiento Sede Defensa Civil Barrio La Joya	99	29 de octubre de 1987	29 de octubre de 2086
8.	468	J.A.C. Barrio La Joya	Funcionamiento Sede J.A.C. Barrio La Joya	99	23 de febrero de 1988	23 de febrero de 2087
9.	5428	I.C.B.F. Seccional Santander	Sede Jardín Infantil Tarantín	99	31 de diciembre de 1987	31 de diciembre de 2086

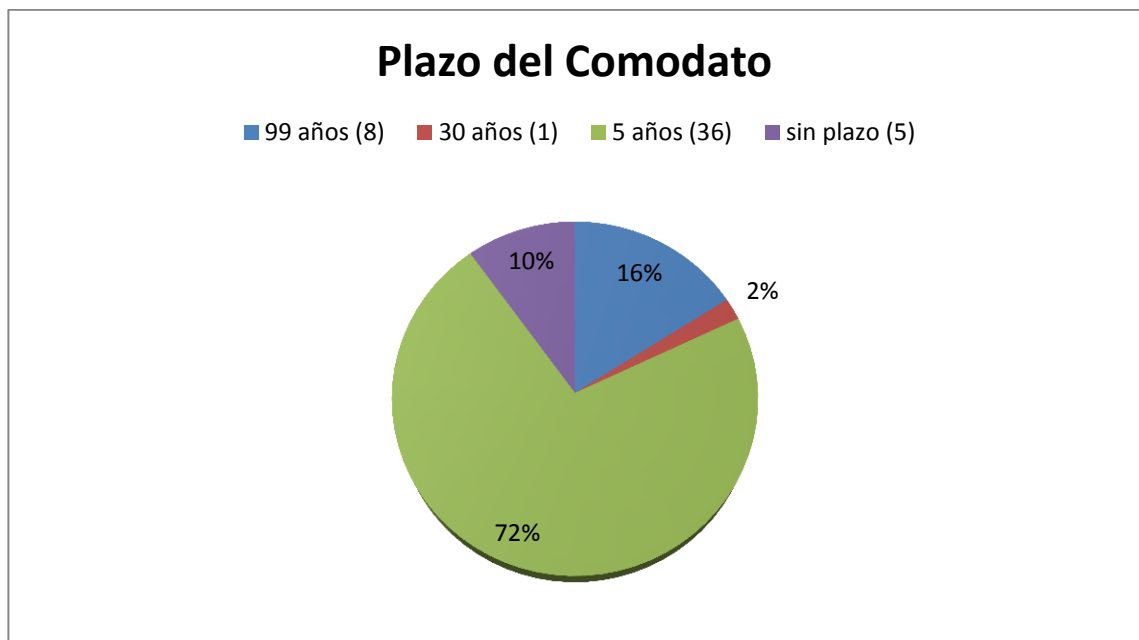


Gráfico38. Plazo del comodato

7.1.2 Naturaleza Jurídica de los bienes dados en comodato

La segunda clasificación será la referente a la de los bienes fiscales y de uso público que han sido dados en comodato. De acuerdo a esto, cincuenta (50) bienes inmuebles dados en comodato, treinta y tres (33) son bienes fiscales y diecisiete (17) son bienes de uso público. El porcentaje es el siguiente:

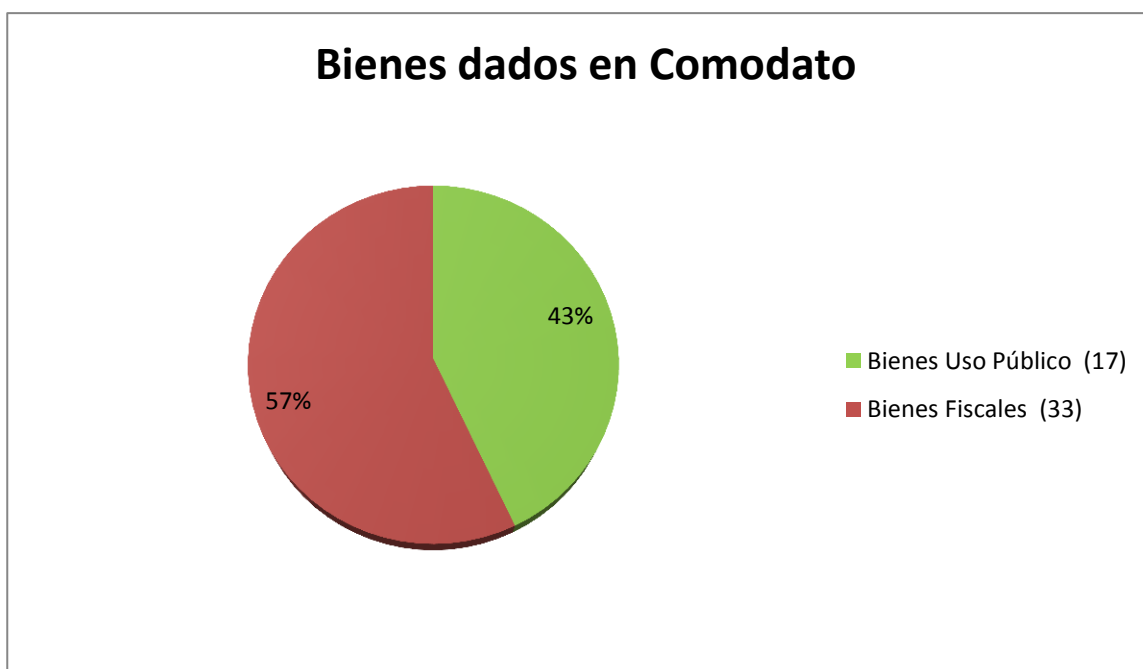


Tabla 42. Bienes dados en comodato

7.1.3 Según el comodatario

También se hizo una clasificación según el comodatario, para determinar, cuál tiene mayor número de comodatos. Esta información se puede apreciar en la siguiente gráfica:

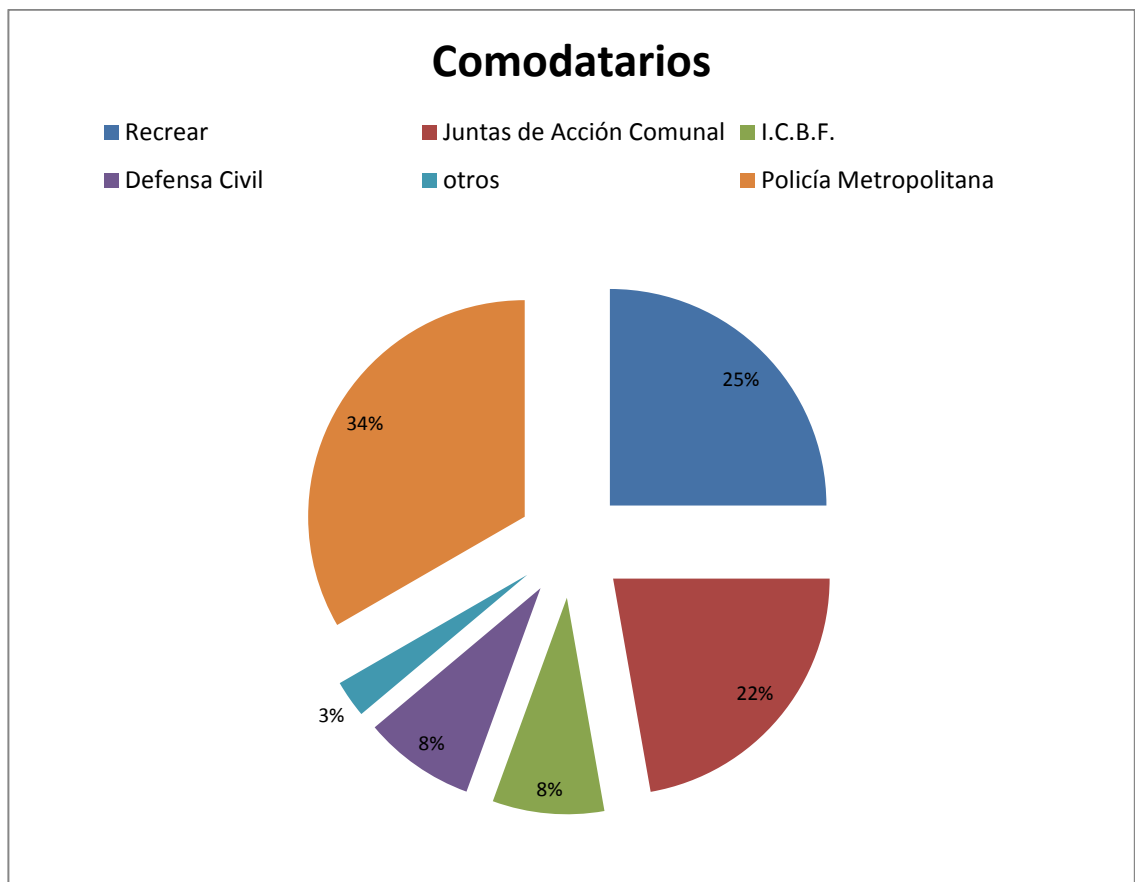


Gráfico39. Comodatarios

7.1.4 Naturaleza Jurídica del comodatario

Se clasificó además, según la naturaleza jurídica del comodatario, esto es, si es persona pública o persona privada. Se encontró que de los cincuenta (50) comodatos estudiados veinte (20) han sido entregados a personas jurídicas de derecho público y treinta (30) a personas jurídicas de derecho privado.

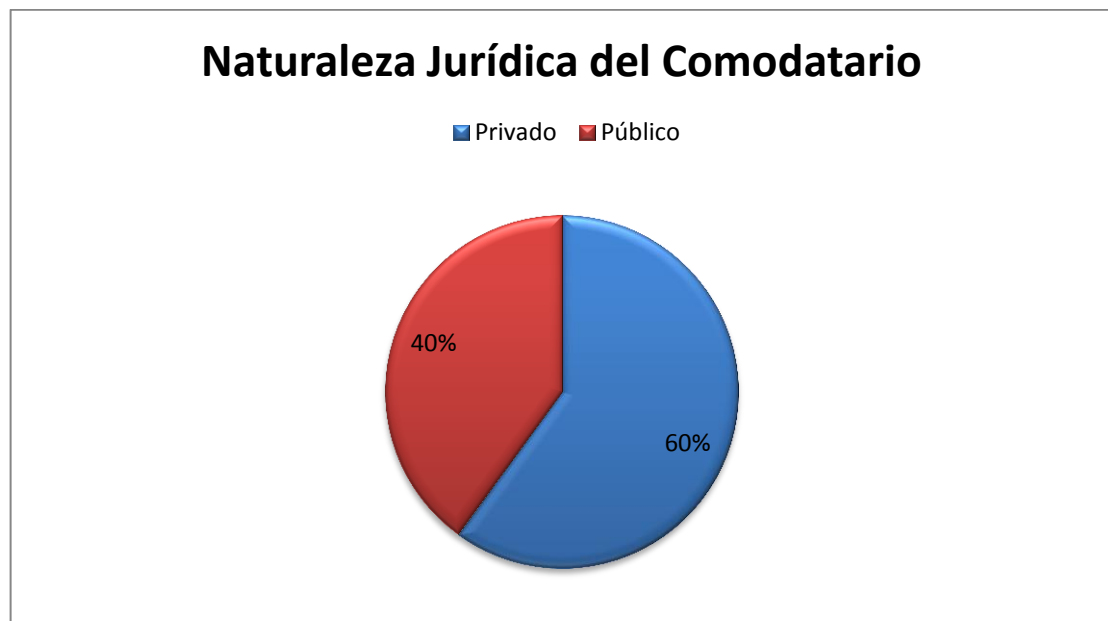


Gráfico 40. Naturaleza jurídica del comodatario

7.1.5 Fecha de vencimiento del comodato

Se clasificó teniendo en cuenta la fecha de terminación de los comodatos. A continuación se muestra la relación de los comodatos con su fecha de vencimiento:

Tabla 43. Vencimiento del comodato

COMODATO (E.P)	COMODATARIO	FECHA DE VENCIMIENTO
No. 1632	Asociación de vendedores ambulantes de San Francisco ASOVESAN	30 septiembre de 2015

No. 1831	Corporación profesionales “ISIDRO MOLINA”	14 de julio de 2016
No. 1523	ICBF	20 de Mayo de 2016
No. 5804	ICBF	27 Diciembre de 2014
No. 179	Comité pro-plaza de mercado y desarrollo del barrio La Juventud	29 de enero 2015
No. 0362	Fundación Fe y Alegría	15 de Febrero de 2015
No.808	Junta de acción comunal del barrio La Esperanza II Etapa	25 de marzo de 2085
No. 0936	RECREAR	3 de Marzo de 2015
No. 2817	Arquidiócesis de Bucaramanga	5 de Junio de 2014
No. 5807	RECREAR	1 de Diciembre de 2014
No. 3323	RECREAR	30 Diciembre de 2014
No. 738	Junta de Acción Comunal del Barrio Monterredondo	16 de Febrero de 2015
No.759	Defensa Civil del barrio Gaitán.	28 agosto de 2081
No. 3689	Junta de acción comunal del barrio Gaitán.	31 agosto de 2082
No. 6244	RECREAR	26 Diciembre de 2016
No. 166	Club de Leones Bucaramanga Centro	28 de enero de 2014
No. 1706	RECREAR	7 de Diciembre de 2014

No. 5376	RECREAR	23 noviembre de 2017
No. 1456	Sociedad San Vicente de Paul de Bucaramanga y su área metropolitana.	30 marzo de 2014
No. 1202	Junta de Acción Comunal del Barrio Los Héroes	16 de mayo de 2017
No. 6287	RECREAR	21 diciembre de 2014
No. 5905	Policía Metropolitana De Bucaramanga	21 Diciembre de 2017
No. 2398	Corporación de parques recreativos de Bucaramanga RECREAR	01 junio de 2016
No. 542	Policía Nacional	06 diciembre de 2016
No. 960	Personería de Bucaramanga	17 de julio de 2014
6242	Contraloría de Bucaramanga	18 Diciembre de 2014
No. 1961	Grupo de apoyo general de la defensa Civil de Bucaramanga	03 mayo de 2082
No. 1999	Woman's club Bucaramanga	10 julio de 2085
No. 4805	Defensa Civil del Barrio La Joya	29 octubre de 2086
No. 468	Junta de Acción Comunal del Barrio La Joya	23 febrero de 2087
No. 3602	Corporación Caja Santandereana de Subsidio Familiar –CAJASAN	10 septiembre de 2017
No. 5428	Instituto Colombiano de bienestar familiar seccional Santander I.C.B.F.	31 diciembre de 2086
No. 6619	Federación Oriental de los Andes.	14 diciembre de 2016
No. 03975	Corporación Parques Recreativos RECREAR.	21 diciembre de 2015

No. 309	Parroquia San Martin de Tours	04 de febrero de 2018
---------	-------------------------------	-----------------------

De acuerdo con la tabla mostrada, se puede concluir que en el 2014 se vencen diez (10) contratos de comodato, que en el 2015 vencen seis (6); en el 2016 vencen seis (6); en el 2017 vencen cuatro (4); en el 2018 vence 1; y, entre el 2081 y el 2085 vencen ocho (8) contratos de comodato. Dos (2) contratos ya se vencieron (contratos con E.P. No. 1456 y con E.P. No. 166) el día 30 marzo y 28 de enero del presente año. Cinco (5) bienes inmuebles que no tienen contrato no se puede determinar su fecha de vencimiento. Lo descrito se puede apreciar en la gráfica:

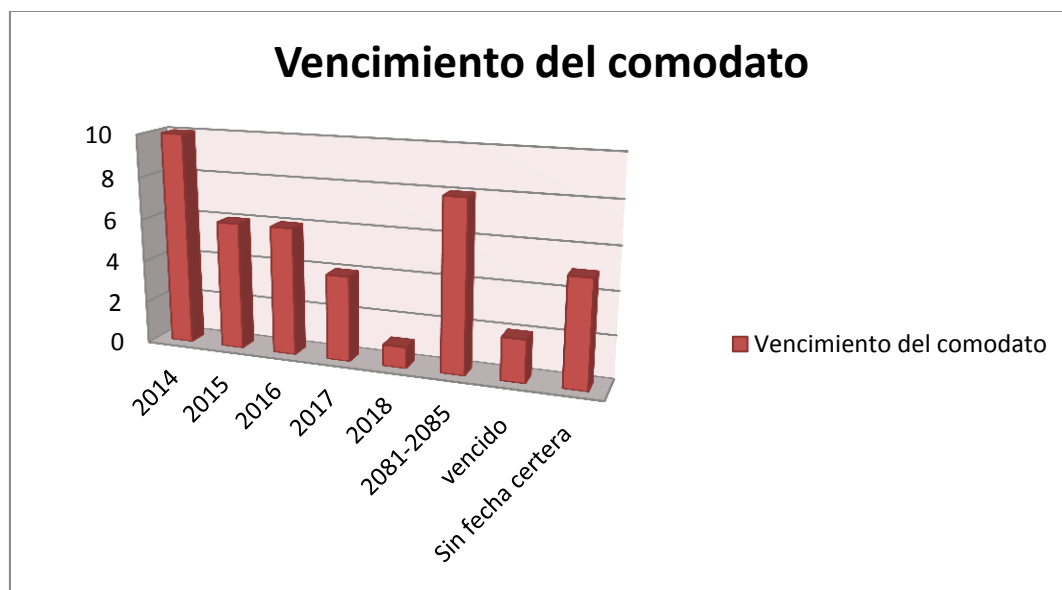


Gráfico41. Vencimiento del comodato

7.1.6 Bienes dados en comodato sin elevar el contrato a Escritura Pública

Dentro de los cincuenta (50) bienes que están dados en comodato, se pudo establecer que cinco (5) de ellos están llevándose a cabo sin la realización de la Escritura Pública del contrato de comodato.

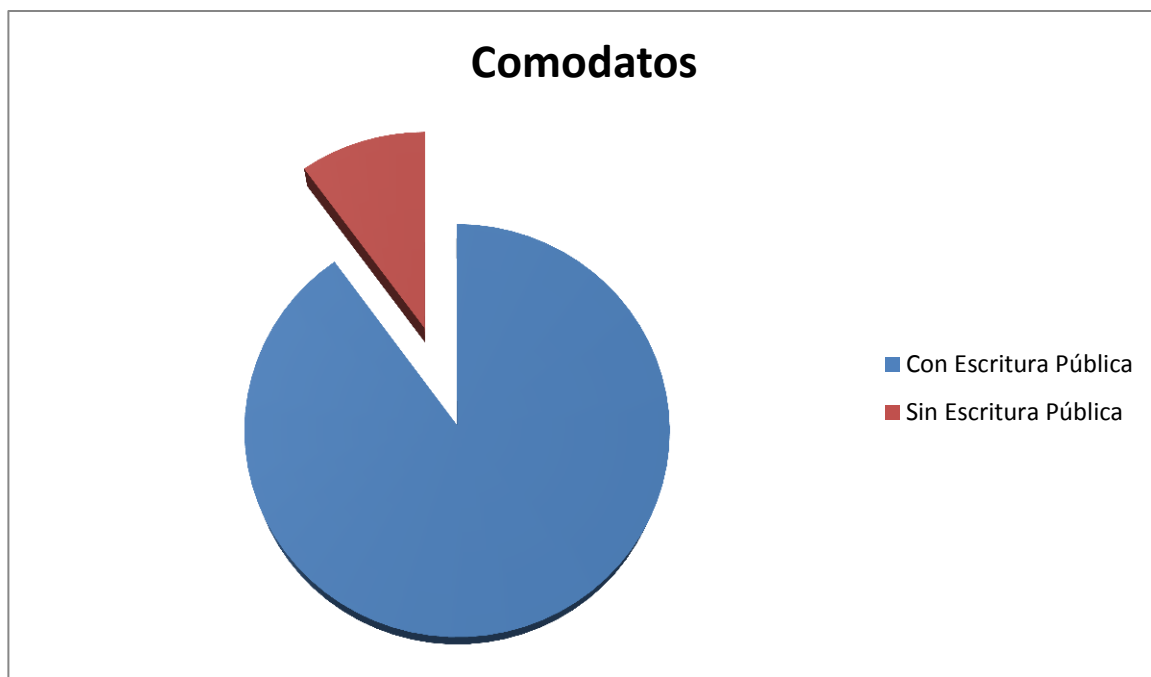


Gráfico 42. Comodatos

7.1.7 Requisitos de la póliza en el Contrato de Comodato

Revisados los contratos de comodato, se verificó que existen algunos en los cuales no se le exigió al comodatario suscribir una póliza que amparara el bien. En la siguiente tabla y gráfica se puede observar cuáles contratos de comodato tienen esta falencia.

Tabla 44. Póliza del comodato

No.	COMODATO (E.P)	COMODATARIO
1.	No. 1523	Instituto Colombiano de bienestar familiar I.C.B.F.

2.	No. 0362	Fundación Fe y Alegría
3.	No. 0936	RECREAR
4.	No. 5807	RECREAR
5.	No. 3323	RECREAR
6.	No.759	Defensa Civil del barrio Gaitán.
7.	No. 3689	Junta de acción comunal del barrio Gaitán.
8.	No. 1706	RECREAR
9.	No. 6287	RECREAR
10.	No. 1961	Grupo de apoyo general de la defensa Civil de Bucaramanga
11.	No. 1999	Woman's club Bucaramanga
12.	No. 4805	Defensa Civil del Barrio La Joya
13.	No. 468	Junta de Acción Comunal del Barrio La Joya
14.	No. 5428	Instituto Colombiano de bienestar familiar seccional Santander I.C.B.F.
15.	No. 03975	Corporación Parques Recreativos RECREAR.
16.	No. 309	Parroquia San Martin de Tours



Gráfico43. Póliza del comodato

7.2 Observaciones a Algunos Contratos de Comodato

Dentro de los contratos de comodato estudiados, existen algunos que merecen ser resaltados, pues se encontraron algunas inconsistencias en ellos.

- El contrato de comodato con Escritura Pública No. 5804, otorgado al Instituto Colombiano de Bienestar Familiar I.C.B.F., ubicado en la Calle 45 costado occidental de la Cárcel de Mujeres, fue dado para el funcionamiento de un centro para la atención de programas de INTERNAMIENTO PREVENTIVO Y PRIVACIÓN DE LIBERTAD EN CENTRO DE ATENCIÓN ESPECIALIZADA, para personas que cometan delitos cuyas edades sean entre 14 y 18 años. Sin embargo, en la visita realizada al predio se pudo observar que en el terreno no se ha iniciado ninguna construcción para el funcionamiento del objeto del

contrato y, además que en una parte del terreno existe una ocupación de hecho por parte de un particular.

- El contrato de comodato con Escritura Pública No.6619, otorgado a la Federación Oriental de los Andes Logia Masónica, debe realizar nuevamente el proceso de escrituración del contrato de comodato, por un inconveniente con la matrícula inmobiliaria, puesto que el contrato no pudo ser inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos porque figuraba dos matrículas para un mismo predio y dicha entidad afirma que debe hacerse una escritura de corrección en la que aparezca el verdadero número de matrícula inmobiliaria. Por lo tanto el contrato de comodato debe realizarse nuevamente.
- Los bienes inmuebles dados en comodato a la Junta de Acción Comunal de la Urbanización Los Almendros, para el funcionamiento de una iglesia y salón comunal, están siendo usados de manera gratuita, pero sin la realización de un contrato de comodato, puesto que el anterior suscrito por 30 años ya se venció. Es importante resaltar además que dichos bienes inmuebles están al interior de la Urbanización, que en la realidad se asimila a un conjunto cerrado, y aunque la ley 9 de 1989 permite dar bienes inmuebles en comodato a las juntas de acción comunal, en este caso preciso la administración debe analizar la posibilidad de una venta de estos inmuebles a la Junta de Acción Comunal, puesto que no podrán utilizarse para fines distintos que para el uso de los habitantes de la Urbanización Los Almendros.
- El bien inmueble dado en comodato a la Asociación de Comerciantes de Artículos Usados ACAUB, ubicado en la Calle 19 No. 14-38 barrio Granada, dado para el funcionamiento de centro comercial de artículos usados, está siendo usado de manera gratuita, pero sin la realización de un contrato de comodato, puesto que se venció en el 2011 y desde la fecha la administración

está haciendo un análisis sobre la viabilidad para renovar el contrato o realizar una venta del inmueble, puesto que la secretaría jurídica manifiesta que se debe realizar un estudio exhaustivo en la verificación de la legalidad de los productos que allí se comercializan.

- El bien inmueble ubicado en la calle 50 entre carreras 14 y 16 dado en comodato a la Junta de Acción Comunal barrio San Miguel, dado para el funcionamiento de la Junta de Acción Comunal, juegos infantiles, y una cancha múltiple, está siendo usado de manera gratuita, pero sin la realización de un contrato de comodato.
- El bien inmueble ubicado en el Lote C de la Urbanización Altos de Cacique, dado en comodato a la Arquidiócesis de Bucaramanga para el funcionamiento de una iglesia, también está siendo usado de manera gratuita, pero sin la realización de un contrato de comodato.

7.3 Observaciones a algunos inmuebles en los cuales no se pudo establecer si están dados en comodato.

- El bien inmueble ubicado en Lote 3 Chimita, en las bases de datos enviadas por el D.A.D.E.P. figura que en este predio existe un comodato con la fundación Teletón. Sin embargo en el oficio de 12 de marzo de 2014, el D.A.D.E.P. informa que en este lote no existe ningún comodato y que actualmente se encuentra invadido y cursa un proceso policivo para la recuperación del inmueble. Respecto a la dirección exacta no dieron respuesta.

- El bien inmueble ubicado en Carrera 35 No. 33-71 barrio Álvarez. En oficio del D.A.D.E.P. 12 marzo 2014 informa que en la actualidad en este predio funciona institución educativa las américas administrado por la secretaria educación municipal; funciona centro de salud administrado ISABU y funciona Jardín infantil COLONITAS administrado por Cajasan, a la cual se le ha solicitado la entrega, puesto que el ICBF requiere el inmueble para el funcionamiento de un centro de desarrollo infantil. El 30 de septiembre de 2013, el I.C.B.F. envía un oficio al alcalde Luis Francisco Bohórquez Pedraza, solicitando el predio para el funcionamiento de un nuevo centro de desarrollo infantil CDI, para beneficiar en condiciones de gratuidad a aproximadamente 200 niños y niñas de primera infancia. Manifiestan que al indagar en espacio público sobre la situación del comodato del Municipio con CAJASAN, se enteraron de la NO existencia de la figura del comodato para ese bien inmueble.

Se debe establecer bajo que modalidad contractual la Corporación Caja Santandereana de Subsidio Familiar CAJASAN, está haciendo uso de este bien inmueble.

- El bien inmueble ubicado en Carrera 3W No. 59-23/35. Funciona el Centro Comercial Plaza Mutis. Mediante el Acuerdo No. 038 de 21 de agosto de 1997, el Concejo Municipal de Bucaramanga autorizó al alcalde para dar en comodato por un término de 5 años prorrogables, un predio para la construcción de la plaza de mercado del Mutis. Se solicitó información al D.A.D.E.P. acerca de la situación jurídica de este inmueble, pero se limitaron a informar que allí funciona el Centro Comercial Plaza Mutis y que está desenglobado en 81 puestos, especificando número predial y matrícula inmobiliaria de cada uno. No se informó bajo que modalidad contractual están haciendo uso de este bien inmueble.

7.4 Conclusiones Generales

7.4.1 Contratos que se deben mejorar y renegociar

A lo largo de la práctica social se hallaron varios comodatos que fueron suscritos por un término mayor a 5 años, ya que fueron celebrados antes de la entrada en vigencia de la ley 9 de 1989, cuando no existía una norma que estipulara cuál era el término máximo de duración del comodato, por lo cual se suscribieron contratos a 30 y a 99 años. El total de este tipo de contratos que fueron hallados fue de nueve (9), siendo solo uno (1) a 30 años. Dichos contratos son los siguientes:

Tabla 45. Contratos que se deben mejorar y renegociar

No.	No. Contrato(E.P.)	Comodatario	Objeto	Plazo (Años)	Fecha De Celebración	Fecha De Terminación
1.	1523	I.C.B.F.	Funcionamiento hogar infantil Piolín	30	20 de mayo de 1986	20 de mayo de 2016
2.	808	J.A.C. Barrio La Esperanza II etapa	Funcionamiento de un Establecimiento educativo	99	25 de marzo de 1986	25 de marzo de 2085
3.	759	Defensa Civil Barrio Gaitán	Sede Defensa Civil Barrio Gaitán	99	28 de agosto de 1982	28 de agosto de 2081
4.	3689	J.A.C. Barrio Gaitán	Salón Comunal J.A.C. Barrio Gaitán	99	31 de agosto de 1983	31 de agosto de 2082
5.	1961	Grupo de Apoyo General	Funciona Sede Grupo de Apoyo	99	3 de mayo de 1983	3 de mayo de 2082

		de la Defensa Civil	General de la Defensa Civil			
6.	1999	Woman's Club de Bucaramanga	Sede de la Biblioteca Popular del Barrio la Joya	99	10 de julio de 1986	10 de julio de 2085
7.	4805	Defensa Civil Barrio La Joya	Funcionamiento Sede Defensa Civil Barrio La Joya	99	29 de octubre de 1987	29 de octubre de 2086
8.	468	J.A.C. Barrio La Joya	Funcionamiento Sede J.A.C. Barrio La Joya	99	23 de febrero de 1988	23 de febrero de 2087
9.	5428	I.C.B.F. Seccional Santander	Sede Jardín Infantil Tarantín	99	31 de diciembre de 1987	31 de diciembre de 2086

Las consecuencias negativas que trae la celebración de contratos de comodato a tan largos plazos de duración pueden ser que, al ser un lapso tan amplio, la administración se ve en la dificultad de ejercer un control efectivo sobre estos inmuebles, además, no se podría disponer de dichos bienes para destinarlos para otros fines, en caso de que surja la necesidad de utilizarlos en aspectos más urgentes, evitando que se pueda llegar a destinarse en actividades poco ventajosas para la comunidad.

Lo anterior es precisamente lo que se pretendía con la expedición de la Ley 9 de 1989, reglamentar el manejo del suelo y la adecuación del mismo, atendiendo la planificación del desarrollo urbano, con el fin de que los terrenos se utilicen en actividades de interés comunal o social. Esto se encuentra consignado en la exposición de motivos de la Ley, en la cual se estipuló que la finalidad de la Ley era defender el derecho de todos los ciudadanos a la ciudad; evitar la concentración del suelo en pocas manos; superar las condiciones de informalidad en los principales grupos urbanos; reglamentar los asentamientos humanos

informales; mejorar las condiciones de los centros urbanos y desarrollar el urbanismo sin afectar las garantías y el derecho de los particulares. Esto se puede resumir en lo dicho por la Corte al señalar: “Obsérvese que dicha ley regula la problemática de manejo de la tierra urbana, el uso del suelo y reglamenta mecanismos para garantizar el acceso a la tierra, con el fin de habilitar los terrenos ociosos o mal utilizados para otro tipo de actividades más útiles a todo el conglomerado social.”⁵¹

En cuanto al tema que nos concierne dijo la Corte que los contratos de comodato de inmuebles celebrados por entidades públicas también están afectados con el problema del uso del suelo y el acceso a la tierra y quedan incluidos dentro del propósito fundamental de la ley, cual es, que su uso esté destinado a planes o programas de interés social o comunitario.

Por lo anterior, queda claro que es conveniente la plena aplicación de lo estipulado anteriormente para contribuir a los efectos que pretende la Ley. Como ya se dijo, la ley 9 de 1989 estipuló que las entidades estatales podrían otorgar comodatos a un término máximo de cinco (5) años y, teniendo en cuenta que estos nueve (9) contratos fueron celebrados antes de la entrada en vigencia de dicha ley, aunque tienen validez porque se celebraron cuando no existía dicha limitación, sus efectos deben regirse por la ley expedida en el año 1989. Es decir, que los contratos de comodato que fueron firmados antes de la ley 9 de 1989 son válidos, así se hayan sido suscritos por 99 años, pero una vez entró en vigencia la ley 9, debe aplicarse inmediatamente. Lo anterior, siguiendo lo establecido en el artículo 38 de la Ley 153 de 1887, el cual contiene el principio del derecho, según el cual la validez de los contratos se determina por la ley vigente al momento de la celebración, expresión latina conocida como *“tempusregitactum”*, pero los efectos quedan cobijados por la nueva ley. En este punto es necesario referirnos al efecto general inmediato de la ley. Según lo expresa la doctrina, *“las leyes por lo general tienen efecto general inmediato, es decir, deben aplicarse una vez entran en vigencia;*

⁵¹Corte Constitucional. Sentencia C-026 del 4 de febrero de 1983. M.P.: Jaime Sanín Greiffenstein

*este efecto se manifiesta en dos formas principales: a) se aplican a todos los hechos jurídicos, derechos y relaciones jurídicas que se constituyan a partir de su vigencia, y b) regulan el ejercicio de todas las consecuencias jurídicas”*⁵² Lo que nos interesa es lo relativo a este último aspecto. En este sentido, el efecto general inmediato de las leyes nuevas consiste en que las consecuencias jurídicas en lo relativo a su ejercicio y administración, cargas o deberes, se rigen por la ley nueva. Tradicionalmente se hace una distinción entre derechos y consecuencias jurídicas consideradas en sí mismas, y el modo de ejercer tales consecuencias y las obligaciones y deberes inherentes a ellas. La prohibición del efecto retroactivo se entiende en el sentido de que la ley nueva no puede desconocer los derechos ya formados o extinguidos bajo la ley antigua, pues ello equivale a desconocer la respectiva fuente jurídica que les dio nacimiento o muerte. Al respecto ha dicho la Corte Constitucional:

Pero algo diferente sucede con las leyes nuevas que, sin desconocer los derechos, estados o situaciones ya formados (o extinguidos) según la ley que se deroga, se limitan a indicar nuevas condiciones de ejercicio. Estas leyes se aplican no solo en relación con los derechos, estados o situaciones que se constituyen durante su vigencia, sino también con los que se encuentran ya formados.⁵³

Respecto a la aplicación o efecto general inmediato de la ley, la Corte Constitucional ha señalado que

(...) cuando no se trata de situaciones jurídicas consolidadas bajo la vigencia de la ley anterior, sino de aquellas que están en curso en el momento de entrar en vigencia la nueva ley, ni de derechos adquiridos en ese momento, sino de simples expectativas, la nueva ley es de aplicación inmediata. Señala igualmente

⁵² VALENCIA ZEA, Arturo y ORTÍZ MONSALVE, Álvaro. Derecho Civil, Tomo I. Decimosexta edición. Bogotá D.C. Editorial Temis S.A. 2006. P. 229.

⁵³ COLOMBIA, CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T- 451 de 1992, M. P: Ciro Angarita Barón.

la Corte que (...) *la aplicación o efecto general inmediato de la ley es la proyección de sus disposiciones a situaciones jurídicas que están en curso al momento de su entrada en vigencia*⁵⁴.

Para regular esta situación, el ordenamiento jurídico colombiano recurre al fenómeno jurídico de la retrospectividad, la cual consiste en la posibilidad de afectar situaciones fácticas y jurídicas que se han originado con anterioridad a su vigencia, pero que aún no han finalizado al momento de entrar a regir la nueva norma, por encontrarse en curso la aludida situación jurídica. Esta figura ha sido concebida por la jurisprudencia como un límite a la retroactividad. Frente a ello, la Corte Constitucional ha hecho un resumen de este tema de la siguiente manera:

“De las sentencias estudiadas se extrae, en conclusión, que (i) por regla general las normas jurídicas se aplican de forma inmediata y hacia el futuro, pero con retrospectividad; (ii) el postulado de irretroactividad de la ley implica que una norma jurídica no tiene prima facie la virtud de regular situaciones jurídicas que se han consumado con arreglo a normas anteriores; (iii) la aplicación retrospectiva de una norma jurídica comporta la posibilidad de afectar situaciones fácticas y jurídicas que se han originado con anterioridad a su vigencia, pero que aún no han finalizado al momento de entrar a regir la nueva norma, por encontrarse en curso la aludida situación jurídica y; (iv) tratándose de leyes que se introducen en el ordenamiento jurídico con el objeto de superar situaciones de marcada inequidad y discriminación (tuitivas), el juzgador debe tener en cuenta, al momento de establecer su aplicación en el tiempo, la posibilidad de afectar retrospectivamente situaciones jurídicas en curso, en

⁵⁴ CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-619 de 2001. Bogotá, D.C., catorce (14) de junio de dos mil uno (2001). Magistrado Ponente: Marco Gerardo Monroy Cabra. Referencia: expediente D-3291.

*cuanto el propósito de estas disposiciones es brindar una pronta y cumplida protección a grupos sociales marginados.*⁵⁵

Igualmente, Valencia y Ortiz ⁵⁶ han expresado que es preciso tener en cuenta que por motivos de orden público o interés social, el legislador puede dar efecto retroactivo a una ley. Esta excepción ha sido consagrada en el artículo 58 de la Constitución Política, al establecer que *cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultare en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social*. En consonancia con la Constitución, la ley 153 de 1887 establece que *Las leyes que por motivos de moralidad, salubridad o utilidad pública restrinjan derechos amparados por la ley anterior, tienen efecto general inmediato*. Pero este efecto general inmediato supone el efecto retroactivo que llega a la restricción o desconocimiento de “derechos amparados por la ley anterior”.

En conclusión, frente a los contratos celebrados antes de la ley 9 de 1989, es preciso decir son válidos porque se celebraron bajo el amparo de la ley civil, que no establecía un límite a la duración de los contratos, sino el que las partes pactara. Pero a partir de la vigencia de la norma, en el año 1989, debe entenderse que esta nueva ley se aplica inmediatamente, por lo que, consideramos que a partir de ese año debe interpretarse que los contratos celebrados por un término de 99 y 30 años, tienen un nuevo término de duración, es decir, que contados cinco (5) años después de la vigencia de la ley, estos contratos tendrían que haberse revisado para examinar la pertinencia de su renovación o la restitución del bien. Esto en concordancia con lo estipulado en la misma ley 9 que, como ya se

⁵⁵ CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia T-110/11. Bogotá, D.C., veintidós (22) de febrero de dos mil once (2011). Magistrado Ponente: LUIS ERNESTO VARGAS SILVA. Referencia: expediente T – 2644270.

⁵⁶ VALENCIA ZEA, Arturo y ORTÍZ MONSALVE, Álvaro. Derecho Civil, Tomo I. Decimosexta edición. Bogotá D.C. Editorial Temis S.A. 2006. P. 249.

expuso, pretende la utilización de los terrenos en actividades de interés comunal o social, evitando la concentración de los mismos en pocas manos.

Además en estos mismos contratos que se suscribieron antes de la Ley 9 de 1989 no se estipulan ciertas cláusulas propias de este tipo de contratos, como los linderos del inmueble que va a ser cedido en comodato, las obligaciones de las partes, la obligación del comodatario de suscribir una póliza que ampare el bien, a cargo de quién está las mejoras y reparaciones del inmueble.

Estas cláusulas, aunque no se estipulen de manera expresa en el contrato son suplidas por la ley, sin embargo, resulta más conveniente que las partes de manera expresa estipulen cuáles son las reglas que van a regir la relación contractual para evitar futuros malentendidos, como se pudo evidenciar en las entrevistas que fueron realizadas durante las visitas que se hicieron a los inmuebles dados en comodato por el municipio, puesto que algunos comodatarios expresaban su incertidumbre frente al reconocimiento de las mejoras que han realizado en el predio.

7.4.2 Bienes de uso público dados en comodato y uso de otra figura jurídica para manejo de estos bienes

Encontramos en el análisis realizado a bienes inmuebles dados en comodato, que el 43% de estos bienes, según la base de datos proporcionada, son bienes de uso público. Estos bienes, como lo establece la ley son inembargables, imprescriptibles e inalienables, vale decir, se encuentran fuera del comercio, porque su uso debe destinarse para todos los habitantes del territorio colombiano. Frente a esto El Consejo de Estado ha sostenido que

(...)en los bienes de uso público el Estado protege, vigila y reglamenta su uso y no pueden constituirse sobre ellos actos jurídicos que impliquen la limitación a su

uso y disfrute por parte de los ciudadanos, como su venta o arrendamiento". Afirma el máximo órgano de lo Contencioso Administrativo que respecto a la utilización o al uso por parte de la comunidad, los bienes de uso público cuentan con una destinación común, su finalidad principal es que los ciudadanos puedan usarlos, en tanto los bienes conserven esa calidad.⁵⁷

Frente a la imposibilidad de dar en comodato bienes de uso público se puede extraer apartes de la sentencia del 16 de febrero de 2001, expediente 16.596 y magistrado ponente Alier E. Hernández Enríquez, en la cual se declaró la nulidad del contrato de arrendamiento celebrado entre el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte y la sociedad Hagamos Deportes y Eventos Ltda., en relación con el inmueble denominado parque Olaya Herrera. Allí la sala sostuvo que *"(...) los bienes de uso público no son susceptibles de ser arrendados porque i) la Constitución Política establece que dichos bienes "son inembargables, imprescriptibles e inalienables, vale decir, se encuentran fuera del comercio", y ii) por su afectación a una finalidad pública, "esto es, están destinados a ser usados y disfrutados por la comunidad, sin ninguna discriminación, en forma directa, libre, impersonal, individual o colectivamente y, en general, gratuita."*

A pesar que el contrato debatido en dicha oportunidad se trataba de un arrendamiento y no de un comodato, los argumentos esgrimidos por el Consejo de Estado pueden ser considerados para el presente contrato, por existir similitud entre el arrendamiento y el comodato. En aquella ocasión la sala señaló que a pesar que el contrato de arrendamiento no transfiere la propiedad del bien, si concede el uso y goce exclusivo del bien, y este es protegido ante cualquier clase de perturbación o impedimento, y que por tal motivo no era posible conferir a una persona el uso y goce exclusivo de un bien de uso público, ya que esto es contrario a su naturaleza y finalidad, ya que los derechos a su uso y goce pertenecen a toda la comunidad. Se puede concluir por analogía, que en el

⁵⁷CONSEJO DE ESTADO. SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCIÓN TERCERA. (22 de abril de 2004). Consejero ponente: Ricardo Hoyos Duque. Radicación número: 25000-23-26-000-1995-1371-01(16245).

contrato de comodato como también se transfiere el uso y goce del bien, puede predicarse la misma limitación que señaló en su oportunidad el máximo órgano de lo Contencioso Administrativo, para el arrendamiento de bienes de uso público, ya que al entregarse un bien de esta naturaleza en comodato se excluye del goce a la comunidad, siendo precisamente esta la finalidad de los bienes de uso público.

Por tal motivo, la administración municipal debe analizar la viabilidad jurídica de entregar bienes de uso público en comodato, ya que puede estar actuando de manera contraria a la constitución y la ley.

Para remediar lo anterior consideramos que hay dos caminos. El primero es utilizar otras figuras contractuales para la administración de dichos bienes, como la concesión, la licencia o el permiso, siempre que no se afecte ni la propiedad que detenta la Nación, ni la naturaleza pública y la destinación al uso común, que les son característicos de estos bienes. Así lo recomienda el Consejo de Estado Sala de Consulta y servicio Civil, al señalar:

*“(…) Continúa la Sala con el análisis de las consecuencias que resultan de las normas constitucionales transcritas, y se llega entonces a la enumeración de las especiales protecciones dadas por la Carta a este tipo de bienes, pues son imprescriptibles, esto es, no son bienes susceptibles de adquirir por prescripción, con lo cual se protege la propiedad pública y su fin último que es el uso por la comunidad; son inalienables, es decir, se encuentran fuera del comercio y no pueden ser materia de actos jurídicos que impliquen disposición o pérdida de la finalidad del bien, sin perjuicio de que el Estado pueda permitir su utilización, con fines públicos o privados, **mediante instrumentos como la concesión, la licencia o el permiso,** (negrilla fuera del texto) los cuales no pueden afectar en manera alguna ni la propiedad que detenta la Nación, ni la naturaleza pública y la destinación al uso común, que les son característicos; y son inembargables, de manera que no hacen parte del activo o patrimonio de la Nación y por lo mismo no constituyen la prenda general de los acreedores, de allí que ninguna*

*medida de ejecución judicial puede restringir el uso directo e indirecto del bien*⁵⁸.

La segunda opción que tiene el municipio de Bucaramanga para no incurrir en contradicciones del ordenamiento jurídico, es desafectar estos bienes de uso público para poder disponer de ellos. De esta manera, la desafectación es el fenómeno jurídico por el cual un bien que ostenta la calidad de uso público deja de serlo. Frente a este tema, existen dos tesis una que niega la posibilidad que los bienes de uso público puedan desafectarse y otra que avala dicha posibilidad.

Como ya se señaló en las consideraciones teóricas de este informe, la Corte Constitucional en sentencia de tutela T- 150 de 1995, manifiesta que *“para los doctrinantes que defienden esta tesis, los requisitos para que la desafectación de bienes de uso público sea posible es menester:*

a) Que el bien encargado de prestar un uso público haya perdido su propósito, no por actos negligentes u omisiones de las autoridades encargadas de preservarlos, esto es, que la pérdida de utilidad pública de un bien no se debe al incumplimiento de la ley.

b) Que exista el asentimiento de la autoridad competente directo e inequívoco de desafectar un bien de uso público o un hecho de la naturaleza que así lo demuestre. Entonces, la falta de uso de un bien no es el único factor determinante dentro de la teoría de la desafectación, por cuanto de no existir una manifestación clara de autoridad competente o ley que lo autorice sería aplicar la prescripción extintiva del dominio a este tipo de bienes, aspecto que está prohibido expresamente por la Constitución. (Artículo 63).

c) Para desafectar un bien de uso público situado en áreas urbanas y suburbanas, el artículo 6º de la Ley 9a. de 1989, establece la necesidad de “canjear” un bien

⁵⁸ CONSEJO DE ESTADO. SALA DE CONSULTA Y SERVICIO CIVIL. Bogotá, D.C., dos (2) de noviembre de 2005
Consejero Ponente: Enrique José Arboleda Perdomo. Referencia: Radicación No. 1.682

por otro de características equivalentes, esto es, por otro bien que sea capaz de prestar el mismo uso común, con la salvedad de que no se trate de vías públicas (dentro de la cual se encuentra las calles, puentes, etc.), por las razones que se expondrán a continuación.

7.4.3 Estudios previos en la contratación estatal

Los estudios previos son la documentación que soportan la elaboración y la ruta del contrato, encargado de analizar la conveniencia y necesidad de contratar, observando todas las condiciones, como el presupuesto y los posibles riesgos.

Según lo estipulado en el artículo 20 del Decreto 1510 de 2013, los estudios previos constan de un contenido, obligando a las entidades estatales su cumplimiento: “Los estudios y documentos previos son el soporte para elaborar el proyecto de pliegos, los pliegos de condiciones, y el contrato. Deben permanecer a disposición del público durante el desarrollo del Proceso de Contratación y contener los siguientes elementos, además de los indicados para cada modalidad de selección:

1. La descripción de la necesidad que la Entidad Estatal pretende satisfacer con el Proceso de Contratación.
2. El objeto a contratar, con sus especificaciones, las autorizaciones, permisos y licencias requeridos para su ejecución, y cuando el contrato incluye diseño y construcción, los documentos técnicos para el desarrollo del proyecto.
3. La modalidad de selección del contratista y su justificación, incluyendo los fundamentos jurídicos.
4. El valor estimado del contrato y la justificación del mismo. Cuando el valor del contrato esté determinado por precios unitarios, la Entidad Estatal debe incluir la

forma como los calculó y soportar sus cálculos de presupuesto en la estimación de aquellos. La Entidad Estatal no debe publicar las variables utilizadas para calcular el valor estimado del contrato cuando la modalidad de selección del contratista sea en concurso de méritos. Si el contrato es de concesión, la Entidad Estatal no debe publicar el modelo financiero utilizado en su estructuración.

5. Los criterios para seleccionar la oferta más favorable.

6. El análisis de riesgo y la forma de mitigarlo.

7. Las garantías que la Entidad Estatal contempla exigir en el Proceso de Contratación.

8. La indicación de si el Proceso de Contratación está cobijado por un Acuerdo Comercial.”

Por lo anterior es necesario que se haga un estudio minucioso a la hora de realizar la contratación estatal, para ello es necesario solicitar, en este caso, a cada comodatario los documentos indispensables para llevar a cabo su realización, como el certificado de existencia y representación, para conocer la naturaleza jurídica del comodatario y verificar si cumple con lo ordenado por el artículo 38 de la Ley 9 de 1989.

Cabe resaltar que no se tiene constancia de haberse realizado los estudios previos, ya que a pesar de solicitarle al D.A.D.E.P. la información acerca del particular, no fueron enviados sino dos estudios, que fueron los comodatos entregados a Cajasán y a la Policía Nacional.

7.4.4 La importancia de la garantía en la contratación estatal

La contratación estatal, como se ha dicho, es un instrumento para la consecución de los fines del Estado, ya que este tiene que ejercer las distintas modalidades contractuales para el logro de objetivos específicos, como en este caso otorgar bienes inmuebles en comodato para la efectiva satisfacción de los intereses de la sociedad, siempre y cuando se justifique plenamente la necesidad de su otorgamiento. Pero, además de esto, es necesario que se le garantice al Estado el pleno cumplimiento del contrato, para que no se vea afectado el patrimonio público, evitando que se dificulte la consecución de los fines del Estado.

El Estado cuenta con instrumentos para garantizar el cumplimiento de los contratos celebrados por él en aras de conseguir los fines estatales. Esto es así porque las personas que están contratando tienen una connotación especial, no se trata de particulares que están suscribiendo un contrato, donde ellos pueden disponer libremente de sus bienes, sino se trata de los contratos que suscribe el Estado, comprometiendo el patrimonio público, razón por la cual se hace necesario tener la certeza que el Estado no se vea perjudicado por el incumplimiento de la otra parte contratante.

El Estado al no tener la certidumbre que efectivamente el contratista va a cumplir con lo estipulado en el contrato, tiene que tener una estrategia para blindarse de las consecuencias negativas que esto genere, que son el régimen de garantías de la contratación estatal.

Estas garantías están consignadas en el capítulo I del título III del Decreto 1510 de 2013, el cual estipula en el artículo 110, al hablar de los riesgos que deben cubrir las garantías en la contratación, que el cumplimiento de las obligaciones surgidas en favor de las Entidades Estatales con ocasión de: (i) la presentación de las ofertas; (ii) los contratos y su liquidación; y (iii) los riesgos a los que se encuentran expuestas las Entidades Estatales, derivados de la responsabilidad extra-contractual que pueda surgir por las actuaciones, hechos u omisiones de sus

contratistas y subcontratistas, deben estar garantizadas en los términos de la ley, y del presente decreto.

Además en el mismo decreto se mencionan las clases de garantías que pueden otorgar los contratistas para asegurar el cumplimiento de las obligaciones que se comprometieron cumplir al suscribir el contrato con la entidad estatal, estas clases de garantías son: contrato de seguro contenido en una póliza, patrimonio autónomo y garantía bancaria.

Y en el artículo 128 del mismo decreto habla de la efectividad de las garantías, diciendo que la Entidad Estatal debe hacer efectivas las garantías previstas de la siguiente manera: por medio del acto administrativo en el cual la Entidad Estatal declare la caducidad del contrato y ordene el pago al contratista y al garante, bien sea de la cláusula penal o de los perjuicios que ha cuantificado. El acto administrativo de caducidad constituye el siniestro; por medio del acto administrativo en el cual la Entidad Estatal impone multas, debe ordenar el pago al contratista y al garante. El acto administrativo correspondiente constituye el siniestro; por medio del acto administrativo en el cual la Entidad Estatal declare el incumplimiento, puede hacer efectiva la cláusula penal, si está pactada en el contrato, y ordenar su pago al contratista y al garante. El acto administrativo correspondiente es la reclamación para la compañía de seguros.

En el caso de los contratos de comodato, que no se trata de un contrato donde el contratista, en este caso comodatario, tenga una obligación de hacer, pero, sin embargo, se emplea uno de estos instrumentos, que son las pólizas de seguros, que los comodatarios están en la obligación de suscribir para amparar el bien objeto del contrato, porque también se trata de bienes que hacen parte del patrimonio estatal y más cuando se entrega gratuitamente, como en el caso de los comodatos, se hace necesaria la protección de la integridad del bien.

Teniendo en cuenta las consideraciones antes descritas, nos vimos en la necesidad de solicitar al D.A.D.E.P. las pólizas de seguros que los comodatarios están en la obligación de suscribir, dado su importancia para el resguardo de los bienes que pertenecen al municipio, pero esta entidad no se pronunció en cuanto a esta solicitud, de lo cual se deja constancia.

7.4.5 Seguimiento de algunos contratos luego de la ley de garantías

Es importante realizar el seguimiento de ciertos contratos de comodato luego que se cumpla la ley de garantías, ya que el D.A.D.E.P. expuso que no se podía continuar con las diligencias de algunos contratos sino hasta la finalización de la ley de garantías, estos contratos son: (i) el comodato que fue entregado a la Federación Oriental de los Andes Logia Masónica, está en trámite notarial de la escritura pública por presentarse un problema con la matrícula inmobiliaria, al figurar dos matrículas para un mismo predio por lo cual no fue posible la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos; (ii) el comodato entregado a la Junta de Acción Comunal de la Urbanización Los Almendros, el cual ya está vencido, se está a la espera para el trámite notarial de la Escritura pública; (iii) La Junta de Acción Comunal de barrio San Miguel, en el cual se debe realizar el trámite de la elaboración de la escritura pública de comodato en notaria; (iv) Arquidiócesis de Bucaramanga, el cual está en trámite su escritura pública, ya que el responsable de hacer dicho proceso no lo realizó.

7.4.6 Cláusula de supervisión

En uno de los contratos de comodato se pudo observar que se suscribió una cláusula en la cual el comodante, es decir el Municipio de Bucaramanga, designaba un funcionario suyo como supervisor para que verificara el

cumplimiento del objeto del contrato. Este contrato es el de Escritura Pública No. 2817, dado a la Arquidiócesis de Bucaramanga para Funcionamiento de la Parroquia Juan Pablo II en Real de Minas; de lo cual consideramos que esta cláusula es fundamental para este tipo de contratos, por lo tanto la administración debería incluirla en cada uno de los contratos de comodato que suscriba en el futuro.

CONCLUSIONES

El trabajo realizado con la Práctica Jurídico Social en la Contraloría Municipal de Bucaramanga, sirvió de apoyo a la realización del control sobre los bienes inmuebles que han sido entregados en comodato por parte del Municipio, ya que se logró establecer las irregularidades que presentaban algunos inmuebles bajo esta modalidad contractual, esto se logró con el estudio de las escrituras públicas que contienen los contratos y las visitas realizadas, que se hicieron con el fin de inspeccionar el cumplimiento de contrato. En las conclusiones y observaciones del trabajo se plasmaron las irregularidades halladas, permitiendo de este modo que el Ente de Control pueda llevar a cabo los procedimientos que sean necesarios para recuperar el uso y destinación adecuado de estos bienes, en defensa del patrimonio estatal para que sean utilizados en fines que propendan por la realización de los fines estatales.

La Práctica Jurídico Social en la Contraloría Municipal de Bucaramanga, además nos aportó nuevos conocimientos jurídicos, al ser una nueva experiencia, complementando la teoría aprendida con la práctica, que es precisamente lo que se intentan con esta nueva modalidad de grado.

BIBLIOGRAFÍA

BONIVENTO FERNÁNDEZ, José Alejandro. Los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales. Decimoprimera ed. Ediciones librería profesional, tomo 1, pág. 539.

BUCARAMANGA, DECRETO MUNICIPAL No. 038 de 31 de marzo de 2005

CARDONA HERNÁNDEZ, Guillermo. Contratos Civiles. Tercera ed. Bogotá D.C: Ediciones doctrina y ley LTDA.2001. Pág. 231. ISBN: 958-676-142-8
CÓDIGO CIVIL COLOMBIANO

COLOMBIA, CONGRESO DE LA REPUBLICA LEY 1510 DE 2013

COLOMBIA, CONGRESO DE LA REPUBLICA LEY 42 DE1993

COLOMBIA, CONGRESO DE LA REPUBLICA LEY 80 DE 1993

COLOMBIA, CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA DE 1991

COLOMBIA, CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T– 451 de 1992, M. P: Ciro Angarita Barón.

COLOMBIA. ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Concepto 361 de 2000, del Director de la Unidad de Estudios y Conceptos (l 5, enero, 2000).

COLOMBIA. CONSEJO DE ESTADO. SALA DE CONSULTA Y SERVICIO CIVIL. (6, septiembre, 1998). Consejero ponente: Augusto Trejos Jaramillo. Radicación número: 1129.Corte Constitucional. Sentencia C-415 del 22 de septiembre de 1994. M.P.: Eduardo Cifuentes Muñoz

COLOMBIA. CONSEJO DE ESTADO. SALA DE CONSULTA Y SERVICIO CIVIL. Bogotá, D.C., dos (2) de noviembre de 2005 Consejero Ponente: Enrique José Arboleda Perdomo. Referencia: Radicación No. 1.682

COLOMBIA. CONSEJO DE ESTADO-SALA DE CONSULTA Y SERVICIO CIVIL. Concepto 1510 (24, julio, 2003). Consejera Ponente: Susana Montes de Echeverri. Bogotá, D.C.

COLOMBIA. CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA. Resolución orgánica 6289 (8, marzo, 2011). "Por la cual se establece el Sistema de Rendición Electrónica de la Cuenta e Informes – "SIRECI", que deben utilizar los sujetos de control fiscal para la presentación de la Rendición de Cuenta e Informes a la Contraloría General de la República.". Artículo Quinto. Bogotá D.C: CGR, 2011.

COLOMBIA. CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-557 (20, agosto, 2009). Expediente D-7587. Magistrado Ponente: Luis Ernesto Vargas Silva.

COLOMBIA. CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-186 (16, marzo, 2011). Expediente D-8226. Magistrado Ponente: Humberto Antonio Sierra Porto.

COLOMBIA. CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia T-110/11. Bogotá, D.C., veintidós (22) de febrero de dos mil once (2011). Magistrado Ponente: LUIS ERNESTO VARGAS SILVA. Referencia: expediente T – 2644270.

COLOMBIA. CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-026 (1993). Expediente No. D-067. Magistrado Ponente: Jaime SaninGreiffenstein.

COLOMBIA. CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-353 de 20 de mayo 2009. M.P.: Jorge Iván Palacio Palacio.

COLOMBIA. CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-536 (23, octubre, 1997). Expediente D-1632 .Magistrado Ponente: Antonio Barrera Carbonell

COLOMBIA. CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-595 (07, diciembre, 1995). Expediente No. D-971 Magistrado Ponente: Carlos Gaviria Díaz.

COLOMBIA. CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-619 de 2001. Bogotá, D.C., catorce (14) de junio de dos mil uno (2001). Magistrado Ponente: Marco Gerardo Monroy Cabra. Referencia: expediente D-3291.

COLOMBIA. CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia T- 150 de 1995, Santa Fe de Bogotá D.C., cuatro (4) de abril de mil novecientos noventa y cinco (1995). Magistrado Ponente: Alejandro Martínez Caballero. Ref.: Expediente T-54186.

COLOMBIA. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sala de casación civil. Sentencia (4, agosto, 2008). Exp. No. 68001-3103-009-2000-00710-01. Magistrado Ponente: Edgardo Villamil Portilla.

COLOMBIA.CONTRALORÍA MUNICIPAL DE BUCARAMANGA. Resolución 189 de 2008. “Por la cual se reglamenta la rendición de cuenta, su revisión y se unifica la información que se presenta a la Contraloría Municipal de Bucaramanga”

CONTRALORÍA MUNICIPAL DE BUCARAMANGA. Recuperada septiembre, 29, 2013 Desde: <http://www.contraloriabga.gov.co/site/index.php/contraloria/mision>

CONTRALORÍA MUNICIPAL DE BUCARAMANGA. Recuperada septiembre, 29, 2013 Desde: <http://www.contraloriabga.gov.co/site/index.php/area-misional/rendicion-de-cuenta>.

ESCOBAR GIL, Rodrigo. Teoría General de los Contratos de la Administración pública. Primera ed. Bogotá D.C: Legis Editores S.A, 1999 Pág. 9.ISBN 958-653-161-9.

RICO PUERTA, Luis Alfonso. Teoría General y Práctica de la Contratación Estatal. Primera ed. Bogotá D.C: Editorial Leyer LTDA, 2000. P.17. ISBN 958-690-208-0.

RODRÍGUEZ R, Libardo. Estructura del Poder Público en Colombia. 14ª.ed.Bogotá: Editorial Temis, 2012. P.16. ISBN978-958-35-0904-9
_____ Derecho Administrativo General y Colombiano. Decimocuarta edición. Bogotá D.C. Editorial Temis S.A. 2005. P. 217. ISBN 958-35-0509-7.

SOLANO SIERRA, Jairo Enrique. Contratación Administrativa. Segunda ed. Bogotá D.C. Ediciones Librería del Profesional, 1997. Pág. 10. ISBN: 658-635-269-2.

VALENCIA ZEA, Arturo y ORTÍZ MONSALVE, Álvaro. Derecho Civil, Tomo I. Decimosexta edición. Bogotá D.C. Editorial Temis S.A. 2006. P. 229.

VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo. Bienes. Novena ed. Bogotá D.C: Temis S.A, 2004. P.53

ANEXOS

Anexo A. Contratos de comodato del municipio de Bucaramanga

CONTRATOS DE COMODATO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA								
No.	Matrícula	Dirección	Uso	Comodatario	No. Contrato (E.P)	Término del contrato	Fecha de finalización	Situación Actual
1.	300-98087	Calle 30 No. 26-55 Antonia Santos	Fiscal	Club de Leones	E.P. 166	5 años	28 enero de 2014	Prestan servicios de salud a través de su unidad medico odontológica "LEO SALUD IPS"
2.	300-97756	Calle 37 No. 23-21/Carrera 23 No. 36-73.	Fiscal	Corporación de profesionales Isidro Molina	E.P. 1.831	5 años	14 de Julio de 2016	Funcionamiento el Colegio de Bachillerato Adelina Cárdenas Mendoza
3.	300-301861	Calle 41 No. 11-89 García Rovira	Fiscal	Policía Nacional	E.P. 542	5 años	06 de diciembre de 2016	Funcionamiento casino de oficiales de la Policía Nacional
4.	300-249083	Carrera 11 No. 34-16/40 4to piso Fase II Alcaldía	Fiscal	Contraloría Municipal de Bucaramanga	E.P. 242	5 años	18 diciembre de 2014	Funcionamiento de la contraloría de Bucaramanga.
5.	300-		Uso	Corporación	E.P.	5 años	01 Junio de	Funcionamiento parque

	309134	Calle 34A 34 carrera 43 y calle 35 La Lomita	Público	de parques recreativos de Bucaramanga RECREAR	2.398		2016	recreativo de Recrear.
6.	300- 309136	Calle 34 No. 45-38	Fiscal	Corporación Caja Santanderean a de Subsidio Familiar CAJASAN	E.P. 3.602	5 años	10 Septiembre de 2017	Funcionamiento del Colegio Cajasán.
7.	300- 52332	Carrera 19 No. 16-09	Fiscal	Asociación de Vendedores Ambulantes de San Francisco ASOVESAN	E.P. 1.632	5 años	30 Septiembre de 2015	Funcionamiento del Centro de mercadeo de los vendedores Ambulantes de San Francisco.
8.	300- 183906	Calle 108 No.23B-04 Provenza	Fiscal	Sociedad San Vicente de Paul	E.P. 1.456	5 años	30 de Marzo de 2014	Funcionamiento del colegio Federico Ozanam y el hogar San José.
9.	300- 15308	Carrera 23 No. 110-35 Provenza	Fiscal	Corporación de Parques Recreativos de Bucaramanga RECREAR	E.P. 5376	5 años	23 noviembre de 2017	Funcionamiento del parque recreativo Recrear del barrio Provenza.
10.	300-9234	Diagonal 15 con calle 53- cra 17 b y c antigua No. impar	Fiscal	Grupo de Apoyo General de la Defensa Civil	E.P. 961	99 años	03 de Mayo de 2082	Funcionamiento de la sede del grupo de apoyo general de la defensa civil de Bucaramanga
11.	300- 22819 / 300- 96059	Calle 45 No. 0-51 Campo Hermoso	Fiscal	Corporación de Parques Recreativos de Bucaramanga RECREAR	E.P. 6244	5 años	26 de Diciembre de 2016	Funcionamiento del parque recreativo del barrio Campo Hermoso
12.	300-	Calle 49	Fiscal	I.C.B.F.	E.P.	30 años	20 de Mayo	Funcionamiento del Hogar

	18155	No. 10 occ-12/36.			1523		de 2016.	infantil Piolín
13.	300- 0091563	Calle 67- 68 y carrera 18- 21 La Victoria	Uso Público	Corporación de Parques Recreativos de Bucaramanga RECREAR	E.P. 5807	5 años	01 de Diciembre de 2014	Funcionamiento del Parque Recreativo del Barrio La Victoria.
14.	300- 324962	Avenida Los Búcaros entre carreras 3ª y 4ª – Lote 1 frente a la Unidad Residencia I Marsella Real – Ciudadela Real de Minas	Fiscal	Arquidiócesis de Bucaramanga	E.P. 2817	5 años	05 de Junio de 2014	Funcionamiento de la Parroquia Juan Pablo II.
15.	300- 146414	Lote D Barrio Los Héroes	Uso Público	J.A.C. Barrio Los Héroes.	E.P. 1202	5 años	16 de Mayo de 2017	Funcionamiento del salón comunal y la cancha polifuncional del barrio los Héroes.
16.	300- 170113	Calle 65 con carrera 36W Lote 7 Monterred ondo	Uso Público	J.A.C. del Barrio Monterredond o	E.P. 738	5 años	16 de Febrero de 2015	Funcionamiento de cancha de fútbol y gimnasio al aire libre.
17.	300- 115345	Calle 37 con carrera 4 del Barrio La Joya	Uso Público	Corporación de Parques Recreativos de Bucaramanga RECREAR	E.P. 1706	5 años	7 de Diciembre de 2014	Funcionamiento del parque recreativo del Barrio La Joya.
18.	300- 157582	Calle 1N No. 18C -	Uso Público	Comité pro- plaza de	E.P 179	5 años	29 de enero 2015	Funcionamiento de la plaza de mercado del

		07 barrio la juventud.		mercado y desarrollo del barrio La Juventud				barrio La Juventud.
19.	R-280-37-20B	Calle 3N entre carreras 23B y 24	Fiscal	J.A.C. Barrio La Esperanza	E.P. 808	99 años	25 de marzo de 2085	Funcionamiento de un establecimiento educativo escolar en el barrio La Esperanza II Etapa
20.	300-139793	Carrera 10 No. 13N-60 Urbanización Colseguros	Uso Público	Corporación de Parques Recreativos de Bucaramanga RECREAR	E.P 6287	5 años	21 diciembre de 2014	Funcionamiento parque recreativo del barrio Colseguros
21.	300-314349	Barrio Claveriano, lote 1, sitio Surata, Barrio las Olas	Fiscal	Fundación Fe y Alegría	E.P 0362	5 años	15 de Febrero de 2015	Funcionamiento de un establecimiento Educativo en el Barrio Claveriano
22.	300-38665	Carrera 10 entre calles 16 y 17	Fiscal	J.A.C. Barrio Gaitán	E.P 3689	99 años	31 agosto de 2082	Salón para la junta de acción comunal y mejoras del barrio Gaitán. Según E.P No. 2724, del 16 de octubre de 2003, se modifica el comodato contenido en la E.P No. 3689 en el sentido de autorizar a la junta de acción comunal y mejoras del barrio Gaitán implementar en las instalaciones cedidas en comodato el proyecto denominado "Fortalecimiento de espacios, estructuras y mecanismos de participación comunitaria

								juvenil", a través de la casa de la juventud, mediante convenio, por término no menor a 5 años.
23.	300-38665	Carrera 10 entre calles 16 y 17	Fiscal	Defensa Civil del barrio Gaitán	E.P. 759	99 años	28 agosto de 2081	Funcionamiento de la sede de la defensa civil del barrio Gaitán
24.	300-81469	Barrio Norte No. 21 manzana 1-14	Fiscal	I.C.B.F.	E.P 5428	99 años	31 diciembre de 2086	Funcionamiento de la sede del jardín infantil Tarantín del Instituto Colombiano de bienestar familiar seccional Santander
25.	300-94136	Barrio Los Colorados Vereda San Ignacio	Fiscal	Corporación de Parques Recreativos de Bucaramanga RECREAR	E.P 0936	5 años	3 de Marzo de 2015	Funcionamiento del parque recreativo del barrio Los Colorados.
26.	300-150968	Calle 36 y 37 entre carreras 1 occ. y 2da	Fiscal	Defesa Civil de Barrio La Joya	E.P 4805	99 años	29 octubre de 2086	Funcionamiento de la sede de la defensa civil del barrio La Joya.
27.	300-150968	Calle 36 y 37 entre carreras 1 occ. y 2da Barrio La Joya	Fiscal	Junta de Acción Comunal del Barrio La Joya	E.P 468	99 años	23 febrero de 2087	Funcionamiento de la sede de la junta de acción comunal del barrio La Joya
28.	300-150968	Calle 35 No. 1 occidente 97 Barrio La Joya	Fiscal	Woman's Club de Bucaramanga	E.P 1999	99 años	10 julio de 2085	Sede de una biblioteca popular del barrio la Joya.
29.	300-0091564	Calle 56 con carrera	Uso Público	Corporación de Parques	E.P 3323	5 años	30 de Diciembre	Funcionamiento del Parque Recreativo del

		2W y 3W Barrio El Mutis		Recreativos de Bucaramanga RECREAR			de 2014	Barrio El Mutis.
30.	300-249083	Dirección Carrera 11 No. 34-16/404to piso Fase II	Fiscal	Personería Municipal de Bucaramanga	E.P 960	5 años	17 de julio de 2014	Funcionamiento personería de Bucaramanga
31.	300-213603	Calle 45 costado occidental de la Cárcel de Mujeres	Fiscal	I.C.B.F.	E.P 5804	5 años	27 de Diciembre de 2014	Dado en comodato para la atención de programas de Internamiento Preventivo Y Privación De Libertad En Centro De Atención Especializada, para personas que cometan delitos cuyas edades sean entre 14 y 18 años. En la visita al predio se pudo observar que en el terreno no se ha iniciado ninguna construcción para el funcionamiento del objeto del contrato. Se observó además que en una parte del terreno existe una ocupación de hecho por parte de un particular.
32.	300-162815	Calle 53 diagonal 56 con carrera 45	Uso Público	Policía Metropolitana de Bucaramanga	E.P. 5905	5 años	21 de Diciembre de 2017	Funcionamiento de uno de los 11 comandos de atención inmediata. CAI Terrazas.

33.	300-97949	Carrera 38 con calle 34	Fiscal	Policía Metropolitana de Bucaramanga	E.P. 5905	5 años	21 de Diciembre de 2017	Funcionamiento de uno de los 11 comandos de atención inmediata. CAI Las Américas.
34.	300-302354	Calle 32 y Calle 33 entre carreras 21 y carrera 22	Uso Público	Policía Metropolitana de Bucaramanga	E.P. 5905	5 años	21 de Diciembre de 2017	Funcionamiento de uno de los 11 comandos de atención inmediata. CAI Antonia Santos.
35.	300-301884	Calle 25 y calle 27 entre las carreras 6 y 7	Uso Público	Policía Metropolitana de Bucaramanga	E.P. 5905	5 años	21 de Diciembre de 2017	Funcionamiento de uno de los 11 comandos de atención inmediata. CAI Girardot.
36.	300-22819	Calle 45 No. 0 – 51	Fiscal	Policía Metropolitana de Bucaramanga	E.P. 5905	5 años	21 de Diciembre de 2017	Funcionamiento de uno de los 11 comandos de atención inmediata. CAI Campo Hermoso.
37.	300-98087	Calle 30 y 32 entre carreras 26 y 27 CAI Parque de Los Niños	Uso Público	Policía Metropolitana de Bucaramanga	E.P. 5905	5 años	21 de Diciembre de 2017	Funcionamiento de uno de los 11 comandos de atención inmediata. CAI Parque de Los Niños
38.	300-166645	Calle 64 con carrera 3	Uso Publico	Policía Metropolitana de Bucaramanga	E.P. 5905	5 años	21 de Diciembre de 2017	Funcionamiento de uno de los 11 comandos de atención inmediata. CAI Real de Minas
39.	300-301871	Calle 48 entre carreras 29 y 32	Uso Público	Policía Metropolitana de Bucaramanga	E.P. 5905	5 años	21 de Diciembre de 2017	Funcionamiento de uno de los 11 comandos de atención inmediata. CAI Sotomayor.
40.	300-249165	Calle 16N No. 12 – par Lote 14 del Barrio Kennedy	Fiscal	Policía Metropolitana de Bucaramanga	E.P. 5905	5 años	21 de Diciembre de 2017	Funcionamiento de uno de los 11 comandos de atención inmediata. CAI Kennedy

41.	300-91564	Calle 56 entre carreras 2W y 3W del Barrio Mutis	Uso Público	Policía Metropolitana Bucaramanga	E.P 5905	5 años	21 de Diciembre de 2017	Funcionamiento de uno de los 11 comandos de atención inmediata. CAI Mutis
42.	300-7516	Calle 31 No. 10cc – impar	Fiscal	Policía Metropolitana de Bucaramanga	E.P 5905	5 años	21 de Diciembre de 2017	Funcionamiento de uno de los 11 comandos de atención inmediata. CAI Santander
43.	300-200887	Calle 103A con carrera 8 bis Urbanización el porvenir 1	Fiscal	Corporación parques recreativos de Bucaramanga RECREAR	E.P. 03975	5 años	21 de diciembre de 2015	Funcionamiento del parque recreativo del barrio Porvenir.
44.	300-146169	Lote 241 Urbanización Coavicons a	Uso Público	Parroquia San Martín de Tours	E.P. 309	5 años	04 de febrero de 2018.	Funcionamiento exclusivo de la parroquia San Martín de Tours.
45.	300-97782	Carrera 25 No. 45-13 y calle 45 No. 25-14 Barrio Sotomayor	Fiscal	Federación Oriental de los Andes Logia Masónica	E.P. 6619	5 años	14 diciembre de 2016.	Desarrollo de los fines culturales, educativos y científicos de conformidad con los estatutos y reglamentos. Debe realizarse nuevamente el proceso de escrituración del contrato de comodato, por un inconveniente con la matrícula inmobiliaria. Dicho trámite se realizará una vez finalice la ley de garantías.
46.	300-90744	CALLE 64 No. 8-46	Fiscal	J.A.C. Urbanización	No tiene Escritura	-	-	Funciona Iglesia Urbanización Los

		Local Especial No. 3 Urbanización Los Almendros		Los Almendros	Pública			Almendros. Según oficio de 12 de marzo de 2014 D.A.D.E.P. informa que fue asignada la notaría cuarta para el trámite notarial de la Escritura pública. Igualmente informan que están a la espera de la finalización de la ley de garantías para retomar el proceso.
47.	300-90740	CALLE 64 No. 8-46 pta 201 Local Especial No. 1 Manzana C	Fiscal	J.A.C. Urbanización Los Almendros	No tiene Escritura Pública	-	-	Funciona salón comunal Urbanización Los Almendros. Según oficio de 12 de marzo de 2014, el D.A.D.E.P. informa que fue asignada la notaría cuarta para el trámite notarial de la Escritura pública. Igualmente informan que están a la espera de la finalización de la ley de garantías para retomar el proceso.
48.	300-145773	Calle 19 No. 14-38 barrio Granada	Fiscal	Asociación de Comerciantes de Artículos Usados ACAUB (las pulgas)	No tiene Escritura Pública	-	-	Funcionamiento de centro comercial de artículos usados. En el oficio de 20 de febrero 2014, el D.A.D.E.P. manifiesta que a la fecha no hay contrato vigente, ya que se encuentra en estudio la viabilidad de la

								renovación, puesto que la secretaría jurídica manifiesta que se debe realizar un estudio exhaustivo en la verificación de la legalidad de los productos que allí se comercializan. Igualmente, según oficio de 12 de marzo de 2014, el D.A.D.E.P. informa que tuvo comodato vigente hasta 01 septiembre de 2011, su trámite de renovación se encuentra suspendido a la espera del concepto que arroje el estudio jurídico del proceso de escrituración, venta o renovación del inmueble. Igualmente informan que al interior de este inmueble existen 190 puestos para igual número de vendedores.
49.	300-113556	Calle 50 entre Cras.14-16	Uso Público	J.A.C. barrio San Miguel	No tiene Escritura Pública	-	-	Funciona la Junta de Acción Comunal, juegos infantiles, y una cancha múltiple. Según oficio de 12 de marzo de 2014, el D.A.D.E.P. informa que este predio se encuentra a la espera de la finalización de la ley de garantías para realizar el trámite de la elaboración de la escritura

								pública de comodato en notaria.
50.	300-280889	Lote C Urb. Altos de Cacique	Uso Público	Arquidiócesis de Bucaramanga	No tiene Escritura Pública	-	-	Funcionamiento de la iglesia de altos del Cacique. Según oficio de 12 de marzo de 2014, el D.A.D.E.P. informa que la persona responsable de la escritura pública de comodato en su momento no la realizó. Se encuentran a la espera de la finalización de la ley de garantías para retomar el trámite de comodato.

Anexo A

Anexo A

Anexo B. Inmuebles del municipio de Bucaramanga investigados durante el proceso de revisión de los contratos de comodato

o.	Matrícula	Predial	Uso	Tenedor (posible)	Dirección	Situación Actual
1.	300- 262375	01090331000500 0 /01090091024000 0	Fiscal	Fundación Teletón	Lote 3 Chimita	En las bases de datos enviadas por el D.A.D.E.P. figura que en este predio existe un comodato con la fundación Teletón. Sin embargo en el oficio de 12 de marzo de 2014, el D.A.D.E.P. informa que en este lote no existe ningún comodato y que actualmente se encuentra invadido y cursa un proceso policivo para la recuperación del inmueble. Respecto a la dirección exacta no dieron respuesta.

2.	300-97949	10202080001000	Fiscal	CAJASAN	Carrera 35No. 33-71 barrio Álvarez	En oficio del DADEP 12 marzo 2014 el D.A.D.E.P. informa que en la actualidad en este predio funciona institución educativa las américas administrado por la secretaria educación municipal; funciona centro de salud administrado ISABU y funciona Jardín infantil COLONITAS administrado por Cajasan, a la cual se le ha solicitado la entrega, puesto que el ICBF requiere el inmueble para el funcionamiento de un centro de desarrollo infantil. El 30 de septiembre de 2013, el I.C.B.F. envía un oficio al alcalde Luis Francisco Bohórquez Pedraza, solicitando el predio para el funcionamiento de un nuevo centro de desarrollo infantil CDI, para beneficiar en condiciones de gratuidad a aproximadamente 200 niños y niñas de primera infancia. Manifiestan que al indagar en espacio público sobre la situación del comodato del Municipio con CAJASAN, se enteraron de la NO existencia de la figura del comodato para ese bien inmueble.
3.	300-114787	01070078000500	Fiscal	Congregación religiosa Hermanitas de la anunciación Provincia del Rosario. Secretaría de	Calle 24 No. 7-40	Funciona un jardín infantil Nuestra Señora de Lourdes. En el año 2011 por medio del Acuerdo Municipal 043 de 31 de diciembre de 2011, el Concejo Municipal autoriza al alcalde para que dé en comodato este predio para el funcionamiento del jardín infantil Nuestra Señora de Lourdes. Sin embargo al solicitar información al D.A.D.E.P. sobre este contrato de

				Educación		comodato, mediante oficio de 04 de abril de 2014, el D.A.D.E.P. informa que dicho bien fue entregado a la secretaría de Educación mediante acta del 23 de septiembre de 2009.
4.	300-94854	010503800002000	Uso público	Secretaría de Infraestructura	Carrera 27 Calle 65 Barrio La victoria	Según Escritura Pública No. 1104 del 30 de junio de 1982 –Notaria Cuarta- este inmueble se otorgó en comodato a la Corporación para la Recreación Popular de Bucaramanga, por un término de 20 años. Como es un comodato vencido, según información entregada por el D.A.D.E.P. en oficio del 04 de abril de 2014, este inmueble se entregó mediante acta del 25 de agosto de 2009 a la Secretaria de Infraestructura.
5.	300-316490	10503040004901	Fiscal	Asociación Asomercados del barrio Mutis	Carrera 3W No. 59-23/35	Funciona el Centro Comercial Plaza Mutis. Mediante el Acuerdo No. 038 de 21 de agosto de 1997, el Concejo Municipal de Bucaramanga autorizó al alcalde para dar en comodato por un término de 5 años prorrogables, un predio para la construcción de la plaza de mercado del Mutis. Se solicitó información al D.A.D.E.P. acerca de la situación jurídica de este inmueble, pero se limitaron a informar que allí funciona el Centro Comercial Plaza Mutis y que está desenglobado en 81 puestos, especificando número predial y matrícula inmobiliaria de cada uno.
6.	300-249668	10504750001000	Fiscal	Invadido señor Rodolfo Arciniegas	Lote A-1 Ciudadela Real de Minas	Según oficio de 04 de abril de 2014 radicado 000002014-1322 E enviado por el D.A.D.E.P., este Lote está invadido por la familia del señor Rodolfo Arciniegas. Existe Querella Policiva Rad. 6170 Inspección par.
7.	300-	01050586000100	Fiscal	Colegio	Lote 9A-	Según oficio de 04 de abril de 2014

	249670	0		Aurelio Martínez Mutis	6Ciudadela Real de Minas	radicado 000002014-1322 E enviado por el D.A.D.E.P. funciona el Colegio Aurelio Martínez Mutis, que según acta del 23 de septiembre de 2009 se realizó entrega del bien inmueble a la Secretaría de Educación.
8.	300- 249669	01050608055000 0 /01050963001100 0	Fiscal	Invadido señor Hernando Castellano s	Lote CL - 1 Balconcitos Ciudadela Real de Minas	Según oficio de 04 de abril de 2014 radicado 000002014-1322 E enviado por el D.A.D.E.P., actualmente se están realizando las bases del Puente de la carrera 9, estaba invadido por el señor Hernando Castellanos-Querella Policiva Rad. 6172 Inspección par.
9.	300- 249880	10509630009000/ 10506080549000	Fiscal	Invadido señor Reymundo Flórez Caballero y familia.	Lote CL - 2 Balconcitos Ciudadela Real de Minas	Según oficio de 04 de abril de 2014 radicado 000002014-1322 E enviado por el D.A.D.E.P., existe la Cancha Maracaná. Invadida por el señor Reymundo Flórez Caballero y familia. Querella Policiva Rad. 9955 Inspección impar.