

CONTRALORIA MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

OFICINA DE RENDICIÓN DE CUENTAS

**INFORME DEFINITIVO N°8
ANALISIS DE LA SITUACIÓN JURIDICA DE LOS BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL
MUNICIPIO DE BUCARAMANGA
(Septiembre 8 de 2014)**

ADMINISTRACIÓN CENTRAL

VIGENCIA 1980 – 2013

CONTRALORIA MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

OFICINA DE RENDICIÓN DE CUENTAS

**INFORME DEFINITIVO N°8
ANALISIS DE LA SITUACIÓN JURIDICA DE LOS BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL
MUNICIPIO DE BUCARAMANGA
(Septiembre 8 de 2014)**

**MAGDA MILENA AMADO GAONA
JORGE ELIECER GOMEZ TOLOZA
ESTEFANIA LÓPEZ ESPINOSA
LAURA PATRICIA SERRANO GARCÍA
DIEGO FERNEY HERRERA ESPINEL**

**Contralora de Bucaramanga
Sub Contralor de Bucaramanga
Coordinadora de Rendición de Cuentas
Practicante Derecho UIS
Practicante Derecho UIS**

ADMINISTRACIÓN CENTRAL

VIGENCIA 1980 - 2013

TABLA DE CONTENIDO

1. HECHOS RELEVANTES	4
2. ALCANCE DE LA INVESTIGACIÓN	4
3. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN	
3.1 Objetivo General	4
3.2 Objetivos Específicos	4
4. RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN	7
5. CONTRATOS EN COMODATO	18
6. CONCLUSIONES	26
7. ANEXOS	37

1. HECHOS RELEVANTES

La presente investigación se realizó mediante la selección de algunos inmuebles propiedad del Municipio de Bucaramanga entregados en calidad de comodato, con el fin de determinar la administración y conservación de estos bienes, teniendo en cuenta que Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público D.A.D.E.P. tiene como una de sus funciones, la óptima Administración del Patrimonio inmobiliario de la ciudad.

Para efectos de análisis del proceso, se requirió evaluar la contratación y hacer un estudio detallado de la figura del contrato de comodato en el ordenamiento jurídico colombiano, para que con ello se evalúe la gestión del Municipio de Bucaramanga.

2. ALCANCE DE LA INVESTIGACIÓN

Con la investigación desarrollada acerca de la situación jurídica de los bienes inmuebles dados en comodato propiedad del municipio de Bucaramanga se buscó determinar la situación legal en que se encuentran los bienes inmuebles propiedad del municipio, haciendo énfasis en el tipo contractual del comodato, señalando los requisitos y solemnidades necesarias para su constitución, teniendo en cuenta que el Municipio ha hecho uso de esta figura contractual en el manejo de los bienes inmuebles de su propiedad, además.

Esta función de control fiscal, que corresponde a la Contraloría General de la República y las Contralorías Territoriales, se encuentra regulada por la Constitución Política, las leyes 42 de 1993, 610 de 2000 y 136 de 1994. 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.

3. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

3.1 Objetivo General

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.

3.2 Objetivos específicos

- 3.2.1 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.

- 3.2.2. Identificar cuáles son los bienes inmuebles entregados en comodato por el municipio de Bucaramanga sobre los cuales no se está ejerciendo pleno control.
- 3.2.3 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.

Decreto Municipal Número 038 de 31 de marzo de 2005, sobre organización, responsabilidades, uso, conservación y disposición de los bienes muebles e inmuebles del municipio de Bucaramanga

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 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.

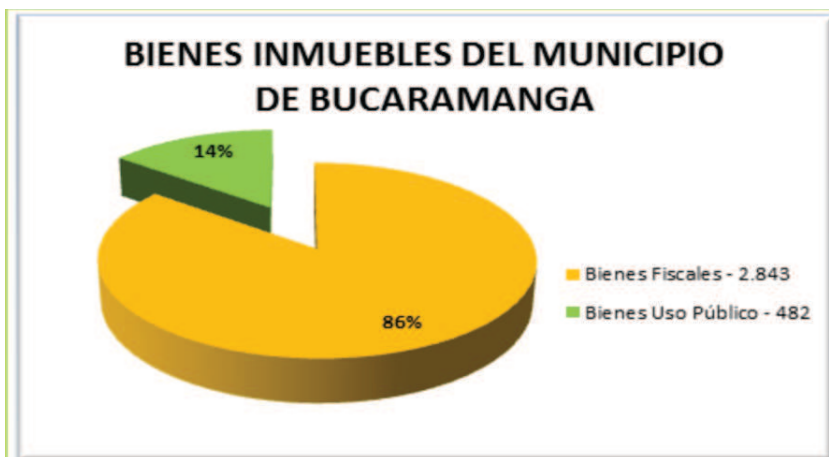
Cuando finalice el contrato de comodato se debe recibir el bien mediante acta e inventario y en caso de presentarse daños ocasionados por el comodatario, se procederá a evaluar el costo de los daños, los cuales deberán ser asumidos por el comodatario o por el municipio como comodante. En este último 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. RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

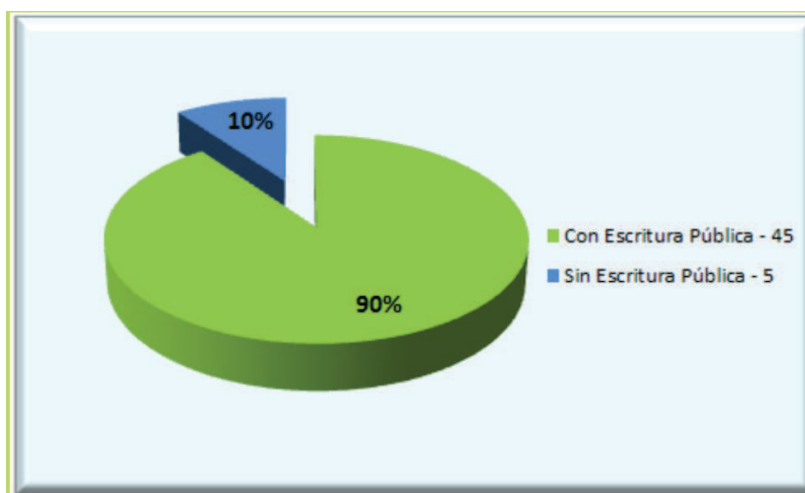
Para desarrollar lo relativo a los bienes inmuebles del Municipio de Bucaramanga dados en calidad de comodato, primero se quiere mostrar algunos datos sobre la situación de estos inmuebles.



De acuerdo a lo anterior existen 3.325 Bienes inmuebles propiedad del Municipio de Bucaramanga de los cuales 2.843 corresponden a bienes fiscales y 482 a bienes de Uso Público.

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, sin embargo cinco (5) de ellos no tienen escritura pública.



Los bienes inmuebles que no tienen escritura pública son:

1. JAC Urbanización los Almendros – Iglesia Urbanización los Almendros.
2. JAC Urbanización los Almendros – Salón Comunal.
3. Asociación de Comerciantes de artículos usados. ACAUB.
4. JAC Barrio San Miguel
5. Arquidiócesis de Bucaramanga – Iglesia Altos del Cacique

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.

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:

COMODATOS A 99 AÑOS					
No.	No. Predial	Dirección	Título de propiedad	Autorización	Escritura
001	010500510012000	Calle 53 No. 17C-11/13 Barrio Concordia	E No. 362 del 11-Febrero-1963 Notaria Tercera	Acuerdo Municipal No. 018 de 1978	E. No.1961 del 3 Mayo 1983-Notaria Tercera
002	010501590001000	Carrera 1 Occ No. 36-31	E No. 1043 del 19-Mayo-1975 Notaria Primera	Acuerdo Municipal No. 044 de 1985	E. No.4805 del 29 Octubre 1987-Notaria Primera
003		Carrera 1 Occ No. 36-89			E. No.468 del 23 Febrero 1988-Notaria Séptima
004		Calle 37 No. 1 Occ- 37 Barrio La Joya			E. No.1999 del 10 Junio 1986-Notaria Tercera
005	0105000000000000	Calle 50 entre Cras.14-16 Barrio San Miguel	E No. 2079 del 05-Julio-1952 Notaria Segunda	Acuerdo Municipal No. 040 de 1985	A. No se llevado a Escritura publica ni se ha registrado
006	010603010009000	Calle 3N entre Cras 23B y 24 Barrio Esperanza I Etapa	E No. 1180 del 10-Mayo-1963 Notaria Tercera	Acuerdo Municipal No. 086 de 1991 Acuerdo Municipal No. 046 de 1985	E No. 808 del 25 de Marzo 1986 Notaria Cuarta

007	010701480001000	Carrera 10 No. 16-42 Barrio Gaitan	E No. 3749 del 23-Diciembre-1965 Notaria Segunda	Acuerdos Municipales No.049 de 1979 y No.025 de 1981	E. No.759 del 28 Agosto 1982-Notaria Séptima
008	010701950008000	Carrera 14 No. 1-12 Barrio Norte Bajo	E No. 1361 del 9-Mayo-1955 Notaria Segunda	Acuerdo Municipal No. 039 de 1985	E. No.5428 del 31Diciembre 1987-Notaria Segunda Notaria 11

COMODATOS A 30 AÑOS

No.	No. Predial	Dirección	Título de propiedad	Autorización	Escritura
001	010502300002000	Calle 49 No. 10 Occ-12 Barrio Campo Hermoso	E No. 843 del 9-Abril-1976 Notaria Primera	Acuerdo Municipal No. 051 de 1985	E. No.1523 del 20 Mayo 1986-Notaria Segunda
002	010502300003000	Calle 49 No. 9 Occ-36 Barrio Campo Hermoso	E No. 843 del 9-Abril-1976 Notaria Primera	Acuerdo Municipal No. 051 de 1985	E. No.1523 del 20 Mayo 1986-Notaria Segunda
003	010505390034000 010505400056000	Local Especial No. 3 Cra. 8 No. 64C-45 Pta.201 Local Especial No. 3 Calle 64 No. 9-40 Urbanización Los Almendros	E No. 1212 del 01-Abril-1997 Notaria Quinta E No. 7094 del 29-Diciembre-2008 Notaria Tercera	Contrato de Comodato No. 433 de 1983	Tramite en la Notaria Cuarta

COMODATOS A 20 AÑOS

No.	No. Predial	Dirección	Título de propiedad	Autorización	Escritura
001	010503800002000	Carrera 27 Calle 65 Barrio La Victoria	E No. 895 del 20-Marzo-1969 Notaria Segunda	Acuerdo Municipal No. 001 de 1982	

COMODATOS A 5 AÑOS

No.	No. Predial	Dirección	Título de propiedad	Autorización	Escritura
001	000200010078000	Lote los Colorados Vda San Ignacio	E No. 2611 del 25-Junio-1993 Notaria Séptima	Acuerdo Municipal 056 del 17- Septiembre 2,009	E. No. 936 del 03-Marzo- 2010 Notaria Segunda
002	010100010001000	Calle 30 No. 26-55 Barrio Antonia Santos	E No. 1283 del 05-Septiembre-1908 Notaria Primera	Acuerdo Municipal No. 073 de 18- Dicem bre-2007	E. No. 166 del 28 Enero- 2009 - Notaria Sexta
003	010100020001000	Calle 30 Calle 23 Cra 25A Cra.27 Calle 32 No. 26-impar	E No 1283 del 5- Septiembre-1908 Notaria Primera		E. No. 5905 del 21- Diciembre 2012 Notaria Quinta

		Barrio Antonia Santos			
004	010100360001000	Calle 32 Calle 33 Carrera 21 Carrera 22 Barrio Centro	Res. No. 001 del 23- Noviembre-2005 Dpto. Adtivo. Del Espacio Publico		E. No. 5905 del 21- Diciembre- 2012 Notaria Quinta
005	010100560024000	Carrera 23 No. 36-73 Calle 37 No. 23-21 Barrio Bolivar	E No. 1549 del 2-Noviembre- 1914 Notaria Primero	Acuerdo Municipal No. 004 del 27 de Enero de 2011	E. No. 1831 del 14-Julio- 2011 Notaria Sexta
006	010101790001000	Carrera II No. 34-16/40 Edificio Alcaldía Fase II 4 piso Barrio Centro	E No. 3195 del 29-Diciembre- 1995 Notaria Octava	Acuerdo Municipal No.047 de Diciembre 22 de 2008	E. No. 6242 del 18 Diciembre- 2009 Notaria Quinta
007	010101790001000	Carrera II No. 34-16/40 Edificio Alcaldía Fase II 4 piso Barrio Centro	E No. 3195 del 29-Diciembre- 1995 Notaria Octava	Acuerdo Municipal No.046 de Diciembre 22 de 2008	E. No. 960 del 17 de Julio 2009 Notaria Cuarta
008	010101710001000	Calle 41 No. 11-89 Barrio García Rovira	Resolución No. 026 del 23- Noviembre de 2005 Defensoría Espacio Publico	Acuerdo Municipal No. 003 del 27 de Enero de 2011	E. No. 542 del 06- Diciembre- 2011 Notaria Once
009	010200750001000	Cra 25 No.45-13 Calle 45 No. 25 -14 Barrio Sotomayor	E No. 421 del 16-Mayo-1930 Notaria Primera	Acuerdo Municipal No. 069 del 28 Diciembre de 2010	E. No. 6619 del 14- Diciembre- 2011 Notaria Séptima Escritura Aclaratoria No registrada
010	010201050001000	Calle 48 Carrera 29 Carrera 32 Barrio Sotomayor	Res. No.009 de 23-Noviembre- 2005 Dpto. Adtvo. del Espacio Publico		E. No. 5905 del 21- Diciembre- 2012 Notaria Quinta
011	010202080001000	C 34 35-39/53/57/109 Calle 33 No. 35-16 Barrio Álvarez	E No. 1483 del 8-Mayo-1951 Notaria Segunda		E. No. 5905 del 21- Diciembre- 2012 Notaria Quinta
012	010203540001000	Calle 53 Diagonal 56 Carrera 45 Barrio Terrazas	E No. 118 del 31-Mayo-1990 Notaria Octava		E. No. 5905 del 21- Diciembre- 2012 Notaria Quinta
013	010204900140000	Calle 34 A - 34 Carrera 43 Calle 35 La lomita	E No. 1483 del 8 -Mayo-1951 Notaria Segunda	Acuerdo Municipal No.070 del 30- Diciembre de 2010	E. No. 2398 del 01- Junio- 2011 Notaria Tercera
014	010204900142000	Calle 34 No. 45-38 Barrio Álvarez	E No. 1483 del 8 -Mayo-1951 Notaria Segunda		E. No. 3602 del 10- Septiembre 2012 Notaria Tercera
015	010300630001000	Carrera 19 No. 16-09 Barrio San Francisco	E No. 0448 del 10-Febrero- 2003 Notaria Séptima	Acuerdo Municipal No. 024 de Diciembre 02 de 2008 Acuerdo Modif. 085	E. No. 1632 del 30 Septiembre-2010 Notaria Cuarta

				del 4-Dic-2009	
016	010401330001000	Calle108 107Carrera 23B Barrio Provenza	E No. 2779 del 31-Agosto-1967 Notaria Segunda	Acuerdo Municipal No. 053 de Diciembre 30 de 2008	E. No. 1456 del 30- Marzo- 2009 Notaria Séptima
017	010401350001000	Carrera 23 No. 108 - Impar Barrio Provenza	E No. 2779 del 31-Agosto-1967 Notaria Segunda	Acuerdo Municipal No. 074 del 30 Diciembre de 2010	E. No. 5376 del 23- Noviembre 2012 Notaria Segunda
018	010404130388000 010407510015000	Carrera 7 No. 104A-par Barrio Porvenir	E No. 6467 del 06-Noviembre- 2007 Notaria Tercera	Acuerdo Municipal No.065 de Septiembre 30 de 2009	E. No. 3975 del 21- Diciembre- 2010 Notaria Decima
019	010404700001000	Lote 241 Urbanización Coaviconsá	E No. 3401 del 10-Diciembre- 2008 Notaria Primera		E. No. 309 del 04- Febrero- 2013 Notaria Tercera
020	010406210003000	Lote C Barrio Altos del Cacique	E No.416 del 15-Agosto-2008 Notaria Once	Acuerdo Municipal No. 072 del 30- Diciembre de 2010	Se elaboró la Escritura Notaria 9 Firmas
021	010501000019000 010509400001000	Calle 37 con Carrera 4 Barrio la Joya	Adquirido mediante Sentencia Judicial del 17-Julio-1981 Juzgado Tercero Civil del Circuito de Bucaramanga	Acuerdo Municipal No. 060 de Septiembre 17 de 2009	E No. 1706 del 07- Diciembre- 2009 Notaria Cuarta
022	010501120003000	Calle 31 No. 1 Occ-33 Barrio Santander	E No. 125 del 30-Enero-1978 Notaria Cuarta		E. No. 5905 del 21- Diciembre- 2012 Notaria Quinta
023	010501880001000	Calle 45 No. 0-51 Barrio Campo Hermoso	E No. 2472 del 20-Septiembre- 1945 Notaria Segunda E No. 1766 del 02-Julio-1952 Notaria Primera	Acuerdo Municipal No. 084 de Diciembre 4 de 2009	E No. 6244 del 26- Diciembre 2011 Notaria Quinta Aclarada según E No. 5590 del 04-Diciembre-2012 Notaria Quinta E. No. 5905 del 21- Diciembre 2012 Notaria Quinta
024					
025	010503040001000	Calle 36 Carrera 2W Barrio Mutis	E No. 637 de 14-Mayo-1982 Notaria Quinta	Acuerdo Municipal No. 059 de Septiembre 17 de 2009	E No. 3.323 del 30- Diciembre- 2009-Notaria Sexta E. No. 5905 del 21- Diciembre 2012 Notaria Quinta
026	010503950002000	Calle 67 y 68 Carrera 18 y 21 Barrio Victoria	E No. 637 de 14-Mayo-1982 Notaria Quinta	Acuerdo Municipal No. 052 de Agosto 20 de 2009	E No. 5807 del 01- Diciembre- 2009- Notaria Tercera

027	010506230001000	Lote No. 1 Ciudadela Real de Minas	E No. 3078 del 20-Junio-2008 Notaria Séptima E No. 1212 del 01-Abril-1997 Notaria Quinta	Acuerdo Municipal No. 012 de Abril 23 de 2009	E. No. 2817 del 05- Junio- 2009 Notaria Tercera
028	010506370001000	Calle 63A Calle 65 Carrera 6W Lote D Barrio los Héroes	E No. 4803 del 6-October-2008 Notaria Segunda	Acuerdo Municipal No. 068 del 28- Diciembre de 2010	E. No.1202 del 16-Mayo 2012 - Notaria Octava
029	010506910001000	Calle 65 Carrera 36W Lote 7 Barrio Monterredondo	E No. 4803 del 06-October- 2008 Notaria Segunda	Acuerdo Municipal No. 103 de Diciembre 30 de 2009	E. No. 738 del 16- Febrero 2010- Notaria Quinta
030	010508440001000	Calle 63A No. 3 - 52 Lt. 12A Ciudadela Real de Minas	E No. 5727 del 13-Noviembre- 2003 Notaria Tercera		E. No. 5905 del 21- Diciembre 2012 Notaria Quinta
031	010601470005000	Calle 17 N No. 12- Par - Lote 14 Barrio Kennedy	Res.No. 840 del 29-Diciembre- 2000 Und.Admn.Especial de Bogotá D.C		E. No. 5905 del 21- Diciembre 2012 Notaria Quinta
032	010602090001000	Calle 1 N No.18B-07 Carrera 18D y Carrera 18B Barrio La Juventud	E No. 1325 del 12-Abril-1988 Notaria Primera	Acuerdo Municipal No. 071 de October 05 de 2009	E. No. 179 del 29-Enero- 2010- Notaria Sexta
033	010603630001000	Carrera 10 No. 13N-60 Urbanización Colseguros	E No. 1712 del 17-Julio-1981 Notaria Segunda	Acuerdo Municipal No.058 de Septiembre 17 de 2009	E No. 6287 del 21- Diciembre 2009 -Notaria Quinta
034	010605080021000	Lote 1 Barrio Claveriano	E No. 1704 del 30-Agosto-2007 Notaria Única de Girón	Acuerdo Municipal No.045 de Diciembre 22 de 2008 Modificado Por el Acuerdo 018 de Mayo 8 2009 Modificado por el 069 del 2009	E No. 362 del 15- Febrero 2010 -Notaria Primera
035	010700240007000	Calle 19 No. 14-38 Barrio Granada	E No. 1627 del 21-Septiembre- 2000 Notaria Novena	Acuerdos Municipales No.056 de14 Diciembre 2005 Modific. Acuerdo 027 de Agosto 2006	E. No.2167 del 01 Septiembre 2006-Notaria Octava
036	010700870001000	Calle 26 Calle 27 Carrera 6 y 7 Barrio Girardot	Res. No. 021 de 23-Noviembre- 2005 Dpto. Adtivo. del Espacio Publico		E. No. 5905 del 21- Diciembre 2012 Notaria Quinta

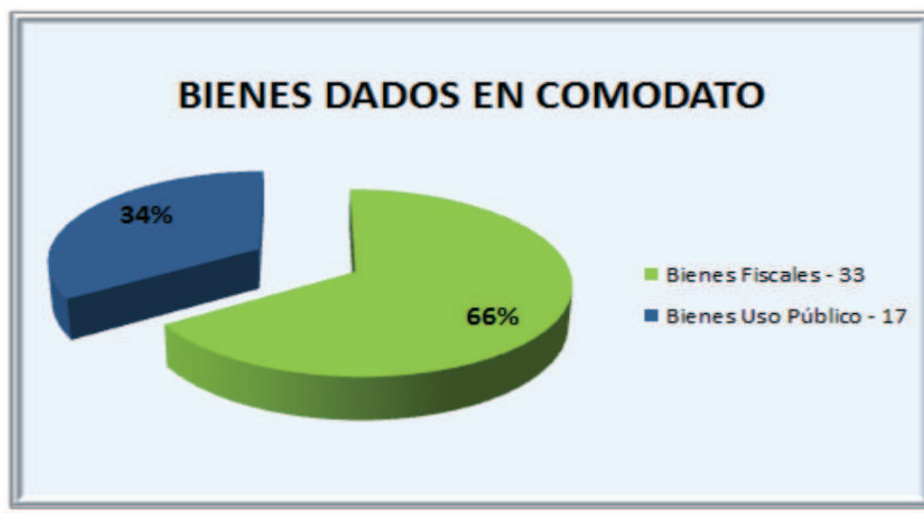
037	010701480001000	Carrera 10 No. 16-50 Barrio Gaitán	E No. 3749 del 23-Diciembre-1965 Notaria Segunda	Acuerdos Municipales No.049 de 1979 y No.025 de 1981	E. No. 2724 del 16- Octubre 2003 Notaria Primera
038	010903310003000	Lote Chimita Costado Occidental Cárcel de Mujeres	E No. 7094 del 29-Diciembre-2008 Notaria Tercera	Acuerdo Municipal No. 036 de Diciembre 19 de 2011	E. No. 5804 del 27- Diciembre- 2011-Notaria Tercera

Fuente: D.A.D.E.P.

Naturaleza Jurídica de los bienes dados en comodato

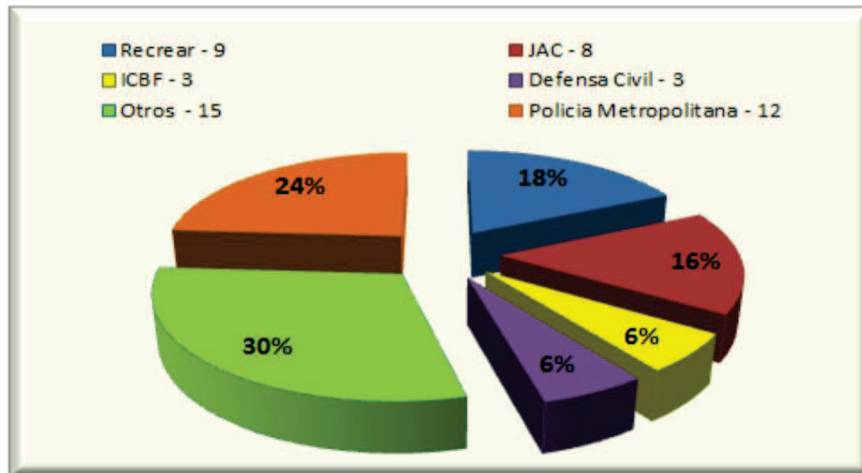
La segunda clasificación será la referente a la de los bienes fiscales y de uso público que han sido dados en comodato. De acuerdo a esto, cincuenta (50) bienes inmuebles dados en comodato, treinta y tres (33) son bienes fiscales y diecisiete (17) son bienes de uso público.

El porcentaje es el siguiente:



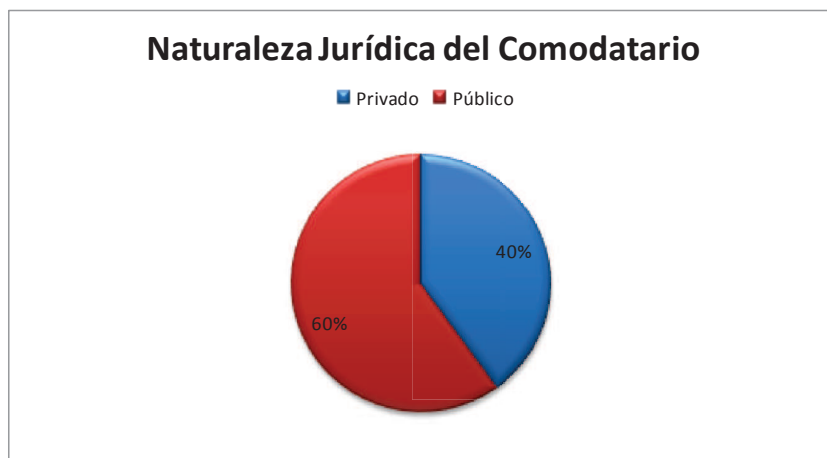
Según el comodatario

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:



Naturaleza Jurídica del comodatario

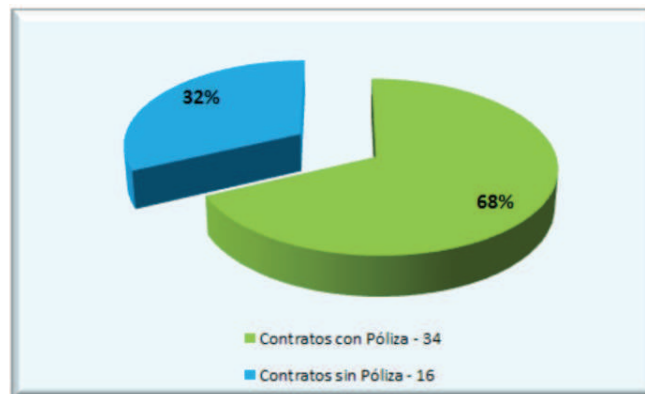
Se clasificó además, según la naturaleza jurídica del comodatario, esto es, si es persona pública o persona privada. Se encontró que de los cincuenta (50) comodatos estudiados, el 40% fue entregado a empresas privadas y el 50% a entidades públicas.



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.

No.	COMODATO	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 Tour



Contratos que se encuentran vencidos

Dos (2) contratos ya se vencieron, corresponde a los contratos con E.P. No. 1456 y con E.P. No. 166, el día 30 marzo y 28 de enero de 2014, respectivamente.

Matrícula	Dirección	Uso	Comodatario	No. Contrato (E.P)	Término del contrato	Fecha de finalización	Situación Actual
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"
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.

Lotes invadidos por Particulares

Se evidenciaron lotes invadidos por particulares y por ende la Administración Central deberá definir su situación jurídica:

Matrícula	Predial	Uso	Tenedor (posible)	Dirección	Situación Actual
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.
300-249670	010505860001000	Fiscal	Colegio Aurelio Martínez Mutis	Lote 9A-6 Ciudadela Real de Minas	Según oficio de 04 de abril de 2014 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.
300-249669	010506080550000 /010509630011000	Fiscal	Invadido señor Hernando Castellanos	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.
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 Maracana. Invasión por el señor Reymundo Flórez Caballero y familia. Querella Policiva Rad. 9955 Inspección impar.
300-266441 (No se encuentra en la bases de datos).	10900910248000 (No se encuentra en la bases de datos).	-	-	Chimita	Funciona Sede recreacional Chimita El D.A.D.E.P. No dió información en el Oficio de 4 de abril de 2014 radicado 000002014-1322E. Según informe de auditoría de 2007, la sede es utilizada para llevar a cabo programas sociales el cual consiste en la alimentación diaria de 350 niños de bajos recursos y en las horas de la tarde capacitación a jóvenes.
300-249671 300-249666 300-249672	010505870005000 010505870006000 010505870007000	Uso Público	Parque las cigarras	Lote 11 E-1 Lote 18 D-1 Lote 18 E-1	Funciona Parque las Cigarras.
300-249670	010505860001000	Fiscal	Colegio Aurelio Martínez Mutis	Lote 9A-6 Ciudadela Real de Minas	Según oficio de 04 de abril de 2014 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.
300-324962	10506230001000	Fiscal	Arquidiócesis de Bucaramanga	Avenida Los Búcaros entre carreras 3ª y 4ª Lote 1 frente a la Unidad Residencial Marsella Real Ciudadela Real de Minas	Funcionamiento de la Parroquia Juan Pablo II dada en comodato a la arquidiócesis de Bucaramanga. Existen dos lotes al lado de la Parroquia Juan Pablo II, deshabitados y sin ninguna construcción.

Establecimientos Públicos con bienes inmuebles

Existen tres (3) establecimientos Públicos y una (1) Empresa de Servicio Público que no cuentan con instalaciones propias relacionadas a continuación:

Entidad	Contrato	Dirección	Canon de Arriendo
BOMBEROS	Contrato N° 032 de 2013 arriendo	Parqueadero para vehículos tipo camión	\$12,080,000
	Contrato N° 046 de 2014 arriendo	Parqueadero para vehículos tipo camión	\$29,860,247
	Contrato N° 019 de 2014 arriendo	Lote Lebrija cerro Palonegro	\$2,795,000
INVISBU	Contrato de arrendamiento local comercial	Calle 36 N° 15-32 Oficinas 301, 302, 303, 304, 306, 307, 308, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407 y 408	\$64,716,660
EMAB	Contrato 001 de 1999	Km 4 Vía Girón	\$29,684,808
	Contrato de arrendamiento bodega	Bodega EMAB	\$30,000,000
IMEBU	Contrato de arrendamiento N°011 de 2013	Calle 37 N° 12-80	\$27,000,000
	Contrato de arrendamiento N°122 de 2013	Calle 37 N° 12-81	\$23,400,000
	Contrato de arrendamiento N°001 de 2014	Calle 37 N° 12-82	\$29,203,200
Total cancelado 2013 y 2014			\$248,739,915

- ✓ **Bomberos de Bucaramanga:** El arriendo cancelado corresponde al servicio de parqueadero para vehículos tipo camión fuera de servicio sin vida útil de la Entidad. Así mismo tienen un contrato de arriendo en lote de Lebrija cerro Palonegro para ubicar el repetidor en VHF incluido caseta, torre y energía.
- ✓ **INVISBU:** El contrato de arrendamiento está vigente desde el 1 de marzo de 2010 con renovación automática y con la prohibición para el arrendador de darlo por terminado antes de 5 años, excepto por incumplimientos en las obligaciones del contrato.

- ✓ **EMAB:** Las instalaciones donde funcionan las oficinas de la EMAB son en calidad de arriendo por parte de la Dirección de Tránsito de Bucaramanga. De las oficinas del centro donde funciona el área de barrido también son en arriendo.
- ✓ **IMEBU:** Las oficinas del IMEBU son en calidad de arrendamiento con duración de seis meses y cinco meses respectivamente.

5. CONTRATOS EN COMODATO

Dentro de los contratos de comodato estudiados, existen algunos que presenten inconsistencias:

- a) 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.

22.	POLICIA 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



- b) 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 debería realizarse nuevamente.

33.	Federación Oriental de los Andes. R.L. Albaro Antonio Yepes Martinez	
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



- c) 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.

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)



- d) 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.
- e) 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.

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



- f) 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.
- g) 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.
- h) El bien inmueble ubicado en Carrera 35 No. 33-71 barrio Álvarez. En la actualidad en este predio funciona Institución Educativa las Américas, administrado por la Secretaria Educación Municipal; funciona además un Centro de Salud administrado por la ESE ISABU y funciona un Jardín infantil COLONITAS administrado por Cajasan, a la cual a este último se le ha solicitado la entrega, puesto que el ICBF requiere el inmueble para el funcionamiento de un centro de desarrollo infantil. Es preciso indicar que 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.
- i) 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.

- j) En trabajo de campo se evidenció que en esta plaza funciona 146 locales, de los cuales 100 se encuentran desocupados. Es preciso indicar que el entrevistador afirmó que la Alcaldía Municipal de Bucaramanga autorizó que se instalaran en la plaza los vendedores de pollo, sin embargo se están realizando sacrificios de animales.

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



- k) Se realizó una visita al inmueble donde se verificó que funciona el Colegio de Bachillerato José Luis Mendoza Cárdenas siendo una Institución Educativa Privada, el D.A.D.E.P. debería verificar que su misión se esté cumpliendo teniendo en cuenta que las Fundaciones reinvierten sus excedentes financieros en obras para la misma Institución Educativa.

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



- l) El siguiente lote fue dado en comodato al ICBF para su funcionamiento con Escritura Pública No. 5804, 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, sin embargo actualmente el inmueble se encuentra invadido por un particular que mantiene animales en el predio. Es preciso aclarar que a la fecha no se ve ningún indicio de haberse iniciado alguna construcción para cumplir con el funcionamiento del objeto del contrato. Por otra parte, 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.

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



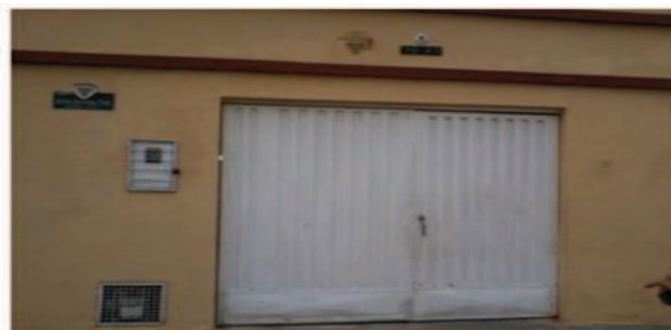
m) En este inmueble funciona la Iglesia Católica Juan Pablo II y además existe una edificación contigua a la parroquia el cual es utilizada para impartir clases de catequesis y reuniones afines. Sin embargo a ambos costados existen dos predios que son propiedad del Municipio de Bucaramanga los cuales se encuentran habilitados.

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



En la visita realizada al predio se observó que allí funciona la Defensa Civil del Barrio la Joya aunque una señora que se encontraba en el inmueble manifestó que allí no funcionaba la Defensa Civil y unos minutos después dijo que sí pero solo para reuniones.

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



- n) En repetidas ocasiones se visitó el inmueble pero nunca se encontró en funcionamiento, sin embargo se puede observar que al lado izquierdo de la puerta existe una placa marcada donde dice “Salón Comunal Gaitán”.

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



- o) El Club de Leones es una Entidad sin ánimo de lucro que presta sus servicios a personas vulnerables de la ciudad de Bucaramanga en Odontología, optometría, medicina general, oftalmología. Sin embargo el contrato en comodato se encuentra vencido desde Enero 18 de 2014.

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



- p) En este inmueble funciona el hogar San José y el Colegio Federico Ozanam donde reciben a niños y niñas en condición de vulnerabilidad. Cobran mensualidad dependiendo de su capacidad económica y los dineros recaudados son reinvertidos en la Institución Educativa.

19.	Sociedad San Vicente de Paul de Bucaramanga y su área metropolitana. R.P: Javier Emiro Rolon Lizcano.		
E.P No. 1456			Matricula No. 300-183906
Dirección: Calle 108 No.23B-04 Provenza	Plazo 5 años		



6. CONCLUSIONES

1. Es importante diseñar un plan que permita solucionar las deficiencias de la situación jurídica de los bienes inmuebles dados en comodato.

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 extracontractual 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.

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.

Pero también se encontró que en algunos contratos de comodato, la Administración no le exige al comodatario suscribir una póliza que ampare el bien inmueble, lo debe corregirse para evitar que posibles deterioros en el inmueble no tengan que ser asumidos por el municipio de Bucaramanga.

2. Existen 8 contratos en comodato a 99 años, 1 contrato a 30 años, 36 contratos a 5 cinco años y 5 no tienen escritura pública y en su defecto no tienen plazo, por tanto es necesario tomar las acciones inmediatas para la normalización de las circunstancias de cada contrato en comodato.

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 Municipal 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.”¹

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 contrato 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

¹Corte Constitucional. Sentencia C-026 del 4 de febrero de 1983. M.P.: Jaime Sanín Greiffenstein

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 “*tempus regit actum*”, 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; 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.*². 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. 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.*

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 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*³.

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:

² VALENCIA ZEA, Arturo y ORTÍZ MONSALVE, Álvaro. Derecho Civil, Tomo I. Decimosexta edición. Bogotá D.C. Editorial Temis S.A. 2006. P. 229.

³ 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.

“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 aun 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 cuanto el propósito de estas disposiciones es brindar una pronta y cumplida protección a grupos sociales marginados.”⁴

Igualmente, 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”.⁵

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

⁴ 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.

⁵ VALENCIA ZEA, Arturo y ORTÍZ MONSALVE, Álvaro. Derecho Civil, Tomo I. Decimosexta edición. Bogotá D.C. Editorial Temis S.A. 2006. P. 249.

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.

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.

No. Contrato (E.P.)	Comodatario	Objeto	Plazo (Años)	Fecha De Celebración	Fecha De Terminación
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
759	Defensa Civil Barrio Gaitán	Sede Defensa Civil Barrio Gaitán	99	28 de agosto de 1982	28 de agosto de 2081
3689	J.A.C. Barrio Gaitán	Salón Comunal J.A.C. Barrio Gaitán	99	31 de agosto de 1983	31 de agosto de 2082
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
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
4805	Defensa Civil Barrio La Joya	Funcionamiento Sede Defensa Civil Barrio La Joya	99	29 de octubre de 1987	29 de octubre de 2086
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
5428	I.C.B.F. Seccional Santander	Sede Jardín Infantil Tarantín	99	31 de diciembre de 1987	31 de diciembre de 2086

3. Los contratos de comodato no se les realiza estudios previos donde se corrobore los soportes mínimos de idoneidad del comodatario.

La contratación estatal en Colombia está orientada por una serie de principios tendientes a hacer más eficiente y transparente el ejercicio de la celebración de los contratos que celebran las entidades públicas. Estos principios, están consignados en la Constitución Política, en el artículo 209, al señalar que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Pero, además de estos principios la contratación estatal de rige por otros principios, como el principio de planeación, que aunque no esté expresamente tipificado en la ley, se puede inferir de los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993. El numeral 7 del artículo 25 de la mencionada ley estipula que la conveniencia o inconveniencia del objeto a contratar y las autorizaciones y aprobaciones para ello, se analizarán o impartirán con antelación al inicio del proceso de selección del contratista o al de la firma del contrato, según el caso. De lo cual se entiende que deberá analizarse el objeto del contrato antes de comenzar los trámites correspondientes para la escogencia del contratista. Por su parte el numeral 12 del artículo 25 de la ley 80, que fue modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, consagra que previo a la apertura de un proceso de selección, o a la firma del contrato en el caso en que la modalidad de selección sea contratación directa, deberán elaborarse los estudios, diseños y proyectos requeridos, y los pliegos de condiciones, según corresponda. Cuando el objeto de la contratación incluya la realización de una obra, en la misma oportunidad señalada en el inciso primero, la entidad contratante deberá contar con los estudios y diseños que permitan establecer la viabilidad del proyecto y su impacto social, económico y ambiental. Esta condición será aplicable incluso para los contratos que incluyan dentro del objeto el diseño.

El principio de planeación tiene la labor de fungir como instrumento para definir las reglas a seguir para el cumplimiento de los fines del Estado, indicando cuáles deben ser los implementos a utilizar, para que se haga una contratación más organizada, previendo y evitando cualquier inconveniente que puede presentarse a la hora de la ejecución de los contratos y aplicando estrategias tendientes al pleno aprovechamiento de los recursos que del Estado.

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:

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

- ✓ 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.
- ✓ La modalidad de selección del contratista y su justificación, incluyendo los fundamentos jurídicos.
- ✓ El valor estimado del contrato y la justificación del mismo⁵. Los criterios para seleccionar la oferta más favorable.
- ✓ El análisis de riesgo y la forma de mitigarlo.
- ✓ Las garantías que la Entidad Estatal contempla exigir en el Proceso de Contratación.
- ✓ La indicación de si el Proceso de Contratación está cobijado por un Acuerdo Comercial.”

Se encontró durante el proceso de investigación que la administración no venía realizando estudios previos en los contratos de comodato, por lo cual consideramos que, dada la importancia del tema, esta falencia debe corregirse y hace un estudio minucioso al momento de otorgar un bien inmueble en comodato, solicitando a los posibles comodatarios los soportes necesarios para corroborar la idoneidad de la persona con quien puede celebrarse este contrato, especialmente certificados de existencia y representación, al tratarse de personas jurídicas de derecho privado, que den cuenta de la naturaleza jurídica de las mismas y, verificar si cumple con lo ordenado por el artículo 38 de la Ley 9 de 1989.

Es preciso indicar que el D.A.D.E.P. solo envió dos estudios previos, que fueron los comodatos entregados a Cajasan y a la Policía Nacional.

4. A la fecha la Defensoría de Espacio Público se encuentra desarrollando un estudio minucioso de los bienes inmuebles del Municipio de Bucaramanga donde debería incluir supervisión a este tipo de contratos, teniendo en cuenta que a la fecha no reposan visitas técnicas a los predios.

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.

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.

5. Es importante que se evalué la pertinencia de disponer de algunos bienes inmuebles a efectos de su mejor aprovechamiento desde el punto de vista de la gestión fiscal.
6. Un alto porcentaje de los predios dados en comodato no están cumpliendo con el objeto del mismo.

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*⁶. 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.*

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

⁶ CONSEJO 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).

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 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”⁷.*

⁷ 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

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.

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 6° 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.

7. La existencia de inconsistencias en algunos comodatos, algunos predios invadidos, cánones de arrendamiento pagados por la Administración Municipal, el incumplimiento de los objetos de los comodatos etc., son evidencia de una inadecuada gestión fiscal en lo que respecta a los bienes del Municipio.

Así las cosas, se impone la necesidad de que la administración municipal adelante mejores administrativas que permitan una adecuada gestión fiscal en lo que a los bienes inmuebles corresponde.

7. ANEXOS

7.1 Bienes inmuebles en comodato

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.	300-309134	Calle 34A 34 carrera 43 y calle 35 La Lomita	Uso Público	Corporación de parques recreativos de Bucaramanga RECREAR	E.P. 2.398	5 años	01 Junio de 2016	Funcionamiento parque recreativo de Recrear.
6.	300-309136	Calle 34 No. 45-38	Fiscal	Corporación Caja Santandereana de Subsidio Familiar CAJASAN	E.P. 3.602	5 años	10 Septiembre de 2017	Funcionamiento del Colegio Cajasan.
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.	300-18155	Calle 49 No. 10 occ-12/36.	Fiscal	I.C.B.F.	E.P. 1523	30 años	20 de Mayo de 2016.	Funcionamiento del Hogar 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 Residencial 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 Monterredondo	Uso Público	J.A.C. del Barrio Monterredondo	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 - 07 barrio la juventud.	Uso Público	Comité pro-plaza de mercado y desarrollo del barrio La Juventud	E.P 179	5 años	29 de enero 2015	Funcionamiento de la plaza de mercado del 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-	Barrio	Fiscal	Fundación Fe y	E.P	5 años	15 de	Funcionamiento de un

	314349	Claveriano, lote 1, sitio Surata, Barrio las Olas		Alegría	0362		Febrero de 2015	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 2W y 3W Barrio El Mutis	Uso Público	Corporación de Parques Recreativos de Bucaramanga RECREAR	E.P 3323	5 años	30 de Diciembre de 2014	Funcionamiento del Parque Recreativo del 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-	Calle 30 y	Uso	Policía	E.P.	5 años	21 de	Funcionamiento de uno de

	98087	32 entre carreras 26 y 27 CAI Parque de Los Niños	Público	Metropolitana de Bucaramanga	5905		Diciembre de 2017	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 Coaviconsosa	Uso Público	Parroquia San Martin 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 Logía 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 Local Especial	Fiscal	J.A.C. Urbanización Los Almendros	No tiene Escritura Pública	-	-	Funciona Iglesia Urbanización Los Almendros.

		No. 3 Urbanización Los Almendros						Según oficio de 12 de marzo de 2014 D.A.D.E.P. informa que fue asignada la notaria 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 notaria 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, toda vez se encuentra en estudio la viabilidad de la renovación, porque la secretaría jurídica manifiesta que 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.

OTROS INMUEBLES DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA INVESTIGADOS DURANTE EL PROCESO DE REVISIÓN DE LOS CONTRATOS DE COMODATO

No	Matrícula	Predial	Uso	Tenedor (posible)	Dirección	Situación Actual
1.	300-262375	01090331000500 0 /0109009102400 00	Fiscal	Fundación Teleton	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 Teleton. 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	<p>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.</p> <p>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.</p>
3.	300-114787	010700780005000	Fiscal	Congregación religiosa Hermanitas de la anunciación Provincia del Rosario. Secretaria de Educación	Calle 24 No. 7-40	<p>Funciona un jardín infantil Nuestra Señora de Lourdes.</p> <p>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.</p> <p>Sin embargo al solicitar información al D.A.D.E.P. sobre este contrato de 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.</p>
4.	300-94854	010503800002000	Uso público	Secretaría de Infraestructura	Carrera 27 Calle 65 Barrio La victoria	<p>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.</p>
5.	300-316490	10503040004901	Fiscal	Asociación Asomercados del barrio Mutis	Carrera 3W No. 59-23/35	<p>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</p>

						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.	300-249670	010505860001000	Fiscal	Colegio Aurelio Martínez Mutis	Lote 9A-6 Ciudadela Real de Minas	Según oficio de 04 de abril de 2014 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 /0105096300110 00	Fiscal	Invadido señor Hernando Castellanos	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 Maracana. Invadida por el señor Reymundo Flórez Caballero y familia. Querella Policiva Rad. 9955 Inspección impar.