 Contraloría de Bucaramanga	AUDITORÍA Y VIGILANCIA FISCAL	121.42.6.23.00
	CONTROL DE ADVERTENCIA	Página 1 de 4

Bucaramanga, Enero 19 de 2009

Al contestar por favor hacer
Referencia al C. D. A. No. 003

Doctor
FERNANDO VARGAS MENDOZA
 Alcalde Municipal de Bucaramanga
 E. S. D.

ALCALDIA BUCARAMANGA
 ② COPIAS -
 GERMAN
 2009-01-19 09:25


Referencia: Control de Advertencia

La Contraloría de Bucaramanga, en desarrollo de las competencias establecidas en el acuerdo 037 de 2005 del Concejo de Bucaramanga, el artículo 267 de la Constitución Política, en concordancia con el inciso 6 del artículo 272 del mismo articulado, emite el presente Control de Advertencia, establecido éste en el artículo 5, numeral 7 del Decreto Ley 267 del 22 de febrero de 2000¹, respecto a los locales Comerciales que son propiedad del Municipio y que se encuentran ubicados en la calle 37 No 14-38 Centro Comercial San Bazar de Bucaramanga, en donde se ha podido establecer que:

1. El Municipio de Bucaramanga construyó el Centro Comercial San Bazar en la calle 37 No 14-38 el cual contaba con 726 locales, de los cuales a la fecha se han adjudicado 162, quedando un total de 564 locales sin legalizar su adjudicación.
2. Que de acuerdo a la Escritura Pública numero 2320 de octubre 24 de 2002 otorgada por la Notaria Octava del Circulo de esta municipalidad, se conformó sobre el bien inmueble Centro Comercial San Bazar de Bucaramanga el Régimen o Reglamento de Propiedad Horizontal.
3. Que dentro de los regímenes comunes de Propiedad Horizontal, las diferentes circunstancias que demanda la conservación, preservación y prestación de servicios comunes, crea unas

¹ **DECRETO 267 DE 2.000**, Artículo 5. Funciones. Para el cumplimiento de su función y objetivos, en desarrollo de las disposiciones consagradas en la Constitución Política, le corresponde a la Contraloría General de la Republica: (...) 7. Advertir sobre operaciones o procesos en ejecución para prever graves riesgos que comprometen el patrimonio público y ejercer el control posterior sobre los hechos así identificados.




 <i>Contraloría de Bucaramanga</i>	AUDITORÍA Y VIGILANCIA FISCAL	121.42.6.23.00
	CONTROL DE ADVERTENCIA	Página 2 de 4

erogaciones de carácter obligatorio, tal como lo señala el artículo 29 de la ley 675 de 2001 que enuncia lo siguiente:

"ARTÍCULO 29. PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.


Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio...

4. Igualmente es necesario observar que al no haberse legalizado ni escriturado los predios, otorgándoles la destinación para la cual se crearon; es claro la titularidad de los derechos reales de dominio de los locales comerciales aun se encuentra en cabeza de municipio de Bucaramanga, lo cual no lo exime de las obligaciones de contribuir a las erogaciones que como tal, derivan del Régimen de Propiedad Horizontal así los locales se encuentren desocupados o no se haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común, tal como lo señala el párrafo segundo² de la normatividad en comento.
5. De acuerdo al artículo 32³ de la ley 675, dentro de las obligaciones que tiene la administración del inmueble sometido al Régimen de propiedad Horizontal, entre otras, esta la de cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal. De esta manera se contrataron servicios jurídicos para el cobro de cuotas de administración de los locales comerciales que se encontraban en mora de su pago, y que condujo al embargo de una cuenta del municipio de Bucaramanga en el Banco SUDAMERSIS por valor de \$225.000.000 para asegurar con este el

² **PARÁGRAFO 2o.** La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

³ **ARTÍCULO 32 Ley 675 de 2001. OBJETO DE LA PERSONA JURÍDICA.** La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.




 <i>Contraloría de Bucaramanga</i>	AUDITORÍA Y VIGILANCIA FISCAL	121.42.6.23.00
	CONTROL DE ADVERTENCIA	Página 3 de 4

cumplimiento de la deuda. Igualmente se efectuó una tasación temporal por parte del abogado contratado por la administración del Centro Comercial San Bazar, de unos honorarios profesionales altos que vienen a agravar más la situación ya existente respecto a los bienes inmuebles de propiedad del municipio de Bucaramanga y que merecen especial atención y seguimiento para que resulte lo menos oneroso posible al erario público de la ciudad.

6. De acuerdo a lo expuesto, si se tiene en cuenta que de los 764 locales comerciales que conforman en Centro Comercial San Bazar, el municipio de Bucaramanga aun es titular de los derechos reales de Propiedad de 564, esto representa un 77.68 por ciento del total de los locales Comerciales, hecho que demuestra un desinterés de la administración municipal en darle cumplimiento a los planes administrativos que dieron nacimiento a esta clase de proyectos dirigidos a apoyar los sectores sociales con menos oportunidades de trabajo.


FUNDAMENTOS DE DERECHO

En consonancia con lo expuesto es necesario hacer alusión al artículo 209 de nuestra Carta Política en lo que respecta a la obligación implícita de su contenido, al señalar el deber de la Administración Pública de desarrollar su función con eficacia economía y celeridad para conjurar las situaciones de facto que afecten el patrimonio público, y que de la misma manera tal y como lo enuncia el artículo 6 de la ley 610 de 2000, se presente un daño patrimonial al Estado representado por el menoscabo, disminución, perjuicio, detrimento, pérdida, deterioro o demás circunstancias que afecten los bienes o recursos públicos, producidos por una gestión fiscal antieconómica, ineficaz, ineficiente e inoportuna, que en términos generales, no se aplique al cumplimiento de los cometidos y de los fines esenciales del Estado.

El control fiscal es una función pública que ejercen, por mandato constitucional, la Contraloría General de la República y las Contralorías Territoriales, las que vigilan la gestión fiscal de la administración y de los particulares que manejen fondos o bienes de la Nación o públicos.

En ejercicio de la vigilancia de la gestión fiscal, las Contralorías podrán dictaminar sobre operaciones o procesos parciales de una actividad o proyecto determinada que se encuentre en ejecución y cuyo examen permite advertir graves riesgos que




 <i>Contraloría de Bucaramanga.</i>	AUDITORÍA Y VIGILANCIA FISCAL	121.42.6.23.00
	CONTROL DE ADVERTENCIA	Página 4 de 4

comprometan o amenacen en forma inminente el patrimonio público, sin perjuicio del control posterior que se ejerza sobre tales procesos u operaciones. Dicha advertencia no impide la actuación de la administración o de los sujetos vigilados.

Finalmente, me permito solicitarle respetuosamente, en un plazo que no exceda de quince (15) días hábiles, contados a partir del recibo del presente control de advertencia, enviar por escrito las decisiones y medidas adoptadas, encaminadas a corregir y evitar las irregularidades antes enunciadas.

Cordialmente,



CARLOS OSCAR VERGARA RODRIGUEZ
Contralor de Bucaramanga

c.c: Dr. Diego Fran Ariza Pérez
Directór Defensoria Espacio Público

Elaboró y Proyectó: Auditores Vigilancia Fiscal y Ambiental
Revisó: Coordinación Vigilancia Fiscal
Aprobó: Dirección Técnica Gestión Fiscal

