



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA  
INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	1 de 30

**INFORME FINAL DE AUDITORÍA  
MODALIDAD EXPRES**

**DENUNCIA D16-00040018-004 PARQUEADEROS CENTRAL DE  
COMERCIALIZACION DE ALIMENTOS Y PRODUCTOS BASICOS  
DE PEREIRA CON CORTE A DICIEMBRE DE 2015.**

**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
Pereira, 17 de marzo de 2016



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA  
INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	2 de 30

**DENUNCIA D16-00040018-004 CENTRAL DE COMERCIALIZACION DE  
ALIMENTOS Y PRODUCTOS BASICOS DE PEREIRA**

**ALBERTO DE JESÚS ARIAS DÀVILA**  
Contralor Municipal de Pereira

Equipo Directivo  
**AMANDA LUCIA TELLEZ RUIZ**  
**LUZ MERY SANDOVAL ALDANA**  
**ESPERANZA LONDOÑO OCAMPO**  
**JAQUELINE ROSERO REYES**

Equipo Auditor  
**FRANCIA EUGENIA CUARTAS CORREA**  
**MARIA OLGA GARCIA MORALES**



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA  
INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	3 de 30

**TABLA DE CONTENIDO**

	<b>Página</b>
<b>1 CARTA DE CONCLUSIONES</b>	<b>4</b>
<b>2 RESULTADO DE AUDITORIA</b>	<b>7 AL 30</b>
<b>3 ANEXOS</b>	<b>CD</b>



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	4 de 30

Pereira,

Doctor

**JUAN PABLO GALLO MAYA**

Alcalde Municipal

**DR. MERARDO GONZÁLEZ ROJAS**

Administrador Centro de Comercialización de Alimentos y

Productos Básicos

Pereira

**Asunto: CARTA DE CONCLUSIONES TRÁMITE DENUNCIA D16-00040018-004 PARQUEADEROS DE LA CENTRAL DE COMERCIALIZACION DE ALIMENTOS Y PRODUCTOS BASICOS DE PEREIRA.**

La Contraloría Territorial, con fundamento en las facultades otorgadas por el Artículo 267 de la Constitución Política, practicó Auditoría Exprés al trámite de la Denuncia No **D16-00040018-004 parqueaderos de la CENTRAL DE COMERCIALIZACION DE ALIMENTOS Y PRODUCTOS BASICOS DE PEREIRA VIGENCIA 2015**, verificando los principios de legalidad, eficiencia y eficacia con que administró los recursos puestos a disposición y los resultados de la gestión en los parqueaderos.

Es responsabilidad de la administración el contenido de la información suministrada por la entidad y analizada por la Contraloría Territorial. La responsabilidad de la Contraloría Territorial consiste en producir un Informe de Auditoría Exprés que contenga el concepto sobre el examen practicado.

La evaluación se llevó a cabo de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, con políticas y procedimientos de auditoría establecidos por la Contraloría Territorial, consecuentes con las de general aceptación; por lo tanto, requirió acorde con ellas, de planeación y ejecución del trabajo de manera que el examen proporcione una base razonable para fundamentar nuestro concepto.



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	5 de 30

La auditoría incluyó el examen, sobre la base de pruebas selectivas, de las evidencias y documentos que soportan el área, actividad o proceso auditado y el cumplimiento de las disposiciones legales; los estudios y análisis se encuentran debidamente documentados en papeles de trabajo, los cuales reposan en los archivos de la Contraloría Municipal de Pereira.

Es de anotar que el informe preliminar, producto de la auditoría exprés, fue socializado mediante oficio No 00212 del 4 de marzo de 2016; trascurrido los cinco días hábiles concedidos por esta Contraloría para que la administración ejerciera el derecho de contradicción al informe preliminar no se recibió comunicación oficial al respecto, situación consignada en la ayuda memoria mesa de trabajo No 3, realizada por la Líder del equipo auditor y la Directora técnica de Auditorías. Por lo tanto, se procede a emitir el informe final con los hallazgos encontrados.

### **CONCEPTO SOBRE EL ANÁLISIS EFECTUADO**

La Contraloría Municipal de Pereira como resultado de la auditoría adelantada, conceptúa que la gestión en la administración de los parqueaderos de la **CENTRAL DE COMERCIALIZACION DE ALIMENTOS Y PRODUCTOS BASICOS DE PEREIRA VIGENCIA 2015**, es **DESFAVORABLE**, consecuencia del incumplimiento de los principios de legalidad, eficiencia y eficacia. Toda vez que se encuentran debilidades en el manejo y administración de los recursos recaudados por parte del Administrador; siendo este el representante legal de la persona jurídica delegado por el señor Alcalde, pretermitiendo lo establecido en el reglamento de propiedad Horizontal y en la Ley 675 de 2001, como se describe en el resultado de la auditoria, que se anexa a la presente carta de conclusiones.

Igualmente hay debilidades en el seguimiento y control que debe ejercer la Administración Central del Municipio, específicamente por la la oficina de Control Interno y bienes inmuebles del municipio de Pereira, que tienen la responsabilidad de hacer seguimiento a estos bienes, verificando si efectivamente se está dando el uso para el cual fue destinado; y también para que se de la participación al municipio en tales dividendos, así hubiera que realizar una reforma a la escritura de Propiedad Horizontal.

Se anota que los únicos contratos que tuvo a disposición el equipo auditor son los suscritos con el Señor Germán Antonio Álvarez por concepto de arrendamiento y que ascienden a \$22.115.400 incluido I.V.A.



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA  
INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	6 de 30

## **PLAN DE MEJORAMIENTO**

La Entidad debe ajustar el plan de mejoramiento que se encuentra desarrollando, con acciones y metas que permitan solucionar las deficiencias comunicadas durante el proceso auditor y que se describen en el informe. El Plan de Mejoramiento ajustado debe ser entregado dentro de los términos establecidos por la Contraloría Territorial.

Dicho plan de mejoramiento debe contener las acciones y metas que se implementarán por parte de la CENTRAL DE COMERCIALIZACION DE ALIMENTOS Y PRODUCTOS BASICOS DE PEREIRA y del Municipio de Pereira, las cuales deberán responder a cada una de las debilidades detectadas y comunicadas por el equipo auditor, el cronograma para su implementación y los responsables de su desarrollo.

Atentamente,

**ALBERTO DE JESUS ARIAS DAVILA**  
Contralor Municipal de Pereira



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	7 de 30

## **RESULTADO DE AUDITORIA**

### **1.1 RESEÑA HISTÓRICA**

LA CENTRAL DE COMERCIALIZACIÓN DE ALIMENTOS Y PRODUCTOS BÁSICOS DE PEREIRA, surge de varios acuerdos y de hechos históricos de ciudad, como el terremoto del 25 de enero 1999 que afectó al Eje Cafetero y de la renovación urbana del Municipio de Pereira. En la Alcaldía del Dr. Luis Alberto Duque Torres, se da inicio a las negociaciones con los sindicatos de la zona de la Galería, pero sólo en el gobierno de la Dra. Martha Elena Bedoya en cumplimiento del Plan de Desarrollo 2001-2003, **PEREIRA MISIÓN DE TODOS**, mediante Decreto 1301 del 17 de octubre de 2002 se adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana de Ciudad Victoria, a través del cual se adelantaron las acciones pertinentes para hacer realidad la negociación y el desalojo de los predios ubicados en la zona de la Galería.

En la administración del Dr. Juan Manuel Arango Vélez (2004-2007), se construyó la Nueva Central Minorista para reubicar a los comerciantes de la antigua galería, sin embargo en el proceso de construcción de la Central Minorista, debieron estar cinco años en el sitio conocido como IMPALA, de donde se trasladaron directamente en el año 2005 para la actual sede en la carrera 9 bis calle 41, donde se protocolizó como Propiedad Horizontal, con la razón social de Centro de Comercialización de Alimentos y Productos Básicos.

Con el Acuerdo Municipal No 86 del 28 de Diciembre de 1.998, el Concejo Municipal autoriza al Alcalde para que en nombre del Municipio participe como Copropietario del proyecto de construcción del Centro de Comercialización de Alimentos Y Productos Básicos, culminado en del año 2003 por la SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS E INGENIEROS y recibido por el Municipio en el año 2004, al ser liquidado el FOREC por la RED DE SOLIDARIDAD SOCIAL ( CONPES No 3131). El CENTRO DE COMERCIALIZACION DE ALIMENTOS Y PRODUCTOS BASICOS, se constituyó como propiedad horizontal mediante escritura publica No 6406 del 21 de octubre de 2005 de la Notaria Cuarta. Con estudio de Reglamento de Propiedad No 7700 ajustado el 16 de Diciembre de 2005 en la misma notaria. En cumplimiento del artículo 1° del Acuerdo No 86 del 28 de diciembre de 1998, el Concejo Municipal expidió el Acuerdo Municipal No 18 del 6 de agosto de 2004, donde se autoriza al Alcalde para enajenar, arrendar, construir anticresis, gravar, desgravar, permutar, ceder, transferir, constituir



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	8 de 30

comodatos y trasladar comerciantes que a cualquier título celebren contratos y convenios con el Municipio.

## **OBJETIVOS**

### **1.1.1 Objetivo específico No1:**

**LEGALIDAD:** Determinar la legalidad de la actuación por parte de este organismo de control a través del estudio de los títulos de propiedad y reglamento de propiedad horizontal.

El Centro de Comercialización de Alimentos y Productos Básicos, registra tres escrituras públicas:

<b>No ESCRITURA</b>	<b>FECHA</b>	<b>NOTARIA</b>	<b>HECHO RELEVANTE</b>
6406	21 de Octubre de 2005	Notaria 4ª	Por medio de la cual se constituyó el régimen de propiedad horizontal del Centro de Comercialización de Alimentos y Producto Básicos
7700	16 de Diciembre de 2005	Notaria 4ª.	Se aclara la Escritura Publica No 6406 en cuanto al título de adquisición del Inmueble Propiedad Horizontal; No se determina la forma y criterios para determinar los coeficientes de la propiedad, y otra.
1622	12 de mayo de 2005	Notaria 5ª.	Englobe de predios adquiridos por el Municipio y desenglobe en dos predios (1- Centro de Comercialización de alimentos y productos básicos y 2- Bien de uso publico)

Fuente: Escrituras públicas

Siendo los hechos más relevantes:

- El terreno donde funciona la Central Minorista se desenglobó en dos predios: Uno con la matricula No. 290-153195: Centro de Comercialización de Alimentos y Productos Básicos; y otro con Matricula No. 290-153196: Bien de Uso Publico. (Escritura pública No1622- del 12 de mayo de 2005, notaria 5ª.



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	9 de 30

- El art. 9º en su numeral 12, de la Escritura Pública No 6406 de 2005 de la Notaría Cuarta de Pereira define que los dos sótanos de Parqueaderos son un bien común.
- Los mismos Estatutos establecen en el art. 10º que los bienes de uso común pueden ser de dos clases: bienes comunes de uso exclusivo y bienes comunes esenciales, y la Administración de los mismos está en cabeza del Consejo de Administración.
- El artículo No 13 define que el Consejo de Administración puede autorizar la explotación económica de algunos bienes comunes, siempre y cuando el negocio o explotación no se extienda a transferencia de dominio.
- En el artículo 57 de la escritura de Propiedad Horizontal, se determina que: “De acuerdo a lo establecido en el artículo 32 de la Ley 675 de 2001, EL CENTRO DE COMERCIALIZACIÓN DE ALIMENTOS Y PRODUCTOS BASICOS- Propiedad Horizontal, es una persona Jurídica conformada por propietarios de bienes de dominio particular que integran el centro comercial”.
- El artículo 62 del reglamento de propiedad horizontal, determina que, la representación legal de la persona jurídica “CENTRO DE COMERCIALIZACIÓN DE ALIMENTOS Y PRODUCTOS BASICOS”, Propiedad Horizontal, corresponde al ALCALDE DE PEREIRA o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad.
- Que de acuerdo al artículo 91 del reglamento de propiedad horizontal y al artículo 50 de la Ley 675 de 2001 “El administrador ejercerá la representación legal del Centro de Comercialización de alimentos y productos básicos- Propiedad Horizontal.
- La Ley 675 de 2001, establece que la propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica de naturaleza civil y sin ánimo de lucro, conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular, cuyo objeto consiste en 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 la propiedad horizontal.

Para desentrañar el sentido que le da la Ley al objeto social de la propiedad horizontal, el artículo 33 se encarga de definirlo como el desarrollo de la



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	10 de 30

administración correcta y eficaz de los bienes y servicios comunes, así como el manejo de los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y el cumplimiento de la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

La explotación económica de bienes comunes no esenciales, como serían los parqueaderos de los centros comerciales como elemento accidental de la propiedad horizontal, no hace parte de la administración, se requiere la desafectación.

Es importante aclarar que se solicitó el documento de desafectación de los parqueaderos como bien común no esencial, a lo que respondieron que no podían anexar documento alguno en el que conste como se desafectaron los Parqueaderos de su condición de bien común, porque ello nunca ha sucedido, lo que indica transgresión a lo estipulado en el artículo 20 y 21 de la Ley 675 de 2001 que dice: **“ARTÍCULO 20.** Desafectación de bienes comunes no esenciales. Previa autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de un conjunto o edificio, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal.

En todo caso, la desafectación de parqueaderos, de visitantes o de usuarios, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables en el municipio o distrito del que se trate.

**ARTÍCULO 21.** Procedimiento para la desafectación de bienes comunes. La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al reglamento de propiedad horizontal, que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la asamblea general de propietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensables obtener de conformidad con el artículo precedente. Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	11 de 30

En la decisión de desafectar un bien común no esencial se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad y módulos de contribución, como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados al edificio o conjunto. En este caso los coeficientes y módulo se calcularán teniendo en cuenta los criterios establecidos en el capítulo VII del título primero de esta ley”.

- El artículo 58 determina el objeto de dicha Persona Jurídica: ...“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 presente reglamento...”
- Que el artículo 91 del reglamento de propiedad horizontal establece que *“la Administración inmediata de los bienes comunes así como la super vigilancia y control de los mismos estarán a cargo del administrador como representante legal tiene por sí solo facultades de ejecución, de conservación, de representación y recaudo, o sea, que con sujeción a las leyes y costumbres comerciales y civiles reúne en sí funciones de mandato, depositario, administrador, secretario y tesoreros susceptibles de ejercicio personal único y delegable parcialmente, bajo su responsabilidad, previo consentimiento del Consejo de Administración*
- Igualmente en el artículo 92 de dicho reglamento, establece que *“El administrador, recibirá, por riguroso inventario, los bienes y elementos comunes y en el ejercicio de sus funciones y en la custodia y conservación de dichos bienes, responderá hasta por la culpa leve por los perjuicios que por dolo, culpa grave o leve, ocasione a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros, Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de funciones, violación de la ley o del presente reglamento de propiedad horizontal”*
- En concordancia con el artículo 93 de este reglamento, al administrador le corresponde: 1---. *Cumplir y hacer cumplir la ley, el presente reglamento y las disposiciones de la asamblea general y del Consejo de Administración.,* y en el numeral 11---. *Se reitera la obligación de “Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados las cuotas ordinarias y extraordinarias, las multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna”. Numeral 28- Disciplinar la utilización de*



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	12 de 30

*los bienes comunes, cuidando de cumplir al respecto la ley, este reglamento y las normas que dicten la Asamblea y el Consejo de Administración y las disposiciones contenidas en el reglamento interno de funcionamiento, si lo hubiere.*

- El artículo 61 indica, que los recursos patrimoniales de la persona jurídica, de acuerdo a la Ley 675 de 2001, son entre otros: ...numeral “2. Los ingresos provenientes de la inversión de sus recursos y las rentas producidas por los bienes comunes, tales como el parqueadero...”.
- Que el artículo 65 de la escritura de propiedad horizontal establece que son órganos de dirección, administración, gobierno y control del CENTRO DE COMERCIALIZACION DE ALIMENTOS Y PRODUCTOS BASICOS-Propiedad Horizontal los siguientes: 1. La Asamblea General. 2. El consejo de Administración. 3. El Administrador. 4. El Revisor Fiscal.
- El artículo 89 de Propiedad Horizontal establece las funciones del Consejo de Administración, entre las cuales está:

*“3. Ejercer ampliamente el control de la gestión del administrador, examinando los libros y demás documentos de la persona jurídica”.*

*“11. Dictar normas específicas en cuanto a la destinación, utilización y goce de los bienes comunes, dichas normas regularán especialmente, lo referente a ...utilización de parqueaderos... que se podrán compilar en un reglamento interno de funcionamiento”.*

*“18 Aprobar contratos de cesión, a título de tenencia, sobre al Consejo de Administración la función de aprobador de contratos a título de tenencia de los bienes comunes considerados económicamente explotables, o sobre los bienes de dominio privado de los que sea o llegare a ser titular del derecho de dominio el CENTRO DE COMERCIALIZACION DE ALIMENTOS Y PRODUCTOR BASICOS-Propiedad Horizontal, fijando además los cánones o precios respectivos, cualquiera que fuere la cuantía de los mismos, la explotación autorizada se hará de tal forma que no impida la circulación por las razones comunes...”, . Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la propiedad horizontal y se destinarán al pago de las expensas comunes del centro comercial o a los gastos de inversión, según lo decida la asamblea general,..”.*



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	13 de 30

- El numeral 14 del art. 93 del mismo reglamento de Propiedad horizontal establece que es deber del Administrador de la Plaza ejecutar los actos de Administración, conservación y disposición de los bienes comunes de la Plaza.

De conformidad con las normas antes expuestas los Parqueaderos son bienes comunes de la Plaza Minorista, que están bajo la Administración del Consejo de Administración y el Administrador está facultado por estatutos para celebrar los contratos de arrendamientos que le correspondan; pero para el caso que nos ocupa, los dineros recaudados deben ser utilizados **para el pago de todos los gastos que ocasiona el sostenimiento de dicho Centro**; situación que no se está haciendo, caso del pago de los servicios públicos, el cual está a cargo de Municipio de Pereira; Igualmente no se tiene establecida una cuenta especial de ingresos por concepto de cuotas de cánones de arrendamiento de parqueaderos y locales ubicados en los sótanos uno y dos, además de la rampa y de la entrada de la calle 41.

Igualmente, no aparece documentación relacionada con establecer el valor de los ingresos producto de los ingresos por exploración económica de los parqueaderos, zonas comunes y demás locales comerciales de competencia del administrador, contra el cubrimiento del pago de las expensas comunes como lo establece la ley y el reglamento de propiedad horizontal del Centro de Comercialización.

Según la Ley 675 del 2001, la propiedad horizontal una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica, de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, cuyo objetivo es “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 el reglamento de la propiedad horizontal”. En virtud de la importante función social de la propiedad, el legislador consagró una exclusión de carácter fiscal para las copropiedades en los siguientes términos:

“ART. 33.—Naturaleza y características. La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	14 de 30

relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986”.

De conformidad con el artículo 32 de la Ley 675 del 2001, el objeto de la propiedad horizontal se basa en 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. Bajo este parámetro, la administración debía entenderse como todo proceso tendiente a la planificación, organización, dirección y control, del uso de los recursos y las actividades con el propósito de lograr los objetivos o metas que persigue la propiedad horizontal para que esta sea eficiente y eficaz. En consonancia con lo anterior, el objeto social de la propiedad horizontal fue regulado por el Decreto 1060 del 2009. Mediante la expedición de este decreto, el objeto social de las copropiedades, ya no abarcaba la simple administración de los bienes comunes (L. 675/2001, art. 32), sino también su explotación económica, con el fin de obtener recursos que se destinen para el pago de los gastos comunes.

Por consiguiente, al ampliarse el objeto social a través del Decreto 1060 del 2009, se entendía que las demás actividades, como por ejemplo, el alquiler de espacios para eventos, el servicio de parqueadero, entre otros, eran parte del desarrollo del objeto social de la copropiedad. Esta posición fue reiterada por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca en sentencia de mayo 4 del 2011; Exp. 00171, donde se estableció que el objeto social de las copropiedades no abarcaba la simple administración de los bienes comunes, sino que conllevaba también su explotación económica con el fin de obtener recursos que se destinen para el pago de los gastos comunes y amortizar el pago de las expensas comunes.

El documento de propiedad horizontal autoriza al administrador como representante del Municipio en la Persona Jurídica CENTRO DE COMERCIALIZACION DE ALIMENTOS Y PRODUCTOS BASICOS, este tiene la responsabilidad de hacerlo en forma eficiente y efectiva, procurando que la administración de los bienes inmuebles tengan un recaudo de los dineros



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	15 de 30

conforme al avalúo real, de acuerdo a numero de vehículos que ingresan, o a los metros cuadrados del bien a arrendar; o que por parte de la oficina de bienes inmuebles del municipio, se revise lo tendiente a determinar el real canon de arrendamiento de los parqueaderos para este caso; pero también de los locales que pueden ser arrendados por el Administrador, tengan un valor real que corresponda al lucro efectivo por parte del Centro de Comercialización de Alimentos y Productos Básicos; Por que, hasta el momento el lucro para el Municipio de Pereira, es meramente social.

Igualmente, la oficina de Control Interno y bienes inmuebles del Municipio de Pereira, tienen la responsabilidad de hacer seguimiento a estos bienes, verificando si efectivamente se está dando el uso para el cual fue destinado; y también que tenga participación el municipio en tales dividendos: así hubiera que realizar una reforma a la escritura de Propiedad Horizontal.

### **1.2.2. Objetivo específico No 2:**

**GESTION Y RESULTADOS:** Ingresos percibidos por copropietarios y Municipio en la vigencia 2015.

Una vez comisionado el equipo auditor, procedió a solicitar información a la Dirección Operativa de Bienes inmuebles del Municipio y a la Administración del Centro de Comercialización de Alimentos y Productos Básicos-Propiedad Horizontal. Posteriormente, se instaló la auditoría y se realizó visita fiscal para conocer el estado de los parqueaderos, en la visita se pudo evidenciar que la Plaza cuenta con cinco parqueaderos, desde hace varios años, que vienen funcionando así: Sótano 1 y 2 (contrato escrito), rampa (Contrato verbal), parqueadero calle 41(Contrato verbal) parqueadero de la Cra 9bis con 41 (Sin contrato).

**1.2.2.1 PARQUEADERO SÓTANO 1 Y 2:** De acuerdo a la escritura pública son 271,56 mts<sup>2</sup>, de los cuales el depósito No 2 en nivel de semisótano abarca 50.91 mts<sup>2</sup> y bodega en el nivel del sótano 220.65 mts<sup>2</sup>, se encuentra arrendado al señor GERMAN ALVAREZ CARDONA y se suscribió contrato el 01/01/2015 y el 1/07/2015 hasta el 31 de diciembre de 2015, canon de arrendamiento \$1.550.000 más IVA en el primer semestre y \$1.627.500 más IVA en el segundo semestre, que debe consignar en la cuenta COFINCAFE No 900615.



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	16 de 30

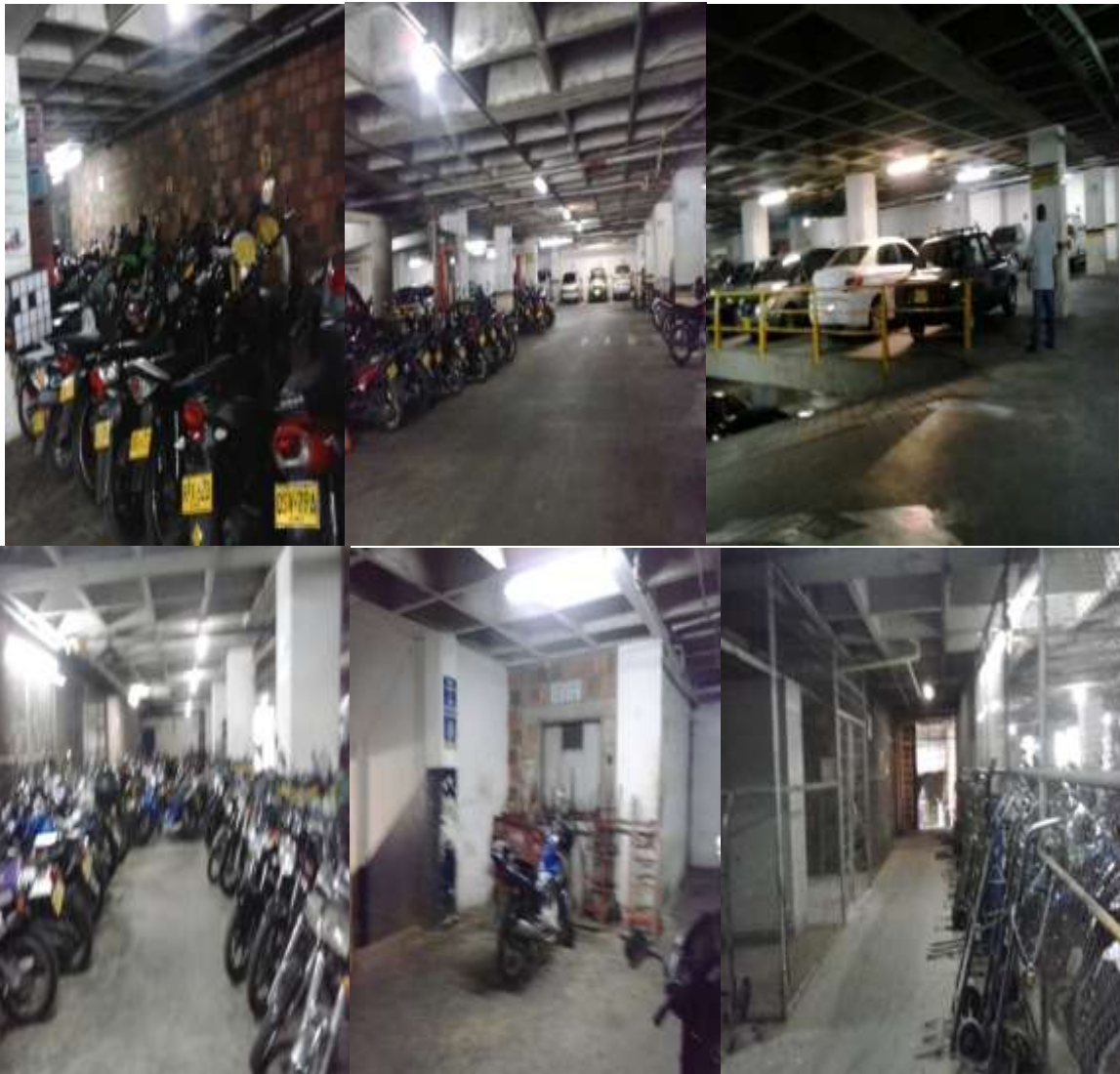


Fuente: Propia



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	17 de 30



Fuente: Propia



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	18 de 30



Fuente: Propia

El certificado de propiedad horizontal No 000128 de la Curaduría Urbana de Pereira, certifica que el parqueadero consta de sótano: 109 parqueaderos y 1 depósito, semisótano de 103 parqueaderos y 2 depósitos.



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	19 de 30

En visita fiscal realizada el 11 de febrero del presente año a las instalaciones del Parqueadero, se observa varias bodegas tanto el sótano 1 y 2, que si bien están en el parqueadero, pagan arrendamiento de manera independiente a la administración de la plaza.

Indica el arrendatario del Parqueadero (Sótano 1 y 2), que a los clientes no se les cobra, solo a las personas que trabajan alrededor (Fiscalía, Claro, Audifarma, o clientes que regularmente vienen y dejan el carro o la moto y se les cobra 500 por la moto y \$1.000 carro). Se entrega un tique numerado a los copropietarios que son aproximadamente 20 comerciantes, a los cuales se les cobra entre \$15.000 y \$20.000 pesos al mes, los demás dan propina de \$200, \$500 o \$1000 pesos.

**Se procede a verificar el contrato y a revisar el cumplimiento de la cláusula décima sexta, obligaciones:**

- a. **Con el personal que contrate en cuanto al pago del mínimo y de las prestaciones sociales:** El arrendatario indica que tiene suscrito contrato con cada uno de los empleados para pagar salario integral, en el 2015 pagaba \$700.000 ahora les paga \$750.000, acordó desde hace varios años que les pagaría como salario integral, los muchachos están asegurados dos como beneficiarios y los otros dos como independientes.
- b. **Instalación de cámaras de seguridad, monitoreadas permanentes:** Las cámaras Desde hace tres años fueron instaladas las cámaras. Se procede a verificar la existencia de las mismas y que estén en uso, encontrando que efectivamente están en servicio.



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	20 de 30



Fuente: Propia

- c. **Constituir póliza de riesgo por hurto de vehículos.** No tiene constituida la póliza, porque las aseguradoras no toman el riesgo.

#### 1.2.2.2. PARQUEADERO DE LA CALLE 41 (3)

Es un parqueadero de motos que ocupa más o menos 5 mts<sup>2</sup>, se encuentra a la entrada de la plaza por la calle 41 de manera informal, sin señalización u otro aspecto que defina que es un parqueadero autorizado, indica el señor **HERNEY GIRALDO** que lleva varios años y tiene contrato verbal, entrega \$5.000 pesos diarios, no cobra tarifa, los usuarios pagan lo que quieren como propina, no tiene personal a cargo.



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	21 de 30



Fuente: Propia

### **1.2.2.3 PARQUEADERO DEL SEGUNDO PISO**

Es un parqueadero de motos que ocupa 4 mts<sup>2</sup>, se encuentra en el puente peatonal en el planchón de manera informal, sin señalización u otro aspecto que defina que es un parqueadero autorizado, indica el señor **EUGENIO DE JESUS GONZALEZ LEMMA**, que tiene contrato verbal de arrendamiento del **parqueadero** desde hace seis años y paga arrendamiento a la administración de \$100.000 mensuales, no tiene establecida tarifa para los usuarios pagan lo que quieren como propina, no tiene personal a cargo.



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA  
INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	22 de 30



Fuente: Propia

#### **1.2.2.4 PARQUEADERO DE LA CRA 9BIS CON 41**

De igual forma se evidencia en la Cra 9 Bis No 41-09 que tanto los locales de venta de aves como la zona frente a dichos locales no registran contrato ni verbal ni escrito, ni pago alguno por concepto de arrendamiento de acuerdo a información de la administración del Centro de Comercialización de Alimentos y Productos Básicos, es de anotar que en el momento de la visita fiscal la persona que estaba en los locales no quiso dar información al respecto; igualmente frente a dichos locales se encuentra una zona donde se evidencia estacionamiento de motos y vehículos, de los cuales tampoco se registra pago de parqueo a la administración.



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	23 de 30



Fuente: Propia

De igual forma se pudo observar en la visita fiscal que en todo el sector aledaño a la plaza, se encuentra una gran cantidad de vehículos parqueados, sin que se evidencie control alguno por parte de las autoridades competentes.



Fuente: Propia

### 1.2.3 INGRESOS CONCEPTO PARQUEADEROS:

Verificado los recursos percibidos por la administración de la Plaza de la vigencia 2015 por concepto de parqueaderos, se evidencia ingresos por **\$25.633.526** pesos, así:



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA  
INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	24 de 30

**RELACION POR TERCERO DE LOS INGRESOS DE ARRENDAMIENTO DE  
LOS PARQUEADEROS VIGENCIA 2015**

<b>TERCERO</b>	<b>ARRIENDO</b>	<b>IVA</b>	<b>TOTAL INGRESOS</b>
GERMAN ANTONIO ALVARES/SOTANO1/2	20,330,657	3,211,869	23,542,526
EUGENIO GONZALEZ/MOTOS 2° NIVEL	1,457,000	144,000	1,601,000
HERNEY GIRALDO/MOTOS CLLE 41	406,200	83,800	490,000
<b>TOTAL 2015</b>	<b>22,193,857</b>	<b>3,439,669</b>	<b>25,633,526</b>

Fuente: Auxiliar Administrativo Plaza-SIIGO

De igual manera se evidencia ingresos durante la vigencia 2015 por concepto de bodegas que se encuentra en el parqueadero del sótano 1 y 2, que ascienden a \$14.952.841

<b>ARRENDATARIO</b>	<b>INGRESOS POR ARRENDAMIENTO</b>	<b>INGRESOS POR IVA</b>	<b>TOTAL INGRESOS</b>
LUIS CASTRO/BODEGA 1	705,992	49,656	755,648
HENRY CARDONA/B04	424,296	112,756	537,052
JOSE JULIAN GARCIA / B05	543,494	122,350	665,844
CARLOS ALBERTO GIL / B06	1,232,584	198,624	1,431,208
JAIRO QUINTEROS FLOREZ /B07		54,800	54,800
JHON FREDY TREJOS /B08	222,992	66,208	289,200
JHON ALEXANDER VARGAS/B09	1,085,624	234,376	1,320,000
ALVARO CRUZ BODEGA 10 Y 11	2,561,332	390,353	2,951,685
WALTER HUEGO / B12	1,184,228	182,072	1,366,300



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	25 de 30

RUBEN GONZALEZ B13	2,745,000	112,000	2,857,000
JOSE DARIO MUÑOZ B14	1,299,344	82,760	1,382,104
REINEL RAMOS B14-2	1,137,928	204,072	1,342,000
<b>TOTAL 2015</b>	<b>13,142,814</b>	<b>1,810,027</b>	<b>14,952,841</b>

Fuente: Auxiliar Administrativo Plaza-SIIGO

Es decir, de los \$40.586.367 pesos que percibió el Centro de Comercialización de Alimentos y Productos Básicos Propiedad Horizontal el 63% corresponde a los cuatro parqueaderos de los cinco que funcionan y el 36.8% a bodegas; recursos que son consignados en forma global y de igual forma son gastados. De acuerdo a estatutos las áreas de uso común pueden ser arrendadas, pero no se ha tenido en cuenta la destinación de los recursos en la forma estipulada en el reglamento de propiedad horizontal.

### **CONCLUSIONES:**

Por lo expresado en el resultado de la auditoría se concluye que estudiados los títulos de propiedad y el reglamento de propiedad horizontal efectivamente este organismo de control es competente para adelantar al Centro de Comercialización y productos básicos propiedad horizontal, al Municipio de Pereira y a la oficina de Bienes Inmuebles del Municipio el control fiscal que la Ley y la Constitución prevén, de conformidad con los artículos 267, 268 y 272 de la Constitución Política de Colombia, la Ley 42 de 1993 y demás normas que rigen el Control Fiscal.

Al ser los parqueaderos bienes comunes de la Plaza Minorista los dineros recaudados deben ser utilizados para el pago de todos los gastos que ocasiona el sostenimiento de dicho Centro; situación que no se cumple; además no se tiene establecido cuenta especial de ingresos por concepto arrendamiento de los parqueaderos y de los locales de los sótanos uno y dos, situación que impide hacer seguimiento al uso de los recursos. De igual forma se concluye que le asiste razón al denunciante anónimo en cuanto a que el parqueadero de la plaza de mercado está siendo explotado por particulares, no existe tarifas oficiales y el Municipio no se ha beneficiado de estos recursos, no obstante de ser copropietario, siendo la oficina de bienes inmuebles del municipio de Pereira y la oficina de control interno quienes tienen la responsabilidad de hacer seguimiento a



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	26 de 30

estos bienes, verificando si efectivamente se está dando el uso para el cual fue destinado; y también que tenga participación el municipio en tales dividendos.

## **2. HALLAZGO**

### **2.1 DEFICIENTE CONTROL BIENES MUNICIPIO DE PEREIRA-CENTRO DE COMERCIALIZACIÓN DE ALIMENTOS Y PRODUCTOS BASICOS HALLAZGO CON INCIDENCIA ADMINISTRATIVA, CON PRESUNTA CONNOTACIÓN DISCIPLINARIA Y FISCAL.**

**CONDICIÓN:** Durante la vigencia 2015 y aún a la fecha en el Centro de Comercialización de Alimentos y Productos Básicos, existen cinco parqueaderos, dos formales (sótano 1 y 2) y tres informales (entrada por la 41, la rampa y la 9bis con 41). Presentando las siguientes situaciones:

1. Los parqueaderos que funcionaron en el 2015 en el interior del Centro de Comercialización de Alimentos y Productos Básicos, están siendo explotados por tres terceros, uno con contrato escrito y dos con contrato verbal como se relacionó en párrafos anteriores, los arrendatarios con contratos verbales, no están cumpliendo con el pago oportuno de los cánones pactados, igual sucede con algunas bodegas que se encuentran en los sótanos 1 y 2. Además el estado de cuenta de los contratistas Germán Antonio Álvarez Cardona y Eugenio González presentan deficiencias en los registros, al encontrar operaciones que no corresponde a factura o recibo y que deben ser objeto de revisión.

De igual manera se observó que en la parte baja del Centro de Comercialización de Alimentos y Productos Básicos sobre la Cra 9 Bis con 41, se puede estar generando un presunto detrimento patrimonial; toda vez que no se registra contrato de arrendamiento, ni los ingresos por el uso de los locales y parqueadero de las zonas del frente a dichos locales, donde la auditoria encontró estacionados carros y motos, como se observa en material fotográfico que se observa en el informe de auditoría.

2. El contrato suscrito con el señor GERMAN ALVAREZ CARDONA presenta incumplimiento de las cláusula decima sexta de obligaciones, específicamente en el pago de prestaciones sociales y seguridad social a



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	27 de 30

los empleados y en la póliza de riesgo por hurto de vehículos e incumple el reglamento de propiedad horizontal en su artículo 44<sup>o</sup>. el cual prohíbe la utilización de los parqueaderos para guardar carretas, bultos o cualquier otra clase de mercancías que no fuere vehículo automotor, aspecto que se puede evidenciar en los archivos fotográficos.

3. Se incumple la prohibición de no obstruir las zonas comunes exteriores, e interiores y demás áreas que sirven de circulación, de manera que se dificulta el cómodo acceso de personas, específicamente en los parqueaderos de motos de la 41 (entrada), segundo nivel (Rampa), según lo establecido en el artículo 46 numerales 1<sup>o</sup>. y 3<sup>o</sup>. Y artículo 50 numeral 10; mas aún, ambos parqueaderos carecen de contrato firmado con la administración.
4. No existe reglamento interno aprobado por el Consejo de Administración para el manejo de los parqueaderos, como lo dispone el artículo 42 inciso final, 44 literal c. y el artículo 50 numeral 9 de la escritura No 6406 del 21 de octubre de 2005 de la notaría cuarta. Por lo tanto, no se tiene reglamentado tarifas, ni señalización, entre otros.
5. Para la suscripción de contratos de arrendamiento, no se aprecia un estudio de mercado, que permitan definir si los valores pactados como canon del arrendamiento, están técnicamente establecidos y corresponden al valor comercial, de acuerdo al número de vehículos que ingresan, el tamaño del área del parqueadero; ya que en el proceso auditor, se estableció que el canon mensual de arrendamiento, es bajo respecto al número de vehículos a los cuales se les presta el servicio, esto respecto al contrato escrito; ya que, con relación a los contratos verbales de arrendamiento de vehículos, no existe por parte del arrendatario un registro de las personas que pagan realmente, y por tanto estos ingresos, no tienen un control por parte del administrador.
6. Los recursos generados en la vigencia 2015 por parqueaderos y bodegas no se encuentran discriminados dentro de los ingresos por concepto de arrendamiento de bienes comunes, son asumidos en forma global y por ende destinados en forma global para el gasto de administración y no se nota la participación de estos arrendamientos de zonas comunes para beneficio de los copropietarios.



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	28 de 30

**CRITERIO:**

Ley 489 de 1998, Artículo 3º.- *Principios de la función administrativa.* La función administrativa se desarrollará conforme a los principios constitucionales, en particular los atinentes a la buena fe, igualdad, moralidad, celeridad, economía, imparcialidad, eficacia, eficiencia, participación, publicidad, responsabilidad y transparencia. Los principios anteriores se aplicarán, igualmente, en la prestación de servicios públicos, en cuanto fueren compatibles con su naturaleza y régimen.

Parágrafo.- Los principios de la función administrativa deberán ser tenidos en cuenta por los órganos de control y el Departamento Nacional de Planeación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 343 de la Constitución Política, al evaluar el desempeño de las entidades y organismos administrativos y al juzgar la legalidad de la conducta de los servidores públicos en el cumplimiento de sus deberes constitucionales, legales o reglamentarios, garantizando en todo momento que prime el interés colectivo sobre el particular.

Artículo 5º.- *Competencia Administrativa.* Los organismos y entidades administrativos deberán ejercer con exclusividad las potestades y atribuciones inherentes, de manera directa e inmediata, respecto de los asuntos que les hayan sido asignados expresamente por la ley, la ordenanza, el acuerdo o el reglamento ejecutivo.

Se entiende que los principios de la función administrativa y los principios de coordinación, concurrencia y subsidiaridad consagrados por el artículo 288 de la Constitución Política deben ser observados en el señalamiento de las competencias propias de los organismos y entidades de la Rama Ejecutiva y en el ejercicio de las funciones de los servidores públicos.

De igual forma se evidencia presunto incumplimiento de los procesos y procedimientos establecidos en el sistema de gestión de calidad para la Secretaría de Desarrollo Administrativo versión 36 para el subproceso de bienes inmuebles, en cuanto a la obligación de mantener actualizado el inventario de bienes inmuebles.

Por su parte en relación a los incrementos del canon de arriendo, si bien la ley en materia de contratación estatal no hace alusión alguna a incrementos en arriendos, por lo cual por vía de remisión normativa se debe acudir a otras normas que sobre el tema trate.

La Ley 820 de 2003 sobre reajuste del canon de arriendo señala: Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	29 de 30

incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley.

El arrendador que opte por incrementar el canon de arrendamiento, deberá informarle al arrendatario el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo, a través del servicio postal autorizado o mediante el mecanismo de notificación personal expresamente establecido en el contrato, so pena de ser inoponible al arrendatario. El pago por parte del arrendatario de un reajuste del canon, no le dará derecho a solicitar el reintegro, alegando la falta de la comunicación.

Incumplimiento al reglamento de propiedad horizontal del Centro de Comercialización de Alimentos y Productos Básicos por parte de la Administración Central o Municipio y por ende de su representante legal (El Administrador y Consejo de Administración); concretamente los artículos 58; 91; 92; 93 numeral 14; 65 Numeral 11, 28; 89 numerales 3,11, 18; Ocasionando posible detrimento patrimonial e incumplimiento del artículo 61 por no incluir en los ingresos patrimoniales de la persona jurídica, las rentas producidas por los bienes comunes (Parqueaderos y locales), de los cuales algunos no tienen contrato de arrendamiento, ni estipulado canon alguno o tarifa de cobro de parqueo vehicular. Esta actuación carecería de sustento legal, tanto el administrador como los funcionarios presuntamente podrían estar incurriendo en omisiones que puede ocasionar sanciones tanto disciplinarias como fiscales para el caso del administrador.

**CAUSA:** Debilidades en el control administrativo y financiero, por parte de la Administración de la Central Minorista y del Consejo de Administración; lo que redundaría en deficiente control del Municipio de Pereira (Subproceso bienes inmuebles), sobre los recursos que se generan de los bienes comunes del Centro de Comercialización de Alimentos y Productos Básicos, los cuales deben beneficiar a los copropietarios, incluyendo el mismo Municipio de Pereira.

También deficiente control del subproceso de bienes inmuebles del Municipio, que permite uso indebido de los bienes públicos.

**EFFECTO:** Incumplimiento del reglamento de propiedad horizontal y de la Ley 675 de 2001, Régimen de Propiedad Horizontal, lo cual genera desorden



**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**  
**INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES**

<b>CÓDIGO</b>	<b>FECHA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>PÁGINAS</b>
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	30 de 30

administrativo propiciando, que terceros se lucren con los bienes inmuebles del Municipio de Pereira o que el valor del canon de arrendamiento cobrado sea muy bajo en ocasión al sector y metraje, ocasionando presuntos detrimentos fiscales por los recursos dejados de percibir por la debilidad en la administración y custodia de los bienes entregados. De conformidad con los artículos 209 y 269 de la Constitución Política, en las entidades públicas, las autoridades correspondientes están obligadas a diseñar y aplicar métodos y procedimientos de control interno, de conformidad con la ley.

La Ley 87 de 1993, estableció que el ejercicio del control interno, es responsabilidad de las entidades de la administración, para lo cual debe disponer de mecanismos propios de verificación, evaluación y adopción de normas para la protección y utilización racional de los recursos físicos.

Mediante la Resolución No. 222 de Julio 5 de 2006 y 356 de Septiembre 5 de 2007, la Contaduría General de la Nación, adopta el Régimen de Contabilidad pública y el Manual de procedimientos del Régimen de Contabilidad Pública de obligatorio cumplimiento por todos los entes públicos.

Este manual tiene por objeto establecer las normas y procedimientos de obligatorio cumplimiento, que permite unificar criterios en el manejo de los bienes del Municipio, y así disponer de una guía e instrumento de consulta permanente, dirigido a la totalidad de los funcionarios, contratistas, dependientes y en especial a los responsables de la administración, custodia, manejo y control de los bienes del Municipio.

La esencia de cualquier Sistema de Gobierno está fundamentado en alcanzar un óptimo nivel de desarrollo Económico, donde el bienestar social y mejor calidad de vida de sus conciudadanos, sean producto de acertadas Políticas de Estado de sus gobernantes. Con este propósito la legislación Colombiana ha regulado el ejercicio de la Función Pública, tendiente a garantizar la adecuada administración de los recursos públicos, es así como asigna responsabilidades a las diferentes ramas del poder público para ejercer la administración y control del Estado. La descentralización administrativa generada a partir del Acto Legislativo 01 de 1986, dio lugar a que los territorios se administraran con mayor autonomía, hecho este que fue desarrollado con la Constitución Política Colombiana y leyes posteriores, que como la Ley 152 de 1994, enmarca toda la inversión social del Ejecutivo dentro de Planes de Desarrollo Territoriales y otorga las herramientas y mecanismos para el control respectivo.