



**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 16

A/CI-2 Informe Preliminar

**INFORME DEFINITIVO**  
**MODALIDAD EXPRES**

**ATENCIÓN QUEJA No. Q15-0008-1131-028**

**MUNICIPIO DE PEREIRA**

**VIGENCIA 2009 - 2010**

**CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA**

Pereira, Marzo 30 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 16

A/CI-2 Informe Preliminar

## **MUNICIPIO DE PEREIRA**

**Dr. Alberto de Jesús Arias Dávila**

**Contralor Municipal**

**Equipo Directivo:**

Luz Mery Sandoval Aldana

Esperanza Londoño Ocampo

Mersy Jaqueline Rosero Reyes

Amanda Lucia Téllez Ruiz

**Equipo Auditor:**

Francia Elena Osorio Rivera

Profesional Universitaria

Oscar Montoya Buitrago

Técnico

Francia Eugenia Cuartas Correa

Profesional Universitaria - Abogada



**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 16

A/CI-2 Informe Preliminar

**TABLA DE CONTENIDO**

	Página
1	CONCEPTO SOBRE EL ANÁLISIS EFECTUADO
2	RESULTADOS DE LA AUDITORIA
2.1	ALCANCE
2.2	OBSERVACIONES



**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 16

A/CI-2 Informe Preliminar

## **CONCEPTO SOBRE EL ANÁLISIS EFECTUADO**

La Contraloría Municipal de Pereira como resultado de la auditoría adelantada, conceptúa que la gestión en el área de Bienes Inmuebles del Municipio de Pereira, No cumple con los principios evaluados acerca del arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 24 No. 70-10 del Edificio Centro Administrativo CUBA Local No.1 y Bodega 1, donde funciona la Notaria Séptima.

Por la siguiente situación:

Se observa debilidad en el proceso de cuidado y custodia de los bienes inmuebles de propiedad del Municipio de Pereira, debido a que no se realiza seguimiento por parte del supervisor o interventor de los contratos de arrendamiento y/o del encargado de dichos bienes, durante su ejecución y terminación.

Atentamente,

---

ALBERTO DE JESÚS ARIAS DÁVILA  
Contralor Municipal



**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 16

A/CI-2 Informe Preliminar

## 1. RESULTADOS DE LA AUDITORIA

### 2.1 ALCANCE

La Contraloría Municipal de Pereira en cumplimiento de su función constitucional y del Plan General de Auditorías de la presente vigencia aprobado mediante Resolución N° 024 de enero 28 de 2016 y a través del memorando de asignación N°07-2016, comisionó la realización de la Auditoría Expres denominada “Asignación Atención Queja No. Q15-0008-1131-028”.

En articulación con la Ciudadanía Organizada como punto de partida y de llegada del ejercicio del Control Fiscal y con el propósito de salvaguardar los recursos manejados por los administradores públicos, se recibe queja del Dr. Jorge Eliecer Sabas Bedoya, donde da a conocer el cobro presuntamente injusto del arrendamiento del local donde funciona la Notaria Séptima, en el barrio Cuba, correspondiente a los años 2009 y 2010, cuando él ya no se encontraba laborando en dicha entidad.

### 2.2 OBSERVACIONES

En desarrollo de la presente auditoría se estableció una (1) hallazgo con presunta incidencia administrativa, disciplinaria y fiscal en cuantía de \$29'960.365 como detrimento para el Municipio de Pereira.

#### 2.2.1 Falta de Supervisión y Control de contrato de arrendamiento

##### CONDICION

**2.2.1** El Dr. Jorge Eliecer Sabas Bedoya, suscribió contrato de arrendamiento No. 1159 del 28 de septiembre de 2006, dónde funciona la Notaria Séptima en el barrio Cuba; el día 5 de mayo de 2009, se realiza cambio de Notario y el Dr. Sabas, es reemplazado por el Dr. José Helmer Zapara Cardona, sin embargo las facturas de cobro del arrendamiento siguieron a nombre del Dr. Sabas, y se cancelaron tal como se venía haciendo, pero para el mes de septiembre de 2009 y hasta el 30 de diciembre de 2010, este pago no se realizó y la Secretaría de Desarrollo Administrativo, le realiza el cobro jurídico al Dr. Jorge Eliecer Sabas, mediante oficio del día 20 de octubre de 2015.



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

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	6 de 16

A/CI-2 Informe Preliminar

En la revisión de la ejecución y liquidación del contrato de arrendamientos No. 1159 del 28 de septiembre de 2006, se pudo observar lo siguiente:

1. El contrato se encuentra sin liquidar, teniendo en cuenta que la minuta, en su cláusula cuarta así lo determina, la liquidación debió ocurrir cuando se cumpliera el plazo estipulado en dicha minuta, es decir, un (1) año, pero esto no sucedió, por cuanto el contrato continuo vigente y no tuvo liquidación en ningún tiempo. Tampoco se encontró contrato de arrendamiento para los años 2007, 2008, 2009 y 2010, pero se sigue cobrando los arrendamientos por cuenta de este mismo contrato, a la persona que lo suscribió en el año 2006, no obstante que él ya no es el representante legal de la Notaria Séptima.
2. No se encuentra evidencia del seguimiento y control del citado contrato por parte del supervisor o interventor del contrato y/o de la oficina de Bienes Inmuebles del Municipio de Pereira. El señor José Helmer Zapata, recibe la Notaría, de parte del Dr. Jorge Eliecer Sabas Bedoya, sin embargo el supervisor, interventor y/o encargado de la oficina de Bienes Inmuebles, no se percató de ello y no se realizaron los actos administrativos para regularizar las nuevas condiciones del contrato. La unidad de bienes Inmuebles de la Secretaria Administrativa, no realiza en forma oportuna una óptima interventoría al proceso de contratación, lo que indica que el Municipio de Pereira, no ejecuta un control efectivo a los bienes inmuebles entregados en arrendamiento, que garanticen el debido control y seguimiento al cumplimiento del contrato, incumpléndose con lo establecido en el Manual de interventoría establecido para el Municipio de Pereira.

Referente a la renovación del contrato y/o suscripción de un nuevo contrato, la Secretaría de Desarrollo Administrativo- Bienes Inmuebles, no realizó los suficientes controles, al observarse el contrato de arrendamiento No. 1159 del 28 de Septiembre de 2006, vencido y no renovado, por lo que el Municipio de Pereira, no garantiza la oportuna custodia de sus inmuebles.



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

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	7 de 16

No se evidencian acciones tendientes a la recuperación del inmueble, y para adelantar las acciones de cobro coactivo tendientes a recuperar los dineros dejados de percibir.

A/CI-2 Informe Preliminar

Para el caso que nos ocupa, no se encuentran registros de requerimientos previos al arrendatario, respecto a la restitución del bien o pago de cánones de arrendamiento, solicitud de conciliación judicial, actos de la administración, tendientes a salvaguardar los intereses patrimoniales de la entidad pública, durante el tiempo de vigencia del Contrato 1159 del 28 de Septiembre de 2006.

Hay deficiencia en el manejo del contrato de arrendamiento, no existen informes del supervisor; contraviniendo las normas, manual de contratación y manual del interventor o supervisor; por lo tanto se presenta una posible investigación disciplinaria tanto para el funcionario encargados del manejo de los bienes del municipio, como para el interventor o supervisor, Secretarios de Desarrollo Administrativo (periodo 2009 a 2015), Notario Septimo doctor José Helmer Zapata, y posible hallazgo Fiscal por el detrimento patrimonial causado por el no pago de los canones de arrendamiento y actualización del valor mensual a la fecha.

3. El Municipio de Pereira en sus respuestas al asunto aduce que el contrato se encuentra a nombre del Dr. Jorge Eliecer Sabas Bedoya, lo que se puede observar en acta de visita fiscal que suscribiera el funcionario de la Contraloría Francisco Nel Jiménez Jiménez con la Funcionaria contratista de la oficina de bienes inmuebles Betty Johana Arias Díaz, se registra lo siguiente: "... si bien es cierto que el Doctor Jorge Eliecer Sabas Bedoya quien firmó un contrato de arrendamiento con el Municipio de Pereira, hizo entrega al notario José Elmer Zapata, también lo es, que él en ningún momento hizo algún cambio o cesión de su contrato, lo que lo hace responsable del cumplimiento de su objeto como persona que aún conserva la titularidad del mismo." Igual argumento se presenta en el Derecho de Contradicción, Oficio radicado con el No. 00284 de marzo 9 de 2016.



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

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	8 de 16

**CAUSA**

A/CI-2 Informe Preliminar

Esto sucede porque no se le realiza seguimiento y control a los bienes inmuebles del Municipio de Pereira y así mismo porque no se encontró contrato vigente.

No obstante la oficina de Bienes Inmuebles en su Derecho de Contradicción Oficio radicado con el No. 00284 de marzo 9 de 2016, argumenta lo siguiente:

**PRIMERO:** El cobro prejurídico que hizo la entidad para pereguir el pago voluntario del deudor antes de una demanda o acción judicial, fue un cobro extraprocesal y persuasivo del deudor de la relación negocial del contrato de arrendamiento 001159 del 28 de septiembre de 2006, para un periodo adeudado desde septiembre dse 2009 a noviembre de 2010, tiempo en que se encontraba renovado el contrato de arrendamiento suscrito entre el Dr. **JORGE ELIECER SABAS BEDOYA** y el **Municipio de Pereira**, contrato que fue tomado para el funionamiento de la Notaría Septima del Barrio Cuba, el local 1 yla bodega 1 ubicados en la Cra 24 No 70-10 Edificio Centro Administrativo del Barrio Cuba.

Es claro que al parecer el arrendatario realizó un acuerdo extracontrato para acceder al usufructo del local para que se cancelaran por el nuevo ocupante de las intalaciones dadas en arendamiento inicial, pero dicha cesión o subrogación del contrato no fue comunicada oficialmente al Municipio de Pereira.

Por lo anterior los argumentos esbozados por el arrendatario son infundados, porque no acreditó ante la Admnistración Municipal la cesión del conrato de arrendamiento, lo que se colige del material probatorio del expediente y contamos entonces con lo relacionado en el oficio 26188 dirigido al **Dr. JOSE HELMER ZAPATA CARDONA** del 29 de noviembre de 2010, donde se menciona el incumplimiento por parte del Dr. **JORGE ELIECER SABAS BEDOYA** en su calidad de Notario. Igualmente el oficio número 12037 del 17de junio de 2010 donde se menciona que el señor Notario no habia manifestado a la Secretaria de Desarrollo Administrativo la intención de dar por terminado el contrato, por consiguiente debía seguir cancelando la obligación del pago de cánones de arrendamiento hasta tanto dicho contrato sea liquidado.

**SEGUNDO:** No existe entonces en el expediente comunicación y aceptación por parte del Municipio de Pereira de la entrega y subrogación por parte del Notario y arrendatario **JORGE ELEICER SABAS BEDOYA** al Dr. **JOSE HELMER ZAPATA CARDONA**, quien relacionó en la visita especial de entrega ante la Superintendenciade Notariado y Registro que el Notario entreatense encontraba adelantando gestiones para la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento del local donde funcionaba la Notaría Séptima del Círculo de Pereira, por lo que

bien puede la administración Muniicpal verificar el cobro jurídico al deudor relacionado como arrendatario **Dr. JORGE ELIECER SABAS BEDOYA**, e insistir a la parte obligada el cumplimiento de la obligación.

**TERCERO:** Es claro que la administración debe procurar revisar de inmedaito falta deliquidación del contrato, previo informe de supervisor, no sólo para procurar el cobro de la obligación dentro del termino señalado, sino por la legalización de la ocupación actualdel inmueble.

**CUARTO:** La administración procurará de inmediato un último llamado a las partes de ésta controversia, para procurar una conciliación extraprocesal que evite poner en funcionamiento el aparato jurisdiccional mediante la demanda respectiva.



CONTRALORÍA MUNICIPAL DE PEREIRA  
INFORME DE AUDITORIA MODALIDAD ESPECIAL EXPRES

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	9 de 16

ANÁLISIS JURIDICO Al punto PRIMERO: En materia de contratos de arrendamiento de carácter estatal, no existe la renovación del contrato de arrendamiento.

A/CI-2 Informe Preliminar

Ya lo ha expresado el consejo de estado, sala de lo Contencioso Administrativo sección tercera – subsección a consejero ponente ( e ) : Hernán Andrade RINCÓN Bogotá D.C., veintinueve (29) de octubre de dos mil catorce (2014), cuando manifiesta: ” **Improcedencia de la prórroga automática y de la tácita reconducción en el contrato estatal de arrendamiento.** En primer lugar, la Sala reitera la jurisprudencia vigente en el sentido de que en el contrato de arrendamiento estatal no tiene lugar la cláusula de prórroga automática, ni la renovación tácita prevista en el artículo 2014 del Código Civil. En orden de mayor jerarquía, esta Subsección ha advertido que las referidas disposiciones no resultan aplicables en el contrato de arrendamiento estatal en la medida en que darían lugar un derecho de permanencia indefinida de la relación contractual, más allá de lo que se puede prever en esta clase de contratos estatales, en contravía de las exigencias de igualdad, moralidad, eficiencia y economía en el ejercicio de la función administrativa consagrada en el orden constitucional (artículo 209 C.P.) e igualmente, se ha llegado a dicha conclusión teniendo en cuenta que este tipo de cláusulas del derecho común se apartan de los principios y fines de la contratación estatal, desarrollados en la Ley 80 expedida en 1993, entre otros, el deber de planeación, establecido en el referido régimen de contratación. En el mismo sentido, la jurisprudencia del Consejo de Estado ha advertido que la situación de hecho creada por la continuidad en la ejecución del contrato de arrendamiento una vez vencido el término, no tiene la idoneidad de configurar el contrato de arrendamiento estatal, por razón de la carencia del documento escrito que se exige como formalidad esencial del contrato estatal de acuerdo con el artículo 41 de la Ley 80 de 1993.

Igualmente tampoco procede la cesión.

Como reposa en el acta de visita especial de entrega formal de su cargo, de fecha dos (2) de mayo de 2009, practicada por la Superintendencia de Notariado y Registro, folio 14 del este expediente contentivo de la información de auditoria, “El notario saliente se encuentra al día, con el canon de arrendamiento, hasta el 30 de abril de la presente anualidad, contrato de arrendamiento suscrito por el Notario saliente doctor Jorge Eliecer Sabas Bedoya y el Municipio de Pereira”.

Nuevamente y aclarando que fue el nuevo notario señor Jose Helmer Zapata Cardona, quien en visita especial de entrega ante la Superintendencia de Notariado y Registro el 02 de mayo de 2009, y no el doctor Jorge Eliecer Sabas, como quedó en el documento de esa fecha: “Informa el señor Notario entrante



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

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	10 de 16

doctor José Helmer Zapata Cardona, que se encuentra adelantando gestiones para celebrar un nuevo contrato de arrendamiento del Local donde funciona actualmente la Notaria, con el municipio de Pereira”;

A/CI-2 Informe Preliminar

El consejo de estado en el fallo anotado anteriormente, se refirió al plazo de los contratos de arrendamiento y manifestó que: *“Igualmente, el Consejo de Estado se ocupó de precisar que el contrato de arrendamiento se extingue por el vencimiento del plazo pactado y su vigencia no se extiende por el hecho de que el arrendatario continúe con el uso del inmueble arrendado: “El contrato de arrendamiento se extingue al producirse la expiración del plazo, momento mismo en el cual se hace exigible la obligación del arrendatario (deudor), consistente en restituir el bien y, en consecuencia, surge el derecho del arrendador (acreedor) de adelantar las acciones pertinentes para obtener el cumplimiento de la obligación, si el arrendatario no satisface la prestación de restitución, acción que no podía ejercer antes del vencimiento del plazo contractual por ser inexigible la obligación, toda vez que estaba sometida a la llegada de esa fecha (plazo suspensivo). El no cumplimiento de la obligación de restitución del bien arrendado por parte de arrendatario, al término del contrato, en manera alguna puede tener el efecto jurídico de extender el vínculo contractual indefinidamente, hasta el momento en que se dé el cumplimiento de la obligación de restitución, puesto que tal vínculo se extingue así subsistan algunas de las obligaciones que se originaron en él.”*

Por lo tanto es de notar, que no se encuentra en la auditoria, documento que ilustre sobre las actuaciones o gestiones realizadas por parte del Notario José Helmer Zapata Cardona, funcionario que para la fecha (Septiembre de 2009 a Noviembre de 2010), era el responsable de gestionar no solo el nuevo contrato; sino, el pago de los cánones correspondientes a esa fecha; además, porque de manera escrita el doctor José Helmer Zapata, ya le había manifestado al señor alcalde, mediante oficio de fecha 02 de Julio de 2010, su intención de continuar con el pago de los cánones de arrendamiento, hasta tanto estuviera dispuesta la nueva sede de la notaria.

Igualmente, tampoco se encontraron gestiones adelantadas por la administración respecto a la legalización del nuevo contrato y la liquidación del mismo.

**ANÁLISIS JURIDICO Al punto SEGUNDO:** Es de aclarar que fue el notario entrante Dr. José Helmer Zapata, quien manifestó, en el acta de recibo de la Notaria séptima, que se encontraba adelantando gestiones con el municipio de



**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 16

Pereira, para celebrar un nuevo contrato de arrendamiento del Local donde funciona actualmente la Notaria.

A/CI-2 Informe Preliminar

Igualmente, no se encuentra en la auditoria, documento que ilustre sobre las actuaciones o gestiones, realizadas por parte del Notario José Helmer Zapata Cardona, funcionario que para la fecha (Septiembre de 2009 a Noviembre de 2010), era el responsable de gestionar no solo el nuevo contrato; sino, el pago de los cánones correspondientes a esa fecha.

Que igualmente en oficio de fecha 02 de Julio de 2010, el Notario José Helmer Zapata Cardona, se dirige al Alcalde de la época, para manifestarle que, *“Por lo anterior éste despacho continuará cancelando el canon de arrendamiento mensual y hasta tanto, el local donde funcionará la Notaria Séptima se encuentre debidamente adecuado para tal evento”*.

## CRITERIO

De la liquidación del contrato:

- La minuta del contrato de arrendamiento No. 1159 de 2006, en su cláusula cuarta estipula: *“TERMINO: El término de duración del presente contrato será de UN (1) AÑO contados a partir de la legalización de este contrato”* No obstante al revisar los archivos del contrato, éste no se encontró liquidado, ni se encuentran actas que registren la ejecución del contrato u otro acto administrativo que indique su prórroga en el tiempo, ni en la minuta del contrato u otro documento se le dé la facultad al arrendador de ceder el arriendo ni de subarrendar." *“La cláusula Octava: LIQUIDACION: Siguiendo lo ordenado por la ley 80 de 1993, las partes acuerdan liquidar el presente contrato si hay lugar a ello a mas tardar un (1) mes antes de su terminación, o una vez terminado de los dos (2) meses siguientes a la finalización del mismo o a la ejecución del acto administrativo que ordena la terminación, o a la fecha del acuerdo que la disponga. El procedimiento para su liquidación será el establecido en el artículo 60 de la ley 80 de 1993.”* ley 80 de 1993 Capítulo VI DE LA LIQUIDACIÓN DE LOS CONTRATOS. Artículo 60: DE SU OCURRENCIA Y CONTENIDO. *“Los contratos de tracto sucesivo, aquellos cuya ejecución o cumplimiento se prolongue en el tiempo y los demás que lo requieran, serán objeto de liquidación.*



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

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	12 de 16

*También en esta etapa las partes acordarán los ajustes, revisiones y reconocimientos a que haya lugar.*

A/CI-2 Informe Preliminar

*En el acta de liquidación constarán los acuerdos, conciliaciones y transacciones a que llegaren las partes para poner fin a las divergencias presentadas y poder declararse a paz y salvo.*

*Para la liquidación se exigirá al contratista la extensión o ampliación, si es del caso, de la garantía del contrato a la estabilidad de la obra, a la calidad del bien o servicio suministrado, a la provisión de repuestos o accesorios, al pago de salarios, prestaciones e indemnizaciones, a la responsabilidad civil y, en general, para avalar las obligaciones que deba cumplir con posterioridad a la extinción del contrato.”*

- LEY 1150 DE 2.007.- ARTÍCULO 11. DEL PLAZO PARA LA LIQUIDACIÓN DE LOS CONTRATOS. *“La liquidación de los contratos se hará de mutuo acuerdo dentro del término fijado en los pliegos de condiciones o sus equivalentes, o dentro del que acuerden las partes para el efecto. De no existir tal término, la liquidación se realizará dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la expiración del término previsto para la ejecución del contrato o a la expedición del acto administrativo que ordene la terminación, o a la fecha del acuerdo que la disponga.*

*En aquellos casos en que el contratista no se presente a la liquidación previa notificación o convocatoria que le haga la entidad, o las partes no lleguen a un acuerdo sobre su contenido, la entidad tendrá la facultad de liquidar en forma unilateral dentro de los dos (2) meses siguientes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 136 del C.C.A.*

*Si vencido el plazo anteriormente establecido no se ha realizado la liquidación, la misma podrá ser realizada en cualquier tiempo dentro de los dos años siguientes al vencimiento del término a que se refieren los incisos anteriores, de mutuo acuerdo o unilateralmente, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 136 del C.C.A.*

*Los contratistas tendrán derecho a efectuar salvedades a la liquidación por mutuo acuerdo, y en este evento la liquidación unilateral sólo procederá en relación con los aspectos que no hayan sido objeto de acuerdo.”*



**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 16

- “La Ley [1150](#) de 2007 derogó el artículo [24](#) numeral 1o de la Ley 80 de 1993, en las reglas de contratación en lo tocante a la forma de contratación en tratándose de arrendamiento de inmuebles, y en su artículo [4o](#) señaló: “La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos... i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles.”

A/CI-2 Informe Preliminar

*El primer comentario que debe hacerse a este respecto, es precisamente que el contrato de arrendamiento donde sea parte una Entidad Pública, debe hacerse por escrito, lo que lo convierte en un acto solemne, pero que no debe confundirse con la necesidad de registrar este en un instrumento público, sea cual fuere la naturaleza de la cosa arrendada.<sup>[5]</sup>*

*El Decreto 2474 de 2008 en su artículo [83](#) el cual fue modificado por el artículo [4](#) del Decreto Nacional 3576 de 2009, se erige como la norma especial que regula la forma de contratación del arrendamientos de inmuebles, que como vimos líneas anteriores se prefiere al ser una norma especial sobre el tema, de lo que resulta lo siguiente.”* CONCEPTO 35 DE 2012 (marzo 19) INSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR – ICBF 10200/018451-NAC de 2012-03-16.

#### Del Seguimiento y Control de la Contratación Estatal:

- Los artículos 3 y 4 de la Ley 80 de 1993, en concordancia con el Principio de Responsabilidad artículo 26 y los artículos 3 y 6 de la Ley 610 de 2000, se considera una deficiente gestión.
- Manuales de Interventoría del Municipio de Pereira (Decretos Nos. 411 de 2008, 1461 de 2010 y demás) En concordancia con lo establecido en los artículos 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011, y con el fin de proteger la moralidad administrativa, de prevenir la ocurrencia de actos de corrupción y de tutelar la transparencia de la actividad contractual, se deben designar, los supervisores para la vigilancia permanente, la correcta ejecución de los contratos, designado por el Director de la Secretaria correspondiente. La supervisión consiste en el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable, y jurídico que sobre el cumplimiento del objeto del contrato. El supervisor está facultado para solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual, y será responsable por mantener informada a la entidad contratante de los hechos



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

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	14 de 16

o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente.

A/CI-2 Informe Preliminar

## **EFECTO**

La falta de seguimiento y control del contrato de arrendamiento No. 1159 de 2006, genera un presunto detrimento, de acuerdo con los artículos 3 y 6 de la Ley 610 de 2000, se considera una deficiente gestión. en cuantía de \$29'960.365 para el Municipio de Pereira, por cuanto la deuda por concepto de no pago de arrendamiento del citado bien, correspondiente al periodo de septiembre 30 de 2009 hasta el 2 de noviembre de 2010, no fue debidamente cobrada a quien ocupaba el inmueble en dichos años, es decir al Dr. José Helmer Zapata, no obstante el citado funcionario en su calidad de Notario el día 2 de julio envía oficio al Dr. Israel Londoño, Alcalde de Pereira para dicho periodo, donde se “*compromete continuar cancelando el canon de arrendamiento mensual*”, igualmente el funcionario Cesar Augusto Mahecha Acevedo profesional universitario de la oficina de bienes inmuebles, cursa oficio para el Dr. José Helmer Zapata, el día 29 de noviembre de 2010, recordándole el incumplimiento del pago del arrendamiento de dicho bien, sin embargo, las facturas que se generan por el arrendamiento se continúan emitiendo a nombre del Dr. Jorge Eliecer Sabas, quien entrego la Notaria, el día 2 de mayo de 2009, en la citada acta de entrega se puede observar el siguiente texto:

*“El notario saliente se encuentra al día con el canon de arrendamiento hasta el 30 de abril de la presente anualidad, contrato de arrendamiento suscrito por el notario saliente doctor Jorge Eliecer Sabas Bedoya y el Municipio de Pereira.”*

*“Informa el señor Notario entrante doctor José Helmer Zapata Cardona, que se encuentra adelantando gestiones para celebrar un nuevo contrato de arrendamiento del local donde funciona actualmente la Notaría, con el Municipio de Pereira.”*

Lo anterior en contravención del artículo 4 de la Ley 80 de 1993. “**DE LOS DERECHOS Y DEBERES DE LAS ENTIDADES ESTATALES. Numeral 4o.** Adelantarán revisiones periódicas de las obras ejecutadas, servicios prestados o bienes suministrados, para verificar que ellos cumplan con las condiciones de calidad ofrecidas por los contratistas, y promoverán las acciones de



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

CÓDIGO	FECHA	VERSIÓN	PÁGINAS
FO 1.3.2 -13	11-02-2014	1.0	15 de 16

*responsabilidad contra éstos y sus garantes cuando dichas condiciones no se cumplan.*

A/CI-2 Informe Preliminar

*9º. Actuarán de tal modo que por causas a ellas imputables, no sobrevenga una mayor onerosidad en el cumplimiento de las obligaciones a cargo del contratista. Con este fin, en el menor tiempo posible, corregirán los desajustes que pudieren presentarse y acordarán los mecanismos y procedimientos pertinentes para precaver o solucionar rápida y eficazmente las diferencias o situaciones litigiosas que llegaren a presentarse.”*

La falta de oportunidad en las actuaciones, han generado HECHOS CUMPLIDOS que son reprochables conforme al numeral 1 de la ley 734 de 2002 y los literales d, e, de la Ley 87 de 1993

La Secretaría de Desarrollo Administrativo- Bienes Inmuebles del Municipio de Pereira, en el proceso contractual, no cuenta con los suficientes controles que le permita llevar a cabo un seguimiento efectivo y evaluación oportuna a las entidades o personas que actúan en calidad de arrendatarias, lo que incide en la falta de oportunidad de la gestión administrativa, tendiente a recuperar los dineros públicos.

Existe posible responsabilidad por parte del Notario Jose Helmer Zapata Cardona, frente al no pago de los cánones de arrendamiento, durante el tiempo (Septiembre de 2009 a Noviembre de 2010), a lo cual se comprometió por escrito con el señor alcalde de dicha época; además que era su deber como funcionario público. (Subrogacion de la deuda u obligación).

Igualmente se denota una responsabilidad, por parte de los Secretarios Administrativos, de la época 2009 hasta el año 2015, que no realizaron gestiones de cobro de los cánones de arrendamiento oportunamente y solo se hizo hasta octubre de 2015.

Las conductas omisivas antes descritas, se configuran como falta disciplinaria, según lo establecido en el artículo 23 de la Ley 734 de 2002, como consecuencia del incumplimiento de los deberes antes señalados, según lo dispuesto en el numeral 1º del artículo 34 ibídem, como también no acatar la prohibición de incumplir los deberes contenidos, entre otros, en la ley, según lo señalado en el artículo 35, numeral 1º del mismo Estatuto.



**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 16

ARTÍCULO 44. SUJETOS DISCIPLINABLES. El artículo 53 de la Ley 734 de 2002, Quedará así: El presente régimen se aplica a los particulares que cumplan labores de interventoría o supervisión en los contratos estatales; también a quienes ejerzan funciones públicas, de manera permanente o transitoria, en lo que tienen que ver con estas, y a quienes administren recursos públicos u oficiales.

A/CI-2 Informe Preliminar

La Ley 87 de 1993 Uno de los objetivos del Sistema de Control Interno que se establecen en la Ley 87 de 1993 es “Velar porque todas las actividades y recursos de la organización estén dirigidos al cumplimiento de los objetivos de la entidad”. Ley 734 de 2002 Artículo 34 numeral 1. DEBERES. Son deberes de todo servidor público: Cumplir y hacer que se cumplan los deberes contenidos en la Constitución, los tratados de Derecho Internacional Humanitario, los demás ratificados por el Congreso, las leyes, los decretos, las ordenanzas, los acuerdos distritales y municipales, los estatutos de la entidad, los reglamentos y los manuales de funciones, las decisiones judiciales y disciplinarias, las convenciones colectivas, los contratos de trabajo y las órdenes superiores emitidas por funcionario competente.

El numeral 21 del citado artículo, indica: Vigilar y salvaguardar los bienes y valores que le han sido encomendados y cuidar que sean utilizados debida y racionalmente, de conformidad con los fines a que han sido destinados.

Los servidores públicos en cumplimiento de las labores propias de su cargo, empleo o función, tienen el deber de desplegar sus conductas dentro del marco constitucional y legal fijado para el efecto. Es así como se les impone la obligación de salvaguardar la moralidad pública, la transparencia, la objetividad, la legalidad, la honradez, la imparcialidad la celeridad, la publicidad, la economía, así como la eficacia y eficiencia en el desempeño de su actividad.