



**Gerencia Seccional V – Barranquilla
PGA 2021**

**Auditoría Exprés a la Contraloría Distrital de Santa Marta
Vigencias 2019 - 2020 - 2021**

INFORME FINAL

ALMA CARMENZA ERAZO MONTENEGRO
Auditora General de la República

LUZ JIMENA DUQUE BOTERO
Auditora Auxiliar

DIEGO FERNANDO URIBE VELÁSQUEZ
Auditor Delegado para la Vigilancia de la Gestión Fiscal

MARIA ELVIRA SALCEDO CARRILLO
Gerente Seccional

| | |
|------------------------------------|------------------------------|
| Ricardo Antonio Rodríguez Cárdenas | Profesional Especializado 03 |
| María Margarita Rodríguez Cote | Profesional Universitario 02 |
| Lina María García García | Profesional Universitario 01 |
| Carlos Augusto Duque Cruz | Contratista |

Auditores

Barranquilla, 13 de diciembre de 2021

TABLA DE CONTENIDO

| | | |
|------|---|----|
| 1. | INTRODUCCIÓN | 3 |
| 2. | RESULTADOS | 3 |
| 2.1. | VERIFICAR EN EL SITIO EL ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN. | 3 |
| 2.2. | VERIFICAR EN EL SITIO EL ESTADO ACTUAL DE LAS REDES ELÉCTRICAS, HIDROSANITARIAS. | 4 |
| 2.3. | VERIFICAR CON LA EMPRESA PRESTADORA DEL SERVICIO DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO EL ESTADO DE LAS REDES EN EL SECTOR. | 4 |
| 2.4. | VERIFICAR SI LA CONTRALORÍA DISTRITAL CUENTA CON RECURSOS PARA LA CONSTRUCCIÓN Y DOTACIÓN DEL INMUEBLE. | 5 |
| 2.5. | REALIZAR EL ESTUDIO DE TÍTULOS DEL BIEN INMUEBLE ADQUIRIDO PARA SEDE DE LA CONTRALORÍA DISTRITAL DE SANTA MARTA. | 5 |
| 2.6. | EVALUAR LOS CONTRATOS 010 DE 2020, AO-006-2020, CA-066-2021, CA-029-2021, CA-009-2021, 40 DE 2019, CD-033-2020, CD-02-2020 | 7 |
| 2.7. | EVALUAR LAS CONDICIONES JURÍDICAS DE LA ENTREGA Y DEL INMUEBLE ADQUIRIDO POR LA CONTRALORÍA DISTRITAL DE SANTA MARTA | 12 |
| 2.8. | EVALUAR LAS CONDICIONES JURÍDICAS DE LAS ACTUACIONES DE LA CONTRALORÍA DISTRITAL DE SANTA MARTA PARA EL USO Y ADECUACIÓN DEL INMUEBLE QUE SE ADQUIRIÓ COMO NUEVA SEDE. | 20 |
| 2.9. | VERIFICAR LOS GASTOS ASOCIADOS AL MANTENIMIENTO DE LA SEDE COMO VIGILANCIA Y SERVICIOS PÚBLICOS.... | 25 |
| 3. | ANÁLISIS DE CONTRADICCIÓN | 25 |
| 4. | TABLA CONSOLIDADA DE HALLAZGOS DE AUDITORÍA | 44 |

1. INTRODUCCIÓN

De conformidad con el Manual de Proceso Auditor (MPA) Versión 9.1 de la AGR, el Auditor Delegado para la Vigilancia de la Gestión Fiscal y Líder del Proceso Auditor, autorizó efectuar auditoría exprés, a la Contraloría Distrital de Santa Marta, con ocasión de una petición remitida directamente a la señora Auditora General de la República, designada con el número SIA ATC No. 012021000624, por ciudadano anónimo, se ordena programar una Auditoría Exprés, vigencias 2019 – 2020 - 2021, con el objeto de analizar la compra, estado de recibido y estado del bien inmueble adquirido como nueva sede de la Contraloría Distrital de Santa Marta.

De conformidad con nuestro MPA, numeral 5.2 versión 9.1 y en aras de brindar una respuesta de fondo frente a la petición ciudadana identificada con el SIA ATC No. 012021000624, el objetivo general de la auditoría exprés fue evaluar la gestión fiscal de la Contraloría Distrital de Santa Marta realizada durante la vigencia 2020, en cumplimiento del PGA 2021, con el fin de evaluar las compras, estado de recibido y estado actual de los bienes objeto de la denuncia 012021000702 y demás asuntos que el equipo auditor considere para la ejecución y desarrollo de la auditoría; garantizando el análisis y respuesta a cada uno de los puntos solicitados por el peticionario.

A continuación, se presentan los resultados preliminares de la Auditoría Exprés, para que el sujeto de control ejerza su derecho a la réplica.

2. RESULTADOS

Se establecieron como actividades para desarrollar el ejercicio auditor las siguientes y que se desarrollaron en su totalidad así:

2.1. Verificar en el sitio el estado actual de la edificación.

Se realizó la correspondiente visita técnica al inmueble en la ciudad de Santa Marta, los días 16, 17 y 18 de noviembre de la presente anualidad, de la cual se evidencio que la Contraloría Distrital de Santa Marta el 16 de diciembre del año 2019, compró una vivienda ubicada en la calle 11 D N` 16 E -81 de la Urbanización Riascos de la ciudad de Santa Marta, la cual tiene un Área construida de 294.48 M2, con el fin de trasladar a este inmueble las oficinas de la dependencia de la Contraloría Distrital, lo que no se ha podido lograr por los siguientes motivos:

- En la vivienda se perciben gases fuertes provenientes de las redes de alcantarillado.
- El techo de la vivienda es en madera estilo colonial es decir, enchape de madera instalado sobre vigas de madera, que por su estado y edad, se considera altamente inflamable lo que es un peligro para que allí funcione una entidad de servicio público.
- La Secretaría de Salud de Santa Marta en febrero del 2020, realiza una visita para dar concepto de ocupación del inmueble el cual es **desfavorable** entre otros por lo siguiente;
 1. La zona es inundable.
 2. No cuenta con accesos amplios.
 3. No tiene señalización.
 4. La escalera del patio está a la intemperie.
 5. Mala iluminación y ventilación.
 6. No se cuenta con certificado de limpieza del tanque de Suministro.
 7. Los gases provenientes de las Redes de Alcantarillado.
 8. No se cuenta con el documento del Plan de gestión de riesgo de desastres.

2.2. Verificar en el sitio el estado actual de las redes eléctricas, hidrosanitarias.

El estado de las redes hidrosanitarias de una vivienda de más de cuarenta años de construida, como la que adquirió la Contraloría Distrital de Santa Marta, ya cumplieron prácticamente su vida útil.

La red hidráulica no fue posible probar la presión de la red, ya que el servicio se encuentra suspendido y no se pudo constatar que tipo de material es el de la red.

2.3. Verificar con la empresa prestadora del servicio de Acueducto y Alcantarillado el estado de las redes en el sector.

El alcantarillado de la vivienda expide olores muy fuertes de gases, por lo general el gas de alcantarilla está compuesto de: sulfuro de hidrogeno, dióxido de carbono, metano y amoniaco, el olor fuerte y fétido se lo da el sulfuro de hidrogeno. En este caso en particular se puede deber a que la vivienda no está siendo utilizada y la acumulación de sólidos en la tubería y la no presencia de agua, que es la barrera natural para evitar el ingreso de gases son los causantes de estos.

Una exposición permanente a estos gases puede producir entre otros los siguientes efectos en la salud: vómitos, náuseas, irritación de garganta y ojos, fatiga, dolor de cabeza, pérdida del olfato, problemas de memoria y concentración.

2.4. Verificar si la Contraloría Distrital cuenta con recursos para la construcción y dotación del Inmueble.

En vista de que se le dio concepto desfavorable de ocupación y que la vivienda no cumple con la Norma NSR10, la actual administración tomó la decisión de construir en este sitio unas instalaciones completamente nuevas que cumplan con toda la normatividad vigente, para lo cual cuenta con una partida de aproximadamente 900 Millones de pesos, de acuerdo a la entrevista sostenida con el Contralor Distrital durante la visita.

2.5. Realizar el estudio de títulos del bien inmueble adquirido para sede de la Contraloría Distrital de Santa Marta.

Se llevó a cabo el estudio de títulos del bien inmueble adquirido por la Contraloría Distrital de Santa Marta, para lo cual se analizaron los siguientes documentos:

- Certificados de Tradición y Libertad:
 1. Matrícula 080-66886 de fecha 09/12/2019
 2. Matrícula 080-66886 de fecha 16/11/2021
 3. Matrícula 080-5088 de fecha 20/11/2021
- Escritura No 948 del 19/06/1991 NOTARIA 1. DE SANTA MARTA, GRAVAMEN: 210 HIPOTECA CUANTIA INDETERMINADA.
- Escritura Pública No 513 del 12/04/2002 NOTARIA 1 DE SANTA MARTA-CANCELACION 0776-CANCELACION HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA.
- Escritura Pública No 575 del 25/03/1998 NOTARIA 1 DE SANTA MARTA-DESENGLOBE.
- Escritura Pública No 1348 del 28/05/2013 ADJUDICACION EN SUCESIÓN de Carlos Enrique Vivas Walter.
- Escritura Pública de COMPRAVENTA No 1135 Fecha de Escritura: 27/12/2019 NOTARIA: TERCERA DE SANTA MARTA-
- Acta de Posesión No 011 del 14 de junio de 2017- Dr. Edilson Miguel Palacio Castañeda, CC7.144.678- Contralor Distrital Santa Marta.
- Poder para firma de Escritura de venta, otorgado por HORTENCIA VIVAS GUERRERO A MONICA PATRICIA VIVAS GUERRERO
- Poder para firma de Escritura de venta, otorgado por ANGELA MARINA VIVAS GUERRERO A MONICA PATRICIA VIVAS GUERRERO

- Informe Avalúo comercial-Perito: Emeris R. Rico Moran RAA-AVAL No 36561715- Diciembre 10 de 2019.(En lo que respecta a la confrontación del Área de terreno, linderos, Área de construcción, según Escritura de compraventa y soportes documentales)

Del estudio de los anteriores documentos se concluyó que en la Escritura de COMPRAVENTA No 3135 del 27/12/2019, el predio objeto de venta, es el que se identifica con la Matricula Inmobiliaria No 080-66886, se evidenció que se incluyeron los linderos correspondientes al predio antes de ser desenglobado, es decir, al que se identifica con la Matricula Inmobiliaria Nro. 080-5088 y no se percataron de que el predio objeto de venta, es el que corresponde al LOTE No 2, cuyos linderos se delimitaron en la Escritura de desenglobe Nro. 575 del 25/01/1998, con un área de 343.51 M2, linderos que dejó claramente establecidos, el informe de avalúo comercial de fecha 10/12/2019, anterior a la venta y que no aparecen descritos en la escritura de compraventa. De igual manera en la escritura de compraventa, se evidenció que no se describió el área construida, información que se encuentra en el avalúo comercial realizado por la lonja, la cual debió constar en la escritura de compraventa.

En consecuencia de lo relatado anteriormente se establece la siguiente observación;

2.5.1. Hallazgo administrativo por errores en la Escritura Pública de compra del inmueble de propiedad de la Contraloría Distrital de Santa Marta y en el certificado de libertad y tradición.

En la Escritura de COMPRAVENTA No 31135 del 27/12/2019, el predio objeto de venta, el cual se identifica con la Matricula Inmobiliaria No 080-66886, se evidenció que los linderos mediante los cuales se identifica el predio en la escritura pública corresponden a los que anteriormente tenía el predio al desenglobe que se efectuó mediante escritura pública Nro. 575 del 25/01/1998.

En igual sentido se observó que en el certificado de libertad y tradición, de la Matricula Inmobiliaria No 080-66886, en la anotación No 006 – COMPRAVENTA- de fecha 30/12/2019 con el radicado 2019-080-6-10113, en la Escritura 3135 del 27/12/2019 de la Notaria Tercera de Santa Marta fue incluido en el registro como una de las personas intervinientes en el negocio jurídico como promitente vendedor al causante, teniendo en cuenta que este falleció el 5 de mayo de 2005, según la Cláusula “PRIMERO”, de la Escritura de Adjudicación en Sucesión No 1348 del 28/05/2013.

Lo anterior vulnera lo establecido en el artículo 6.2. de la Resolución Conjunta 1101 del 31 de diciembre de 2020 mediante la cual se establecen los lineamientos

para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales, la corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad y la corrección de área y/o linderos mediante escrituras aclaratorias, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y la Superintendencia de Notariado y Registro.

Lo anterior por presuntos faltas de controles por parte del área encargada de la Contraloría Distrital de Santa Marta, estos yerros generan que la entidad no tenga realmente identificado el bien inmueble adquirido.

2.6. *Evaluar los contratos 010 de 2020, AO-006-2020, CA-066-2021, CA-029-2021, CA-009-2021, 40 de 2019, CD-033-2020, CD-02-2020*

Se solicitaron los expedientes contractuales anteriormente identificados, los cuales fueron evaluados encontrando lo siguiente:

2.6.1. Contrato 001 de 2019

Este contrato corresponde al arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de la Contraloría Distrital de Santa Marta, sin embargo este se celebró el 01 de enero de 2019 y el inmueble que fue comprado como nueva sede de la Contraloría fue en diciembre de 2019 y es sobre este negocio que versa la auditoría exprés.

Así mismo, este contrato fue solicitado a la Contraloría mediante el SIA Observa, teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto este contrato no será evaluado.

2.6.2. Contrato 040 de 2019

Este contrato será evaluado en el numeral 2.8 del presente documento.

2.6.3. Contrato AO-006-2020

El objeto de este contrato consiste en el “*Mantenimiento preventivo y correctivo así como los repuestos de los equipos de aire acondicionado de la Contraloría Distrital de Santa Marta*”, al revisar los aspectos jurídicos de este contrato se observa que se cumple con los requisitos de la selección de mínima cuantía y está debidamente justificado.

2.6.4. Contrato 010 de 2020

Se aduce por la entidad la siguiente necesidad para celebrar el contrato de arrendamiento: “(...) *teniendo en cuenta la urgente necesidad de continuar*

*utilizando las instalaciones donde actualmente se encuentra funcionando la Contraloría Distrital, ya que el inmueble adquirido para el funcionamiento de la Contraloría no cuenta con las adecuaciones necesarias para tal fin, y aunado a esto, actualmente en el País se encuentra bajo una Emergencia Sanitaria que complica no sólo el traslado de la entidad a otro inmueble, sino también que, el inmueble que se encuentra en titularidad de la Contraloría Distrital de Santa Marta, no cuenta con las condiciones mínimas de bioseguridad para que el ente funcione en dicha ubicación, por lo tanto, es indispensable incurrir en gastos de arriendo sobre el bien inmueble que se encuentra ubicado en la Carrera 1 No. 17-05 frente la bahía de Santa Marta, para continuar cumpliendo a cabalidad con los objetivos misionales como Ente de Control Fiscal, con la novedad que el inmueble de referencia se encuentra a cargo de la administración de la **INMOBILIARIA ZUCA LTDA (...)**".*

En la necesidad anteriormente descrita pone de manifiesto que el arrendamiento se generó, porque el inmueble adquirido por la entidad no se encuentra en las condiciones para el funcionamiento de la Contraloría.

El ingeniero civil contratado por la AGR, quien realizó la visita al inmueble en la ciudad de Santa Marta, se evidenció que efectivamente el inmueble de propiedad de la Contraloría no tiene las condiciones para el funcionamiento de una entidad estatal, toda vez que no cuenta con las condiciones de bioseguridad, salubridad y seguridad y estabilidad de la construcción, por lo cual se encuentran debidamente justificados los gastos adicionales derivados del arrendamiento de otra sede para el funcionamiento de la entidad.

El presente contrato fue suscrito el 3 de marzo de 2021 con el siguiente objeto contractual "*Arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de las oficinas de la Contraloría Distrital de Santa Marta*", el cual fue suscrito con la misma inmobiliaria y sobre el mismo bien en el cual viene funcionando la Contraloría, para así no incurrir en gastos adicionales como el traslado de sede, el contrato tuvo un plazo de ejecución de dos meses.

2.6.5. Contrato CA 029 de 2020

Se aduce por la entidad la siguiente necesidad para celebrar el contrato de arrendamiento: "*(...) teniendo en cuenta la urgente necesidad de continuar utilizando las instalaciones donde actualmente se encuentra funcionando la Contraloría Distrital, ya que el inmueble adquirido para el funcionamiento de la Contraloría no cuenta con las adecuaciones necesarias para tal fin, y aunado a esto, actualmente en el País se encuentra bajo una Emergencia Sanitaria que complica no sólo el traslado de la entidad a otro inmueble, sino también que, el inmueble que se encuentra en titularidad de la Contraloría Distrital de Santa Marta,*

*no cuenta con las condiciones mínimas de bioseguridad para que el ente funcione en dicha ubicación, por lo tanto, es indispensable incurrir en gastos de arriendo sobre el bien inmueble que se encuentra ubicado en la Carrera 1 No. 17-05 frente la bahía de Santa Marta, para continuar cumpliendo a cabalidad con los objetivos misionales como Ente de Control Fiscal, con la novedad que el inmueble de referencia se encuentra a cargo de la administración de la **INMOBILIARIA ZUCA LTDA (...)**”.*

En la necesidad anteriormente descrita pone de manifiesto que el arrendamiento se generó, porque el inmueble adquirido por la entidad no se encuentra en las condiciones para el funcionamiento de la Contraloría.

El ingeniero civil contratado por la AGR, quien realizó la visita al inmueble en la ciudad de Santa Marta, se evidenció que efectivamente el inmueble de propiedad de la Contraloría no tiene las condiciones para el funcionamiento de una entidad estatal, toda vez que no cuenta con las condiciones de bioseguridad, salubridad, seguridad y estabilidad de la construcción, por lo cual se encuentra debidamente justificado los gastos adicionales derivados del arrendamiento de otra sede para el funcionamiento de la entidad.

El presente contrato fue suscrito el 24 de mayo de 2021 con el siguiente objeto contractual “*Arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de las oficinas de la Contraloría Distrital de Santa Marta*”, el cual fue suscrito con la misma inmobiliaria y sobre el mismo bien en el cual viene funcionando la Contraloría, para así no incurrir en gastos adicionales como el traslado de sede, el contrato tuvo un plazo de ejecución de dos meses.

2.6.6. Contrato CD 033 de 2020

De acuerdo a la información suministrada en la etapa de planeación, este contrato hacía referencia al arrendamiento del inmueble donde funciona actualmente la Contraloría Distrital de Santa Marta, al evaluar la cuenta rendida por la entidad en el SIA Observa, este contrato no fue reportado en la cuenta por lo cual fue requerido en la solicitud de información a través del mismo aplicativo.

Cuando la Contraloría suministra el expediente contractual, se comprobó que dicho contrato corresponde al siguiente objeto contractual: “*Prestación de servicios de apoyo a la gestión para la capacitación de los funcionarios de la Contraloría Distrital en cumplimiento del Plan Institucional de Capacitación vigencia 2020*”, por no ser este parte del objeto de evaluación de la auditoría exprés, este contrato no será evaluado.

2.6.7. Contrato 009 de 2021

Av Calle 26 # 69 - 76 Edificio Elemento Torre 4 (Agua) Piso 17 y 18, Bogotá D.C.
PBX: [571] 3186800 - 3816710 -Línea gratuita de atención ciudadana: 018000-120205
f auditoriageneral t auditoriagen i auditoriagen i auditoriageneralcol
participacion@auditoria.gov.co
www.auditoria.gov.co

Se aduce por la entidad la siguiente necesidad para celebrar el contrato de arrendamiento: *“(...) teniendo en cuenta la urgente necesidad de continuar utilizando las instalaciones donde actualmente se encuentra funcionando la Contraloría Distrital, ya que el inmueble adquirido para el funcionamiento de la Contraloría no cuenta con las adecuaciones necesarias para tal fin, y aunado a esto, actualmente en el País se encuentra bajo una Emergencia Sanitaria que complica no sólo el traslado de la entidad a otro inmueble, sino también que, el inmueble que se encuentra en titularidad de la Contraloría Distrital de Santa Marta, no cuenta con las condiciones mínimas de bioseguridad para que el ente funcione en dicha ubicación, por lo tanto, es indispensable incurrir en gastos de arriendo sobre el bien inmueble que se encuentra ubicado en la Carrera 1 No. 17-05 frente la bahía de Santa Marta, para continuar cumpliendo a cabalidad con los objetivos misionales como Ente de Control Fiscal, con la novedad que el inmueble de referencia se encuentra a cargo de la administración de la **INMOBILIARIA ZUCA LTDA (...)**”.*

En la necesidad anteriormente descrita pone de manifiesto que el arrendamiento se generó, porque el inmueble adquirido por la entidad no se encuentra en las condiciones para el funcionamiento de la Contraloría.

El ingeniero civil contratado por la AGR, quien realizó la visita al inmueble en la ciudad de Santa Marta, se evidenció que efectivamente el inmueble de propiedad de la Contraloría no tiene las condiciones para el funcionamiento de una entidad estatal, toda vez que no cuenta con las condiciones de bioseguridad, salubridad y seguridad y estabilidad de la construcción, por lo cual se encuentra debidamente justificado los gastos adicionales derivados del arrendamiento de otra sede para el funcionamiento de la entidad.

El presente contrato fue suscrito el 12 de febrero de 2021 con el siguiente objeto contractual *“Arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de las oficinas de la Contraloría Distrital de Santa Marta”*, el cual fue suscrito con la misma inmobiliaria y sobre el mismo bien en el cual viene funcionando la Contraloría, para así no incurrir en gastos adicionales como el traslado de sede, el contrato tuvo un plazo de ejecución de dos meses.

2.6.8. Contrato CA-029-2021

Se aduce por la entidad la siguiente necesidad para celebrar el contrato de arrendamiento: *“(...) teniendo en cuenta la urgente necesidad de continuar utilizando las instalaciones donde actualmente se encuentra funcionando la Contraloría Distrital, ya que el inmueble adquirido para el funcionamiento de la Contraloría no cuenta con las adecuaciones necesarias para tal fin, y aunado a*

*esto, actualmente en el País se encuentra bajo una Emergencia Sanitaria que complica no sólo el traslado de la entidad a otro inmueble, sino también que, el inmueble que se encuentra en titularidad de la Contraloría Distrital de Santa Marta, no cuenta con las condiciones mínimas de bioseguridad para que el ente funcione en dicha ubicación, por lo tanto, es indispensable incurrir en gastos de arriendo sobre el bien inmueble que se encuentra ubicado en la Carrera 1 No. 17-05 frente la bahía de Santa Marta, para continuar cumpliendo a cabalidad con los objetivos misionales como Ente de Control Fiscal, con la novedad que el inmueble de referencia se encuentra a cargo de la administración de la **INMOBILIARIA ZUCA LTDA (...)**”.*

En la necesidad anteriormente descrita pone de manifiesto que el arrendamiento se generó, porque el inmueble adquirido por la entidad no se encuentra en las condiciones para el funcionamiento de la Contraloría.

El ingeniero civil contratado por la AGR, quien realizó la visita al inmueble en la ciudad de Santa Marta, se evidencio que efectivamente el inmueble de propiedad de la Contraloría no tiene las condiciones para el funcionamiento de una entidad estatal, toda vez que no cuenta con las condiciones de bioseguridad, salubridad y seguridad y estabilidad de la construcción, por lo cual se encuentran debidamente justificados los gastos adicionales derivados del arrendamiento de otra sede para el funcionamiento de la entidad.

El presente contrato fue suscrito el 24 de mayo de 2021 con el siguiente objeto contractual “Arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de las oficinas de la Contraloría Distrital de Santa Marta”, el cual fue suscrito con la misma inmobiliaria y sobre el mismo bien en el cual viene funcionando la Contraloría, para así no incurrir en gastos adicionales como el traslado de sede, el contrato tuvo un plazo de ejecución de dos meses.

2.6.9. Contrato CA-066-2021

Se aduce por la entidad la siguiente necesidad para celebrar el contrato de arrendamiento: *“(...) teniendo en cuenta la urgente necesidad de continuar utilizando las instalaciones donde actualmente se encuentra funcionando la Contraloría Distrital, ya que el inmueble adquirido para el funcionamiento de la Contraloría no cuenta con las adecuaciones necesarias para tal fin, y aunado a esto, actualmente en el País se encuentra bajo una Emergencia Sanitaria que complica no sólo el traslado de la entidad a otro inmueble, sino también que, el inmueble que se encuentra en titularidad de la Contraloría Distrital de Santa Marta, no cuenta con las condiciones mínimas de bioseguridad para que el ente funcione en dicha ubicación, por lo tanto, es indispensable incurrir en gastos de arriendo sobre el bien inmueble que se encuentra ubicado en la Carrera 1 No. 17-05 frente*

*la bahía de Santa Marta, para continuar cumpliendo a cabalidad con los objetivos misionales como Ente de Control Fiscal, con la novedad que el inmueble de referencia se encuentra a cargo de la administración de la **INMOBILIARIA ZUCA LTDA (...)**”.*

En la necesidad anteriormente descrita pone de manifiesto que el arrendamiento se generó, porque el inmueble adquirido por la entidad no se encuentra en las condiciones para el funcionamiento de la Contraloría.

El ingeniero civil contratado por la AGR, quien realizó la visita al inmueble en la ciudad de Santa Marta, se evidencio que efectivamente el inmueble de propiedad de la Contraloría no tiene las condiciones para el funcionamiento de una entidad estatal, toda vez que no cuenta con las condiciones de bioseguridad, salubridad y seguridad y estabilidad de la construcción, por lo cual se encuentran debidamente justificados los gastos adicionales derivados del arrendamiento de otra sede para el funcionamiento de la entidad.

El presente contrato fue suscrito el 14 de septiembre de 2021 con el siguiente objeto contractual “*Arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de las oficinas de la Contraloría Distrital de Santa Marta*”, el cual fue suscrito con la misma inmobiliaria y sobre el mismo bien en el cual viene funcionando la Contraloría, para así no incurrir en gastos adicionales como el traslado de sede, el contrato tuvo un plazo de ejecución de dos meses.

2.7. *Evaluar las condiciones jurídicas de la entrega y del inmueble adquirido por la Contraloría Distrital de Santa Marta*

Con el fin de ejecutar esta actividad se solicitó el contrato de compraventa mediante el cual se adquirió el inmueble y el avalúo comercial que realizo la Lonja, en donde se evidenciaron una serie de apreciaciones frente al negocio jurídico.

2.7.1. Contrato 031 de 2019

Este contrato establece como necesidad la siguiente, “*La Entidad durante la presente vigencia gestionó mediante cobro coactivo el pago de un recurso dejando de percibir desde el año 2011 hasta la vigencia actual, recurso que corresponde a la directriz ordenada por la ley 1416 de 2010, por medio de la cual se fortalece el ejercicio del control fiscal y en la cual se ordenó lo siguiente:*

Art. 2, parágrafo, “(…) A partir de la vigencia 2011 los gastos de las Contralorías Municipales y Distritales, sumadas la transferencias del nivel central y descentralizado, crecerán porcentualmente en la cifra mayor que resulte de comparar la inflación causada en el año anterior y la proyectada para el siguiente

por el respectivo distrito o municipio. Para estos propósitos, el Secretario de Hacienda distrital o municipal, o quien haga sus veces, establecerá los ajustes que proporcionalmente deberán hacer tanto el nivel central como las entidades descentralizada en los porcentajes y cuotas de auditoraje establecidas en el presente artículo.

En virtud a la norma citada y la gestión del cobro coactivo antes mencionado se logró adicionar como inversión al presupuesto de la vigencia actual una suma que deberá ser destinada al fortalecimiento de la Entidad.

(...) La entidad tiene más de 70 años de funcionamiento y no cuenta con una sede propia, lo que ha conllevado a tener mudarse constantemente entorpeciendo la labor fiscal, por los traumas que genera una mudanza, exponer que se puede perder o sustraer cualquiera de las actuaciones que adelante el ente de control.

(...) Gracias a la gestión realizada por el señor Contralor Distrital de Santa Marta el Doctor EDILSON MIGUEL PALACIOS CASTAÑEDA hoy la contraloría distrital tiene los recursos para adquirir un bien inmueble que le permita adquirir un bien inmueble para la sede de la entidad y con ello poder prestar un mejor servicio a la comunidad.

(...) Con la adquisición de este bien inmueble la contraloría no se verá en la necesidad de estar mudándose continuamente ni sufragando cánones de arrendamiento y el público en general encontrara siempre en el mismo lugar a la entidad.

De lo anterior se concluye que la Contraloría Distrital de Santa Marta considero la necesidad de celebrar el contrato, teniendo en cuenta los dineros adicionales que les fueron reconocidos en virtud del proceso de cobro coactivo al Distrito de Santa Marta, incluso teniendo en cuenta que dichos dineros no fueron aprobados por el Concejo Municipal, lo que ha derivado en sobrepasar el techo presupuestal de la Contraloría, todo esto produjo que el Distrito entablara una demanda ante la jurisdicción de lo contencioso administrativo que aún se encuentra en trámite y que puede derivar en la nulidad del acto administrativo y el restablecimiento del derecho correspondiente al mandamiento de pago del proceso de cobro coactivo, dinero que no está a disposición de la Contraloría para devolverlo al Distrito, si la controversia sea fallada en contra de la entidad.

Se establece como objeto contractual: **“Adquisición de un bien inmueble para la sede de la CONTRALORÍA DISTRITAL DE SANTA MARTA”**. Objeto que corresponde a la necesidad descrita por la entidad.

En el estudio previo en el acápite **Especificaciones técnicas del objeto a contratar**, establece la entidad que: *“No aplica. Se celebrará un contrato de compraventa de bien inmueble, de acuerdo a la legislación civil colombiana”*, lo cual da razón de la serie de inconsistencias encontradas en el inmueble adquirido por la Contraloría, teniendo en cuenta que no se tuvo en consideración del sujeto de control cuales eran las condiciones que se requerían para el funcionamiento de la entidad, los puestos de trabajo, las condiciones de salubridad y la estabilidad de la edificación, generando por esta falta de planeación que la Contraloría compro un inmueble que en este momento no cuenta con la condiciones mínimas para el funcionamiento de la entidad, dando cuenta que la entidad realizó la compra solo para invertir los dineros adicionales que ingresaron a su presupuesto, sin realizar el estudio técnico y económico que corresponde a un negocio jurídico de estas características.

Así mismo se observa que la entidad fijo el valor del contrato solo frente al avalúo realizado al bien inmueble que se compró, sin que se adelantara por la entidad un correspondiente estudio de mercado de los diferentes inmuebles en la ciudad de Santa Marta que podrían suplir las necesidades de la Contraloría, y realizar un análisis de los precios del sector inmobiliario de la ciudad.

Tampoco se observa del contrato de adquisición que la misma realizara un estudio del mercado inmobiliario en el sentido, de determinar que inmuebles se encontraban en el mercado que cumplieran las necesidades de funcionamiento de la Contraloría, como lo son:

- Número de funcionarios
- Que el inmueble este apto para el funcionamiento de una oficina
- Que cumpla con las normas técnicas mínimas para el funcionamiento de la entidad.
- Que el inmueble cumpla con los requisitos mínimos de seguridad de los funcionarios que laboran en la entidad y de los visitantes.

Las anteriores consideraciones son algunas de las reparos que debió tener en cuenta la entidad antes de celebrar el contrato, ya que de lo observado en el estudio previo nos lleva a concluir que la compra fue simplemente con el ánimo de invertir el dinero adicional con el que contaba y no en miras de adquirir una sede que supiera las necesidades de la entidad, incumpliendo lo establecido en los numerales 1 y 2 del artículo 2.2.1.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2015.

Se expide la Resolución No. 123 de fecha 11 de diciembre de 2019, mediante la cual se justifica la contratación directa, la entidad enfoca su justificación en que en virtud del pago del proceso de jurisdicción coactiva en contra del Distrito tiene los

recursos suficientes para la compra de una sede propia para su funcionamiento y así no incurrir en los gastos derivados de funcionar en un inmueble arrendado, sin que medie en dicho acto administrativo cuales fueron las razones técnicas y económicas para escoger dicho inmueble, y si el mismo satisface las necesidades de funcionamiento de la Contraloría de acuerdo a lo dispuesto en los numerales 1 y 2 del artículo 2.2.1.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2015.

La promesa de compraventa fue suscrita por las partes intervinientes en el contrato el 16 de diciembre de 2019 por valor \$669.329.404.

Avaluó comercial del inmueble adquirido por la Contraloría – Lonja 10/12/2020

Se procede a realizar el correspondiente análisis de avaluó comercial realizado al inmueble, como primera medida se evidenció que se estableció como valor comercial del mismo el siguiente:

Tabla no. 01 – Avaluó comercial del inmueble

Cifra en pesos

| Descripción | Área | Vr. M2 | Valor Total |
|--------------------|--------|-----------|-------------|
| Lote | 343.51 | 906.400 | 311.357.464 |
| Construcción | 290 | 1.234.386 | 357.971.940 |
| Valor del Inmueble | | | 669.329.404 |

Fuente: Avaluó comercial realizado por la Lonja

De acuerdo a lo establecido en la Cartilla de la Procuraduría General de la Nación Estudios previos¹, establece que condiciones debe tener en cuenta una entidad pública que considere en adelantar un proceso contractual para el arrendamiento o compraventa de un inmueble, como se observa a continuación:

“Contratos de arrendamiento y adquisición de inmuebles

Como lo prevé el literal i) del numeral 4 del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007, las entidades públicas pueden celebrar de forma directa los contratos de arrendamiento y adquisición de inmuebles.

Previo a la suscripción del respectivo contrato se debe evaluar la necesidad de adquirir, tomar en arrendamiento, comodato o en cualquiera otra modalidad legal el inmueble; se deben realizar, por tanto, los estudios que permitan determinar las condiciones técnicas y de seguridad requeridas.

¹ <https://www.procuraduria.gov.co/portal/media/file/Cartillaprocuraduriaestudiosprevios.pdf> página

Por lo expuesto, en estos estudios se sugiere fijar por lo menos los siguientes elementos:

- a) *Condiciones técnicas y de seguridad que debe cumplir el inmueble, verificando que tenga autorizado el uso institucional (de acuerdo con la normatividad urbanística vigente – Plan de Ordenamiento Territorial), así como las opciones de adecuación que presenta.*

En este sentido, en la elección del inmueble se debería preferir aquel que, cumpliendo con las condiciones exigidas por la entidad, requiera una menor inversión en adecuaciones.

A la par de la gestión de los recursos necesarios para el pago del precio de compra del inmueble o de su canon de arrendamiento, se deberán agenciar los recursos indispensables para su adecuación y uso institucional, garantizando el cumplimiento de las normas de seguridad industrial, salud ocupacional, así el acceso al público, especialmente para usuarios con discapacidad.

- b) *Para la adquisición de inmuebles, de conformidad con lo previsto en el artículo 4° del Decreto 3576 de 2009, deberán contemplarse diferentes alternativas en el sector del municipio de que se trate, en el evento que en el mismo se encuentren bienes de similares características a las requeridas, caso en el cual deberán ser comparadas para elegir la de menor costo.*

(...)Para la compraventa, obtenido el precio de mercado, se deberá tramitar el avalúo comercial del inmueble seleccionado, el cual podrá ser adelantado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, bancas de inversión o por cualquier persona natural o jurídica de carácter privado que se encuentre registrada en el Registro Nacional de Avaluadores. (...).

El proceso de contratación adelantado por la Contraloría Distrital de Santa Marta presentó unas falencias importantes, que derivaron en que la entidad adquiriera un inmueble que no puede ser habitado, generando que la Contraloría aun continua pagando el canon de arrendamiento para tener una sede para su funcionamiento, por lo cual se estructura la siguiente observación.

2.7.2. Hallazgo administrativo con presunta connotación disciplinaria y fiscal por la adquisición de un bien inmueble para funcionar como nueva sede de la Contraloría Distrital de Santa Marta

La Contraloría Distrital de Santa Marta celebró el contrato 031 del 16 de diciembre de 2016, cuyo objeto contractual establecía que *“Adquisición de un bien inmueble para la sede de la **CONTRALORÍA DISTRITAL DE SANTA MARTA**”*, para ello la entidad elaboró el correspondiente estudio previo, en donde se describió como necesidad de la entidad para contratar la siguiente:

“La Entidad durante la presente vigencia gestionó mediante cobro coactivo el pago de un recurso dejando de percibir desde el año 2011 hasta la vigencia actual, recurso que corresponde a la directriz ordenada por la ley 1416 de 2010, por medio de la cual se fortalece el ejercicio del control fiscal y en la cual se ordenó lo siguiente:

Art. 2, parágrafo, *“(…) A partir de la vigencia 2011 los gastos de las Contralorías Municipales y Distritales, sumadas la transferencias del nivel central y descentralizado, crecerán porcentualmente en la cifra mayor que resulte de comparar la inflación causada en el año anterior y la proyectada para el siguiente por el respectivo distrito o municipio. Para estos propósitos, el Secretario de Hacienda distrital o municipal, o quien haga sus veces, establecerá los ajustes que proporcionalmente deberán hacer tanto el nivel central como las entidades descentralizada (sic) en los porcentajes y cuotas de auditaje establecidas en el presente artículo.*

En virtud a la norma citada y la gestión del cobro coactivo antes mencionado se logró adicionar como inversión al presupuesto de la vigencia actual una suma que deberá ser destinada al fortalecimiento de la Entidad.

(…) La entidad tiene más de 70 años de funcionamiento y no cuenta con una seda (sic) propia, lo que ha conllevado a tener mudarse constantemente entorpeciendo la labor fiscal, por los traumas que genera una mudanza, exponer que se puede perder o sustraer cualquiera de las actuaciones que adelante el ente de control.

(…) Gracias a la gestión realizada por el señor Contralor Distrital de Santa Marta el Doctor EDILSON MIGUEL PALACIOS CASTAÑEDA hoy la contraloría distrital tiene los recursos para adquirir un bien inmueble que le permita adquirir un bien inmueble para la sede de la entidad y con ello poder prestar un mejor servicio a la comunidad.

(…) Con la adquisición de este bien inmueble la contraloría no se verá en la necesidad de estar mudándose continuamente ni sufragando cánones de arrendamiento y el público en general encontrara siempre en el mismo lugar a la entidad.”

De lo anterior se concluye que la Contraloría Distrital de Santa Marta consideró la necesidad de celebrar el contrato, teniendo en cuenta los dineros adicionales que les fueron reconocidos en virtud del proceso de cobro coactivo al Distrito de Santa Marta.

En el mismo estudio previo la entidad en el acápite **Especificaciones técnicas del objeto a contratar**, establece la Contraloría que: “No aplica. Se celebrará un contrato de compraventa de bien inmueble, de acuerdo a la legislación civil colombiana”, sin embargo, a pesar que el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, le permite a las entidades estatales celebrar este tipo de contratos por la modalidad de contratación directa, sin que esto excluya la responsabilidad para el sujeto de control no realice los estudios técnicos correspondientes para determinar el estado del inmueble que va a ser adquirido y esto corresponde a las especificaciones técnicas².

Como consecuencia de la no realización del estudio técnico correspondiente, género que la Contraloría comprara un inmueble que por su antigüedad tiene las siguientes inconsistencias técnicas:

- El inmueble no cumple con la norma NSR10, teniendo en cuenta que la ciudad de Santa Marta se encuentra ubicada en una zona de riesgo sísmico intermedio y que las entidades públicas deben cumplir con el título J de la Norma NSR10 se clásica en C-1, por ello, antes del traslado de los funcionarios a esta sede debe realizarse el correspondiente reforzamiento estructural.
- El inmueble no cuenta con un sistema Contra incendio.
- No cuenta con la certificación Retie, Retilap ni con las Norma RAS.
- Así mismo tampoco cumple con la Norma NTC 6047 que reglamenta toda la señalización y medios de acceso a una entidad como son rampas, puertas, andenes etc.
- La vivienda tiene la estructura de la cubierta con material de Madera que es altamente combustible, lo cual representa para los funcionarios y visitantes un alto riesgo en caso de un incendio por humo y fuego.

Adicionalmente la Contraloría ha tenido que incurrir en gastos adicionales, por concepto de pago de servicios públicos del inmueble adquirido y el cual se encuentra en total abandono en estos momentos, por lo que la entidad ha tenido que continuar pagando canon de arrendamiento y servicios públicos en donde está en funcionamiento actualmente la Contraloría Distrital de Santa Marta.

² <https://www.procuraduria.gov.co/portal/media/file/Cartillaprocuraduriaestudiosprevios.pdf> página

Dichos gastos corresponden a los siguientes:

Tabla Nro. 02 – Pago de servicios públicos inmueble de propiedad de la Contraloría

Cifras en pesos

| Servicio | Valor pagado |
|------------------------------------|------------------|
| Servicio de energía – AIRE | 3.273.190 |
| Servicio de agua – ESSMAR | 1.038.230 |
| Servicio de gas – Gases del Caribe | 134.201 |
| Total | 4.445.621 |

Fuente: Certificación expedida por la Jefe Administrativa y Financiera de la Contraloría Distrital de Santa Marta

Teniendo en cuenta lo anterior, se observa que la Contraloría adelantó un negocio antieconómico, por adquirir un inmueble donde por las condiciones en las que se encuentra no puede funcionar una entidad pública, lo que ha generado así mismo que se incurra en gastos adicionales, toda vez que deben realizar el pago de un inmueble que no está siendo usado, por lo cual se configura un presunto daño fiscal por valor de \$362.417.561, al transgredir lo establecido en el artículo 3 y 6 de la Ley 610 de 2000 modificado por el artículo 126 del Decreto Ley 403 de 2020, como se discrimina en la siguiente tabla:

Tabla Nro. 03 – Presunto daño patrimonial

Cifras en pesos

| Concepto | Presunto daño |
|------------------------------------|--------------------|
| Valor de la edificación adquirida | 357.971.940 |
| Servicio de energía – AIRE | 3.273.190 |
| Servicio de agua – ESSMAR | 1.038.230 |
| Servicio de gas – Gases del Caribe | 134.201 |
| Total | 362.417.561 |

Fuente: Certificación expedida por la Jefe Administrativa y Financiera de la Contraloría Distrital de Santa Marta y Avalúo Comercial de la Lonja

Así mismo, se configura una presunta incidencia disciplinaria por la forma como fue celebrado el contrato, de acuerdo a lo previsto en el artículo 48 numeral 31 de la Ley 734 de 2002. En ese sentido, el artículo 25 numeral 12 de la Ley 80 de 1993 señala, como expresión del principio de economía, que previo a la celebración del contrato -sin importar la modalidad-, deben hacerse los estudios correspondientes, lo cual es desarrollado en el numeral 4 del artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015, que ordena que deben hacerse estudios y documentos previos en la contratación directa, en concordancia con el artículo 2.2.1.1.2.1.1 que exige como parte del estudio previo “los documentos técnicos” necesarios, así como, específicamente para los contratos de adquisición de inmuebles, en el artículo 2.2.1.2.1.4.10 del pluricitado Decreto 1082, que establece que, previo a la adquisición, la entidad debe “analizar y comparar las condiciones de los bienes

inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de adquisición”, lo cual incluye la obligación de hacer los estudios de idoneidad del inmueble.

Lo anterior generó que la Contraloría Distrital de Santa Marta adquiriera un inmueble que no cumple las condiciones técnicas establecidas en la norma para el funcionamiento de una entidad pública, por lo cual la Contraloría deberá realizar las obras correspondientes para su adecuación o en su defecto realizar la demolición de la construcción y realizar otra nueva que cumpla con todos los requisitos exigidos por la ley, sin embargo, para ambos escenarios el sujeto de control deberá incurrir en gastos adicionales a la inversión inicial, todo esto producido por la falta de seguimiento y control por parte de la entidad.

2.8. Evaluar las condiciones jurídicas de las actuaciones de la Contraloría Distrital de Santa Marta para el uso y adecuación del inmueble que se adquirió como nueva sede.

Este contrato establece como necesidad la siguiente, *“La Entidad durante la presente vigencia gestionó mediante cobro coactivo el pago de un recurso dejando de percibir desde el año 2011 hasta la vigencia actual, recurso que corresponde a la directriz ordenada por la ley 1416 de 2010, por medio de la cual se fortalece el ejercicio del control fiscal y en la cual se ordenó lo siguiente:*

Art. 2, parágrafo, *“(…) A partir de la vigencia 2011 los gastos de las Contralorías Municipales y Distritales, sumadas la transferencias del nivel central y descentralizado, crecerán porcentualmente en la cifra mayor que resulte de comparar la inflación causada en el año anterior y la proyectada para el siguiente por el respectivo distrito o municipio. Para estos propósitos, el Secretario de Hacienda distrital o municipal, o quien haga sus veces, establecerá los ajustes que proporcionalmente deberán hacer tanto el nivel central como las entidades descentralizada en los porcentajes y cuotas de auditaje establecidas en el presente artículo.*

En virtud a la norma citada y la gestión del cobro coactivo antes mencionado se logró adicionar como inversión al presupuesto de la vigencia actual una suma que deberá ser destinada al fortalecimiento de la Entidad.

(…) La entidad tiene más de 70 años de funcionamiento y no cuenta con una seda propia, lo que ha conllevado a tener mudarse constantemente entorpeciendo la labor fiscal, por los traumas que genera una mudanza, exponer que se puede perder o sustraer cualquiera de las actuaciones que adelante el ente de control.

Aunado a lo antes expuesto es de anotar los cánones de arrendamiento que le ha tocado pagar para poder adelantar su labor misional como garante del buen uso y manejo que le deben dar a los recursos públicos del distrito de Santa Marta, dinero que pudo ser utilizado para el funcionamiento de la entidad.

En atención a lo anterior la casa adquirida por la contraloría necesita unas mejoras locativas que son necesarias para el normal funcionamiento de la actividad institucional.”

De lo anterior se concluye que la Contraloría Distrital de Santa Marta consideró la necesidad de celebrar el contrato, teniendo en cuenta que el inmueble adquirido no se encontraba en condiciones adecuadas para el funcionamiento de la entidad y adicionalmente los dineros que fueron reconocidos en virtud del proceso de cobro coactivo al Distrito de Santa Marta.

Se establece como objeto contractual: “*Obras de adecuación para las diferentes dependencias en la nueva sede de la Contraloría Distrital de Santa Marta*”. Objeto que corresponde a la necesidad descrita por la entidad.

En el estudio previo en el acápite **Especificaciones técnicas del objeto a contratar** hace una descripción de los desmontes, la demolición, excavación y cimientos, estructura, mampostería, pañetes y acabados.

Así mismo, se observa que la entidad fijó el valor inicial del contrato correspondiente a VEINTISEIS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA MIL OCHOCIENTOS TRES PESOS M.C. (\$ 26.840.803) únicamente teniendo en cuenta las cantidades de obra a realizar que incluyó el estudio de aspectos generales, el estudio de la oferta y un estudio de la demanda, analizando diferentes precios y condiciones, sin embargo no existe un estudio técnico que justificara estas adecuaciones como se pudo evidenciar en la visita de campo realizada por el ingeniero contratado por la AGR.

El ingeniero civil contratado por la AGR, quien realizó la visita al inmueble en la ciudad de Santa Marta, evidenció que a pesar de las obras realizadas el inmueble de propiedad de la Contraloría no tiene las condiciones para el funcionamiento de una entidad estatal, toda vez que no cuenta con las condiciones de bioseguridad, salubridad, seguridad y estabilidad de la construcción, por lo cual el gasto realizado no está debidamente justificado para el funcionamiento de la entidad.

Los anteriores consideraciones son algunas de las situaciones que debió tener en cuenta la entidad antes de celebrar el contrato, ya que de acuerdo con lo manifestado, lo observado en el estudio previo nos lleva a concluir que el contrato para las adecuaciones fue simplemente con el ánimo de invertir el dinero adicional

con el que contaba y no en miras de lograr una adecuación óptima de la sede para que supliera las necesidades de la entidad.

El proceso de contratación adelantado por la Contraloría Distrital de Santa Marta presentó unas falencias importantes, que derivaron en que la entidad realizara unas adecuaciones en un inmueble que no puede ser utilizado para el funcionamiento de la sede, generando que la Contraloría aún continúa pagando el canon de arrendamiento para tener una sede para su funcionamiento, por lo cual se estructura la siguiente observación.

2.8.1. Hallazgo administrativo con presunta connotación fiscal por las adecuaciones de un bien inmueble adquirido para el funcionamiento de la nueva sede de la Contraloría Distrital de Santa Marta

La Contraloría Distrital de Santa Marta celebró el contrato 040 del 27 de diciembre de 2019, cuyo objeto contractual establecía “Obras de adecuación para las diferentes dependencias en la nueva sede de la Contraloría Distrital de Santa Marta”, para ello la entidad elaboró el correspondiente estudio previo, en donde se describió como necesidad de la entidad para contratar la siguiente:

“La Entidad durante la presente vigencia gestionó mediante cobro coactivo el pago de un recurso dejando de percibir desde el año 2011 hasta la vigencia actual, recurso que corresponde a la directriz ordenada por la ley 1416 de 2010, por medio de la cual se fortalece el ejercicio del control fiscal y en la cual se ordenó lo siguiente:

Art. 2, parágrafo, “(…) A partir de la vigencia 2011 los gastos de las Contralorías Municipales y Distritales, sumadas la transferencias del nivel central y descentralizado, crecerán porcentualmente en la cifra mayor que resulte de comparar la inflación causada en el año anterior y la proyectada para el siguiente por el respectivo distrito o municipio. Para estos propósitos, el Secretario de Hacienda distrital o municipal, o quien haga sus veces, establecerá los ajustes que proporcionalmente deberán hacer tanto el nivel central como las entidades descentralizada (sic) en los porcentajes y cuotas de auditoraje establecidas en el presente artículo.

En virtud a la norma citada y la gestión del cobro coactivo antes mencionado se logró adicionar como inversión al presupuesto de la vigencia actual una suma que deberá ser destinada al fortalecimiento de la Entidad.

(...) La entidad tiene más de 70 años de funcionamiento y no cuenta con una seda (sic) propia, lo que ha conllevado a tener mudarse constantemente entorpeciendo la labor fiscal, por los traumas que genera una mudanza, exponer que se puede perder o sustraer cualquiera de las actuaciones que adelante el ente de control.

Aunado a lo antes expuesto es de anotar los cánones de arrendamiento que le ha tocado pagar para poder adelantar su labor misional como garante del buen uso y manejo que le deben dar a los recursos públicos del distrito de Santa Marta, dinero que pudo ser utilizado para el funcionamiento de la entidad.

En atención a lo anterior la casa adquirida por la contraloría necesita unas mejoras locativas que son necesarias para el normal funcionamiento de la actividad institucional.”

De lo anterior se concluye que la Contraloría Distrital de Santa Marta consideró la necesidad de celebrar el contrato, teniendo en cuenta que el inmueble adquirido no se encontraba en condiciones adecuadas para el funcionamiento de la entidad y adicionalmente los dineros que fueron reconocidos en virtud del proceso de cobro coactivo al Distrito de Santa Marta.

En el estudio previo correspondiente al acápite **Especificaciones técnicas del objeto a contratar** hace una descripción de los desmontes, la demolición, excavación y cimientos, estructura, mampostería, pañetes y acabados, sin embargo se observa que no existe un estudio técnico que determine la necesidad de estas adecuaciones.

Como consecuencia de la no realización del estudio técnico correspondiente, género que la Contraloría realizara unas adecuaciones que no eran suficientes para dejar el inmueble en condiciones óptimas para su funcionamiento como se pudo establecer por parte del ingeniero contratado por la AGR para realizar una visita técnica al inmueble en donde pudo determinar lo siguiente:

- El inmueble no cumple con la norma NSR10, teniendo en cuenta que la ciudad de Santa Marta se encuentra ubicada en una zona de riesgo sísmico intermedio y que las entidades públicas deben cumplir con el título J de la Norma NSR10 se clasifica en C-1, por ello, antes del traslado de los funcionarios a esta sede debe realizarse el correspondiente reforzamiento estructural.
- El inmueble no cuenta con un sistema Contra incendio.
- No cuenta con la certificación Retie, Retilap ni con las Norma RAS.

- Así mismo tampoco cumple con la Norma NTC 6047 que reglamenta toda la señalización y medios de acceso a una entidad como son rampas, puertas, andenes etc.
- La vivienda tiene la estructura de la cubierta con material de Madera que es altamente combustible, lo cual representa para los funcionarios y visitantes un alto riesgo en caso de un incendio por humo y fuego.

Lo anterior ha generado que el inmueble no se encuentre ocupado por los funcionarios de la entidad a pesar de las adecuaciones realizadas, y en consecuencia se encuentra en total abandono en estos momentos, por lo que el sujeto de control ha tenido que continuar pagando cánones de arrendamiento y servicios públicos en donde está en funcionamiento actualmente la Contraloría Distrital de Santa Marta.

Los gastos generados por las adecuaciones corresponden a los siguientes:

Tabla No. 04 – Costo de las adecuaciones del inmueble de propiedad de la Contraloría

Cifras en pesos

| Concepto | Valor pagado |
|-----------------------|----------------------|
| Total costos directos | \$ 18.279.042 |
| Administración | \$ 2.193.485 |
| Imprevisto | \$ 913.952 |
| Utilidad | \$ 1.462.323 |
| Total | \$ 22.848.803 |

Fuente: Contrato C-007 de 2019

Teniendo en cuenta lo anterior, se observa que la Contraloría adelantó un negocio antieconómico, por realizar unas adecuaciones en un inmueble que por las condiciones técnicas en las que se encuentra no se puede prestar el servicio público, lo que ha generado así mismo que se incurriera en gastos adicionales de adecuaciones que no fueron suficientes para dejar en óptimas condiciones para el funcionamiento del mismo, por lo cual se configura un presunto daño fiscal por valor de \$ 22.848.803, al transgredir lo establecido en los artículos 3 y 6 de la Ley 610 de 2000, modificado por el artículo 126 del Decreto Ley 403 de 2020.

Lo anterior generó que la Contraloría Distrital de Santa Marta realizara adecuaciones en un inmueble que no cumple las condiciones técnicas establecidas en la norma para el funcionamiento de una entidad pública, por lo cual la Contraloría deberá realizar las obras correspondientes para su adecuación o en su defecto realizar la demolición de la construcción y realizar otra nueva que cumpla con todos los requisitos exigidos por la ley, sin embargo, para ambos escenarios el sujeto de control deberá incurrir en gastos adicionales a la inversión inicial, todo esto producido por la falta de una debida planeación y seguimiento y control por parte de la entidad.

2.9. Verificar los gastos asociados al mantenimiento de la sede como vigilancia y servicios públicos

Se le solicitó a la Contraloría Distrital de Santa Marta una certificación en donde ponga de manifiesto a cuanto han ascendido los gastos en lo que ha tenido en que incurrir la entidad, por el inmueble adquirido en 2019 para ser usado como sede de la Contraloría y que a la fecha de ejecución del ejercicio auditor se encuentra en total abandono.

Como respuesta al requerimiento se expide certificación del 15 de noviembre de la presente anualidad, en donde se relacionan los gastos en los que se ha incurrido, como se muestra a continuación:

Tabla No. 05 – Pago de servicios públicos inmueble de propiedad de la Contraloría

Cifras en pesos

| Servicio | Valor pagado |
|------------------------------------|-------------------|
| Obras de adecuación Vigencia 2019 | 22.848.803 |
| Servicio de energía – AIRE | 3.273.190 |
| Servicio de agua - ESSMAR | 1.038.230 |
| Servicio de gas – Gases del Caribe | 134.201 |
| Total | 27.294.424 |

Fuente: Certificación expedida por la Jefe Administrativa y Financiera de la Contraloría Distrital de Santa Marta

Teniendo en cuenta lo anterior se configuraron las observaciones: 2.7.2. Observación administrativa con presunta connotación fiscal por la adquisición de un bien inmueble para funcionar como nueva sede de la Contraloría Distrital de Santa Marta y 2.8.1, ambos por los gastos adicionales en los que se encuentra incurriendo la entidad.

De las situaciones encontrados durante la ejecución del presente proceso auditor, se tomó la determinación de solicitar la intervención funcional excepcional a la Contraloría General de la República, en virtud de lo establecido en el literal f) del artículo 6 y el literal f) del artículo 22 del Decreto Ley 403 de 2020.

3. ANÁLISIS DE CONTRADICCIÓN

Tabla nro. 06. Análisis de contradicción

| Argumentos del auditado | Conclusiones del equipo auditor |
|---|---------------------------------|
| 2.5.1. Observación administrativa por errores en la Escritura Pública de compra del inmueble de propiedad de la Contraloría Distrital de Santa Marta y en el certificado de libertad y tradición. | |

En la Escritura de COMPRAVENTA No 31135 del 27/12/2019, el predio objeto de venta, el cual se identifica con la Matricula Inmobiliaria No 080-66886, se evidenció que los linderos mediante los cuales se identifica el predio en la escritura pública corresponden a los que anteriormente tenía el predio al desenglobe que se

Av Calle 26 # 69 - 76 Edificio Elemento Torre 4 (Agua) Piso 17 y 18, Bogotá D.C.

PBX: [571] 3186800 - 3816710 -Línea gratuita de atención ciudadana: 018000-120205

[f auditoriageneral](#) [t auditoriagen](#) [i auditoriagen](#) [b auditoriageneralcol](#)

participacion@auditoria.gov.co

www.auditoria.gov.co

efectuó mediante escritura pública Nro. 575 del 25/01/1998. Así mismo, en la escritura pública de compraventa no se determinó el área construida, aun cuando el avalúo comercial realizado por la Lonja así lo identificó.

Así mismo, se evidencio que en los certificados de libertad y tradición de fecha 09/12/2019 y 16/11/2019, de la Matricula Inmobiliaria No 080-66886, en la anotación No 006 – COMPRAVENTA- de fecha 30/12/2019 con radicación : 2019-080-6-10113 de la Escritura 3135 del 27/12/2019 en la Notaria Tercera de Santa Marta, se relacionó el nombre de las personas que intervinieron en el negocio jurídico, se evidencio que falta uno de los vendedores (una herederos del causante), siendo excluida del registro en dicha anotación, teniendo en cuenta que por Escritura No 1348 del 28/05/2013- Adjudicación en Sucesión, fue determinada como adjudicataria, como consta en la séptima hijuela y se incluyó en la escritura de compraventa, la cual firmó.

En igual sentido se observó que en el certificado de libertad y tradición, de la Matricula Inmobiliaria No 080-66886, en la anotación No 006 – COMPRAVENTA- de fecha 30/12/2019 con el radicado 2019-080-6-10113, en la Escritura 3135 del 27/12/2019 de la Notaria Tercera de Santa Marta fue incluido en el registro como una de las personas intervinientes en el negocio jurídico como promitente vendedor al causante, teniendo en cuenta que este falleció el 5 de mayo de 2005, según la Cláusula “PRIMERO”, de la Escritura de Adjudicación en Sucesión No 1348 del 28/05/2013.

Lo anterior vulnera lo establecido en el artículo 6.2. de la Resolución Conjunta 1101 del 31 de diciembre de 2020 mediante la cual se establecen los lineamientos para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales, la corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad y la corrección de área y/o linderos mediante escrituras aclaratorias, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y la Superintendencia de Notariado y Registro.

Lo anterior por presuntos faltas de contralores por parte del área encargada de la Contraloría Distrital de Santa Marta, estos yerros generan que la entidad no tenga realmente identificado el bien inmueble adquirido.

Respuesta a la Observación antes descrita:

1. *En relación a la evidencia de los linderos descritos en la escritura pública número 3135 de fecha 27 de diciembre de 2019, otorgada por la notaría tercera del círculo de Santa Marta, efectivamente, al observar el contenido de la Escritura Pública número 575 de fecha 25 de Marzo de 1998, otorgada por la notaría Primera del Círculo de Santa Marta, en la descripción de linderos, los consignados en la escritura pública del 3135 de 2019 coinciden con los del inmueble cuando esta hacía parte de un predio de mayor extensión superficial.*

Esta situación corresponde a un error en la descripción del inmueble, sin embargo, en la escritura pública se consigna claramente que el inmueble que se transfiere en venta es el identificado con matrícula inmobiliaria número 080-66886 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta y cédula catastral número 47001010202240018000, números que identifican de manera única al inmueble dentro de todo el territorio, siendo el error en las medidas y linderos, un error catalogado como un error en la descripción física del inmueble, lo cual es subsanable según lo estipulado en el artículo 103 de la Ley 960 de 1970.

Así mismo, se observa que, a renglón seguido de la descripción del inmueble en relación con las medidas

La Contraloría Distrital de Santa Marta dentro de su escrito de contradicción expone los argumentos de defensa en dos puntos, por lo cual se realiza el análisis en el mismo sentido:

1. Con relación al yerro en los linderos mediante los cuales se identifica al inmueble adquirido mediante Escritura Pública No. 3135 de fecha 27 de diciembre de 2019, el cual fue identificado en la observación de auditoría, la Contraloría reconoce que el error en la identificación de los linderos es cierto, y se debe a que se tomaron los linderos contenidos en la matricula inmobiliaria antes del desenglobe del mismo, lo que deja de manifiesto la falta de control y cuidado de la entidad antes de la suscripción del documento, en consecuencia se mantiene la observación en este primer aspecto, con el fin que el sujeto de control tome las acciones necesarias para subsanar la inconsistencia evidenciada, en pro del mejoramiento continuo.

2. Frente a este punto, la Contraloría manifiesta que es cierto que en la Escritura Pública no se consignó el valor del área construida del inmueble adquirido, aun cuando en el avalúo comercial realizado por la Lonja, consignada el valor tanto del área construida y el lote del inmueble, sin embargo, la norma no exige este requisito, teniendo en cuenta estos argumentos realizó nuevamente la revisión de la normatividad que lo regula, como consecuencia

y linderos, la venta se realiza como cuerpo cierto, y este fue recibido a satisfacción por el entonces contralor distrital de Santa Marta.

2. En cuanto a que en la escritura de compraventa no se determinó el área construida, aun cuando en el avalúo comercial realizado por la lonja así lo identificó, si bien es cierto, en el avalúo realizado se hizo una descripción del inmueble, en los cuales se hizo referencia al área construida, se considera que estos datos fueron mencionados con el fin de poder establecer un avalúo comercial del inmueble, no sólo en referencia al terreno, sino también a las mejoras que se encuentran levantadas sobre el mismo.

A pesar de lo anterior, esta descripción no puede estar consignada en la escritura pública porque en ninguna escritura que antecedió a la última se describe tal situación, de hecho, realizar una descripción de las mejoras y el área construida sobre el inmueble sería realizar una especie de reconocimiento de construcción, actuación que debe ir soportada por una licencia urbanística de reconocimiento de construcción otorgada por un Curador Urbano, y así, este reconocimiento no sólo sea adoptado, sino también, registrado en el folio de matrícula inmobiliaria en una anotación independiente a la compraventa de bien inmueble.

3. En relación con el hallazgo referente a la relación de personas que intervinieron en el negocio jurídico, donde manifiesta que falta uno de los vendedores, es decir, uno de los herederos del causante, revisando la escritura pública número 3135 de fecha 27 de diciembre de 2019, otorgada por la notaría tercera del círculo de Santa Marta, en la primera página de la misma aparecen como vendedores de derechos de cuota, las siguientes personas: (...)

A renglón seguido, en la página No. 2 de la escritura pública descrita ut supra, se hace referencia a los comparecientes de la siguiente forma:

(...)

, lo cual está soportado por dos poderes que hacen parte integral de la escritura pública de compraventa. Como se puede observar, las personas mencionadas anteriormente, son las mismas que aparecen en la escritura pública número 1348 de fecha 28 de mayo de 2013 otorgada por la Notaría Tercera del Círculo de Santa Marta, en la cual se protocoliza la liquidación de Sociedad Conyugal y Sucesión intestada (...).

El error consignado en la anotación 006 del folio de matrícula número 080-66886, en un error propio de la Oficina de Registro de Instrumentos Público, toda vez que, no sólo dejaron de mencionar el nombre de la señora (...) vendedora, sino que hicieron mención

se observó que los requisitos mínimos exigidos por las disposiciones normativas para la suscripción de la Escritura Pública de compraventa son los siguientes:

- Fotocopia y documento de identidad original del comprador y vendedor.
- Comprobante de pago del impuesto predial del año vigente, con los datos correctos de la propiedad (dirección completa, matrícula inmobiliaria y cédula catastral).
- Paz y salvo de valorización.
- Paz y salvo de la administración (si el inmueble pertenece a un régimen de propiedad horizontal).
- Copia de la escritura de adquisición y un certificado de tradición y libertad reciente.
- Si tiene afectación de vivienda se puede cancelar en la escritura de venta.
- En caso de tener patrimonio inembargable y si hay menores, solo se puede cancelar con sentencia judicial.

Como consecuencia se acepta lo expuesto por la Contraloría y se retira esta parte de la condición dentro de la observación.

3. Con relación a la falta de inclusión de uno de los compradores dentro de la escritura pública, la Contraloría manifiesta que esto no es cierto, ya que la falta de inclusión se dio dentro del Certificado de Libertad y Tradición y no en la Escritura Pública. Frente a esta situación, le asiste razón a la entidad, ya que efectivamente la persona presuntamente excluida efectivamente no lo está, de acuerdo a la copia de la Escritura Pública 3135 de fecha 27 de diciembre de 2019, por lo cual se retira esta parte de la condición de la observación.

4. La Contraloría reconoce que existe el error en el certificado de libertad y tradición, al incluir al causante, y que dicha inconsistencia puede ser susceptible de ser subsanada ante la Oficina de Instrumentos Públicos de Santa Marta, como bien lo reconoce la entidad que la situación puede ser corregida, la condición de mantiene en pro del mejoramiento continuo.

De acuerdo a lo anteriormente expuesto la redacción de la observación que así:

"2.5.1. Observación administrativa por errores en la Escritura Pública de compra del inmueble de propiedad de la Contraloría Distrital de Santa Marta y en el certificado de libertad y tradición.

En la Escritura de COMPRAVENTA No 31135 del 27/12/2019, el predio objeto de venta, el cual se

del señor (...), quien no hizo parte del negocio jurídico en concordancia con la información consignada en la Escritura Pública 3135 de fecha 27 d diciembre de 2019.

Esta información se le trasladará a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta, con el fin de que realice los ajustes pertinentes, toda vez que, en el caso concreto, no se trata de un error en el Instrumento Público (Escritura), sino en el Certificado de Tradición, por lo tanto, no cabe realizar aclaración al Título como tal.

4. En cuanto al hallazgo relacionado con la inclusión del señor (...) en la anotación 006 del certificado de tradición No. 080-66886, esto no va más allá de un error por parte de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta, del cual se pondrá en conocimiento con el fin de que esta entidad realice los ajustes necesarios, toda vez que, en la Escritura Pública 3135 de fecha 27 de diciembre de 2019, no registra el nombre de esta persona, a excepción de la cláusula de Adquisición, en la cual se menciona que el bien fue adquirido en el proceso de liquidación de sociedad conyugal y sucesión intestada del antes mencionado

De igual forma se aclara que en la escritura pública 3135 de fecha 27 de diciembre de 2019 no existen promitentes vendedores, ya que en esta se efectúa la traslación del dominio pleno del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 080-66886 a favor de la Contraloría Distrital de Santa Marta.

Si bien es cierto, existen unas situaciones susceptibles de aclaración por medio de escritura pública o ajustes, no es cierto que la entidad no tenga la identificación del inmueble adquirido, toda vez que, en primera instancia, el Número de Matrícula Inmobiliaria se encuentra plenamente identificado, el número de cédula catastral se encuentra plenamente identificado, el bien se tiene como cuerpo cierto y fue recibido con sus anexidades, y de hecho, para la aclaración de una escritura pública no existe un término de caducidad.

identifica con la Matrícula Inmobiliaria No 080-66886, se evidenció que los linderos mediante los cuales se identifica el predio en la escritura pública corresponden a los que anteriormente tenía el predio al desglobo que se efectuó mediante escritura pública Nro. 575 del 25/01/1998.

En igual sentido se observó que en el certificado de libertad y tradición, de la Matrícula Inmobiliaria No 080-66886, en la anotación No 006 – COMPRAVENTA- de fecha 30/12/2019 con el radicado 2019-080-6-10113, en la Escritura 3135 del 27/12/2019 de la Notaria Tercera de Santa Marta fue incluido en el registro como una de las personas intervinientes en el negocio jurídico como promitente vendedor al causante, teniendo en cuenta que este falleció el 5 de mayo de 2005, según la Cláusula “PRIMERO”, de la Escritura de Adjudicación en Sucesión No 1348 del 28/05/2013.

Lo anterior vulnera lo establecido en el artículo 6.2. de la Resolución Conjunta 1101 del 31 de diciembre de 2020 mediante la cual se establecen los lineamientos para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales, la corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad y la corrección de área y/o linderos mediante escrituras aclaratorias, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y la Superintendencia de Notariado y Registro.

Lo anterior por presuntos faltas de controles por parte del área encargada de la Contraloría Distrital de Santa Marta, estos yerros generan que la entidad no tenga realmente identificado el bien inmueble adquirido.”

Por lo cual se mantiene la observación y se configura un **Hallazgo administrativo**.

2.7.2. Observación administrativa con presunta connotación disciplinaria y fiscal por la adquisición de un bien inmueble para funcionar como nueva sede de la Contraloría Distrital de Santa Marta

La Contraloría Distrital de Santa Marta celebró el contrato 031 del 16 de diciembre de 2019, cuyo objeto contractual establecía que “Adquisición de un bien inmueble para la sede de la **CONTRALORÍA DISTRITAL DE SANTA MARTA**”, para ello la entidad elaboró el correspondiente estudio previo, en donde se describió como necesidad de la entidad para contratar la siguiente:

“La Entidad durante la presente vigencia gestionó mediante cobro coactivo el pago de un recurso dejando de percibir desde el año 2011 hasta la vigencia actual, recurso que corresponde a la directriz ordenada por la ley 1416 de 2010, por medio de la cual se fortalece el ejercicio del control

fiscal y en la cual se ordenó lo siguiente:

Art. 2, parágrafo, “(...) A partir de la vigencia 2011 los gastos de las Contralorías Municipales y Distritales, sumadas la transferencias del nivel central y descentralizado, crecerán porcentualmente en la cifra mayor que resulte de comparar la inflación causada en el año anterior y la proyectada para el siguiente por el respectivo distrito o municipio. Para estos propósitos, el Secretario de Hacienda distrital o municipal, o quien haga sus veces, establecerá los ajustes que proporcionalmente deberán hacer tanto el nivel central como las entidades descentralizada (sic) en los porcentajes y cuotas de auditaje establecidas en el presente artículo.

En virtud a la norma citada y la gestión del cobro coactivo antes mencionado se logró adicionar como inversión al presupuesto de la vigencia actual una suma que deberá ser destinada al fortalecimiento de la Entidad.

(...) La entidad tiene más de 70 años de funcionamiento y no cuenta con una seda (sic) propia, lo que ha conllevado a tener mudarse constantemente entorpeciendo la labor fiscal, por los traumas que genera una mudanza, exponer que se puede perder o sustraer cualquiera de las actuaciones que adelante el ente de control.

(...) Gracias a la gestión realizada por el señor Contralor Distrital de Santa Marta el Doctor EDILSON MIGUEL PALACIOS CASTAÑEDA hoy la contraloría distrital tiene los recursos para adquirir un bien inmueble que le permita adquirir un bien inmueble para la sede de la entidad y con ello poder prestar un mejor servicio a la comunidad.

(...) Con la adquisición de este bien inmueble la contraloría no se verá en la necesidad de estar mudándose continuamente ni sufragando cánones de arrendamiento y el público en general encontrara siempre en el mismo lugar a la entidad.”

De lo anterior se concluye que la Contraloría Distrital de Santa Marta consideró la necesidad de celebrar el contrato, teniendo en cuenta los dineros adicionales que les fueron reconocidos en virtud del proceso de cobro coactivo al Distrito de Santa Marta.

En el mismo estudio previo la entidad en el acápite **Especificaciones técnicas del objeto a contratar**, establece la Contraloría que: “No aplica. Se celebrará un contrato de compraventa de bien inmueble, de acuerdo a la legislación civil colombiana”, sin embargo, a pesar que el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, le permite a las entidades estatales celebrar este tipo de contratos por la modalidad de contratación directa, sin que esto excluya la responsabilidad para el sujeto de control no realice los estudios técnicos correspondientes para determinar el estado del inmueble que va a ser adquirido y esto corresponde a las especificaciones técnicas³.

Como consecuencia de la no realización del estudio técnico correspondiente, género que la Contraloría comprara un inmueble que por su antigüedad tiene las siguientes inconsistencias técnicas:

- El inmueble no cumple con la norma NSR10, teniendo en cuenta que la ciudad de Santa Marta se encuentra ubicada en una zona de riesgo sísmico intermedio y que las entidades públicas deben cumplir con el título J de la Norma NSR10 se clásica en C-1, por ello, antes del traslado de los funcionarios a esta sede debe realizarse el correspondiente reforzamiento estructural.
- El inmueble no cuenta con un sistema Contra incendio.
- No cuenta con la certificación Retie, Retilap ni con las Norma RAS.
- Así mismo tampoco cumple con la Norma NTC 6047 que reglamenta toda la señalización y medios de acceso a una entidad como son rampas, puertas, andenes etc.
- La vivienda tiene la estructura de la cubierta con material de Madera que es altamente combustible, lo cual representa para los funcionarios y visitantes un alto riesgo en caso de un incendio por humo

³ <https://www.procuraduria.gov.co/porta/media/file/Cartillaprocuraduriaestudiosprevios.pdf> página

y fuego.

Adicionalmente la Contraloría ha tenido que incurrir en gastos adicionales, por concepto de pago de servicios públicos del inmueble adquirido y el cual se encuentra en total abandono en estos momentos, por lo que la entidad ha tenido que continuar pagando canon de arrendamiento y servicios públicos en donde está en funcionamiento actualmente la Contraloría Distrital de Santa Marta.

Dichos gastos corresponden a los siguientes:

Tabla Nro. 02 – Pago de servicios públicos inmueble de propiedad de la Contraloría

Cifras en pesos

| Servicio | Valor pagado |
|------------------------------------|------------------|
| Servicio de energía – AIRE | 3.273.190 |
| Servicio de agua – ESSMAR | 1.038.230 |
| Servicio de gas – Gases del Caribe | 134.201 |
| Total | 4.445.621 |

Fuente: Certificación expedida por la Jefe Administrativa y Financiera de la Contraloría Distrital de Santa Marta

Teniendo en cuenta lo anterior, se observa que la Contraloría adelantó un negocio antieconómico, por adquirir un inmueble donde por las condiciones en las que se encuentra no puede funcionar una entidad pública, lo que ha generado así mismo que se incurra en gastos adicionales, toda vez que deben realizar el pago de un inmueble que no está siendo usado, por lo cual se configura un presunto daño fiscal por valor de \$362.417.561, al transgredir lo establecido en el artículo 3 y 6 de la Ley 610 de 2000 modificado por el artículo 126 del Decreto Ley 403 de 2020, como se discrimina en la siguiente tabla:

Tabla Nro. 03 – Presunto daño patrimonial

Cifras en pesos

| Concepto | Presunto daño |
|------------------------------------|--------------------|
| Valor de la edificación adquirida | 357.971.940 |
| Servicio de energía – AIRE | 3.273.190 |
| Servicio de agua – ESSMAR | 1.038.230 |
| Servicio de gas – Gases del Caribe | 134.201 |
| Total | 362.417.561 |

Fuente: Certificación expedida por la Jefe Administrativa y Financiera de la Contraloría Distrital de Santa Marta y Avalúo Comercial de la Lonja

Así mismo, se configura una presunta incidencia disciplinaria por la forma como fue celebrado el contrato, de acuerdo a lo previsto en el artículo 48 numeral 31 de la Ley 734 de 2002. En ese sentido, el artículo 25 numeral 12 de la Ley 80 de 1993 señala, como expresión del principio de economía, que previo a la celebración del contrato -sin importar la modalidad-, deben hacerse los estudios correspondientes, lo cual es desarrollado en el numeral 4 del artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015, que ordena que deben hacerse estudios y documentos previos en la contratación directa, en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.1 que exige como parte del estudio previo “los documentos técnicos” necesarios, así como, específicamente para los contratos de adquisición de inmuebles, en el artículo 2.2.1.2.1.4.10 del pluricitado Decreto 1082, que establece que, previo a la adquisición, la entidad debe “analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de adquisición”, lo cual incluye la obligación de hacer los estudios de idoneidad del inmueble.

Lo anterior generó que la Contraloría Distrital de Santa Marta adquiriera un inmueble que no cumple las condiciones técnicas establecidas en la norma para el funcionamiento de una entidad pública, por lo cual la Contraloría deberá realizar las obras correspondientes para su adecuación o en su defecto realizar la demolición de la construcción y realizar otra nueva que cumpla con todos los requisitos exigidos por la ley, sin embargo, para ambos escenarios el sujeto de control deberá incurrir en gastos adicionales a la inversión inicial, todo esto producido por la falta de seguimiento y control por parte de la entidad.

Respuesta a las Observaciones antes descrita: La Contraloría Distrital de Santa Marta celebro el

En relación a los hallazgos antes mencionados referente a la compra de un inmueble sin las condiciones técnicas establecidas en la norma para el funcionamiento de la Contraloría Distrital de Santa Marta, actualmente, la Contraloría Distrital, viene trabajando en realizar las adecuaciones necesarias y permisibles, para que la entidad pueda funcionar en el inmueble adquirido para tal fin y para esto se destinó la cantidad de novecientos diecisiete millones seiscientos setenta y un mil trece pesos con noventa ocho centavos (\$917,671,013.98).

Respecto a estos dos punto nos permitimos manifestar que conforme a lo relatado por la administración 2019 "A las observaciones relacionadas anteriormente, me corresponde precisar que el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente NSR-10, tiene vigencia en todo el territorio de la República, a partir del 15 de julio de 2010, lo cual no aplica para el inmueble adquirido como Sede de la Contraloría ya que ésta fue construida con anterioridad a la fecha señalada, asimismo le recuerdo que para la adquisición de dicho inmueble se realizó previamente varios peritajes por parte de la Lonja de propiedad raíz de Santa Marta y el Magdalena en inmuebles ubicados en la Ciudad y que se encontraban a la venta para la fecha, luego de un informe por un arquitecto experto se concluyó que el inmueble en óptimas condiciones y habitado hasta ese momento era el Inmueble ubicado en la calle 11D N° 16 E – 81 del Barrio los Riscos y que finalmente se adquirió por todas las condiciones ofrecidas que a continuación traigo a colación como lo determinaron los expertos de Lonja en Inmuebles de manera técnica:

En el ítem 5.2 del informe de avalúo se describen los materiales y elementos de construcción utilizados como zapatas, columnas, vigas y losas en concreto aligerada. En este no se aprecia ningún tipo de observación en cuanto a problemas como grietas, fisuras o alguna patología que determine fallas estructurales o problemas anexos.

Ahora bien la clasificación NSR10 C-1 se emplea para los diseños a construir, lo cual tampoco es aplicable por cuanto esta construcción se había efectuado mucho antes de regir la disposición Normativa en el año 2.010, además ante la afirmación del cuerpo auditor que dice: adolecer del certificado de normas de sismo resistencia NSR10 el inmueble requeriría el refuerzo estructural o la demolición y una nueva construcción, resulta a toda vista irresponsable y ahí si a punto de configurarse un detrimento patrimonial, por cuanto no existe ningún estudio de vulnerabilidad estructural con el

contrato 031 del 16 de diciembre 2019, cuyo objeto contractual correspondía a "Adquisición de un bien inmueble para la sede de la **CONTRALORÍA DISTRITAL DE SANTA MARTA**", al realizar la evaluación del estudio previo, se observó que la necesidad de la entidad se fundamentaba en gastar los dineros adicionales que había ingresado a su patrimonio, teniendo en cuenta el cobro coactivo que se había adelantado contra el Distrito de Santa Marta.

Así mismo se identificó en el estudio previo que la entidad no adelanto ningún estudio técnico, para determinar qué clase de inmueble se requería de acuerdo a la cantidad de funcionarios con los que contaba y a los requerimientos necesario para el funcionamiento de la Contraloría.

El sujeto vigilado en el contrato 031 del 16 de diciembre de 2019, adquirió una vivienda de uso residencial (de acuerdo a lo establecido en el avalúo comercial), en donde se pretendía por el convalor distrital del momento, que una vez se efectuar la compra se realizara el correspondiente traslado de la entidad a esta nueva locación, sin embargo, no se tuvo en consideración las adecuaciones que debían realizarse al inmueble, para que se diera cumplimiento de las siguientes normas técnicas obligatorias en los inmuebles donde funciona una entidad pública:

- Título J de la Norma NSR10 se clásica en C-1
- Sistema contra incendio
- Certificaciones Retie, Retilap y cumplimiento de las Norma RAS
- Norma NTC 6047 que reglamenta toda la señalización y medios de acceso a una entidad como son rampas, puertas, andenes etc.

Circunstancias que debían tener en consideración al momento de la compra, ya que eran costos sobre los cuales debían incurrir, para que el inmueble fuera apto para el funcionamiento de la Contraloría.

Teniendo en cuenta que el inmueble debía realizarle tantas adecuaciones, la entidad no debió adquirir dicho bien, ya que sus actuaciones terminaron siendo antieconómicas, ya que aún no cuentan con una sede propia, puesto que aún sigue incurriendo en gastos de arrendamiento y pago de servicios público de dos sedes.

La Contraloría en su escrito de contradicción manifiesta que se encuentra trabajando para realizar las adecuaciones necesarias para que el inmueble se encuentre en las condiciones para el

rigor técnico que demuestre la fragilidad para demoler dicho inmueble, esas afirmaciones no pueden surgir a la ligera y de inmediato entregar observaciones con incidencias fiscales y disciplinaria porque vulnera todos los derechos de quienes hemos ejercido en lo público, máxime que el inmueble fue entregado el 30 de diciembre del 2.019 pero hoy se atribuya como responsable de su abandono teniendo en cuenta que ejercí el cargo de Contralor hasta el 31 de diciembre del 2.019, es decir dos años atrás, por ello la Lonja de Propiedad Raíz plasma en cada uno de sus informes técnico que la vigencia de los respectivos estudios tendrán utilidad de un año a partir de la expedición del documento técnico de conformidad al numeral 7 del art. 2 del Decreto 422 de marzo 8 del 2.000 y del art. 19 del decreto 1420 de 1998 ambos expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico.

b) “El inmueble no cuenta con un sistema contra incendio”

En cuanto al certificado contra incendios este es exigible para los inmuebles construidos con posterioridad al entrar en vigencia la NSR10, es decir después del año 2010, lo cual no aplica para este inmueble, ya que se construyó con anterioridad a ese año, también se hace necesario establecer que para este tipo de inmueble solo es pertinente manejarlos con extintores tipo gas carbónico y no con sistemas contra incendio, debido a su área como funciona en la edificación similar donde actualmente opera la entidad, es de anotar que quien expide estas certificaciones es el Cuerpo de Bomberos a través de una resolución atendiendo la Ley 1575 2.012, lo hace sobre los inmuebles ya establecidos y funcionando para tal fin que permite identificar los riesgos, primero deben tener identificada el área funcional y organizacional de riesgo para luego ser evaluado, ósea que ello hace parte de las acciones que naturalmente deberán hacerse con posterioridad a la adquisición del inmueble para poder identificar los puntos neurálgicos que requieran los lugares propicios de la Entidad, como son los archivos, oficinas y pacillos Institucionales, estas obligaciones son claramente de aquellas por desarrollar de lo contrario sería llevar a un imposible, todo debe ser en consonancia con la estructura organizacional y además tenga determinados los espacios que surjan desde la necesidad que se genere.

Nuevamente de manera categórica reitero que el inmueble tiene mayor tiempo de construido que la entrada en vigencia para la normas citadas, la cuales fueron en 2.005, 2.010 y 2.000 respectivamente, por tanto ello no le son exigibles, por consiguiente estas normas no están para crear obstáculos innecesarios

funcionamiento de la entidad, en consecuencia se han destinado \$917.671.013.98, para adelantar dichas obras, hasta el momento no se ha iniciado ningún proceso contractual para realizar la inversión de dichos recursos.

Así mismo presenta como parte de su defensa los argumentos expuesto por el ex Contralor Distrital de Santa Marta (2017-2019), quien realizó la compra del inmueble, quien se fundamenta que para dicho proceso de contratación, se realizaron los avalúos a diferentes inmuebles que se encontraban en venta en ese momento y hace alusión al concepto emitido por un arquitecto, concepto que no obra en el expediente contractual ni se encuentra dentro de los contratos rendidos por la Contraloría que se suscribiera para dicho fin.

Frente a las inconsistencias técnicas sobre las cuales se fundamentó la observación la entidad sostiene:

a) “El inmueble no cumple con la NSR10 C-1”

Frente a este punto sostiene que efectivamente el inmueble no cumple con las normas NSR10 C-1, toda vez que el inmueble fue construido antes de la expedición de dicha norma y hace alusión al concepto técnico dado por el ingeniero civil de la AGR, donde manifiesta que el inmueble debe ser reforzado o demolido, conclusión que no hace parte de la observación.

Con relación a los argumentos expuestos, estos no tienen ningún fundamento, ya que se bien cuando el inmueble fue construido antes de la expedición de la norma técnica, es obligación del adquirente realizar todas adecuaciones para el cumplimiento de la misma, teniendo en cuenta que en este inmueble funcionara una entidad pública, donde se debe velar por la seguridad de los funcionarios como de la población flotante, en consecuencia lo expuesto por la administración no es de recibo y se mantiene.

b) “El inmueble no cuenta con un sistema contra incendio”

Se sostiene por la Contraloría nuevamente que el inmueble no cuenta con dicho sistema teniendo en cuenta a que esta es obligatoria para los inmueble construidos después del año 2010, sin embargo, al momento de la compra le correspondía a la entidad tener en cuenta estas mejoras y adecuaciones que debía realizar al inmueble, para que este cumpliera con todas las condiciones para el funcionamiento de una entidad pública, circunstancias que nunca fueron contempladas dentro del proceso contractual.

al comercio de inmuebles y la Lonja de Propiedad Raíz evaluó cada uno de los ítems donde se verificó las condiciones aptas del inmueble referente al acceso y uso de los servicios públicos domiciliarios de energía, alumbrado y agua potable al interior del inmueble, entonces mal podría exigir algo que no tiene ese carácter por su condición.

d) “La vivienda tiene la estructura de la cubierta con material de Madera que es altamente combustible, lo cual representa para los funcionarios y visitantes un alto riesgo en caso de un incendio por humo y fuego”

Santa Marta es adoptado desde la Constitución de 1991 como un Distrito, Turístico Cultural e Histórico, lo cual permite arquitectónicamente tener ese tipo de cubiertas de madera, con tejas española de aspecto colonial que no es prohibido y es totalmente aceptado, cosa contraria sería que se utilizara el Eternit con asbesto que está prohibido su uso por las repercusiones cancerígenas en los seres humanos.

e) “Así mismo tampoco cumple con la Norma NTC 6047 que reglamenta toda la señalización y medios de acceso a una entidad como son rampas, puertas, andenes etc”.

Comedidamente manifiesto que las Normas Técnicas Colombianas no son de obligatorio cumplimiento, ya que estas son expedidas por un particular como lo es ICONTEC y solo sirven como referencia para efectos de acreditar ciertos procedimientos, sin embargo ésta norma si se quiere también debe ser desarrollada luego de establecida una Entidad en un inmueble para que sobre unas condiciones ciertas de ubicación puedan adaptarla.

La oficina de Control Interno Disciplinario realizó el traslado del informe preliminar al ex Contralor (2017-2019), quien manifestó como argumentos de defensa los siguientes:

A las observaciones relacionadas anteriormente, me corresponde precisar que el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente NSR-10, tiene vigencia en todo el territorio de la República, a partir del 15 de julio de 2010, lo cual no aplica para el inmueble adquirido como Sede de la Contraloría ya que ésta fue construida con anterioridad a la fecha señalada, asimismo le recuerdo que para la adquisición de dicho inmueble se realizó previamente varios peritajes por parte de la Lonja de propiedad raíz de Santa Marta y el Magdalena en inmuebles ubicados en la Ciudad y que se encontraban a la venta para la fecha, luego de un informe por un arquitecto experto se concluyó que el inmueble en

c) “No cuenta con la certificación Retie, Retilap ni con las Norma RAS”

Teniendo en cuenta que la entidad no presento argumentos de defensa frente a este punto, se mantiene esta consideración en la observación.

d) “La vivienda tiene la estructura de la cubierta con material de Madera que es altamente combustible, lo cual representa para los funcionarios y visitantes un alto riesgo en caso de un incendio por humo y fuego”

Se manifiesta por la entidad el Distrito de Santa Marta por ser un Distrito Histórico y Cultural, se permite tener este tipo de cubierta, sin embargo, en los documentos del proceso de contratación de adquisición del inmueble ni en la contradicción, fue presentado el correspondiente acto administrativo mediante el cual se declaró al inmueble como patrimonio histórico, en consecuencia se mantiene la condición establecida en la observación.

e) “Así mismo tampoco cumple con la Norma NTC 6047 que reglamenta toda la señalización y medios de acceso a una entidad como son rampas, puertas, andenes etc.”.

Se aduce por la entidad que este tipo de normas técnicas no son de obligatorio cumplimiento, argumento que no se comparte por el equipo auditor, teniendo en cuenta que esta hace alusión al acceso de las personas en condiciones de discapacidad a una entidad pública, por lo cual es obligatorio su cumplimiento.

Se mantiene la incidencia fiscal, teniendo en cuenta que la Contraloría adquirió un inmueble que no cumplía con ninguno de los requisitos técnicos exigidos para el funcionamiento de la entidad pública, toda vez que aunque el bien no cumpliera con ninguna de ellas por el año de construcción de la misma, le correspondía al sujeto vigilado tener en cuenta que debía incurrir en adecuaciones adicionales, todo esto se generó por las inconsistencias en la etapa de planeación del proceso contractual, por lo cual se configura el presunto daño por el valor del área construida (de acuerdo al avalúo de la Lonja) y el pago de servicios públicos.

Teniendo en cuenta que la entidad no pudo trasladarse de sede, por lo anteriormente descrito, se vio en la obligación de continuar con el pago de cánones de arrendamiento, así como el pago de

óptimas condiciones y habitado hasta ese momento era el Inmueble ubicado en la calle 11D N° 16 E – 81 del Barrio los Riascos y que finalmente se adquirió por todas las condiciones ofrecidas que a continuación traigo a colación como lo determinaron los expertos de Lonja en Inmuebles de manera técnica:

En el ítem 5.2 del informe de avalúo se describen los materiales y elementos de construcción utilizados como zapatas, columnas, vigas y losas en concreto aligerada. En este no se aprecia ningún tipo de observación en cuanto a problemas como grietas, fisuras o alguna patología que determine fallas estructurales o problemas anexos.

a) “El inmueble no cumple con la NSR10 C-1”

Ahora bien la clasificación NSR10 C-1 se emplea para los diseños a construir, lo cual tampoco es aplicable por cuanto esta construcción se había efectuado mucho antes de regir la disposición Normativa en el año 2.010, además ante la afirmación del cuerpo auditor que dice: adolecer del certificado de normas de sismo resistencia NSR10 el inmueble requeriría el refuerzo estructural o la demolición y una nueva construcción, resulta a toda vista irresponsable y ahí si a punto de configurarse un detrimento patrimonial, por cuanto no existe ningún estudio de vulnerabilidad estructural con el rigor técnico que demuestre la fragilidad para demoler dicho inmueble, esas afirmaciones no pueden surgir a la ligera y de inmediato entregar observaciones con incidencias fiscales y disciplinaria porque vulnera todos los derechos de quienes hemos ejercido en lo público, máxime que el inmueble fue entregado el 30 de diciembre del 2.019 pero hoy se atribuya como responsable de su abandono teniendo en cuenta que ejercí el cargo de Contralor hasta el 31 de diciembre del 2.019, es decir dos años atrás, por ello la Lonja de Propiedad Raíz plasma en cada uno de sus informes técnico que la vigencia de los respectivos estudios tendrán utilidad de un año a partir de la expedición del documento técnico de conformidad al numeral 7 del art. 2 del Decreto 422 de marzo 8 del 2.000 y del art. 19 del decreto 1420 de 1998 ambos expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico.

b) “El inmueble no cuenta con un sistema contra incendio”

En cuanto al certificado contra incendios este es exigible para los inmuebles construidos con posterioridad al entrar en vigencia la NSR10, es decir después del año 2010, lo cual no aplica para este

servicios públicos de ambas sedes.

Así mismo la incidencia disciplinaria se mantiene, ya que como bien se pudo identificar de la defensa la Contraloría no realizó los estudios de idoneidad del inmueble, en cumplimiento del artículo 2.2.1.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2015, ya que a pesar que la normatividad permite la celebración de este tipo de contratos por la modalidad de contratación directa, esto no exonera a la entidad de adelantar todos los estudios necesarios, para que la compra cumpla con el fin deseado por la administración.

Teniendo en cuenta lo expuesto se mantiene la observación y se configura un **hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria y fiscal.**

inmueble, ya que se construyó con anterioridad a ese año, también se hace necesario establecer que para este tipo de inmueble solo es pertinente manejarlos con extintores tipo gas carbónico y no con sistemas contra incendio, debido a su área como funciona en la edificación similar donde actualmente opera la entidad, es de anotar que quien expide estas certificaciones es el Cuerpo de Bomberos a través de una resolución atendiendo la Ley 1575 2.012, lo hace sobre los inmuebles ya establecidos y funcionando para tal fin que permite identificar los riesgos, primero deben tener identificada el área funcional y organizacional de riesgo para luego ser evaluado, ósea que ello hace parte de las acciones que naturalmente deberán hacerse con posterioridad a la adquisición del inmueble para poder identificar los puntos neurálgicos que requieran los lugares propicios de la Entidad, como son los archivos, oficinas y pacillos Institucionales, estas obligaciones son claramente de aquellas por desarrollar de lo contrario sería llevar a un imposible, todo debe ser en consonancia con la estructura organizacional y además tenga determinados los espacios que surjan desde la necesidad que se genere.

c) “No cuenta con la certificación Retie, Retilap ni con las Norma RAS”

Nuevamente de manera categórica reitero que el inmueble tiene mayor tiempo de construido que la entrada en vigencia para la normas citadas, la cuales fueron en 2.005, 2.010 y 2.000 respectivamente, por tanto ello no le son exigibles, por consiguiente estas normas no están para crear obstáculos innecesarios al comercio de inmuebles y la Lonja de Propiedad Raíz evaluó cada uno de los ítems donde se verificó las condiciones aptas del inmueble referente al acceso y uso de los servicios públicos domiciliarios de energía, alumbrado y agua potable al interior del inmueble, entonces mal podría exigir algo que no tiene ese carácter por su condición.

d) “La vivienda tiene la estructura de la cubierta con material de Madera que es altamente combustible, lo cual representa para los funcionarios y visitantes un alto riesgo en caso de un incendio por humo y fuego”

Santa Marta es adoptado desde la Constitución de 1991 como un Distrito, Turístico Cultural e Histórico, lo cual permite arquitectónicamente tener ese tipo de cubiertas de madera, con tejas española de aspecto colonial que no es prohibido y es totalmente aceptado, cosa contraria sería que se utilizara el Eternit con asbesto que está prohibido su uso por las repercusiones cancerígenas en los seres humanos.

- e) **“Así mismo tampoco cumple con la Norma NTC 6047 que reglamenta toda la señalización y medios de acceso a una entidad como son rampas, puertas, andenes etc”.**

Comendidamente manifiesto que las Normas Técnicas Colombianas no son de obligatorio cumplimiento, ya que estas son expedidas por un particular como lo es ICONTEC y solo sirven como referencia para efectos de acreditar ciertos procedimientos, sin embargo ésta norma si se quiere también debe ser desarrollada luego de establecida una Entidad en un inmueble para que sobre unas condiciones ciertas de ubicación puedan adaptarla.

2.8.1. Observación administrativa con presunta connotación fiscal por las adecuaciones de un bien inmueble adquirido para el funcionamiento de la nueva sede de la Contraloría Distrital de Santa Marta

La Contraloría Distrital de Santa Marta celebró el contrato 040 del 27 de diciembre de 2019, cuyo objeto contractual establecía “Obras de adecuación para las diferentes dependencias en la nueva sede de la Contraloría Distrital de Santa Marta”, para ello la entidad elaboró el correspondiente estudio previo, en donde se describió como necesidad de la entidad para contratar la siguiente:

“La Entidad durante la presente vigencia gestionó mediante cobro coactivo el pago de un recurso dejando de percibir desde el año 2011 hasta la vigencia actual, recurso que corresponde a la directriz ordenada por la ley 1416 de 2010, por medio de la cual se fortalece el ejercicio del control fiscal y en la cual se ordenó lo siguiente:

Art. 2, parágrafo, “(...) A partir de la vigencia 2011 los gastos de las Contralorías Municipales y Distritales, sumadas las transferencias del nivel central y descentralizado, crecerán porcentualmente en la cifra mayor que resulte de comparar la inflación causada en el año anterior y la proyectada para el siguiente por el respectivo distrito o municipio. Para estos propósitos, el Secretario de Hacienda distrital o municipal, o quien haga sus veces, establecerá los ajustes que proporcionalmente deberán hacer tanto el nivel central como las entidades descentralizada (sic) en los porcentajes y cuotas de auditaje establecidas en el presente artículo.

En virtud a la norma citada y la gestión del cobro coactivo antes mencionado se logró adicionar como inversión al presupuesto de la vigencia actual una suma que deberá ser destinada al fortalecimiento de la Entidad.

(...) La entidad tiene más de 70 años de funcionamiento y no cuenta con una seda (sic) propia, lo que ha conllevado a tener mudarse constantemente entorpeciendo la labor fiscal, por los traumas que genera una mudanza, exponer que se puede perder o sustraer cualquiera de las actuaciones que adelante el ente de control.

Aunado a lo antes expuesto es de anotar los cánones de arrendamiento que le ha tocado pagar para poder adelantar su labor misional como garante del buen uso y manejo que le deben dar a los recursos públicos del distrito de Santa Marta, dinero que pudo ser utilizado para el funcionamiento de la entidad.

En atención a lo anterior la casa adquirida por la contraloría necesita unas mejoras locativas que son necesarias para el normal funcionamiento de la actividad institucional.”

De lo anterior se concluye que la Contraloría Distrital de Santa Marta consideró la necesidad de celebrar el contrato, teniendo en cuenta que el inmueble adquirido no se encontraba en condiciones adecuadas para el funcionamiento de la entidad y adicionalmente los dineros que fueron reconocidos en virtud del proceso de

cobro coactivo al Distrito de Santa Marta.

En el estudio previo correspondiente al acápite **Especificaciones técnicas del objeto a contratar** hace una descripción de los desmontes, la demolición, excavación y cimientos, estructura, mampostería, pañetes y acabados, sin embargo se observa que no existe un estudio técnico que determine la necesidad de estas adecuaciones.

Como consecuencia de la no realización del estudio técnico correspondiente, género que la Contraloría realizara unas adecuaciones que no eran suficientes para dejar el inmueble en condiciones óptimas para su funcionamiento como se pudo establecer por parte del ingeniero contratado por la AGR para realizar una visita técnica al inmueble en donde pudo determinar lo siguiente:

- El inmueble no cumple con la norma NSR10, teniendo en cuenta que la ciudad de Santa Marta se encuentra ubicada en una zona de riesgo sísmico intermedio y que las entidades públicas deben cumplir con el título J de la Norma NSR10 se clasifica en C-1, por ello, antes del traslado de los funcionarios a esta sede debe realizarse el correspondiente reforzamiento estructural.
- El inmueble no cuenta con un sistema Contra incendio.
- No cuenta con la certificación Retie, Retilap ni con las Norma RAS.
- Así mismo tampoco cumple con la Norma NTC 6047 que reglamenta toda la señalización y medios de acceso a una entidad como son rampas, puertas, andenes etc.
- La vivienda tiene la estructura de la cubierta con material de Madera que es altamente combustible, lo cual representa para los funcionarios y visitantes un alto riesgo en caso de un incendio por humo y fuego.

Lo anterior ha generado que el inmueble no se encuentre ocupado por los funcionarios de la entidad a pesar de las adecuaciones realizadas, y en consecuencia se encuentra en total abandono en estos momentos, por lo que el sujeto de control ha tenido que continuar pagando cánones de arrendamiento y servicios públicos en donde está en funcionamiento actualmente la Contraloría Distrital de Santa Marta.

Los gastos generados por las adecuaciones corresponden a los siguientes:

Tabla No. 04 – Costo de las adecuaciones del inmueble de propiedad de la Contraloría

Cifras en pesos

| Concepto | Valor pagado |
|-----------------------|----------------------|
| Total costos directos | \$ 18.279.042 |
| Administración | \$ 2.193.485 |
| Imprevisto | \$ 913.952 |
| Utilidad | \$ 1.462.323 |
| Total | \$ 22.848.803 |

Fuente: Contrato C-007 de 2019

Teniendo en cuenta lo anterior, se observa que la Contraloría adelantó un negocio antieconómico, por adquirir realizar unas adecuaciones en un inmueble donde por las condiciones en las que se encuentra no puede funcionar una entidad pública, lo que ha generado así mismo que se incurriera en gastos adicionales de adecuaciones que no fueron suficientes para dejar en óptimas condiciones para el funcionamiento del mismo, por lo cual se configura un presunto daño fiscal por valor de \$ 22.848.803, al transgredir lo establecido en los artículos 3 y 6 de la Ley 610 de 2000, modificado por el artículo 126 del Decreto Ley 403 de 2020.

Lo anterior generó que la Contraloría Distrital de Santa Marta realizara adecuaciones en un inmueble que no cumple las condiciones técnicas establecidas en la norma para el funcionamiento de una entidad pública, por lo cual la Contraloría deberá realizar las obras correspondientes para su adecuación o en su defecto realizar la demolición de la construcción y realizar otra nueva que cumpla con todos los requisitos exigidos por la ley, sin embargo, para ambos escenarios el sujeto de control deberá incurrir en gastos adicionales a la inversión inicial, todo esto producido por la falta de planeación y seguimiento y control por parte de la entidad.

En esta observación quiero manifestar que es La Contraloría en su escrito de contradicción

inamisible toda vez que es un inmueble de orden habitacional conforme al POT de la Ciudad que también permite sea adecuado para el comercio o servicios y se necesitaba adecuarlo con el número de puestos de trabajo que requería la Institución por ello se efectuó y así se realizó”.

La oficina de Control Interno Disciplinario realizó el traslado del informe preliminar al ex Contralor (2017-2019), quien manifestó como argumentos de defensa los siguientes:

En esta observación quiero manifestar que es inamisible toda vez que es un inmueble de orden habitacional conforme al POT de la Ciudad que también permite sea adecuado para el comercio o servicios y se necesitaba adecuarlo con el número de puestos de trabajo que requería la Institución por ello se efectuó y así se realizó.

Resulta también preocupante y delirante que se deje entrever que la Entidad no se ha podido mudar, debido a estos actos, cuando el Suscrito entregó el Inmueble mediante acto público el 30 de diciembre del 2.019 y desde el día siguiente terminó su condición de ordenador del gasto, por tanto no soy quien pueda generar tal despropósito, ya que las mismas condiciones que se traen erróneamente de incumplir el inmueble, también lo adolece donde hoy por hoy opera el Ente de Control es decir que con un racero se mide al suscrito y con otro a quien suscribe el contrato de arriendo desde donde se opera actualmente.

Si lo que se quiere es tener una justificación para demoler y construir una nueva edificación sobre la sede, lo más sensato es hacer un estudio que sustente tal operación por las razones de conveniencia que se crea, pero no se puede utilizar perversamente a la Auditoría General Seccional Barranquilla para tal dislate en mi contra como se ha querido hacer tras bambalina con la supuesta queja que originó la actual auditoría exprés.

manifiesta que conforme al POT de la ciudad es un inmueble de orden habitacional y por lo tanto se necesitaba adecuarlo con el número de puestos de trabajo que requería la institución.

Así mismo presenta como parte de su defensa los argumentos expuesto por el ex Contralor Distrital de Santa Marta (2017-2019), quien realizó la compra del inmueble teniendo en cuenta que el POT permite que el inmueble sea adecuado para el comercio o servicios.

Adicionalmente manifiesta el anterior contralor que es inadmisibile que aún no se haya mudado la entidad al inmueble a pesar de haber sido entregado el 30 de diciembre de 2019 antes de terminar su mandato por cuanto el inmueble que actualmente ocupa la Contraloría en arriendo también tiene las mismas condiciones del inmueble adecuado.

Con base en lo anterior se observa que el ente auditado no desvirtúa técnicamente la observación presentada por cuanto no justifica técnicamente las adecuaciones realizadas, las cuales de acuerdo con el dictámen técnico presentado por el ingeniero de apoyo de la AGR no fueron suficientes para que el inmueble estuviera en las condiciones óptimas necesarias para ser usado por la entidad.

Teniendo en cuenta lo expuesto se mantiene la observación y se configura un **hallazgo administrativo con presunta incidencia fiscal**.

De las situaciones encontradas durante la ejecución del presente proceso auditor, se tomó la determinación de solicitar la intervención funcional excepcional a la Contraloría General de la República, en virtud de lo establecido en el literal f) del artículo 6 y el literal f) del artículo 22 del Decreto Ley 403 de 2020.

Por otro lado, llama poderosamente la atención el anuncio realizado de solicitud de intervención funcional excepcional con base a las situaciones que hoy son plasmadas en el informe preliminar de la presente auditoría express, situaciones que fueron estructuradas como observaciones y que solamente hasta hoy tenemos la oportunidad de controvertir, registrando el informe preliminar lo siguiente:

“De las situaciones encontrados durante la ejecución del presente proceso auditor, se tomó la

Si bien es cierto la anterior afirmación no forma parte de una observación, consideramos pertinente contestar los descargos expresados por la Contraloría, manifestándole que si bien es cierto que las observaciones generadas en el presente informe versan sobre la adquisición del inmueble, que ya fueron revisados en la vigencia 2020, sin embargo, en razón a las conclusiones expuestas por el ingeniero civil, se consideró que se contaban con situaciones de hecho nuevas que nos permitía realizar una nueva evaluación del contrato de

determinación de solicitar la intervención funcional excepcional a la Contraloría General de la República, en virtud de lo establecido en el literal f) del artículo 6 y el literal f) del artículo 22 del Decreto Ley 403 de 2020.”

En relación con lo anterior, el Decreto Ley 403 de 2020 consagra expresamente que:

CAPÍTULO VII.

INTERVENCIÓN FUNCIONAL EXCEPCIONAL.

ARTÍCULO 22. INTERVENCIÓN FUNCIONAL EXCEPCIONAL. La Contraloría General de la República podrá intervenir en cualquier tiempo en los ejercicios de vigilancia y control fiscal a cargo de las contralorías territoriales, desplazándolas en sus competencias y asumiendo directamente el conocimiento de los asuntos objeto de intervención, a solicitud de los siguientes sujetos calificados:

- a) El gobernador o el alcalde distrital o municipal respectivo
- b) La asamblea departamental o el concejo distrital o municipal respectivos, con aprobación de la mayoría absoluta de sus miembros.
- c) Una comisión permanente del Congreso de la República.
- d) Las veedurías ciudadanas constituidas conforme a la ley.
- e) El contralor territorial del órgano de control fiscal competente para conocer el asunto.
- f) El Auditor General de la República.
- g) El Secretario de Transparencia de la Presidencia de la República, o quien haga sus veces.
- h) El Procurador General de la Nación.
- i) El Fiscal General de la Nación.
- j) El Defensor del Pueblo.
- k) A solicitud de la ciudadanía, a través de los mecanismos de participación que establece la ley.

PARÁGRAFO. Cuando a través de las Comisiones Constitucionales Permanentes del Congreso se solicite la intervención funcional excepcional a la Contraloría General de la República, quien así lo solicite deberá presentar un informe previo y detallado en el cual sustente las razones que fundamentan la solicitud, la cual deberá ser aprobada por la mayoría absoluta de la Comisión Constitucional a la cual pertenece el congresista. Si la solicitud fuere negada por la Comisión Constitucional no podrá volver a presentarse hasta pasado un año de la misma.

ARTÍCULO 23. REQUISITOS DE LA SOLICITUD. La solicitud de intervención funcional excepcional deberá constar por escrito y cumplir los siguientes

adquisición.

Con relación a la solicitud de la intervención funcional a la CGR, esta situación no es nueva para la Contraloría, teniendo en cuenta que esta situación fue puesta en conocimiento en la auditoría regular, ya que en el informe final se estableció que se realizaría el estudio correspondiente, teniendo en cuenta las actuaciones realizadas por la entidad, frente a la expedición de la Resolución No. 056 del 4 de junio de 2019, por medio de la cual se declara el incumplimiento de la transferencia presupuestal que debe hacer el Distrito de Santa Marta a la Contraloría Distrital de Santa Marta, para gastos de funcionamiento desde la vigencia 2011 hasta la vigencia 2019, proferida por la Contraloría Distrital de Santa Marta, lo que genero el proceso de cobro coactivo, mediante el cual se adquirieron los dineros para la adquisición del inmueble, que está siendo de reproche de este informe.

Es de plena competencia de la Auditora General de la República realizar la respectiva solicitud de la intervención funcional en virtud del literal f) del artículo 6 y el literal f) del artículo 22 del Decreto Ley 403 de 2020.

requisitos:

a) Ser presentada por las personas o autoridades facultadas para ello, mencionando el nombre, documento de identidad y la dirección de nomenclatura urbana o electrónica donde recibirá notificaciones.

b) Identificar con precisión el objeto de control, la vigencia fiscal correspondiente, y el proceso de responsabilidad fiscal en curso en la contraloría territorial cuando sea procedente.

c) Expresar una o varias de las razones o circunstancias objetivas que se señalan a continuación: i) duda de la imparcialidad u objetividad de la contraloría territorial, ii) considerar que existe mora injustificada, iii) falta de eficiencia o efectividad en las acciones de vigilancia y control fiscal por parte de la contraloría territorial, iv) presiones o injerencias que puedan afectar sus acciones de vigilancia y control, v) incumplimiento manifiesto a los reglamentos de armonización, unificación y estandarización de la vigilancia y control fiscal, dictados por la Contraloría General de la República, o vi) posibles actos de corrupción.

d) La relación de los documentos que se allegan para iniciar el trámite y las pruebas que tenga en su poder o la indicación de las mismas y de las dependencias en las que reposan cuando sea de su conocimiento, que permitan sustentar los requisitos anteriormente mencionados.

e) Anexar documentos de constitución y/o representación en los casos en que proceda.

f) Anexar certificación expedida por el Secretario de la respectiva comisión constitucional permanente del Congreso en la que se indique que la proposición respectiva fue aprobada por la mayoría absoluta de sus integrantes y que la misma no ha sido negada por la Comisión dentro del año anterior a su presentación, cuando la solicitud provenga del Congreso.

g) Anexar la certificación en donde conste que la solicitud fue aprobada por mayoría absoluta de los miembros de la asamblea departamental o el concejo distrital o municipal respectiva, cuando la solicitud provenga de dichos órganos colegiados.

h) Anexar certificado de inscripción ante autoridad competente, copia de los estatutos o reglamento de funcionamiento, certificada por el Secretario de la Veeduría y manifestación expresa de que los veedores no están incurso en las causales de impedimento previstas en el artículo 19 de la Ley 850 de 2003, cuando las solicitudes de intervención funcional excepcional provengan de las veedurías ciudadanas.

ARTÍCULO 24. VERIFICACIÓN PREVIA PARA LA INTERVENCIÓN FUNCIONAL EXCEPCIONAL. El Contralor General de la República, una vez recibida

la solicitud de intervención funcional excepcional, podrá ordenar la práctica de visita fiscal a la contraloría territorial respectiva, requerir la información que sea pertinente y el acceso a los sistemas de información de la respectiva contraloría, así como solicitar los conceptos que considere necesarios a las dependencias de la Contraloría General de la República, para efectos de verificar:

- a) La existencia de indicios de falta de imparcialidad u objetividad del órgano de control fiscal territorial.
- b) La existencia de indicios de mora injustificada en el cumplimiento de sus funciones, o falta de eficiencia o efectividad en las acciones de vigilancia y control fiscal por parte de la contraloría territorial.
- c) La existencia de indicios sobre presiones o injerencias que puedan afectar las acciones de vigilancia y control fiscal de la contraloría territorial.
- d) La abierta inobservancia por parte de la contraloría territorial de los reglamentos de armonización, unificación y estandarización de la vigilancia y control fiscal dictados por la Contraloría General de la República, o
- e) La falta de eficiencia o efectividad en las acciones de vigilancia y control fiscal por parte de la contraloría territorial.
- f) La identificación de hallazgos que involucren posibles actos de corrupción.

ARTÍCULO 25. TRÁMITE Y TÉRMINOS PARA DECIDIR LA SOLICITUD DE INTERVENCIÓN. El trámite de la solicitud de intervención funcional excepcional se regirá por las reglas establecidas en este decreto ley y en lo no previsto por las normas que establece el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo para el trámite de los derechos de petición en interés particular ante autoridades públicas. El Contralor General de la República deberá decidir sobre la procedencia de la solicitud dentro del mes siguiente a la radicación de la misma.

ARTÍCULO 26. DECISIÓN DE LA SOLICITUD DE INTERVENCIÓN FUNCIONAL EXCEPCIONAL. El Contralor General de la República, mediante acto administrativo discrecional, aprobará o negará la solicitud de intervención funcional excepcional, bajo criterios de capacidad técnica y operativa, necesidad, proporcionalidad, razonabilidad y conveniencia, informando lo correspondiente al solicitante. Contra esta decisión no procede recurso alguno.

En caso de aprobar la intervención funcional excepcional, el acto administrativo correspondiente deberá contener como mínimo lo siguiente:

- a) Delimitación del objeto de control.
- b) Asignación de competencia a la dependencia de la Contraloría General de la República que adelantará

la acción de vigilancia y control fiscal, indagación preliminar o proceso de responsabilidad fiscal, teniendo en cuenta su especialización sectorial, competencia territorial, de conformidad con la distribución de competencias internas.

c) Comunicación de la decisión a la respectiva contraloría territorial para que se abstenga de adelantar o continuar el ejercicio de control fiscal a partir de la fecha de comunicación, y cumplimiento de los demás efectos derivados de la aprobación.

d) Las medidas de coordinación sectorial o intersectorial que sean necesarias para el adelantamiento del trámite, su seguimiento e informes periódicos y la producción del informe final.

ARTÍCULO 27. REGLAS PARA LA INTERVENCIÓN FUNCIONAL EXCEPCIONAL. La intervención funcional excepcional se regirá por las siguientes reglas:

- a) Deberá ser ordenada por el Contralor General de la República mediante acto administrativo motivado, contra el cual no procede recurso alguno.
- b) Es particular, es decir, versa sobre ejercicios de vigilancia y control fiscal concretos y previamente identificados o definidos.
- c) Es integral, es decir, respecto de todos los ejercicios de vigilancia y control iniciados sobre el mismo objeto de control fiscal, incluyendo auditorías, actuaciones especiales de fiscalización, indagaciones preliminares y procesos de responsabilidad fiscal.
- d) No afecta el ámbito funcional de la contraloría territorial respecto del sujeto de control.
- e) No procede respecto de procesos de responsabilidad fiscal con fallo ejecutoriado.
- f) La intervención se extenderá hasta la culminación de la actuación correspondiente, incluyendo la decisión de fondo sobre la responsabilidad fiscal y el cobro coactivo correspondiente.
- g) Si en el curso de la intervención funcional excepcional desaparecen los fundamentos de hecho o de derecho que le dieron origen, mediante acto motivado el Contralor General de la República retornará el conocimiento del asunto a la contraloría territorial correspondiente.

PARÁGRAFO. El seguimiento de los planes de mejoramiento derivados de la intervención funcional excepcional se realizará por la Contraloría General de la República, sin perjuicio de que la contraloría territorial también realice el seguimiento respectivo.

ARTÍCULO 28. EFECTOS DE LA INTERVENCIÓN FUNCIONAL EXCEPCIONAL. La comunicación del acto administrativo que ordena la intervención

funcional excepcional producirá los siguientes efectos:

- a) *Suspensión de las acciones de vigilancia y control fiscal, incluidas las indagaciones preliminares y los procesos de responsabilidad fiscal, adelantadas por la contraloría territorial en el estado en que se encuentren y el envío de las diligencias respectivas a la Contraloría General de la República, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la comunicación. Si se trata de indagaciones preliminares o procesos de responsabilidad fiscal en curso, el funcionario de conocimiento proveerá auto de suspensión de términos.*
- b) *Transferencia de la titularidad funcional a la Contraloría General de la República de las acciones de vigilancia y control fiscal, incluidas las indagaciones preliminares, los procesos de responsabilidad fiscal, las medidas cautelares decretadas, el ejercicio de la facultad sancionatoria fiscal y del cobro coactivo.*
- c) *La Contraloría General de la República tendrá la facultad de revisar y modificar los resultados de los ejercicios de vigilancia y control fiscal, verificando su conformidad con las normas técnicas aplicables y el cumplimiento de los principios y lineamientos que orientan la vigilancia y el control fiscal.*
- d) *Las indagaciones preliminares y los procesos de responsabilidad fiscal continuarán en la etapa procesal en que se encuentren, siendo válidas las actuaciones adelantadas y las pruebas debidamente practicadas, sin perjuicio de las facultades legales y procesales del nuevo operador fiscal. La actuación se reanudará mediante auto de trámite que se notificará por estado al día siguiente de su expedición y contra el cual no procede recurso alguno.*
- e) *No se verán alterados los términos de caducidad o prescripción.*

PARÁGRAFO. *El retorno de la competencia a las contralorías territoriales tendrá los efectos dispuestos en los literales a), b), d) y e) del presente artículo.*

Lo anterior, teniendo en cuenta que las situaciones encontradas en el presente proceso auditor versan sobre materias administrativas que se surtieron por la Administración anterior, las cuales fueron objeto de anterior pronunciamiento auditor con la participación de la Administración anterior y que se encuentran generando efectos jurídicos al encontrarse en firme,

las cuales no se constituyen en razones o circunstancias objetivas para una intervención funcional excepcional, además de no ser competencia de la presente Administración, y que no versan sobre el ejercicio del control y vigilancia fiscal, por lo que de manera comedida y respetuosa les solicitamos que nos informen el motivo y alcance de la decisión y de ser posible se reconsidere la misma, por lo que nos ponemos a disposición para realizar con todo el equipo de trabajo, mesa técnica para dar toda la información relacionada con las situaciones que estén generando esa decisión para que se cuente con toda la información pertinente y se den las claridades correspondientes.

Fuente: Elaboración propia

4. TABLA CONSOLIDADA DE HALLAZGOS DE AUDITORÍA

Tabla nro. 7. Consolidado de hallazgos

| Descripción | Calificación de los hallazgos | | | | |
|--|-------------------------------|---|---|---|---------------|
| | A | D | P | F | Cuantía |
| <p>2.5.1. Hallazgo administrativo por errores en la Escritura Pública de compra del inmueble de propiedad de la Contraloría Distrital de Santa Marta y en el certificado de libertad y tradición.</p> <p>En la Escritura de COMPRAVENTA No 31135 del 27/12/2019, el predio objeto de venta, el cual se identifica con la Matricula Inmobiliaria No 080-66886, se evidenció que los linderos mediante los cuales se identifica el predio en la escritura pública corresponden a los que anteriormente tenía el predio al desenglobe que se efectuó mediante escritura pública Nro. 575 del 25/01/1998.</p> <p>En igual sentido se observó que en el certificado de libertad y tradición, de la Matricula Inmobiliaria No 080-66886, en la anotación No 006 – COMPRAVENTA- de fecha 30/12/2019 con el radicado 2019-080-6-10113, en la Escritura 3135 del 27/12/2019 de la Notaria Tercera de Santa Marta fue incluido en el registro como una de las personas intervinientes en el negocio jurídico como promitente vendedor al causante, teniendo en cuenta que este falleció el 5 de mayo de 2005, según la Cláusula “PRIMERO”, de la Escritura de Adjudicación en Sucesión No 1348 del 28/05/2013.</p> <p>Lo anterior vulnera lo establecido en el artículo 6.2. de la Resolución Conjunta 1101 del 31 de diciembre de 2020 mediante la cual se establecen los lineamientos para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales, la corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad y la corrección de área y/o linderos mediante escrituras aclaratorias, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y la Superintendencia de Notariado y Registro.</p> <p>Lo anterior por presuntos faltas de controles por parte del área encargada de la Contraloría Distrital de Santa Marta, estos yerros generan que la entidad no tenga realmente identificado el bien inmueble adquirido.</p> | X | | | | |
| <p>2.7.2. Hallazgo administrativo con presunta connotación disciplinaria y fiscal por la adquisición de un bien inmueble para funcionar como nueva sede de la Contraloría Distrital de Santa Marta</p> | X | X | | X | \$362.417.561 |

La Contraloría Distrital de Santa Marta celebró el contrato 031 del 16 de diciembre de 2016, cuyo objeto contractual establecía que “**Adquisición de un bien inmueble para la sede de la CONTRALORÍA DISTRITAL DE SANTA MARTA**”, para ello la entidad elaboró el correspondiente estudio previo, en donde se describió como necesidad de la entidad para contratar la siguiente:

“La Entidad durante la presente vigencia gestionó mediante cobro coactivo el pago de un recurso dejando de percibir desde el año 2011 hasta la vigencia actual, recurso que corresponde a la directriz ordenada por la ley 1416 de 2010, por medio de la cual se fortalece el ejercicio del control fiscal y en la cual se ordenó lo siguiente:

Art. 2, parágrafo, “(...) A partir de la vigencia 2011 los gastos de las Contralorías Municipales y Distritales, sumadas la transferencias del nivel central y descentralizado, crecerán porcentualmente en la cifra mayor que resulte de comparar la inflación causada en el año anterior y la proyectada para el siguiente por el respectivo distrito o municipio. Para estos propósitos, el Secretario de Hacienda distrital o municipal, o quien haga sus veces, establecerá los ajustes que proporcionalmente deberán hacer tanto el nivel central como las entidades descentralizada (sic) en los porcentajes y cuotas de auditaje establecidas en el presente artículo.

En virtud a la norma citada y la gestión del cobro coactivo antes mencionado se logró adicionar como inversión al presupuesto de la vigencia actual una suma que deberá ser destinada al fortalecimiento de la Entidad.

(...) La entidad tiene más de 70 años de funcionamiento y no cuenta con una seda (sic) propia, lo que ha conllevado a tener mudarse constantemente entorpeciendo la labor fiscal, por los traumas que genera una mudanza, exponer que se puede perder o sustraer cualquiera de las actuaciones que adelante el ente de control.

(...) Gracias a la gestión realizada por el señor Contralor Distrital de Santa Marta el Doctor EDILSON MIGUEL PALACIOS CASTAÑEDA hoy la contraloría distrital tiene los recursos para adquirir un bien inmueble que le permita adquirir un bien inmueble para la sede de la entidad y con ello poder prestar un mejor servicio a la comunidad.

(...) Con la adquisición de este bien inmueble la contraloría no se verá en la necesidad de estar mudándose continuamente ni sufragando cánones de arrendamiento y el público en general encontrara siempre en el mismo lugar a la entidad.”

De lo anterior se concluye que la Contraloría Distrital de Santa Marta consideró la necesidad de celebrar el contrato, teniendo en cuenta los dineros adicionales que les fueron reconocidos en virtud del proceso de cobro coactivo al Distrito de Santa Marta.

En el mismo estudio previo la entidad en el acápite **Especificaciones técnicas del objeto a contratar**, establece la Contraloría que: “No aplica. Se celebrará un contrato de compraventa de bien inmueble, de acuerdo a la legislación civil colombiana”, sin embargo, a pesar que el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, le permite a las entidades estatales celebrar este tipo de contratos por la modalidad de contratación directa, sin que esto excluya la responsabilidad para el sujeto de control no realice los estudios técnicos correspondientes para determinar el estado del inmueble que va a ser adquirido y esto corresponde a las especificaciones

técnicas⁴.

Como consecuencia de la no realización del estudio técnico correspondiente, género que la Contraloría comprara un inmueble que por su antigüedad tiene las siguientes inconsistencias técnicas:

- El inmueble no cumple con la norma NSR10, teniendo en cuenta que la ciudad de Santa Marta se encuentra ubicada en una zona de riesgo sísmico intermedio y que las entidades públicas deben cumplir con el título J de la Norma NSR10 se clásica en C-1, por ello, antes del traslado de los funcionarios a esta sede debe realizarse el correspondiente reforzamiento estructural.
- El inmueble no cuenta con un sistema Contra incendio.
- No cuenta con la certificación Retie, Retilap ni con las Norma RAS.
- Así mismo tampoco cumple con la Norma NTC 6047 que reglamenta toda la señalización y medios de acceso a una entidad como son rampas, puertas, andenes etc.
- La vivienda tiene la estructura de la cubierta con material de Madera que es altamente combustible, lo cual representa para los funcionarios y visitantes un alto riesgo en caso de un incendio por humo y fuego.

Adicionalmente la Contraloría ha tenido que incurrir en gastos adicionales, por concepto de pago de servicios públicos del inmueble adquirido y el cual se encuentra en total abandono en estos momentos, por lo que la entidad ha tenido que continuar pagando canon de arrendamiento y servicios públicos en donde está en funcionamiento actualmente la Contraloría Distrital de Santa Marta.

Dichos gastos corresponden a los siguientes:

Tabla Nro. 02 – Pago de servicios públicos inmueble de propiedad de la Contraloría

Teniendo en cuenta lo anterior, se observa que la Contraloría adelantó un negocio antieconómico, por adquirir un inmueble donde por las condiciones en las que se encuentra no puede funcionar una entidad pública, lo que ha generado así mismo que se incurra en gastos adicionales, toda vez que deben realizar el pago de un inmueble que no está siendo usado, por lo cual se configura un presunto daño fiscal por valor de \$362.417.561, al transgredir lo establecido en el artículo 3 y 6 de la Ley 610 de 2000 modificado por el artículo 126 del Decreto Ley 403 de 2020, como se discrimina en la siguiente tabla:

Tabla Nro. 03 – Presunto daño patrimonial

Así mismo, se configura una presunta incidencia disciplinaria por la forma como fue celebrado el contrato, de acuerdo a lo previsto en el artículo 48 numeral 31 de la Ley 734 de 2002. En ese sentido, el artículo 25 numeral 12 de la Ley 80 de 1993 señala, como expresión del principio de economía, que previo a la celebración del contrato -sin importar la modalidad-, deben hacerse los estudios correspondientes, lo cual es desarrollado en el numeral 4 del artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015, que ordena que deben

⁴ <https://www.procuraduria.gov.co/portal/media/file/Cartillaprocuraduriaestudiosprevios.pdf> página

| | | | |
|---|---|---|--------------|
| <p>hacerse estudios y documentos previos en la contratación directa, en concordancia con el artículo 2.2.1.1.2.1.1 que exige como parte del estudio previo “los documentos técnicos” necesarios, así como, específicamente para los contratos de adquisición de inmuebles, en el artículo 2.2.1.2.1.4.10 del pluricitado Decreto 1082, que establece que, previo a la adquisición, la entidad debe “analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de adquisición”, lo cual incluye la obligación de hacer los estudios de idoneidad del inmueble.</p> <p>Lo anterior generó que la Contraloría Distrital de Santa Marta adquiriera un inmueble que no cumple las condiciones técnicas establecidas en la norma para el funcionamiento de una entidad pública, por lo cual la Contraloría deberá realizar las obras correspondientes para su adecuación o en su defecto realizar la demolición de la construcción y realizar otra nueva que cumpla con todos los requisitos exigidos por la ley, sin embargo, para ambos escenarios el sujeto de control deberá incurrir en gastos adicionales a la inversión inicial, todo esto producido por la falta de seguimiento y control por parte de la entidad.</p> | | | |
| <p>2.8.1. Hallazgo administrativo con presunta connotación fiscal por las adecuaciones de un bien inmueble adquirido para el funcionamiento de la nueva sede de la Contraloría Distrital de Santa Marta</p> <p>La Contraloría Distrital de Santa Marta celebró el contrato 040 del 27 de diciembre de 2019, cuyo objeto contractual establecía “Obras de adecuación para las diferentes dependencias en la nueva sede de la Contraloría Distrital de Santa Marta”, para ello la entidad elaboró el correspondiente estudio previo, en donde se describió como necesidad de la entidad para contratar la siguiente:</p> <p><i>“La Entidad durante la presente vigencia gestionó mediante cobro coactivo el pago de un recurso dejando de percibir desde el año 2011 hasta la vigencia actual, recurso que corresponde a la directriz ordenada por la ley 1416 de 2010, por medio de la cual se fortalece el ejercicio del control fiscal y en la cual se ordenó lo siguiente:</i></p> <p>Art. 2, parágrafo, “(...) A partir de la vigencia 2011 los gastos de las Contralorías Municipales y Distritales, sumadas la transferencias del nivel central y descentralizado, crecerán porcentualmente en la cifra mayor que resulte de comparar la inflación causada en el año anterior y la proyectada para el siguiente por el respectivo distrito o municipio. Para estos propósitos, el Secretario de Hacienda distrital o municipal, o quien haga sus veces, establecerá los ajustes que proporcionalmente deberán hacer tanto el nivel central como las entidades descentralizada (sic) en los porcentajes y cuotas de auditaje establecidas en el presente artículo.</p> <p><i>En virtud a la norma citada y la gestión del cobro coactivo antes mencionado se logró adicionar como inversión al presupuesto de la vigencia actual una suma que deberá ser destinada al fortalecimiento de la Entidad.</i></p> <p><i>(...) La entidad tiene más de 70 años de funcionamiento y no cuenta con una sede (sic) propia, lo que ha conllevado a tener mudarse constantemente entorpeciendo la labor fiscal, por los traumas que genera una mudanza, exponer que se puede perder o sustraer cualquiera de las actuaciones que adelante el ente de control.</i></p> <p><i>Aunado a lo antes expuesto es de anotar los cánones de arrendamiento que</i></p> | X | X | \$22.848.803 |

le ha tocado pagar para poder adelantar su labor misional como garante del buen uso y manejo que le deben dar a los recursos públicos del distrito de Santa Marta, dinero que pudo ser utilizado para el funcionamiento de la entidad.

En atención a lo anterior la casa adquirida por la contraloría necesita unas mejoras locativas que son necesarias para el normal funcionamiento de la actividad institucional.”

De lo anterior se concluye que la Contraloría Distrital de Santa Marta consideró la necesidad de celebrar el contrato, teniendo en cuenta que el inmueble adquirido no se encontraba en condiciones adecuadas para el funcionamiento de la entidad y adicionalmente los dineros que fueron reconocidos en virtud del proceso de cobro coactivo al Distrito de Santa Marta.

En el estudio previo correspondiente al acápite **Especificaciones técnicas del objeto a contratar** hace una descripción de los desmontes, la demolición, excavación y cimientos, estructura, mampostería, pañetes y acabados, sin embargo se observa que no existe un estudio técnico que determine la necesidad de estas adecuaciones.

Como consecuencia de la no realización del estudio técnico correspondiente, género que la Contraloría realizara unas adecuaciones que no eran suficientes para dejar el inmueble en condiciones óptimas para su funcionamiento como se pudo establecer por parte del ingeniero contratado por la AGR para realizar una visita técnica al inmueble en donde pudo determinar lo siguiente:

- El inmueble no cumple con la norma NSR10, teniendo en cuenta que la ciudad de Santa Marta se encuentra ubicada en una zona de riesgo sísmico intermedio y que las entidades públicas deben cumplir con el título J de la Norma NSR10 se clasifica en C-1, por ello, antes del traslado de los funcionarios a esta sede debe realizarse el correspondiente reforzamiento estructural.
- El inmueble no cuenta con un sistema Contra incendio.
- No cuenta con la certificación Retie, Retilap ni con las Norma RAS.
- Así mismo tampoco cumple con la Norma NTC 6047 que reglamenta toda la señalización y medios de acceso a una entidad como son rampas, puertas, andenes etc.
- La vivienda tiene la estructura de la cubierta con material de Madera que es altamente combustible, lo cual representa para los funcionarios y visitantes un alto riesgo en caso de un incendio por humo y fuego.

Lo anterior ha generado que el inmueble no se encuentre ocupado por los funcionarios de la entidad a pesar de las adecuaciones realizadas, y en consecuencia se encuentra en total abandono en estos momentos, por lo que el sujeto de control ha tenido que continuar pagando cánones de arrendamiento y servicios públicos en donde está en funcionamiento actualmente la Contraloría Distrital de Santa Marta.

Los gastos generados por las adecuaciones corresponden a los siguientes:

Tabla No. 04 – Costo de las adecuaciones del inmueble de propiedad de la Contraloría

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---------------|
| <p>Teniendo en cuenta lo anterior, se observa que la Contraloría adelantó un negocio antieconómico, por adquirir realizar unas adecuaciones en un inmueble donde por las condiciones en las que se encuentra no puede funcionar una entidad pública, lo que ha generado así mismo que se incurriera en gastos adicionales de adecuaciones que no fueron suficientes para dejar en óptimas condiciones para el funcionamiento del mismo, por lo cual se configura un presunto daño fiscal por valor de \$ 22.848.803, al transgredir lo establecido en los artículos 3 y 6 de la Ley 610 de 2000, modificado por el artículo 126 del Decreto Ley 403 de 2020.</p> <p>Lo anterior generó que la Contraloría Distrital de Santa Marta realizara adecuaciones en un inmueble que no cumple las condiciones técnicas establecidas en la norma para el funcionamiento de una entidad pública, por lo cual la Contraloría deberá realizar las obras correspondientes para su adecuación o en su defecto realizar la demolición de la construcción y realizar otra nueva que cumpla con todos los requisitos exigidos por la ley, sin embargo, para ambos escenarios el sujeto de control deberá incurrir en gastos adicionales a la inversión inicial, todo esto producido por la falta de planeación y seguimiento y control por parte de la entidad.</p> | | | | | |
| <p>TOTAL HALLAZGOS DE AUDITORÍA</p> | 3 | 1 | 0 | 2 | \$385.266.364 |

Fuente: Elaboración propia