Bucaramanga, 17 de noviembre de 2023.

Doctor
TITO ALBERTO RANGEL ARIAS
Honorable Concejal del Municipio de Bucaramanga
Ciudad

ASUNTO: PROPOSICIÓN CITACION CONTROL POLITICO No 094

Cordial Saludo,

En atención al asunto de la referencia, y dando cumplimiento a la proposición realizada por el Honorable Concejo, presento la información correspondiente a la Dependencia a mi cargo en dando respuesta a cada inquietud, desarrollada en el cumplimiento de mis funciones:

PREGUNTA No.1: *¿Cuál sería el impacto económico y fiscal para la Alcaldía de Bucaramanga si los locales del Centro Comercial San Bazar fueran entregados a los adjudicatarios, considerando la rentabilidad en comparación con el pago actual de cuotas de administración que la Alcaldía está realizando?*

Respuesta:
El Municipio de Bucaramanga es el propietario de 435 locales ubicados en el Centro Comercial San Bazar, cuyo valor en libros en los estados financieros municipales asciende a Cinco Mil Ochocientos Noventa y Nueve Millones Trescientos Trece Mil Cien Pesos Mcte (**$ 5,899,313,100,00),** valor que corresponde a la suma mínima que debe percibirse al momento de transferir el derecho de dominio a los adjudicatarios iniciales**.** Actualmente el valor mensual que se cancela a la copropiedad por cuotas de administración es de ($3.366.000) que equivale al 0,057% del valor total de los inmuebles.

Si se realizara la escrituración de los inmuebles a los adjudicatarios iniciales del centro comercial, sin tener en cuenta el pago de las obligaciones pactadas en el Contrato de Promesa de Compra Venta vigente (Clausulas Quinta y Decimo Segunda del documento) o por un menor valor del registrado en los libros contables del Municipio, se causaría una disminución en el Activo y por ende en el Patrimonio Municipal por valor de la suma mencionada (**$ 5,899,313,100,00),** lo que constituye un detrimento patrimonial y configura una responsabilidad fiscal para los funcionarios que estén adelantando dicha gestión.

PREGUNTA No 2: *¿Por qué la alcaldía de Bucaramanga autoriza al jefe del espacio público para que represente voz y voto en las asambleas del centro comercial, y cómo afecta esto el patrimonio y presupuesto del centro comercial? Todo esto con el fin de evitar el detrimento Patrimonial del Municipio de Bucaramanga.*

Respuesta: La representación que ejerce el Director del DADEP las realiza de acuerdo a las competencias realizadas por el Consejo de Bucaramanga mediante el Acuerdo 035 de 2002, acto que creo la Defensoría del Espacio Público y que quedo organizada como Departamento Administrativo, determinando sus funciones, dentro de la cuales se estableció la administración de los bienes inmuebles del municipio y la elaboración del inventario general del patrimonio Municipal.

De acuerdo a lo anterior y a las funciones conferidas por el Acuerdo 035 de 2002, el Director del DADEP, ejerce la administración de los bienes inmuebles y

representa al Municipio de Bucaramanga, en calidad de propietario en las diferentes asambleas que se celebran por parte de la copropiedad, debido al régimen de propiedad horizontal establecido en la ley 675 de 2001 y su respectivo reglamento de propiedad horizontal.

La representación que se realiza por parte del Director del DADEP, en estas asambleas no afecta el patrimonio del municipio, debido a que las decisiones que se toman en asamblea corresponden al derecho de dominio sobre las áreas y los bienes comunes que son de propiedad de la copropiedad.

Frente al presupuesto del centro comercial la representación ejercida por el Director del DADEP, si tiene cierta injerencia debido a que las decisiones que se adopten frente al tema presupuestal de los gastos de la copropiedad se definen de acuerdo al coeficiente de participación que representa el Municipio de Bucaramanga dentro de la copropiedad.

PREGUNTA No 3: *¿Cuál es la razón detrás de la recurrente solicitud de cancelación y baja de cuota de administración en las asambleas del centro comercial, y cómo estas decisiones impactan el valor del terreno para los propietarios y el presupuesto global del centro comercial?*

Frente a este punto es importante indicar que el municipio de Bucaramanga, ha ejercido control frente a los presupuestos establecidos en cada uno de los centros comerciales en los cuales tenemos inmuebles, sin haber solicitado en algún momento cancelación o baja en las cuotas de administración, debido a que lo que se busca con estas cuotas es el mantenimiento de las áreas comunes y como consecuencia que no se realice ningún detrimento en el patrimonio del municipio.

PREGUNTA No 4*: ¿Qué consecuencias podría tener para los propietarios del centro comercial San bazar si no se aborda esta deuda acumulada?*

Respuesta: De acuerdo a la información compartida en los diferentes consejos de administración, el centro comercial presenta unas finanzas estables que permiten el desarrollo y mejoramiento del centro comercial, prueba de ello se ve reflejado en las obras y mantenimientos realizados en el último año respecto de las áreas comunes, tales como la remodelación de baños, mantenimiento de cubiertas, cambio de portones y demás que se han venido realizando.

Por lo tanto, la deuda acumulada por cuotas de administración no pone en riesgo el funcionamiento del Centro comercial.

PREGUNTA No.5: *¿Cómo se pueden involucrar los propietarios y residentes en el proceso de sanear la deuda y garantizar el buen funcionamiento del centro comercial?*

Respuesta: El Municipio de Bucaramanga a través de su participación en los consejos de administración y asambleas de copropietarios ha apoyado a la administración del Centro Comercial en las propuestas que ha presentado para incentivar la recuperación de cartera por concepto de cuotas de administración.}

En Asamblea General Ordinaria de fecha 13 de Abril de 2021 con ocasión a la reactivación económica, la administración de la copropiedad incluyó como punto en

el orden del día la propuesta de hacer una reducción porcentual del valor de los intereses moratorios adeudados hasta la fecha, con la condición que se realizara el pago total de la deuda de capital más los intereses, en los siguientes plazos y a partir del momento en que se aprobó en la asamblea:

- 60 días calendario descuento del 50%
- 90 días calendario descuento del 40%
- 120 días calendario descuento del 30%
- 180 días calendario descuento del 25%

El Municipio de Bucaramanga votó a favor de dicha propuesta logrando su aprobación con el 66.1020%.

Con referencia a los locales que en la actualidad se encuentran bajo la titularidad del Municipio, este Departamento Administrativo creó un procedimiento con la finalidad de lograr la apertura de locales que se encontraban cerrados, incentivar a la recuperación de cartera por cuotas de administración y beneficiar a los adjudicatarios con la continuación de la tenencia material del inmueble. Dicha iniciativa logró beneficiar a la fecha a 24 adjudicatarios de los locales, procedimiento que aún sigue vigente.

PREGUNTA No.6: *¿Qué impacto tiene esta deuda en la operación y mantenimiento del Centro Comercial y como afecta la calidad de los servicios ofrecidos a los propietarios y visitantes de San Bazar?*

Respuesta: El incremento en la cartera por cuotas de administración ocasiona una reducción de los recursos disponibles del Centro Comercial para cubrir los gastos de funcionamiento necesarios para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes de la propiedad horizontal.

Afecta la calidad de los servicios ofrecidos por la copropiedad, toda vez que no permite contar con la cantidad de recurso humano suficiente y capacitado para atender los requerimientos de vigilancia, aseo, mantenimiento locativo, entre otros, esenciales para el buen funcionamiento de la copropiedad.

PREGUNTA No.7: ¿Cuál es el impacto de la alta tasa de locales cerrados (59%) en el funcionamiento general de San Bazar y en la economía local?

Respuesta: Frente al porcentaje considerado por el honorable concejal en esta pregunta, nos permitimos manifestarle con todo respeto que desconocemos el indicador frente al cual saca el porcentaje de los locales cerrados, debido a que no coincide con la información contenida en el último informe del consejo de administración del centro comercial San Bazar. Por lo cual nos permitimos aclarar que esta información no corresponde a la realidad del Centro comercial, y que de acuerdo al informe no alcanza a consolidarse 30% de locales cerrados en el centro comercial.

PREGUNTA No.8: *¿Qué medidas se están tomando para garantizar que los propietarios cumplan con sus responsabilidades financieras, como el pago de las cuotas de administración?*

El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, de conformidad con el Acuerdo Municipal No. 035 de 2002, es el encargado de la

administración de los bienes inmuebles de propiedad del Municipio de Bucaramanga, en cumplimiento de esta y de las demás funciones, reguladas por el Decreto 066 de 2018, ejerce acciones de copropietario en las propiedades horizontales en donde el Municipio de Bucaramanga es propietario de distintos bienes inmuebles, como es el caso del Centro Comercial San Bazar, razón por la cual, este despacho ha venido asistiendo constantemente a las reuniones de los consejos de administración y asambleas de esta copropiedad.

En virtud de la ley 675 de 2001, por medio de la cual "se expide el régimen de propiedad horizontal" definió como expensas comunes "

Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.

En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca.
Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley."

De la misma manera, este régimen estipula la figura del "administrador" de las propiedades horizontales, persona natural que ejercerá la representación legal de la copropiedad. Entre otras, indica en el artículo 51 cuáles son las funciones de este, estipulando en el numeral 8 "Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna."

En virtud de esto, este Departamento Administrativo se ve en la obligación de informar que la responsabilidad del recaudo, cobro y por ende, seguimiento y cumplimiento de esta obligación recae sobre la administración de la copropiedad.
Es dable mencionar, que, en las distintas mesas de trabajo, reuniones de consejo de administración, asambleas ordinarias y extraordinarias de copropietarios y en general, a través los puentes de comunicación establecidos con los órganos de administración siempre se ha manifestado el interés del municipio de Bucaramanga por el desarrollo de este centro comercial.

PREGUNTA No.9: *¿Qué estrategias de mercadeo y capacitación se están implementando para ayudar a los vendedores a pasar de la informalidad a la formalidad, y por qué estas estrategias no se aplicaron desde el principio del proyecto?*

PREGUNTA No.10: *¿Qué medidas adicionales se están considerando para evitar que los locales de San Bazar sean utilizados como bodegas por los comerciantes ambulantes?*

Respuesta a las preguntas 9 y 10: Desde el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público se han desarrollado diferentes estrategias que

permiten socializar y dar a conocer la oferta institucional integral del municipio de Bucaramanga para brindarle a la población de vendedores informales alternativas diferentes que les permita desarrollar su actividad comercial, iniciando una ruta hacia la formalidad.

En el marco del Comité de Recuperación y Regulación del Espacio Público, en articulación con la Secretaría de Interior, se plantea estrategia que consta de 3 etapas (Oportunidades de cambio, medias disuasivas y medidas reactivas) donde este Departamento tiene como responsabilidad la primera fase.

<u>PRIMERA ETAPA.</u>
PILARES – OPORTUNIDADES PARA EL CAMBIO.

¿En qué consiste?

Consolidación de la oferta institucional (integral, actualizada y focalizada) de todas las dependencias de la administración municipal, para presentarla de una manera asertiva a los vendedores de a pie. El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP será el encargado de coordinar con las demás dependencias de la administración municipal, buscando que esta se encuentre en armonía con la jurisprudencia de la Corte Constitucional sobre la materia, y que tienda a disuadir al vendedor de a pie de permanecer en el espacio público.

Es importante mencionar que, en esta etapa, además se busca reconstruir la confianza en los programas y proyectos de la administración municipal, manteniendo diálogos permanentes con los posibles beneficiarios de la oferta institucional, brindando en todo momento un acompañamiento psicosocial que permita garantizar una oferta asertiva y efectiva partiendo de las necesidades de cada vendedor.

¿Cómo se va a implementar?

Se realizarán acercamientos a los vendedores de a pie (ambulantes, semi-estacionarios, estacionarios), mediante jornadas en las zonas determinadas por la

administración municipal, con el fin de realizar una intervención pedagógica donde además de presentar la oferta institucional integral como una alternativa a las ventas en el espacio público, se envíe un mensaje sobre el buen uso y aprovechamiento del del espacio público responsable con la ciudadanía.

Las intervenciones se adelantarán por parte del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público en conjunto con la Secretaría del Interior;

Para el desarrollo de este paso, se cuenta con un formato de estudio psicosocial que permite obtener información efectiva y clara del vendedor para lograr entregar una oferta institucional asertiva que lo dignifique como ser humano, además de conducirlo a un proceso de formalización. En este punto se hará una clasificación de la población de vendedores de a pie a intervenir, que nos permita identificar en cuál grupo de población vulnerable se encuentra (adulto mayor, madre cabeza de hogar, discapacidad, población migratoria, vendedor de a pie en general) con el fin de orientar su necesidad a la oferta con la cual cuenta el Municipio de Bucaramanga.

Segunda etapa: Medidas disuasivas:

Consiste en realizar unas visitas y seguimientos por parte del equipo de Espacio Público con el fin de persuadir al desalojo del espacio público reiterando la invitación a la formalidad y a la aceptación de la oferta previamente realizada en la primera etapa. Adicionalmente, a través de esta segunda etapa se buscaba dar aplicación a las normas expedidas desde el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público como la Resolución 0142 del 24 de abril de 2023, que tiene como destinatarios a todos aquellos comerciantes que adelanten sus actividades económicas en las calles del municipio y que hagan uso transitorio del espacio público. La resolución como instrumento normativo de la administración busca persuadir a los destinatarios para que observen los lineamientos establecidos en la resolución con los cuales se pretende proteger el derecho de interés general que es el espacio público para su uso y disfrute, el derecho a transitar libre y seguramente que tienen todos los ciudadanos del municipio pero especialmente para proteger el derecho de las personas con discapacidad.

Tercera etapa: Recuperación del espacio público:

Con la intervención de la Policía Metropolitana en aplicación de las normas contenidas en el Código Nacional de Policía y Convivencia Ciudadana y el equipo de Recuperación de Espacio Público de la Alcaldía de Bucaramanga.

Teniendo en cuenta la estrategia anteriormente relacionada, se han realizaron **40** jornadas en campo en diferentes puntos de la Ciudad de alto flujo de ventas ambulantes donde se socializo **653** oferta institucionales integrales y se lograron caracterizar **968** vendedores informales con el fin de orientar y dirigir sus necesidades hacia las diferentes alternativas que tiene el municipio para mejorar su calidad de vida y pasar a la formalidad.

Se han realizado diferentes mesas de trabajo con el fin de articular con dependencia como el Instituto Municipal de Empleo y Fomentó Empresarial de Bucaramanga - IMEBU para potencializar el trabajo realizado en campo, por ende, se realizaron jornadas pedagógicas, buscando vincular a los vendedores con la oferta de los cursos de formación ofrecidos por el Instituto Municipal de Empleo y Fomentó Empresarial de Bucaramanga - IMEBU, con el fin de ser asertivos con estos (es decir, que fueran sobre temas de interés y utilidad de los vendedores informales)

con lo cual se logró encuestar 185 vendedores informales. Dicha información fue remitida al Instituto Municipal de Empleo y Fomentó Empresarial de Bucaramanga - IMEBU para que se tuviera en cuenta las necesidades de la población a la hora de abrir programas de formación.

De este ejercicio se deprendió la convocatoria que se hizo para los cursos de la convocatoria del mes de noviembre. Los cursos ofertados fueron: cuidado de adulto mayor, curso de Microsoft speciallist – Excel Core, diplomado en fotografía digital, curso de conducción categoría C1 Y C2, corte y colorimetría – barbería, pestañas y cejas – lifting, diseño y pigmentación y elaboración de productos lácteos. En el primer contacto se mostraron interesados 104 personas de las cuales se pre-inscribieron con el DADEP 77 y se inscribieron al curso 15 personas. Las demás manifestaron que los horarios no les eran convenientes.

Es importante mencionar el trabajo realizado en los centros comerciales de propiedad de Municipio de Bucaramanga donde entidades como Instituto Municipal de Empleo y Fomentó Empresarial de Bucaramanga - IMEBU hacen jornadas de socialización de oferta para la vinculación a sus diferentes programas de los vendedores interesados.

Toda la gestión relacionada corresponde al periodo bajo la dirección del Doctor Manuel José Torres González entre el 2022 y 2023.

Agradezco su atención y quedo atento en caso de requerir cualquier otra información.

MANUEL JOSÉ TORRES GONZÁLEZ
Director
Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público

Proyectaron: Erika Tatiana Martínez – Ingeniera Financiera – CPS – DADEP
María Paula Guillermo Melo – Abogada – CPS – DADEP
María Margarita Jerez Arias – Abogada – CPS – DADEP
Sandra Lucia Gómez Silva - Ingeniera Financiera – CPS – DADEP