



Fecha Junio 12 de 2024
Al contestar por favor cite este radicado
Radicado S202406125
RESPUESTA DE FONDO DENUNCIA
Verifique el contenido escaneando el código
PARTICIPACIÓN CIUDADANA



Cartagena de Indias, D. T. y C. 12 de junio de 2024
Oficio GED-026

Señor
DENUNCIANTE ANONIMO
juanzapata976@yahoo.com

ASUNTO: Respuesta de Fondo a Denuncia D-008-2024

Cordial saludo.

Le informo lo siguiente, con el objeto de dar respuesta final a denuncia radicada en esta Contraloría con el código D-008-2024, presuntas irregularidades en Oficina de Apoyo Logístico del Distrito por celebración de contratos de arrendamiento con sobrecosto celebrados desde el mes de enero de 2024.

Antecedentes.

La Contraloría Distrital de Cartagena en fecha 07 de febrero de 2024, se recibe denuncia anónima, se radica en la Oficina de Participación Ciudadana con el código D-008-2024, se asigna mediante oficio de fecha 07 de febrero de 2024 a los Profesionales Universitarios Luzmila Pertuz Theran y German Venencia Paternina para investigación inicial y recaudo de pruebas, con oficio PC-101 se envía respuesta inicial al denunciante.

Es necesario informarle que durante el tiempo de atención de su denuncia esta contraloría suspendió términos en las siguientes fechas, por lo cual se amplía el plazo para responder:

- Resolución 036 del 05 de febrero de 2024 suspende términos los días 26 y 27 de marzo de 2024.
- Resolución 116 del 18 de abril de 2024 suspende términos el día 19 de abril de 2024.

Actuaciones Administrativas

- Mediante oficio PC de 07/02/2024, la Coordinación de Participación Ciudadana asigno Denuncia 008/2024, a los profesionales Universitarios, GERMAN VENENCIA PATERNINA Y LUZMILA PERTUZ THERAN.
- La Coordinación de Control Fiscal Participativo, dio respuesta de tramite a la Denuncia 008/2024, mediante oficio PC 101 de 28/02/2024.



- La Coordinación de Control Fiscal Participativo, mediante oficio PC 138 de fecha 19/03/2024, solicito información a la Directora de Apoyo Logístico del Distrito de Cartagena.
- La Coordinación de Control Fiscal Participativo, mediante oficio PC 206 de fecha 29/04/2024, solicito información a la Directora de Apoyo Logístico del Distrito de Cartagena.
- Mediante oficio AMC-OFI-0058680-2024, La Dirección de Apoyo Logístico del Distrito de Cartagena dio respuesta al requerimiento con Rad S2024042911, con fecha de lunes 20 del 2024.

Según informe de atención de denuncia anexo, firmado por la suscrita Coordinadora de Control Fiscal Participativo Cristina Mendoza Buelvas y los Profesionales Universitarios Luzmila Pertuz Theran y German Venencia se concluye lo siguiente:

Conclusión

“De acuerdo con el análisis adelantado, frente a los hechos investigados de manera oficiosa, esta Coordinación se permite informarle que de acuerdo a lo dispuesto, en el artículo 4 de la Ley 610 de 2000, modificado por el artículo 124 del decreto 403 del 2020, el proceso de responsabilidad fiscal tiene por propósito el resarcimiento de los daños que se ocasionen al Patrimonio Público como consecuencia de la conducta dolosa o culposa de los servidores públicos o de los particulares que realizan gestión fiscal o que participen, concurren, incidan o contribuyan directa o indirectamente en la producción de estos.

Por lo anterior y para que exista un proceso de responsabilidad fiscal deberán evidenciarse tres elementos fundamentales; una conducta dolosa o culposa atribuible a una persona que realiza la gestión, un Daño Patrimonial al Estado y un nexo causal entre los dos anteriores.

Frente a los hechos objetos de esta denuncia, esta Coordinación de Control Fiscal Participativo, se permite Concluir lo siguiente:

*Que la Alcaldía Distrital de Cartagena de Indias, en lo que va de la vigencia del 2024, ha celebrado 56 Contratos de arriendos, para el funcionamiento de las diferentes oficinas del Distrito, que dichos contratos fueron celebrados en modalidad de Contratación Directa como lo establece el Decreto 1082 de 2015. “ARTÍCULO 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante **CONTRATACIÓN DIRECTA** para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*



1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.
2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública”.

OBSERVACIONES:

1). OBSERVACIÓN ADMINISTRATIVA

En el desarrollo de la investigación realizada a los diferentes contratos de arriendo celebrados por el Distrito de Cartagena, a través, de la Oficina de Apoyo Logístico se logró evidenciar dentro de la parte precontractual de dichos contratos, específicamente en los estudios del sector, que se hace necesario aportar más elementos de valor, como podrían ser, entre otros; cotizaciones de inmobiliarias afiliadas a la lonja sobre bienes de iguales especificaciones, certificaciones de los avalúos inmobiliarios expedidos por peritos expertos, que den fe del valor aproximado del inmueble de acuerdo con sus características y de esta manera construir un análisis más objetivo del valor promedio establecido para cada predio del mercado, como lo establece el inciso primero del “ARTÍCULO 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 182 del 2015, “**1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble”**”.

Por otro lado, el equipo auditor, observó que en el estudio previo se utilizó diferentes variables de las cuales se hace mención en dicho documento, tales como Índice de precios del consumidor (IPC), la ubicación del inmueble, las instalaciones disponibles, condiciones del sector e histórico de canon de arrendamiento, pero como se mencionó antes se debió aportar otros elementos que den como resultado un estudio más profundo del mercado.

Por lo anterior este Órgano de Control se permite elevar la presente Observación Administrativa, para que la entidad realice los correctivos en los próximos contratos de arriendos futuros a celebrar, como un plan de mejoramiento.

De esta manera damos por contestada su denuncia, no sin antes agradecer su comunicación, la cual es parte de la Participación Ciudadana como eje fundamental en la lucha contra la corrupción y por el mejoramiento de la gestión pública”.

Soportamos lo anterior, anexando informe de atención de denuncia, contentiva en nueve (9) folios.

Atentamente,



CRISTINA MENDOZA BUEVAS
Coordinadora Control Fiscal Participativo

Anexos -Informe Atención de denuncia
-Encuesta Satisfacción del Ciudadano



RESPUESTA PETICIONES, QUEJAS, RECLAMOS Y DENUNCIAS

1. INFORMACIÓN GENERAL:
Nombre solicitante: ANONIMO
Origen solicitud: a) Directa: X b) Proceso auditor: c) Otros
No. Radicación: D-008-2024
Tipo de solicitud: a) Petición: b) Queja: c) Reclamo: d) Denuncia: X
Fecha recibido Oficina Participación Ciudadana: 07/02/2024
Fecha Remisión Oficina Participación Ciudadana: 07/02/2024
2. INFORMACIÓN SERVIDOR CDC:
Nombre: LUZMILA PERTUZ THERAN Y GERMAN VENENCIA
Cargo: Profesionales Universitarios (Abogado y Ingeniero).
Fecha asignación: 07/02/2024
Fecha respuesta: 06/06/2024
3. INFORMACIÓN SOLICITUD:
<p>3.1. ANTECEDENTES:</p> <p>De manera presencial el miércoles 07/02/2024, se acercó a la Oficina de Participación Ciudadana, un ciudadano manifestando que desea instaurar denuncia de manera anónima contra el Distrito de Cartagena – Oficina de Apoyo Logístico, porque se han celebrado una serie de contratos de arriendo, afirmando que en los mismo existe sobrecosto. Los contratos a los que se hace alusión son los celebrados desde el mes de enero del año en curso 2024.</p>
<p>3.2. ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS:</p> <p>La denuncia fue radicada en la Contraloría Distrital de Cartagena de Indias el día 05 de febrero 2024, con número interno D-008-2024.</p> <p>La Coordinación de Participación Ciudadana solicitó la siguiente información:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Mediante oficio PC de 07/02/2024, la Coordinación de Participación Ciudadana asigno Denuncia 008/2024, a los profesionales Universitarios, GERMAN VENENCIA PATERNINA Y LUZMILA PERTUZ THERAN. ➤ La Coordinación de Control Fiscal Participativo, dio respuesta de tramite a la Denuncia 008/2024, mediante oficio PC 101 de 28/02/2024. ➤ La Coordinación de Control Fiscal Participativo, mediante oficio PC 138 de fecha 19/03/2024, solicito información a la Directora de Apoyo Logístico del Distrito de Cartagena. ➤ La Coordinación de Control Fiscal Participativo, mediante oficio PC 206 de fecha 29/04/2024, solicito información a la Directora de Apoyo Logístico del Distrito de Cartagena. ➤ Mediante oficio AMC-OFI-0058680-2024, La Dirección de Apoyo Logístico del Distrito de Cartagena dio respuesta al requerimiento con Rad S2024042911, con fecha de lunes 20 del 2024.
<p>3.3 RESPUESTA –CONCEPTO- SOLUCIÓN JURIDICA:</p>

De conformidad con los artículos 267, 268 y 272 de la Constitución Política, modificados por los artículos 1, 2 y 4 del Acto Legislativo 04 de 2019, respectivamente; la Ley 610 de 2000, Ley 403 de 2020, artículo 104, Resolución 174 del 31 de mayo de 2022 “Grupo Especial de Atención Inmediata” y demás normas que rigen el control fiscal. La Contraloría Distrital de Cartagena de Indias, a través de la Coordinación de Control Fiscal Participativo, apertura denuncia ANONIMA, con radicado D-008/2024,

la cual tuvo por objeto evaluar presuntas irregularidades en la ejecución de los contratos de arriendos suscrito por el Distrito de Cartagena a durante el mes de enero de 2024, por presunto sobre costo de los mismos.

RESULTADOS DE LA EVALUACIÓN:

La evaluación se llevó a cabo de acuerdo con normas, políticas y procedimientos del control fiscal participativo, prescritos por la Contraloría Distrital de Cartagena de Indias, compatibles con las de general aceptación y en armonía con la Ley 1755 de 2015, Ley 80 de 1993, Decreto 1082 de 2015; Ley 4 de 1992, Ley 403 de 2020, artículo 104, Resolución 174 del 31 de mayo de 2022 “Grupo Especial de Atención Inmediata” y demás por tanto, requirió acorde con ellas, evaluación de la documentación aportada por la entidad en fiscalización, de manera que la investigación proporcione una base razonable para fundamentar los conceptos y la opinión expresada en el informe.

En el presente informe, damos respuestas a los puntos sobre los cuales la Contraloría Distrital de Cartagena como organismo de control y vigilancia de la gestión fiscal del Distrito, tiene competencia, y todos aquellos otros que siendo de competencia de otras autoridades administrativas o judiciales, es deber de este ente de control hacer las remisiones y traslados correspondientes.

En lo relacionado con la investigación concerniente a este ente de Control tenemos lo siguiente:

Mediante oficio AMC-OFI-0030747-2024 de fecha 22 de marzo de 2024, la Dirección de Apoyo logístico dio respuesta al requerimiento de esta coordinación en los siguientes términos.

En cuanto a su primer interrogante concretado en *“Certifique a este ente de control cuantos contratos de arriendo celebró el Distrito de Cartagena desde el mes de enero 2024 hasta la fecha de recibido de esta solicitud”*, sea lo primero indicar que esta Dirección Administrativa de Apoyo Logístico en virtud del Decreto de Delegación No. 004 de 01 de enero de 2024 posee las facultades para ordenar el gasto y celebrar contratos de arrendamiento de bienes inmuebles a fin de atender los requerimientos que en tal sentido le son realizados por las diferentes dependencias del Distrito de Cartagena en aras de garantizar condiciones óptimas de operación y funcionamiento.

Conforme lo anterior, informamos que a la fecha se han suscrito cincuenta y seis (56) contratos de arrendamiento a través de la plataforma transaccional de Colombia Compra Eficiente SECOP II; precisando que el 95% de dichos contratos corresponde a los mismos inmuebles que vienen siendo contratados por el Distrito desde vigencias pasadas y el alza en los cánones de arrendamiento corresponde al autorizado por la ley o en algunos casos se mantuvieron los mismos precios sin aumento durante el primer trimestre.

2. Frente a su segundo interrogante referido a *“Copias de los Contratos de arriendo con*



sus soportes precontractuales y contractuales”, indicamos que en los enlaces electrónicos indicados en la Tabla No. 1 contenido en el presente informe, y correspondientes a la plataforma de contratación Secop II, se podrán visualizar cada uno de los contratos de arrendamiento suscritos a la fecha, así como los documentos precontractuales como estudios previos, certificado de disponibilidad presupuestal, invitación a presentar oferta, contrato, análisis del sector, resolución de justificación de contratación directa, oferta presentada por el contratista y certificado de registro presupuestal.

Lo anterior, en aplicación del principio de economía administrativa y de las normas para la sostenibilidad del medio ambiente, que impone la virtualidad como herramienta eficaz y efectiva para la gestión, almacenamiento y entrega de la información.

3. Para la atención de su tercera solicitud en virtud del cual requiere *“Certifique que documentos fueron subidos en Secop II correspondientes a cada Contrato de Arriendo celebrado durante el mes de enero 2024 hasta la fecha de recibido de esta solicitud”*, se informa y en armonía a lo informado en la solución al interrogante inmediatamente anterior que todos los procesos de contratación adelantados por esta Dirección Administrativa han sido realizados a través de la plataforma transaccional de contratación de Colombia Compra Eficiente SECOP II, plataforma en la cual y en cada uno de los enlaces electrónicos indicados a continuación (Tabla No. 1) se encuentran todos los documentos correspondientes al trámite de cada uno de los contratos de arrendamiento celebrados y según sus diferentes fases, esto es, etapa precontractual y contractual.

Que, dentro de la información suministrada por la entidad, la Coordinación de Control Fiscal, para el desarrollo de la investigación, tomo como muestra el estudio de los siguientes contratos:

1. Contrato de Arriendo No. CD-DAAL-ARR-02-2024, por valor de Quinientos Sesenta y un millón Novecientos treinta y cuatro mil ochocientos ochenta y cinco pesos mcte. (\$561.934.885), con fecha de inicio 01/02/2024.

Bajo la supervisión de la Doctora, LILA MARIA SILVA GOMEZ, subdirector código 68, grado 51 de la subdirección técnica (Gestión Administrativa) de la Secretaría de Educación y el Contratista FE Y ALEGRIA DE COLOMBIA, sociedad identificada con NIT. 860.031.909 - 2, representada legalmente por JUAN MANUEL MONTOYA PARRA, identificado con cédula de extranjería No. 15.349.687.

El Contrato tuvo como objeto, ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CIUDAD DE CARTAGENA DE INDIAS, DESCRITO EN LA ESCRITURA PÚBLICA NO. 558 DE 19 DE JULIO DE 1991 DE LA NOTARÍA CUARTA DEL CÍRCULO NOTARIAL DE CARTAGENA, IDENTIFICADO CON LAS MATRÍCULAS INMOBILIARIAS NO. 0601-106467 Y 060-106468, Y LAS REFERENCIAS CATASTRALES NO. 01-07-0956-0012-000 Y 01-07-0956-0013-000, RESPECTIVAMENTE, CON LOS LINDEROS RELACIONADOS EN LA ESCRITURA PÚBLICA EN MENCIÓN, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA I.E.O. FE Y ALEGRÍA EL PROGRESO, amparados con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 14 del 12 de enero de 2024 y el Registro Presupuestal . No. 81 del 01 de febrero de 2024, termino de duración de 11 meses, es decir hasta 31 de diciembre de 2024.

El valor del Contrato se estableció de acuerdo al análisis del sector amparado en el Decreto 1082 de 2015 en su artículo 2.2.1.2.1.4.11, para arrendar un inmueble se debe verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble; para lo cual fue necesario consultar en www.fincaraiz.com.co, y www.ciencuadras.com, en donde se encontraron las siguientes ofertas, que aunque no



tienen el metraje exacto ni las características que se requieren, nos arroja resultados aproximados del valor del M2 en las distintas zonas.

N o.	Área (Mt2)	Inmobiliaria o Arrendador	Valor Canon Mensual	Valor Metro Cuadrado	Sitio de consulta
1	4830	Finca Raíz	\$ 85.000.000	\$ 17.598	https://www.fincaraiz.com.co/fincaraiz/arriendos/cartagena/bolivar?areaDesde=4830&pagina=1&areaHasta=4830
2	4830	Finca Raíz	\$ 85.000.000	\$ 17.598	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-arriendo/el-bosque/cartagena/6515204
3	4.201	Finca Raíz	\$ 35.000.000	\$ 8.331	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-arriendo/el-bosque/cartagena/5152935
4	160	Ciencuadras	\$4.800.000	\$ 30.000	https://www.ciencuadras.com/inmueble/oficina-en-arriendo-en-el-bosque-cartagena-1867030
5	60	Ciencuadras	\$ 1.200.000	\$ 20.000	https://www.ciencuadras.com/inmueble/oficina-en-arriendo-en-el-bosque-cartagena-2035623

Imagen No. 1, fuente tomada del folio del análisis del sector del contrato CD-SED-ARR-02-2024.

“(...) En efecto, el Distrito de Cartagena, ha realizado en vigencias anteriores como la 2021 y 2022, contrataciones similares a el ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CIUDAD DE CARTAGENA DE INDIAS, EN LA SIGUIENTE DIRECCIÓN: SECTOR SAN PEDRO MÁRTIR EN LA MANZANA No. 4 LOTES No. 6 Y 7, DESCRITO EN LA ESCRITURA PÚBLICA No. 558 DE 19 DE JULIO DE 1991 DE LA NOTARÍA CUARTA DEL CÍRCULO NOTARIAL DE CARTAGENA, CON LAS MATRÍCULAS INMOBILIARIAS No. 060-106467 Y 060-106468 (RESPECTIVAMENTE) Y CÉDULAS CATASTRALES No. 13001010701070020000 Y 13001010701070021000 (RESPECTIVAMENTE), CON LOS LINDEROS RELACIONADOS EN LA ESCRITURA PÚBLICA EN MENCIÓN, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA I.E.O. FE Y ALEGRÍA EL PROGRESO(...)”.

2. EL DISTRITO TURISTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS, entidad pública identificada con NIT. 890.480.184-4, representada legalmente suscribió el presente contrato de ARRIENDO por la Doctora MERYS CASTRO PEREIRA, identificado con la cedula de ciudadanía número 45.487.811 de Cartagena, en su calidad de DIRECTOR ADMINISTRATIVO DE APOYO LOGISTICO nombrado por medio de Decreto 0001 de 01 de enero de 2024, con facultades para contratar en virtud del Decreto No. 004 de 01 de enero de 2024, en ejercicio de sus atribuciones legales y reglamentarias, en especial las conferidas por el Artículo 11 de la Ley 80 de 1993, y quien adelante se denominará EL ARRENDATARIO y por la otra, la sociedad comercial INVERSIONES CORDIALIDAD PLAZA S.A.S., identificada con NIT 901493874-3, representada legalmente por la señora ALBA NURY GIRALDO CASTAÑO, identificada con cédula de ciudadanía No 21.778.357 facultada para suscribir el presente contrato, de conformidad con lo dispuesto en el Certificado de Existencia y Representación Legal y al Poder otorgado por los propietarios del inmueble, los señores LUIS GUILLERMO GIRALDO RAMÍREZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 73.096.043 de Cartagena y MARTHA CECILIA OLIVERA DÍAZ, identificad con cédula de ciudadanía N° 64.891.874 de Ovejas – Sucre; quien en adelante se denominará EL ARRENDADOR.

Contrato de Arriendo de inmueble No. CD-DAAL- ARR-065-2024, con el objeto “CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE, CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LA REGISTRADURÍA AUXILIAR N° 3 DE CARTAGENA DE INDIAS”, con un valor de CIENTO SIETE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTISIETE MIL



DOSCIENTOS TRES PESOS M.CTE (\$107.827.203). con un plazo se estableció hasta 31 de diciembre de 2024.

FORMA DE PAGO: EL ARRENDATARIO pagará al ARRENDADOR el valor del contrato en ONCE (11) CUOTAS, pagaderas así: CUOTA por valor de NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS M.CTE (\$9.802.473).

Para determinar el presupuesto se tienen en cuenta varios aspectos entre ellos:

- Índice de precios del consumidor (IPC)
- La ubicación del inmueble.
- Las instalaciones disponibles.
- Condiciones del sector.
- Histórico de canon de arrendamiento.

Que EL DISTRITO TURISTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS, celebró contrato de arriendo No.CD-DAAL- ARR-031-2024 con la Sociedad INVERMAS SA, identificada con Nit 890.401.198-1, sociedad anónima de naturaleza privada, representada legalmente por el señor OMAR MOISES CHAR MUVDI, con el siguiente objeto "CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CIUDAD DE CARTAGENA DE INDIAS D. T. Y C., EDIFICIO CENTRO DE SALUD Y EGOCIOS RONDA REAL, 2A ETAPA, P.H., BARRIO OLAYA HERRERA CRA. 69, # 311-39, IDENTIFICADOS CON MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 060-226497 CORRESPONDIENTE AL LOCAL NO. 1-33 Y MATRICULA INMOBILIARIA NO 060-226498 CORRESPONDIENTE AL LOCAL NO 1-34, CON DESTINO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA SEDE DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE TRÁNSITO Y TRANSPORTE – DATT".

Que el VALOR DEL CONTRATO: El valor estimado del contrato asciende hasta la suma de CIENTO CINCUENTA Y SEIS MILLONES CIENTO VEINTISIETE MIL QUINIENTOS SETENTA Y DOS PESOS M.CTE (\$156.127.572.00), con cuotas por valor de TRECE MILLONES DIEZ MIL SESCIENTOS TREINTA Y UN PESOS M/CTE (\$13.010.631.00) INCULIDO IVA.

Que, el Distrito de Cartagena de Indias, para establecer el valor del arriendo, dentro de los análisis del sector de cada Contrato se estableció teniendo en cuenta las siguientes variables.

- Índice de precios del consumidor (IPC)
- La ubicación del inmueble.
- Las instalaciones disponibles.
- Condiciones del sector.
- Histórico de canon de arrendamiento.



ALCALDÍA DEL DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS	
Precio estimado total:	1.630.194.050 COP
Número del proceso	CD-DAAL-UAC-015-2023.
Título:	ARRIENDO CARCEL DISTRITAL
Fase:	Presentación de oferta
Estado:	Proceso adjudicado y celebrado
Descripción:	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA CÁRCEL DISTRITAL DE CARTAGENA EN EL MARCO DEL PROYECTO FORTALECIMIENTO Y ATENCIÓN INTEGRAL A INTERNOS DE LOS ESTABLECIMIENTOS CARCELARIOS DEL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIA
Tipo de proceso	Contratación directa.
Datos del contrato	
Tipo de contrato	Rental of buildings
Justificación de la modalidad de contratación	Arrendamiento de inmuebles

Imagen , fuente, tomado del folio (13), del estudio previo.

ALCALDÍA DEL DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS	
Precio estimado total:	1.081.448.144 pesos
Número del proceso	CD-DAAL-UAC-008-2023



Alcaldía Mayor de
Cartagena de Indias

Análisis Económico de Sector Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

Título:	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE EN LA CIUDAD DE CARTAGENA DE INDIAS, PARA QUE SEA UTILIZADO COMO PARQUEADERO DE LOS VEHÍCULOS INMOVILIZADOS POR EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE TRÁNSITO
Fase:	Presentación de oferta
Estado:	Proceso adjudicado y celebrado
Descripción:	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE EN LA CIUDAD DE CARTAGENA DE INDIAS, PARA QUE SEA UTILIZADO COMO PARQUEADERO DE LOS VEHÍCULOS INMOVILIZADOS POR EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE TRANSITO Y TRANSPORTE DATT.
Tipo de proceso	Contratación directa



Descripción:	UTILIZADO COMO PARQUEADERO DE LOS VEHÍCULOS INMOVILIZADOS POR EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE TRANSITO Y TRANSPORTE DATT.
Tipo de proceso	Contratación directa.
Datos del contrato	
Tipo de contrato	Alquiler de edificios
Justificación de la modalidad de contratación	Arrendamiento de inmuebles
Duración del contrato:	8 (meses)
Fecha de terminación del contrato:	11/02/2023 12:00:00 PM ((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)
Dirección de ejecución del contrato	PLAZA DE LA ADUANA Cartagena Bolívar COLOMBIA
Código UNSPSC	80131500 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones
ALCALDÍA DEL DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS	
Precio estimado total:	1.991.556.000 COP
Número del proceso	CD-DAAL-UAC-007-2021
Título:	ARRENDAMIENTOS DE ESPACIOS FUNCIONALES PISOS 17 AL 23 EDIFICIO EMPRESARIAL PORTUS MANGA CARTAGENA
Fase:	Presentación de oferta
Estado:	Proceso adjudicado y celebrado
Descripción:	CONTRATARA EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DOTADOS PARA EL USO DEL DISTRITO , UBICADOS EN LA CIUDAD DE CARTAGENA, MANGA CRA 27 N° 28-39 CENTRO EMPRESARIAL PORTUS LOS CUALES COMPRENDEN LOS PISOS 17,18,19,20,21,22 Y 23 CON UN ÁREA DE 2884 MT2. CON DESTINO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS SEDES ADMINISTRATIVAS DE VARIAS DEPENDENCIAS DE LA ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA
Tipo de proceso	Contratación directa.
Datos del contrato	
Tipo de contrato	Arrendamiento de inmuebles

Imagen , fuente, tomado del folio (), del estudio previo del contrato en mención.

Que en el estudio previo de los contratos referenciados en este informe la Alcaldía de Cartagena, presento el historial de dichos arriendos de la siguiente manera. “La necesidad que se pretende satisfacer con el proceso de contratación es la manifestada en el Plan Anual de Adquisición de Bienes y Servicios del Distrito de Cartagena para la vigencia fiscal 2024; respecto al arrendamiento de un inmueble, con destino al funcionamiento, el inmueble que se relaciona estuvo ocupado de manera ininterrumpida a lo largo del año 2020, 2021, 2022 y del año 2023. Tal como se evidencia con la suscripción de los contratos publicados en la plataforma transaccional SECOP I. En la Actualidad es imperiosa la necesidad de que dicha dependencia siga funcionando en el mencionado inmueble, teniendo en cuenta que viene siendo reconocido por la comunidad, es de fácil acceso, y la inversión realizada en él para la buena prestación del servicio”.

Que, en el Desarrollo de la investigación, ejercida por los profesionales asignados para la atención de la denuncia, se logró evidenciar en los estudios de análisis de sector aportados en los contratos, que si bien es cierto se aportan documentos que soportan el mencionado análisis, no existen otros elementos como podrían ser, entre otros; cotizaciones de inmobiliarias afiliadas a la lonja sobre bienes de iguales especificaciones, certificaciones de los avalúos inmobiliarios expedidos por peritos expertos, para que, con los cuales se aporten mas elementos que den fe del valor aproximado del inmueble de acuerdo con sus características.

Lo anterior se hace necesario para aportar mas herramientas importantes que ayuden a determinar un análisis objetivo del valor del predio.

3.4 CONCLUSIONES:

De acuerdo con el análisis adelantado, frente a los hechos investigados de manera oficiosa, esta Coordinación se permite informarle que de acuerdo a lo dispuesto, en el artículo 4 de la Ley 610 de 2000, modificado por el artículo 124 del decreto 403 del 2020, el proceso de responsabilidad fiscal tiene por propósito el resarcimiento de los daños que se ocasionen al Patrimonio Público como consecuencia de la conducta dolosa o culposa de los servidores públicos o de los particulares que realizan gestión fiscal o que participen, concurren, incidan o contribuyan directa o indirectamente en la producción de estos.



Por lo anterior y para que exista un proceso de responsabilidad fiscal deberán evidenciarse tres elementos fundamentales; una conducta dolosa o culposa atribuible a una persona que realiza la gestión, un Daño Patrimonial al Estado y un nexo causal entre los dos anteriores.

Frente a los hechos objetos de esta denuncia, esta Coordinación de Control Fiscal Participativo, se permite Concluir lo siguiente:

Que la Alcaldía Distrital de Cartagena de Indias, en lo que va de la vigencia del 2024, ha celebrado 56 Contratos de arriendos, para el funcionamiento de las diferentes oficinas del Distrito, que dichos contratos fueron celebrados en modalidad de Contratación Directa como lo establece el Decreto 1082 de 2015. **“ARTÍCULO 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante **CONTRATACIÓN DIRECTA** para lo cual deben seguir las siguientes reglas:**

1. *Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.*
2. *Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública”.*

OBSERVACIONES:

1). OBSERVACIÓN ADMINISTRATIVA

En el desarrollo de la investigación realizada a los diferentes contratos de arriendo celebrados por el Distrito de Cartagena, a través, de la Oficina de Apoyo Logístico se logró evidenciar dentro de la parte precontractual de dichos contratos, específicamente en los estudios del sector, que se hace necesario aportar mas elementos de valor, como podrían ser, entre otros; cotizaciones de inmobiliarias afiliadas a la lonja sobre bienes de iguales especificaciones, certificaciones de los avalúos inmobiliarios expedidos por peritos expertos, que den fe del valor aproximado del inmueble de acuerdo con sus características y de esta manera construir un análisis mas objetivo del valor promedio establecido para cada predio del mercado, como lo establece el inciso primero del **“ARTÍCULO 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 182 del 2015, “1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble”.**

Por otro lado, el equipo auditor, observó que en el estudio previo se utilizó diferentes variables de las cuales se hace mención en dicho documento, tales como Índice de precios del consumidor (IPC), la ubicación del inmueble, las instalaciones disponibles, condiciones del sector e histórico de canon de arrendamiento, pero como se menciono antes se debió aportar otros elementos que den como resultado un estudio mas profundo del mercado.

Por lo anterior este Órgano de Control se permite elevar la presente Observación Administrativa, para que la entidad realice los correctivos en los próximos contratos de arriendos futuros a celebrar, como un plan de mejoramiento.

De esta manera damos por contestada su denuncia, no sin antes agradecer su comunicación, la cual es parte de la Participación Ciudadana como eje fundamental en la lucha contra la corrupción y por el mejoramiento de la gestión pública.



	VISTO BUENO	APROBACIÓN
NOMBRE: CRISTINA MENDOZA BUELVAS		
CARGO: Coordinadora Control Fiscal Participativo		
FIRMA: 		
	VISTO BUENO	APROBACIÓN
NOMBRE: LUZMILA PERTUZ THERAN.		
CARGO: Profesional Universitario		
FIRMA: 		

	VISTO BUENO	APROBACIÓN
NOMBRE: GERMAN VENENCIA PATERNINA.		
CARGO: Profesional Universitario		
FIRMA: 		