



AVISO

CONTRALORIA DISTRITAL DE CARTAGENA

CONTROL FISCAL PARTICIPATIVO

Con el fin de garantizar el principio de publicidad en la atención el requerimiento ciudadano identificado con el código D-012-2025, solicitud de investigar contrato de arrendamiento del Restaurante Café del Mar, que se ejecutó por años bajo un canon irrisorio y con deterioro del espacio público, teniendo en cuenta que:

La denuncia es anónima, no se tiene dirección de contacto u otro medio para informar a ciudadano (a), sobre las decisiones tomadas o los resultados obtenidos, se procede a publicar el presente AVISO, conforme lo indica el artículo 69 de la ley 1437 de 2011.

Este despacho procede a comunicar que:

- La Contraloría Distrital de Cartagena en cumplimiento de su deber constitucional y legal, elaboró oficio comunicando respuesta de fondo de la denuncia D-012-2025 mediante de fecha 09 de octubre de 2025.

En constancia se fija el siguiente aviso por cinco (5) días hábiles en la página WEB de la Contraloría Distrital de Cartagena siendo las 8:00 a.m. del día 09 de octubre de 2025.

CRISTINA MENDOZA BUELVAS
Coordinadora Control Fiscal Participativo

IVONNE PUELLO CASTILLO
Técnico Operativo

El presente aviso se desfija siendo las 4:00 pm del día 17 de octubre de 2025.

CRISTINA MENDOZA BUELVAS
Coordinadora Control Fiscal Participativo

IVONNE PUELLO CASTILLO
Técnico Operativo



Cartagena de Indias, D. T. y C. 09 de octubre de 2025

Señor

DENUNCIANTE ANONIMO

ASUNTO: Respuesta de Fondo a Denuncia D-012-2025

Cordial saludo.

Se le informa lo siguiente, con el objeto de dar respuesta final a denuncia radicada en esta Contraloría con el código D-012-2025, en la cual solicita investigar contrato de arrendamiento que se ejecutó por años de Café del mar bajo un canon irrisorio y con deterioro del espacio público.

ANTECEDENTES

La Contraloría Distrital de Cartagena en fecha 28 de marzo de 2025 recibe por traslado de la Contraloría General de la Republica denuncia presentada por DENUNCIANTE ANONIMO, se radica en la Oficina de Participación Ciudadana con el código D-012-2025, se traslada mediante oficio I202504079 del 07 de abril de 2025, a la Dirección Técnica de Auditoria Fiscal.

Es importante informarle que durante el plazo de atención de esta denuncia esta contraloría suspendió términos mediante las siguientes resoluciones, por lo cual el término para su respuesta se amplió hasta el 09 de octubre de 2025:

- Resolución 021 de 04 de febrero de 2025
- Resolución 058 de 03 de abril de 2025
- Resolución 105 de 27 de mayo de 2025
- Resolución 140 de 25 de junio de 2025
- Resolución 184 de 31 de julio de 2025

ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS

Fue incorporada denuncia fiscal anónima E2025032812 de 28 de marzo de 2025 en la etapa de ejecución de la Auditoria Financiera, de gestión y Resultados a la vigencia 2024.

Para lograr el objetivo se realizaron entrevistas, visitas y fueron analizados los diferentes insumos como oficios y otros documentos, suministrados por la ETCAR.

CONCLUSIONES

Según informe de atención de denuncia anexo, firmado por el Director Técnico de Auditoria Fiscal - Hernando Pertuz Corcho, Supervisor- Wilmer Salcedo Misas, Profesional Universitario –Jairo Luis Sierra Hernández, se concluye lo siguiente:

“Se pudo resumir con el análisis de los soportes estudiados diciendo que durante los últimos doce (12) años, se pudo evidenciar que el contratista “Café del Mar” cancelo Mil Ochocientos Ochenta y Un millones Trecientos Noventa y Seis Mil cuarenta y Cinco Pesos \$1.881.396.045,36 por el concepto de canon de arrendamiento del Baluarte de Santo Domingo.



Que existía un proceso judicial en curso para la época de los hechos, y que dicho fallo fue a favor en últimas de la ETCAR, gracias a la Acción Popular interpuesta debiendo esperar el fallo definitivo.

Que la ETCAR, desde el 2015 interpuso su demanda por causa de los hechos narrados, logrando aun así, la culminación del contrato de arrendamiento del baluarte de Santo Domingo, realizando todo el trámite de recuperación y de desalojo de café del mar.

La Escuela Taller Cartagena de Indias ETCAR, mediante Resolución No. 041 del 25 de febrero de 2025 resuelve que: “por medio de la cual se liquida unilateralmente el contrato de arrendamiento de bienes de interés cultural celebrado entre Café del Mar Limitada, ahora Café del Mar S.A. S. y la Escuela Taller Cartagena de Indias”.

Que la Contraloría Distrital no podría por competencia determinar un daño fiscal por los dineros que no pago Café del Mar porque ese proceso ya estaba en curso en proceso judicial que era y es de conocimiento de la Contraloría General de la Republica, y que dentro del fallo el Consejo de Estado no determino algún detrimento patrimonial respecto a los recursos no pagados por CAFÉ DEL MAR. Adicional a ese bien de interés público es de la naturaleza del orden nacional perteneciente al Ministerio de Cultura. Por ende, en últimas sería la Contraloría General de la Republica por competencia que tendría que determinar en caso dado un presunto daño o no”.

Soportamos lo anterior, anexando informe de atención de denuncia, contentiva en catorce (14) folios.

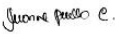

EVALUACION DE LA SATISFACCION

Se anexa encuesta, con objetivo de determinar la satisfacción del denunciante con relación a la respuesta dada a su denuncia, con ello se busca analizar sus apreciaciones, como oportunidades de mejoramiento de las acciones que implica el servicio de atención al ciudadano y la calidad en nuestros servicios.

Atentamente,



CRISTINA MENDOZA BUEVAS
Coordinadora de Participación Ciudadana

	Nombre	Cargo	Firma
Proyectó	Ivonne Puello Castillo	Técnico Operativo	
Revisó	Cristina Mendoza Buevas	Coordinadora de Participación Ciudadana	
Los funcionarios y/o contratistas mencionados declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma.			

Anexos -Informe Atención de denuncia
-Encuesta satisfacción



RESPUESTA PETICIONES, QUEJAS, RECLAMOS Y DENUNCIAS

1. INFORMACIÓN GENERAL:
Nombre solicitante: ANONIMO
Origen solicitud: a) Directa: X b) Proceso auditor: c) Otros
No. Radicación: E2025032812 de 28 de marzo de 2025
Tipo de solicitud: a) Petición: b) Queja: c) Reclamo: d) Denuncia: X
Fecha recibido Oficina Participación Ciudadana: 17 marzo 2025
Fecha Remisión Oficina Participación Ciudadana: 25 marzo 2025
2. INFORMACIÓN SERVIDOR CDC: COMISION AUDITORA
Nombre: JAIRO LUIS SIERRA HERNANDEZ
Cargo: LIDER AUDITORIA
Fecha asignación: 7 DE ABRIL DE 2025
Fecha respuesta: 5 DE OCTUBRE DE 2025
3. INFORMACIÓN SOLICITUD:
3.1. ANTECEDENTES: Se recibe Denuncia Ciudadana Anónima, la cual fue remitida por la Contraloría General de la República vía correo electrónico, en virtud de un traslado de competencia con fecha del 17 de marzo de 2025. La denuncia fue inicialmente radicada ante la Contraloría General de la República bajo el número 2024-314615-80134-D con fecha del 12 de septiembre de 2024. Posteriormente, la Contraloría Distrital de Cartagena la recibió por competencia, asignándole el radicado E2025032812 el 28 de marzo de 2025. El denunciante solicita la investigación del contrato de arrendamiento celebrado entre Café del Mar y la Escuela Taller Cartagena de Indias, concerniente al Baluarte Santo Domingo, a fin de determinar si existió un detrimento al patrimonio público debido a un canon irrisorio. Desarrollo del Proceso Ejecutivo El equipo auditor procedió a investigar el contrato desde su adjudicación hasta la restitución del inmueble objeto del mismo, desde la gestión fiscal del sujeto de control, con el fin de resolver la solicitud del denunciante. Se realizó un seguimiento cronológico de todas las



actuaciones legales adelantadas por la dirección de la ETCAR, las cuales fueron solicitadas a la dirección de esta.

El contrato "Café del Mar" fue suscrito en el año 2012, estableciéndose las condiciones para la ocupación del espacio de la siguiente manera:

Contrato "Café del Mar Ltda., y la Sociedad de Mejoras Públicas". Firmado el 16 de octubre del año 2012.

Objeto del Contrato: *Entregar por el Arrendador, a título de arrendamiento, al Arrendatario que lo recibe en la misma forma, el goce de dos mil diez metros cuadrados (2.010 M2) del bien de interés cultural propiedad de la Nación denominado "Baluarte Santo Domingo", el Tendal que sobre este se levanta y la Bóveda No. 2 del mismo, ubicado en el Cordón Amurallado del Centro Histórico del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, entre los Baluartes Santiago y de la Cruz, en la Playa de la Artillería, que a continuación se describe por sus linderos y medidas: por uno de sus frentes que constituye su lado Este, con la Playa de la Artillería y mide aproximadamente 140 metros; por el otro frente, que es el lado Oeste, zona verde en medio de la Avenida Santander y mide 42 metros; por el Norte, linda el resto de la Muralla Baluarte de la Cruz y mide 11 metros. Por su parte, la Bóveda No. 2 que hace parte integrante del Baluarte descrito, está situada a nivel de la Calle Playa de la Artillería y tiene una sola puerta de acceso que da a la Playa de la Artillería.*

3.2. ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS

Fue incorporada una denuncia fiscal **Denuncia Ciudadana ANÓNIMA E2025032812 de 28 de marzo de 2025**, en la etapa de ejecución de la Auditoría Financiera, de Gestión y Resultados a la vigencia 2024, la cual está relacionada con la de investigar sobre *"El contrato de arrendamiento entre Café del MAR y la escuela Taller Cartagena de Indias sobre el Baluarte Santo Domingo, y si hubo un detrimento al patrimonio público debido al canon irrisorio"*. A la cual se les dio respuesta de fondo en el informe final de la presente auditoría, para lograr este objetivo se realizaron entrevistas, visitas y fueron analizados los diferentes insumos como oficios y otros documentos, suministrados por la ETCAR.

El equipo auditor realizó un seguimiento cronológico a todas las actuaciones legales adelantadas por la dirección de la ETCAR, las cuales fueron solicitadas a la dirección general de esta.

Se evidenció que, el contrato Café del Mar fue suscrito en el año 2012, donde se fijaron las condiciones para la ocupación del espacio de esta forma: Contrato "Café del Mar Ltda. y la Sociedad de Mejoras Públicas; Firmado el 16 de octubre del año 2012.

Objeto del Contrato: *Entregar por el Arrendador a título de arrendamiento al Arrendatario que lo recibe en la misma forma, el goce de dos mil diez metros cuadrados (2.010 M2) del bien de interés cultural propiedad de la Nación denominado "Baluarte Santo Domingo", el Tendal que sobre este se levanta*



y la Bóveda No.2 del mismo ubicado en el Cordón Amurallado del Centro Histórico del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, entre los Baluartes Santiago y de la Cruz, en la Playa de la Artillería, que a continuación se describe por sus linderos y medidas; por uno de sus frentes que constituye su lado Este, con la Playa de la Artillería y mide aproximadamente 140 metros; por el otro frente, que es el lado Oeste, zona verde en medio de la Avenida Santander y mide 42 metros; por el Norte, colinda el resto de la Muralla Baluarte de la Cruz y mide 11 metros. Por su parte la Bóveda No. 2 que hace parte integrante del Baluarte descrito está situada a nivel de la Calle Playa de la Artillería y tiene una sola puerta de acceso que da a la Playa de la Artillería.

Destinación del Inmueble objeto del Contrato: El inmueble dado en arrendamiento se destinará exclusivamente al funcionamiento de un Bar Restaurante, entendido por tal un establecimiento de comercio en el que se presten servicios de restaurantes, se ejecuten piezas musicales y se realicen eventos recreativos, acordes a las actividades de predominancia de uso del suelo en el sector y con las normas sobre protección sanitaria, ambientales y de Policía expedidas por el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, así como las de protección monumental, según las condiciones técnicas establecidas para su uso.

PLAZO del Contrato: El término de duración del presente contrato es de un (1) año contado a partir de la fecha de la entrega del bien, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución pactadas en la cláusula décima sexta, pudiendo prorrogarse automáticamente.

VALOR Y FORMA DE PAGO DEL CANON ARRIENDO: El valor inicial del canon de arrendamiento mensual es la suma de CINCO MILLONES VEINTIOCHO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS más el IVA, que el ARRENDATARIO pagará al ARRENDADOR mes anticipado dentro de los primeros (5) días hábiles de cada mes.

Parágrafo primero: Las partes convienen que, por las particularidades del bien inmueble objeto del presente contrato de arriendo, este valor puede ser ajustado en cualquier tiempo de conformidad con los estudios técnicos, económicos y de mercado que para tal efecto se realicen de modo que se puede garantizar con ello su óptima administración, protección, conservación, restauración, puesta en valor, divulgación y sostenimiento.

Parágrafo segundo: Las partes acuerdan que en caso de prórroga o ampliación del término de duración previsto en este contrato, el valor del canon vigente para la época en que este se realice y teniendo en cuenta lo convenido en el parágrafo precedente, se incrementará en un ocho por ciento (8%), independientemente del periodo por el cual se prorrogue o amplíe el término inicial y cada vez que ocurra dicha prórroga o ampliación.

Nótese que el Contrato fue suscrito por la **Sociedad de Mejoras Públicas**, entidad que no es, ni ha sido, sujeto de control nuestro para la época de los hechos.





Según información suministrada por la Dirección de la ETCAR, la Sociedad Café Del Mar S.A.S., en su calidad de arrendatario pagó mes a mes por concepto del canon de arrendamiento, muy a pesar de que, desde noviembre de 2023, el Consejo de Estado había entregado la orden de **“terminación y liquidación en el estado en que se encuentre del contrato de arrendamiento del Baluarte Santo Domingo, dentro del término no mayor de seis (6) meses siguientes a la ejecutoria de esta sentencia”**

A continuación, se describen los Cánones de arrendamientos año por año desde el Año 2013, hasta el Año 2024:

Canon Café del Mar

AÑO	VALOR FACTURADO
2013	85.771.512,00
2014	83.284.661,00
2015	68.035.360,00
2016	95.521.647,00
2017	183.095.570,00
2018	107.264.182,00
2019	145.645.118,00
2020	120.611.018,00
2021	181.077.442,00
2022	333.099.238,52
2023	347.421.296,84
2024	130.569.000,00
TOTAL	\$ 1.881.396.045,36

Tabla Nro. 22. Fuente. Escuela Taller

Durante los últimos doce (12) años, se pudo evidenciar que “Café del Mar” canceló Mil ochocientos ochenta y un millones trescientos noventa y seis mil cuarenta y cinco pesos (\$1.881.396.045,36), por el concepto de canon de arrendamiento del Baluarte de Santo Domingo.



Se hizo el análisis del litigio de controversias contractuales iniciado por la Escuela Taller Cartagena de Indias (ETCAR) en contra de la sociedad Café del Mar S.A.S. La disputa se origina en el contrato de arrendamiento sobre una porción del Baluarte de Santo Domingo, un Bien de Interés Cultural (BIC) del ámbito nacional, y la negativa del arrendatario a restituir el inmueble tras el vencimiento del plazo contractual. A continuación, se presenta la identificación formal del proceso judicial que dio origen a esta controversia.

Identificación del Proceso Judicial

Para garantizar el correcto seguimiento y archivo del litigio, es fundamental registrar con precisión los datos de radicación e identificación del proceso judicial. La información clave del caso se detalla a continuación:

Demandante: Escuela Taller Cartagena de Indias (ETCAR) **Demandado:** Café del Mar S.A.S.
Tipo de Proceso: Controversias Contractuales **Despacho Judicial:** Juzgado Doce Administrativo del Circuito de Cartagena **Número de Radicado:** 13001333301220180026800
Fecha de Radicación Inicial: 18 de diciembre de 2015 (Ante el Tribunal Administrativo de Bolívar) **Fecha de Remisión a Juzgados Administrativos:** 21 de noviembre de 2018

La identificación de estos elementos procesales permite contextualizar adecuadamente el análisis de los incumplimientos contractuales que motivaron la interposición de la demanda.

Antecedentes Fácticos y Contractuales

El objeto de la controversia es el Baluarte de Santo Domingo, el conflicto surge del contrato de arrendamiento celebrado sobre una porción de 1,400 m² de este BIC y la negativa del arrendatario a restituir el inmueble a la ETCAR una vez finalizado el plazo pactado. El contrato terminó el **16 de octubre de 2013**, fecha a partir de la cual surgió para el arrendatario la obligación legal de restituir el bien, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2005 del Código Civil colombiano. Cabe precisar que, si bien la sociedad demandada actualmente operaba como Café del Mar S.A.S., los registros procesales iniciales y el texto de la pretensión subsidiaria se refieren a su razón social anterior, Café del Mar Ltda., cambio que es relevante para la trazabilidad histórica del caso. La permanencia de hecho del arrendatario en el inmueble no solo desconoció esta obligación fundamental, sino que estuvo acompañada de una serie de graves incumplimientos a las cláusulas contractuales.



Incumplimientos Contractuales Atribuidos a Café del Mar S.A.S.

Los incumplimientos alegados por ETCAR constituyeron la base fáctica de la demanda de controversias contractuales, demostrando una grave y sistemática violación de las obligaciones asumidas por el arrendatario. Los principales incumplimientos identificados fueron:

- Instalación sobre el tendal del baluarte de barreras que impedían el libre tránsito de las personas que lo visitaban.
- Intervención del tendal del baluarte para adaptar el suministro de agua potable, gas propano y energía eléctrica sin autorización.
- No constitución de las pólizas de cumplimiento.
- Modificación sin autorización de la forma como originalmente se drenaban las aguas del Baluarte.
- Introducción al Baluarte de elementos explosivos "Cilindros de gas".
- Negativa a pagar el canon de arrendamiento ajustado de conformidad con el avalúo comercial urbano realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). Dicho avalúo, efectuado en **2013**, determinó un valor de **ONCE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$11.500.000)** por metro cuadrado.

Estos incumplimientos no sólo representaron violaciones contractuales, sino que constituyeron acciones que pusieron en riesgo la integridad de un monumento nacional, fortaleciendo la justificación de ETCAR para emprender acciones legales contundentes en defensa del patrimonio público.

Pretensiones de la Demanda

La ETCAR, como demandante, se presentó ante el juez para que fueran declaradas en la sentencia las siguientes pretensiones:

Pretensiones Principales:

1. **Declarar terminado el contrato** como consecuencia de los graves incumplimientos de Café del Mar, arriba mencionados.
2. **Establecer judicialmente el monto total de las sumas adeudadas** por Café del Mar a la ETCAR, de conformidad con el avalúo del IGAC.
3. **Condenar a Café del Mar a restituir el inmueble** a la ETCAR.

Pretensión Subsidiaria



Como alternativa, y específicamente supeditada a la anulación de oficio de la cláusula décimo séptima del contrato, ETCAR formuló la siguiente pretensión subsidiaria a las pretensiones segunda a cuarta:

PRETENSIÓN QUINTA (SUBSIDIARIA A LA PRETENSIÓN SEGUNDA A CUARTA): Si el H. Tribunal encuentra que la cláusula décimo séptima del contrato es nula por ser contraria al orden público, y por lo mismo declara de oficio que el contrato expiró a partir del 16 de octubre de 2013, o de manera anterior o en una fecha distinta, entonces se le pide que en vez de declarar lo pedido en las pretensiones segunda hasta la cuarta de la presente demanda, declare que la ETCAR tuvo la posición de arrendador en el contrato la que se refiere la pretensión primera hasta la fecha aquí mencionada, o hasta la fecha que determine el H. Tribunal, y que durante su vigencia el arrendatario fue la sociedad Café del Mar Ltda.

La viabilidad de estas pretensiones se fundamentaba en un marco jurídico específico que rige a las entidades estatales, el cual difiere sustancialmente de las normas aplicables a los contratos entre particulares.

Fundamentos Jurídicos de la Posición de ETCAR

El núcleo del argumento legal de ETCAR reside en su naturaleza como entidad estatal, lo que somete sus contratos al régimen de derecho público. En consecuencia, cualquier defensa basada en doctrinas del derecho privado, como la renovación de contratos de arrendamiento comercial, resultaba legalmente insostenible desde el inicio, dada la naturaleza pública de la entidad contratante y el estatus del inmueble como Bien de Interés Cultural de la Nación.

La Improcedencia de la Prórroga Automática en Contratos Estatales

El argumento central de ETCAR se basó en la reiterada jurisprudencia del Consejo de Estado, que establece la inaplicabilidad de figuras del derecho civil y comercial —como la prórroga automática y la tácita reconducción (art. 2014 del Código Civil)— a los contratos estatales. La máxima corporación de lo contencioso administrativo distingue tres figuras:

1. **Prórroga automática:** Un acuerdo inicial que extiende el contrato ante el silencio de las partes.
2. **Renovación del contrato:** La celebración de un nuevo vínculo contractual.
3. **Tácita reconducción:** Una extensión por imperativo legal ante la ejecución continuada de hecho.



El Consejo de Estado ha sido enfático en que estas figuras son incompatibles con los principios de la contratación pública, como la planeación, la moralidad y la igualdad.

Resolución del Conflicto y Estado Actual

Si bien el proceso de controversias contractuales se encontraba en curso, la restitución efectiva del Baluarte de Santo Domingo se logró a través de una acción judicial paralela y las actuaciones administrativas subsecuentes de ETCAR, que materializaron la recuperación del bien.

Intervención Vía Acción Popular y Terminación Unilateral

En una decisión de segunda instancia dentro de la **Acción Popular con radicado No. 13001233300020140040601**, la Sala de lo Contencioso Administrativo del Consejo de Estado ordenó la terminación y liquidación del contrato de arrendamiento entre ETCAR y Café del Mar.

En cumplimiento de dicho fallo, ETCAR ejecutó las siguientes acciones:

- Emitió la **Resolución 032 del 1 de marzo de 2024**, mediante la cual dio por terminado unilateralmente el contrato.
- Notificó personalmente dicha resolución al representante legal de Café del Mar S.A.S. el **8 de marzo de 2024**.

Restitución del Inmueble y Obras de Mantenimiento

El Tribunal Administrativo de Bolívar, mediante auto **No. 512/2024 del 13 de septiembre de 2024**, comisionó a la inspección de policía para adelantar la diligencia de restitución. Dicha diligencia se llevó a cabo exitosamente los días **25 y 26 de noviembre de 2024**, logrando la recuperación física del Baluarte de Santo Domingo.

Posteriormente, ETCAR tuvo que realizar actividades de mantenimiento para garantizar la estabilidad y conservación del BIC, incluyendo la demolición y resane del solado en mal estado. El costo total de estas actividades de reparación ascendió a la suma de **SETENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS M/CTE (\$72.708.987)**, valor sustentado en el informe técnico de la Dirección de Obras. Estos costos fueron cubiertos con las sumas de dinero que Café del Mar S.A.S. continuó consignando a las cuentas de ETCAR después de la terminación unilateral del contrato.

Estado del Proceso de Controversias Contractuales



Con la restitución del bien asegurado, el proceso judicial original perdió su objeto principal. En consecuencia, el **24 de abril de 2025**, la ETCAR presentó ante el Juzgado Doce Administrativo del Circuito de Cartagena una solicitud de terminación del proceso por **Desistimiento de las Pretensiones**. Esta solicitud se fundamentó en que el objetivo central de la demanda —la restitución del inmueble— ya había sido alcanzado por completo a través de las decisiones adoptadas en el marco de la Acción Popular.

A continuación, se describen cronológicamente las gestiones adelantadas por la Escuela Taller Cartagena de Indias. Para lograr la restitución final del Baluarte Santo Domingo.

En consecuencia, el 17 de abril de 2024, la ETCAR profirió resolución N° 074, “Por medio del cual se resuelve un recurso de reposición en contra de la resolución 032 del 1 de marzo de 2024”, donde se repone parcialmente la resolución N° 032 de 1 de marzo de 2024, modificando el artículo tercero, en lo correspondiente a la fecha de convocatoria para la liquidación bilateral del contrato de arrendamiento de Bienes de Interés Cultural celebrado entre CAFÉ DEL MAR LIMITADA y la ESCUELA TALLER CARTAGENA DE INDIAS.

La dirección de la ETCAR viene realizando reuniones con el Comité de Verificación para cumplimiento del fallo donde se exhortó a las partes destinadas al cumplimiento del fallo a seguir adelantando las gestiones necesarias para el efectivo cumplimiento del mismo; siendo la última la del 21 de junio de 2024, sin que se hubiese constatado la recuperación material del inmueble arrendado, tal como lo ordenó el Consejo de Estado, por lo que mediante auto interlocutorio No. 158/2024 de fecha 02 de julio de 2024 se resolvió iniciar trámite incidental por desacato en contra del director(a) de la Escuela Taller Cartagena de Indias - ETCAR y se exhortó a la Personería Distrital, Defensoría del Pueblo Alcaldía Distrital, al IPCC y Ministerio de Cultura para que realicen el seguimiento de las órdenes judiciales de conformidad con sus competencias.

Mediante auto de fecha 20 de agosto de 2024, se resolvió no declarar en desacato a la directora de la Escuela Taller de Cartagena; al establecerse que si bien, desde el punto de vista objetivo, efectivamente existe incumplimiento del fallo no está presente el elemento subjetivo para declarar el desacato, debido a que el incumplimiento no es injustificado.

Luego el 13 de septiembre de 2024 frente a la falta de un acuerdo de las partes, el Tribunal Administrativo de Bolívar ordenó comisionar a la Inspección de Policía Comuna 1B de la localidad histórica y del caribe norte de la ciudad de Cartagena, para que adelantara la diligencia de restitución del bien inmueble arrendado; lo anterior, teniendo como fundamento legal lo dispuesto en el artículo 38 del CGP, en armonía con lo previsto en la ley 2030 de 2020.





Contra la anterior decisión se interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación de fecha 23 de septiembre de 2024, con el fin de que se revocara el auto proferido, aduciendo por parte del apoderado de la sociedad Café del Mar S.A.S. la falta de fundamento fáctico y legal con el que había sido adoptada la decisión de la restitución, señalando que el alto tribunal ordenó a la ETCAR la terminación y liquidación del contrato de arrendamiento, sin que dentro de sus decisiones ordenara la restitución del inmueble arrendado muy a pesar de haber concebido la posibilidad de hacerlo en su parte considerativa. Indica que la terminación y liquidación del contrato no lleva implícita la restitución y que, si bien el Consejo de Estado previó que debía ordenar además la restitución, finalmente no lo hizo, omisión que no fue objeto de adición ni de oficio ni a solicitud de las partes, razón por la cual, el comité de verificación debe ceñirse a lo estrictamente ordenado en el fallo.

Es así como a través de auto de fecha 18 de octubre de 2024, el Tribunal resolvió no reponer el auto recurrido, soportando la anterior decisión en que, si bien es cierto que el alto tribunal no hizo manifestación expresa al desalojo del inmueble, a juicio del despacho esto no era necesario, pues la restitución del inmueble es una consecuencia natural de la orden de terminación del contrato y es además la finalidad de la precitada orden judicial y la misma resulta ser una actuación absolutamente necesaria para que se dé el cumplimiento efectivo del fallo, pues sin restitución no produciría el fallo un efecto útil ya que no se lograría la protección efectiva de los derechos que fueron objeto de amparo.

El 25 de noviembre del año 2024, se llevó a cabo un despacho comisorio con el fin de restituir el espacio público y cumplir con lo ordenado por el Consejo de Estado, logrando por fin la recuperación del espacio objeto del Contrato en estudio.

La Escuela Taller Cartagena de Indias ETCAR, expidió la resolución N° 041 del 25 de febrero de 2025, *"Por medio de la cual se liquida unilateralmente el contrato de arrendamiento de Bienes de interés cultural celebrado entre Café del Mar Limitada, ahora Café del Mar S.A.S. y la Escuela Taller Cartagena de Indias."*

Revisada toda la documentación solicitada se pudo evidenciar lo siguiente:

La dirección de la ETCAR realizó un estudio técnico el día 2 de diciembre de 2024 con el arquitecto del Sector 1 de la Escuela Taller, realizando una inspección al Baluarte de Santo Domingo dando como resultado lo siguiente:

- ✓ Visita de inspección
- ✓ El Arquitecto residente del Sector 1 de las Fortificaciones, realizó el lunes 25 de noviembre del año en curso la visita al Baluarte Santo Domingo dictaminando lo siguiente: Área ocupada: 1400 metros, el inmueble el cual fue recuperado producto de



diligencia adelantada por la Inspección de Policía del centro histórico. El siguiente informe tiene la finalidad de verificar los siguientes aspectos de la solicitud:

- ✓ Cumplimiento del Manual de uso
- ✓ Cumplimiento del PEMP.
- ✓ Estado actual del tendal del baluarte. Área ocupada: 1400 metros; una vez realizada la visita, se pudo constatar que todo el mobiliario (mesas y sillas) que se utilizaba para la atención de los clientes; se encuentra desalojada de la plataforma superior del baluarte.

Estado actual del tendal Definición según inspección; Obra secundaria colocada en el interior de una fortificación para proteger a la artillería de las inclemencias del tiempo.

Descripción arquitectónica del Tendal. El tendal se encuentra soportado por ocho pilastras de base cuadrada en ladrillo tipo militar, de 94 cm de cada cara, además de 8 pies de derechos de madera recia, de sección cuadrada de 14 cm de cada lado, los cuales se ubican en medio de las pilastras. La estructura de la cubierta está conformada por 4 aguas, soportada por siete cerchas o cuchillos de madera recia, unidas entre sí por pares, correas y entablado de madera, toda la estructura de esta pintada en esmalte color rojo almazarrón. La cubierta está elaborada en teja de barro medio cañón tipo colonial. Escalera de acceso al baluarte La escalera de madera recia se encuentra ubicada sobre la rampa de acceso al baluarte, consta de 22 escalones soportada sobre dos gualderas del mismo material, la escalera cuenta con una baranda tipo reja marinera, todos los elementos se encuentran pintados con esmalte color rojo almazarrón.

Los dos espacios descritos anteriormente corresponden a la entrega por parte del establecimiento comercial que ocupaba el baluarte, el cual fue recibido por parte de la ETCAR; en la diligencia judicial se autoriza a realizar los desmontes necesarios de todos los elementos que no hacen parte de la identidad arquitectónica del tendal, logrando de esta forma conseguir la restitución integral del baluarte.

Las actividades que se realizaron para el mantenimiento del tendal y mejorar su presentación estética, están descritas en el informe entregado por el ingeniero Jorge Rocha, después de realizar su vista técnica el día 2 de diciembre del año 2024. De igual forma, se adjuntó al presente documento, el presupuesto de las actividades a ejecutar en la restauración del Baluarte y se describen a continuación:



PRESUPUESTO DE RESTAURACIÓN DEL BALUARTE SANTO DOMINGO

ITEM	DESCRIPCION	UNID	CANTIDAD	VALOR U. M.O	SUB M.O, TOTAL	VALOR U. MATERIALE S	SUB TOTAL MATERIALES	VALOR TOTAL
1.1	Remoción de solado en mal estado	M2	723	\$ 28.333	\$ 20.484.578	\$ 9.362	\$ 6.768.726	\$27.253.304
1.2	Resane de solado	M2	723	\$ 39.775.88	\$ 9.775.880	\$ 71.126	\$ 51.424.098	\$39.775.880
1.3.	Recolección y almacenamiento de escombros	M2	60	\$ 44.287	\$ 2.657.243	\$ 17.879	\$ 1.072.74	\$ 2.657.24
1.4	Retiro de escombros fuera de la obra	M3	60	\$ 50.376	\$ 3.022.560			\$ 3.022.56
	VALOR DEL PRESUPUESTO				\$ 65.940.261			\$72.708.987
	Total, presupuesto			\$65.940.261			\$ 59.265.564	\$72.708.987

Tabla Nro. 23. Fuente. Escuela Taller

El valor total dispuesto para restaurar el Baluarte de Santo Domingo fue de setenta y dos millones setecientos ocho mil novecientos ochenta y siete (\$72.708.987), dinero que proviene de la fuente del canon de arrendamiento del mismo Baluarte.

RESPUESTA – CONCEPTO SOLUCIÓN JURÍDICA:

Después de revisar y analizar toda la documentación, **se pudo evidenciar que la ETCAR** gestionó a toda costa la restitución del inmueble, logrando en el año 2025, la recuperación del Baluarte Santo Domingo, expidiendo una Resolución la **N° 041 del 25 de febrero de 2025**, "Por medio de la cual se liquida unilateralmente el contrato de arrendamiento de Bienes de interés cultural celebrado entre **Café del Mar Limitada, ahora Café del Mar S.A.S. y la Escuela Taller Cartagena de Indias**, donde da por terminado en forma unilateral el contrato y la ocupación del inmueble patrimonial. La adecuación de los daños realizados por el contratante a través de todo el tiempo que lo tuvo en explotación fue rectificada con lo obtenido por el canon de arrendamiento y fue de setenta y dos millones setecientos ocho mil novecientos ochenta y siete \$72.708.987.

Con respecto a lo denunciado de que si el Canon de arriendo estaba por debajo de lo que tenía que pagar, es claro que Café del Mar estaba pagando por debajo de lo que realmente debía pagar, pero para este órgano de control no se puede determinar un detrimento, por las siguientes razones:

- 1) Primero que el Contrato de Arrendamiento fue por seis (6) meses. el resto del tiempo, es claro que hubo incumplimientos contractuales por parte del Contratista, lo que



conlevó en el 2015 a que la ETCAR, interpusiera la demanda respectiva. Es decir para la época de los hechos se establece el trámite legal correspondiente de Ley.

- 2) Es claro que para la época de los hechos el tiempo que se pudiera determinar que hubo detrimento, dentro de los términos de Ley para este órgano de control están prescritos. Que sería la vigencia 2013 al 2015 que es cuando se interpone la demanda respectiva.
- 3) Que cuando se interpuso la Acción popular, se dio traslado a la Contraloría General de la República, quien es la entidad competente, como quiera que este bien que es de interés cultural es de la Nación, y que bajo un Contrato de Comodato la ETCAR lo administra, y al parecer la Contraloría General de la República para la época de los hechos no se pronunció.
- 4) Que el Consejo de Estado dejó claramente establecido la irregularidad e inviabilidad de este tipo de contratos de arrendamiento siendo prohibidos por la Ley, por la naturaleza de esos bienes. Por ende, era necesario esperar el fallo judicial emitido por la Alta Corte, para luego en caso dado la CGR se convirtieran en parte civil de dicho proceso y al parecer no lo hizo, así como tampoco la Alta Corte determinó detrimento alguno, por ende mal haría la Contraloría Distrital de Cartagena determinar un presunto detrimento por no pagarse por parte del Arrendatario los verdaderos valores, del Avalúo hecho por el IGAC.

Que ante los hechos, desde la vigencia 2024, la ETCAR fue diligente en la recuperación del bien y así este mismo dale el uso adecuado y hacerle los correctivos necesarios con los dineros producto del arriendo que pagaba el Café del Mar.

3.3 CONCLUSIONES

Se pudo resumir con el análisis de los soportes estudiados diciendo que durante los últimos doce (12) años, se pudo evidenciar que el contratista "Café del Mar" canceló Mil ochocientos ochenta y un millones trescientos noventa y seis mil cuarenta y cinco pesos (\$1.881.396.045,36), por el concepto de canon de arrendamiento del Baluarte de Santo Domingo.

Que existía un proceso judicial en curso para la época de los hechos, y que dicho fallo fue a favor en últimas de la ETCAR, gracias a la Acción Popular interpuesta debiendo esperar el fallo definitivo.



Que la ETCAR, desde el 2015 interpuso su demanda por causa de los hechos narrados, logrando aun así, la culminación del contrato de arrendamiento del Baluarte de Santo Domingo, realizando todo el trámite de recuperación y desalojo de Café del Mar.

La Escuela Taller Cartagena de Indias ETCAR, mediante resolución N° 041 del 25 de febrero de 2025, resuelve que : *"Por medio de la cual se liquida unilateralmente el contrato de arrendamiento de Bienes de interés cultural celebrado entre Café del Mar Limitada, ahora Café del Mar S.A.S. y la Escuela Taller Cartagena de Indias."*

Que la Contraloría Distrital no podría por competencia determinar un daño fiscal por los dineros que no pagó Café del Mar porque ese proceso ya estaba en curso un proceso judicial que era y es de conocimiento de la Contraloría General de la República, y que dentro del Fallo el Consejo de Estado no determinó algún detrimento patrimonial respecto a los recursos no pagados por CAFÉ DEL MAR. Adicional a ese Bien de Interés Público es de la Naturaleza del orden nacional perteneciente al Ministerio de Cultura. Por ende, en últimas sería la Contraloría General de la República por competencia que tendría que determinar en caso dado un presunto daño o no.

Que al mediar fallo judicial este resolvió en favor de la ETCAR y esta última logró cumplir el fin, que fue recuperar el Bien.

CARGO: DIRECTOR TÉCNICO DE AUDITORÍA FISCAL

FIRMA:

NOMBRE: WILMER SALCEDO MISAS

CARGO: SUPERVISOR

FIRMA:

PROYECTO

NOMBRE: JAIRO LUIS SIERRA HERNANDEZ

CARGO: : PROFESIONAL UNIVERSITARIO(E)

FIRMA:



EVALUACIÓN DE LA SATISFACCION DEL CIUDADANO CON LA RESPUESTA DE FONDO A SU DENUNCIA

Señor Ciudadano (a) hemos emitido respuesta de fondo a su denuncia radicada con número **D-012-2025** en fecha **09 de octubre 2025**.

Por favor le solicitamos nos responda la presente encuesta y la devuelva diligenciada a la dirección que aparece al pie de la página o al correo electrónico pciudadana@contraloriadecartagena.gov.co

OBJETIVO

Esta encuesta tiene por objetivo determinar la satisfacción del ciudadano con relación a la respuesta dada a su denuncia interpuesta ante la Contraloría Distrital de Cartagena, con ello analizar las oportunidades de mejoramiento de las acciones que implica el servicio de atención al ciudadano, de tal forma que en sus apreciaciones podemos alcanzar la calidad en nuestros servicios.

ENCUESTA

¿Le informó la Contraloría Distrital de Cartagena inicialmente sobre el trámite a seguir con su denuncia?

SI _____ NO _____

¿Recibió más notificaciones de la Contraloría Distrital de Cartagena durante la atención de la denuncia?

SI _____ NO _____

¿Considera que la respuesta final dada a su denuncia fue satisfactoria?

Sí _____ No _____

¿Cómo fue la atención recibida por usted cuando solicito información a esta entidad?

Buena _____ Mala _____

Sugerencias/Observaciones

Firma _____