

TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOLÍVAR

TRASLADO CONTESTACIÓN - EXCEPCIONES

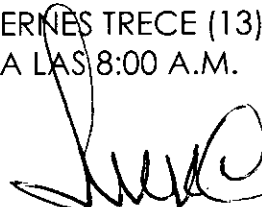
(Artículo 175 CPACA)

SIGCMA

Medio de control	CONTRACTUAL
Radicado	13-001-23-33-000-2015-00832-00
Demandante	ESCUELA TALLER DE CARTAGENA
Demandado	COMPAÑÍA DEL SOL A.S.A
Magistrado Ponente	ROBERTO MARIO CHAVARRO COLPAS

En la fecha se corre traslado por el término legal de tres (03) días a la parte demandante de la contestación de demanda presentada por el(a) apoderado (a) del demandante, COMPAÑÍA DEL SOL A.S.A y de las excepciones que contenga el escrito de contestación de la demanda, presentado el día veintitrés (23) de noviembre de dos mil dieciocho (2018), visibles a folios 1199 del expediente, cuaderno anexo número uno (1).

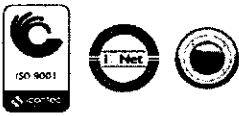
EMPIEZA EL TRASLADO: VIERNES TRECE (13) DE DICIEMBRE DE 2019,
A LAS 8:00 A.M.


JUAN CARLOS GALVIS BARRIOS
Secretario General

VENCE EL TRASLADO: MARTES DIECISIETE (17) DE DICIEMBRE DE 2019,
A LAS 5:00 P.M.

JUAN CARLOS GALVIS BARRIOS
Secretario General

Centro Avenida Venezuela, Calle 33 No. 8-25 Edificio Nacional-Primer Piso
E-Mail: stadcgena@cendoj.ramajudicial.gov.co
Teléfono: 6642718



Barranquilla DEIP, noviembre de :

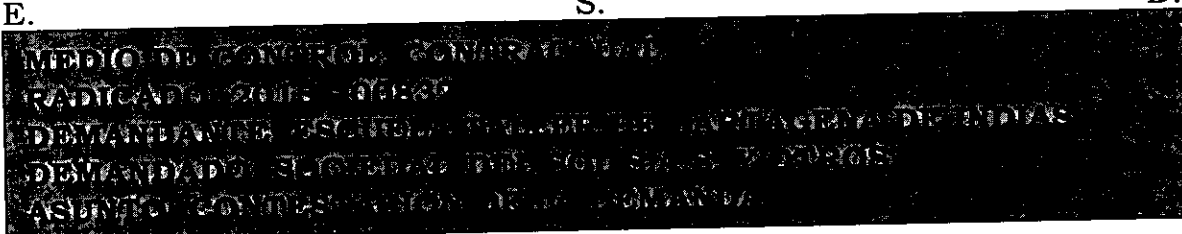
Honorable Magistrado:

ROBERTO MARIO CHAVARRO CUELLAS
TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOLÍVAR

E.

S.

D.



JAVIER DE LA HOZ, identificado con Cédula de Ciudadanía número 78.753.094 de Montería (Córdoba) y Tarjeta Profesional de Abogado número 102.695 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderado especial de la sociedad **DEL SOL S.A.S.**, a su vez identificada con el NIT número 806.016.814-2 y del señor **JULIAN GUTIÉRREZ MENDOZA**, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 8.690.924 de Barrancabermeja (Santander), ambos domiciliados en la ciudad de Cartagena de Indias, mediante el presente memorial contesto la demanda inicial, así:

I. EN CUANTO A LOS HECHOS

Como se lee en la demanda, los hechos fueron relatados de manera extensa y subdividida, sumado a que la mayoría no constituyen hechos realmente, sino conclusiones propias del apoderado de la **ETCAR**, razón por la cual me referiré a éstos de manera conjunta según el contexto recreado por el referido mandatario.

DEL PRIMERO AL VEINTIUNO: Esto supuestos fácticos son titulados por el demandante como «*Hechos Generales*» y componen una descripción amplia de los antecedentes del caso y que, para todos los efectos, son **CIERTOS**, según se desprende del material probatorio.

VEINTIDOSAVO: No es cierto. Tal como se demostrará con las pruebas que secundan al presente documento y con las correspondientes excepciones.

VEINTITREASVO: Al ser un hecho que a su vez contiene 7 hechos mas, se desvirtúan así:

- i. Parcialmente cierto. Es cierto que no se constituyeron pólizas para la ejecución del contrato, lo cual compromete también el deber de vigilancia y control de la entidad demandante, así como las que le antecedieron.
- ii. Es cierto que actualmente el Restaurante Tasca Bar es ocupado por la sociedad **DEL SOL S.A.S.**; sin embargo, la posición

Bogotá D.C. Cra. 13 N° 82 - 91 Pisos 4, 5 y 6 • Lawyers Center Zona T PBX: +57 1 636 3679

Barranquilla Cra. 56 N° 75 - 126 • El Prado PBX: +57 5 360 56 66

Miami 3089 SW 21 Street • FI 33145 PBX: +1 786 866 9155

www.lawyersenterprise.com

contractual de arrendatario no ha sido cedida y permanece en cabeza del señor **JULIAN GUTIÉRREZ MENDOZA**, como se demostrará más adelante.

- iii. No es cierto que los cánones actualmente pagados por **DEL SOL S.A.S.** sea inferior en los términos que lo plantea el apoderado de la entidad demandante.
- iv. Es cierto que el área ocupada es superior a los 180 Mts arrendados inicialmente; empero, ese uso ha contado con la aquiescencia de la **ETCAR** y las entidades que le antecedieron.
- v. Falso. Todas las intervenciones que se han ejecutado, han contado con los correspondientes pre avisos y anuencias por parte de la entidad demandante.
- vi. Completamente falso. No existen elementos explosivos ni similares que expongan la integridad del Baluarte, fuera de los elementos naturales y normales que implica una cocina.
- vii. Falso.

VEINTICUATRAVO: Parcialmente cierto, al ser consecuencia del anterior hecho. Sin embargo, se fundan estas apreciaciones en dos actas de visita que no se encuentran firmadas por quien se dijo recepcionar la diligencia.

VEINTICINCOAVO: No es un hecho.

VEINTISEISAVO Y VEINTISIETEAVO: Son ciertos. Empero la no constitución de las pólizas desde los inicios del contrato demuestra una importante negligencia de las entidades demandantes en términos de vigilancia y control e inclusive responsabilidad penal por celebración de contratos sin el lleno de los requisitos legales.

VEINTIOCHOAVO AL TREINTAICUATROAVO: Parcialmente ciertos, pero deben entenderse de la siguiente manera:

Si bien la sociedad **DEL SOL S.A.S.** viene ocupando el inmueble arrendado y pagando puntualmente el justo precio del canon, ésta no es cesionaria del contrato que legalmente se constituyó con el señor **JULIAN GUTIÉRREZ MENDOZA**. Ello se deriva de la prohibición de subarrendar o ceder el acuerdo de voluntades establecida en el contrato. Bajo ese entendido, si bien en la comunicación que se cita en el hecho veintinueveavo se alude a una supuesta alteración de la posición contractual, lo realmente cierto es que ello se encontraba proscrito y el arrendatario sigue siendo el señor Gutiérrez.

Por manera que no existe incumplimiento por cesión, pues esa alternativa es imposible, dado que las partes desde la celebración del contrato plantearon esa prohibición.

TREINTAICINCOAVO AL CUARENTAISEISAVO: Parcialmente ciertos. La realidad sobre el canon de arrendamiento, es la siguiente:

Al inicio del contrato; es decir, el 1° de julio de 1998 se pactó un canon mensual de \$1'800.000 el cual sería reajustado anualmente de manera

automática en un 25%, pues ese era el valor de la variación del IPC para esa calenda.

Posteriormente, en el año 2002 la **SOCIEDAD DE MEJORAS PÚBLICAS DE CARTAGENA**, comprendió que un aumento anual del 25% era completamente exagerado y que ello suscitaría un punto en que la producción de los locales comerciales arrendados con esa particular cláusula, no sería suficiente para pagar los cánones de arriendo.

Bajo ese entendido, en reunión del 15 de octubre de 2002 se determinó que el reajuste del canon mensual de arriendo de los locales comerciales ubicados en las Bóvedas del Centro Histórico, los Baluartes y demás inmuebles de patrimonio, se haría con base a la variación anual del IPC, así:

*«Se debatió ampliamente las razones expuestas por los arrendatarios y se hizo un recuento pormenorizado de cómo ha sido, a través del tiempo el comportamiento del canon de arrendamiento de cada una de las Bóvedas, **los Baluartes** y las áreas del Castillo de San Felipe de Barajas arrendadas.*

En consideración a lo anterior, se determinó lo siguiente:

Comunicarle por escrito a los arrendatarios que el incremento del 25% en el canon de arrendamiento, tendrá vigencia hasta el mes de diciembre de 2002.

A partir del mes de enero de 2003, los reajustes anuales de los arriendos que se vayan venciendo, se realizarán basados en el IPC, señalando, que se toma la anterior determinación guiados por la realidad social, la valoración de los inmuebles, las relaciones contractuales deben ser lucrativas, pues el mantenimiento de los bienes a nuestro cargo así lo exigen y porque los cánones de arrendamiento actuales, aún por debajo de los niveles comerciales; previstos para sitios de las condiciones de los Monumentos a cargo de la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena.»

(Negrillas y subrayas ajenas al texto citado).

Como consecuencia de lo anterior, fueron librados diferentes comunicaciones a los diferentes arrendatarios, incluidos los de los Baluartes, donde se señaló:

«El 11 de diciembre del 2002, en reunión de Junta Directiva se determinó reconsiderar la medida de aumento en el canon de arrendamiento, y se aprobó fijar el incremento de acuerdo al IPC a partir de diciembre de 2002, para aquellos contratos que se vencieron durante dicho mes. En lo sucesivo, los contratos que se vayan venciendo durante el 2003 se les hará un ajuste en el canon de arrendamiento equivalente al IPC.»

(Negrillas y subrayas ajenas al texto citado).

De esas contundentes manifestaciones por parte del entonces arrendador, se deduce que las cuentas expuestas en los hechos de la demanda, son absolutamente falsas, pues el reajuste del canon se deberá calcular con base en la variación anual del IPC y no con el 25% inicialmente pactado.

Pero de igual manera, en el dictamen pericial que secunda a la presente contestación, se determina de manera clara el valor del justo precio que se debe pagar como canon de arrendamiento.

CUARENTAISIETEAVO A CINCUENTAUNAVO: Falso. El inmueble no ha sido entregado, dado que la entidad solicitante ha incurrido en actos precontractuales que dan a entender una posible renovación.

En efecto, a través de múltiples comunicaciones que datan desde el 28 de junio de 2013 se han intercambiado comunicaciones tendientes a que se renueve el acuerdo de voluntades. Inclusive, fue remitido al señor **JULIAN GUTIÉRREZ MENDOZA** copia memorial de esa fecha en que se anexó un contrato de arrendamiento nuevo para que fuese firmado.

Con todo, la entidad demandante bien pudo acudir al proceso de restitución de inmueble arrendado con la finalidad de que fuera ordenado por un Juez de la República la reivindicación del inmueble arrendado y no a través de los canales procesales equivocados.

II. EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

Desde ya manifiesto que me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la demanda, en la medida que existen múltiples razones que descartan la prosperidad de las mismas. Efectivamente, en el caso de marras se pretende un cobro de obligaciones no debidas, bajo el entendido que las cuantías de los cánones que el demandante pretende se paguen se alejan ostensiblemente del precio real de la renta.

En igual sentido, el demandante ha incurrido en incumplimiento grave, reiterado y demostrado de las obligaciones a su cargo, lo cual se traduce que por mandato del artículo 1609 del Código Civil se encuentra legalmente impedido para reclamar el pago de perjuicios, intereses y los saldos que considera vencidos.

Por otro lado, se destaca que para la fecha en que fue presentada la demanda ya había discurrido un espacio de tiempo considerable, que se traduce en la prescripción extintiva de los cánones de arriendo que omitió cobrar en tiempo. Aunado a ello, me opongo a que se aluda a una supuesta cesión de contrato, dado que esa alternativa deviene prohibida desde el mismo contrato de arrendamiento y por las normativas que regulan esta clase de acuerdos de volutandes.

Finalmente, se destaca que actualmente la **ETCAR** carece de legitimación por activa para impetrar el presente medio de control, pues el contrato de comodato que firmó dicha entidad con el Ministerio de Cultura expiró el pasado 16 de octubre de 2017.

III. EXCEPCIONES, FUNDAMENTACIÓN FÁCTICA Y FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

3.1 FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA

Como se dijo en precedencia, la **ESCUELA TALLER DE CARTAGENA DE INDIAS**, carece de legitimación para representar los intereses del Estado en el caso de la referencia.

Como se deduce del material probatorio que milita en el expediente, luego de que entre la **SOCIEDAD DE MEJORAS PÚBLICAS DE CARTAGENA** y el **MINISTERIO DE CULTURA** se liquidara el Contrato de Comodato 304 de 2012 suscrito entre esas entidades, se dispuso la celebración de un nuevo Comodato entre la referida cartera ministerial y la **ETCAR**, cuya duración iniciaba desde el 16 de octubre de 2012 hasta el 16 de octubre de 2017, de acuerdo a la cláusula décimo quinta, que enseña:

*«VIGENCIA: El presente contrato interadministrativo de conformidad con las normas vigentes, **tendrá una duración máxima de cinco (5) años**, contados a partir de la firma del Acta de inicio y aprobación de las garantías correspondientes.»*

(Negritas y subrayas ajenas al texto citado).

De esas líneas se deduce sin mayores esfuerzos que actualmente el plazo del Contrato de Comodato venció hace más de un año, lo cual, de entrada, descarta la legitimación por activa de la Escuela Taller y desecha su participación en el medio de control de la referencia.

Pero lo anterior reviste una connotación adicional, atinente a que, en caso de que se hubiere renovado el Contrato de Comodato entre las referidas entidades, en la actualidad ello no ha sido notificado a mis apadrinados, pese a que aún siguen cobrando los cánones de arrendamiento.

Como se sabe, con la celebración del Contrato de Comodato es que se entrega a la **ETCAR** la administración de los bienes de interés cultural que existen en el Distrito de Cartagena y, en general, la facultad de representar ante las instancias judiciales los bienes sometidos a su custodia. Bajo esa cuerda, es claro que, si el contrato del cual emergía la vocación para demandar de la **ETCAR** culminó, consigo desaparece la legitimación de ésta.

3.2 FALTA DE LEGITIMACIÓN POR PASIVA DE LA SOCIEDAD DEL SOL S.A.S.

Esta exceptiva se fundamenta precisamente en el Contrato de Arrendamiento cuya terminación pide el demandante. Se sabe que dicho acuerdo de voluntades fue suscrito desde el 1 de julio de 1998 entre la **SOCIEDAD DE MEJORAS PÚBLICAS DE CARTAGENA** y el señor **JULIAN GUTIÉRREZ MENDOZA**. En dicho contrato se insertó la prohibición de subarriendo o cesión, salvo que ello fuese expresamente aprobado por el arrendador.

Lo anterior quiere decir que la posición contractual del señor Gutiérrez Mendoza nunca ha sido modificada y actualmente conserva su connotación de arrendatario. Como consecuencia lógico-jurídica de lo anterior, se sigue que la sociedad **DEL SOL S.A.S.** no encuentra legitimación por pasiva para comparecer al presente caso, pues no hace parte del contrato cuya terminación se persigue.

El artículo 141 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo es sumamente claro en determinar las partes que están llamadas a integrar el medio de control Contractual, así:

«CONTROVERSIA CONTRACTUALES. Cualquiera de las partes de un contrato del Estado podrá pedir que se declare su existencia o su nulidad, que se ordene su revisión, que se declare su incumplimiento, que se declare la nulidad de los actos administrativos contractuales, que se condene al responsable a indemnizar los perjuicios, y que se hagan otras declaraciones y condenas. Así mismo, el interesado podrá solicitar la liquidación judicial del contrato cuando esta no se haya logrado de mutuo acuerdo y la entidad estatal no lo haya liquidado unilateralmente dentro de los dos (2) meses siguientes al vencimiento del plazo convenido para liquidar de mutuo acuerdo o, en su defecto, del término establecido por la ley.»

(Negrillas y subrayas ajenas al texto citado).

De esas preceptivas se concluye que el legislador reservó la legitimación en los juicios contractuales únicamente para las *partes de un contrato del Estado*. Ello es así, en la medida que dentro de las características del contrato estatal se destaca que éstos son *intuitu personae* y solo pueden ser ejecutados por aquellas personas naturales o jurídicas que se designaron expresamente en la celebración del acuerdo de voluntades.

En ese orden, se tiene que la sociedad **DEL SOL S.A.S.** no figura como una parte contractual en el caso de la referencia, pues nunca se protocolizó subarriendo o cesión previamente aprobada por la entidad arrendadora y tampoco se suscribió Otro Si al contrato inicial que alterara la posición de arrendatario.

Como consecuencia, es absolutamente claro que **DEL SOL S.A.S.** no encuentra vocación jurídica para comparecer el caso de marras o, mejor, carece de legitimación por pasiva al no componer una parte contractual, por lo que su permanencia en la presente *litis* se torna innecesaria.

Ello, inclusive, es pretendido desde su inicio por el apoderado de la parte demandante, pues su pretensión principal en cuanto a **DEL SOL S.A.S.** dice:

«PRETENSIÓN PRIMERA: Que se declare que entre la ETCAR y la sociedad Del Sol Ltda. – Hoy Del Sol SAS- Nit. 806.016.814-2 no existe un contrato de arrendamiento sobre el Baluarte San Francisco Javier.» (Negrillas y subrayas ajenas al texto citado).

Este querer del demandante es reiterado en sus *Fundamentos Jurídicos*, dentro de los cuales creó un apartado especial denominado *«Improcedencia de la cesión automática de acuerdo con el artículo 523 del Código de Comercio»* dentro del cual plantea una serie de argumentos compartidos por el suscrito que no dejan asomo de duda que en el presente caso jamás existió una cesión válida y que, por tanto, la sociedad **DEL SOL S.A.S.** es ajena al contrato de arrendamiento suscrito entre la **SOCIEDAD DE MEJORES PÚBLICAS DE CARTAGENA** y el señor **JULIAN GUTIÉRREZ MENDOZA**.

Desde luego que el suscrito no desconoce que la sociedad **DEL SOL S.A.S.** es la que realizó los pagos de las facturas que periódicamente gira la **ETCAR**, pero tal acto no constituye *per se* una cesión o subarriendo que sustituya a **JULIAN GUTIÉRREZ MENDOZA**, sino, a lo sumo, un auténtico pago de tercero¹.

En suma, el artículo 2004 del Código Civil regula la cesión y el subarriendo de forma sumamente clara y señala las formalidades que se deben cumplir para que la posición de arrendatario sea transferida, de la siguiente manera:

«FACULTADES SOBRE CESION Y SUBARRIENDO. El arrendatario no tiene la facultad de ceder el arriendo ni de subarrendar, a menos que se le haya expresamente concedido; pero en este caso no podrá el cesionario o subarrendatario usar o gozar de la cosa en otros términos que los estipulados con el arrendatario directo.»

(Negrillas y subrayas ajenas al texto citado).

De tal forma que es evidente que en el caso *sub examine* nunca se fraguó una variación en las posiciones contractuales, por lo que refulege sin mayores esfuerzos la falta de legitimación por pasiva de la sociedad **DEL SOL S.A.S.** que no es arrendataria, como si lo es el señor **JULIAN GUTIÉRREZ MENDOZA**, a quien, dicho sea de paso, la **ETCAR** en sus facturas reconoce como *«El Cliente»*.

3.3 COBRO DE LO NO DEBIDO

De las pretensiones expuestas por el apoderado de la parte demandante, se resalta la concerniente al pago de unas sumas supremamente elevadas, que acusa como cánones dejados de pagar por el arrendatario.

No obstante, esas sumas, exageradamente planteadas, se alejan de la realidad de lo que ha sido el contrato de arrendamiento que ahora se trae a los autos, pues dejó de lado importantes aspectos que resultan determinantes para calcular el precio real del canon de arriendo.

¹ Cfr. Código Civil: *«ARTICULO 1634. PERSONA A QUIEN SE PAGA. Para que el pago sea válido, debe hacerse o al acreedor mismo (bajo cuyo nombre se entienden todos los que le hayan sucedido en el crédito aún a título singular), o a la persona que la ley o el juez autoricen a recibir por él, o a la persona diputada por el acreedor para el cobro.»*

ARTICULO 1635. PAGO A PERSONA DISTINTA DE QUIEN SE DEBE. El pago hecho a una persona diversa de las expresadas en el artículo precedente, es válido, si el acreedor lo ratifica de un modo expreso o tácito, pudiendo legitimamente hacerlo; o si el que ha recibido el pago sucede en el crédito, como heredero del acreedor, o bajo otro título cualquiera.»

En primer lugar, el demandante omitió un aspecto que en materia de contratos resulta ser de capital importancia: la intención de los contratantes².

Sobre el particular, título XIII del Libro Cuarto del Código Civil se titula «de la interpretación de los contratos» e inicia con el artículo 1618, que establece:

*«PREVALENCIA DE LA INTENCION. Conocida claramente la intención de los contratantes, **debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras.**»*

(Negritas y subrayas ajenas al texto citado).

Descendiendo en nuestro caso, se tiene que para la época en que fue firmado el contrato el país atravesaba uno de los índices más altos de inflación, ante lo cual el Gobierno Nacional diseñó políticas que pudieran reducir esa devaluación de la moneda. Ello dio como resultado que para la década de los 90 el promedio del Índice de Precios del Consumidor fuese de 20,10%³.

Así, las partes que celebraron ese contrato, así como los comerciantes de las Bóvedas del Centro Histórico y demás Baluartes, con fundamento en el anterior guarismo, determinaron una suma parecida para el reajuste anual de la renta y de esa forma estipularon el 25%.

No obstante, en la redacción del contrato ello no quedó sujeto a la variación anual del IPC sino que se dejó rígidamente en el exagerado reajuste del 25%. Empero, posteriormente, al notarse el desmedido aumento que periódicamente tenía el precio de la renta, los diferentes comerciantes lograron que la **SOCIEDAD DE MEJORAS PÚBLICAS DE CARTAGENA** reconsiderara la forma del reajuste del canon.

En efecto, desde el 15 de octubre de 2002 se determinó que el reajuste del canon mensual de arriendo de los locales comerciales ubicados en las Bóvedas del Centro Histórico, los Baluartes y demás inmuebles de patrimonio, se haría con base a la variación anual del IPC, así:

*«Se debatió ampliamente las razones expuestas por los arrendatarios y se hizo un recuento pormenorizado de cómo ha sido, a través del tiempo el comportamiento del canon de arrendamiento de cada una de las Bóvedas, **los Baluartes** y las áreas del Castillo de San Felipe de Barajas arrendadas.*

En consideración a lo anterior, se determinó lo siguiente:

² Cfr. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Expediente 00310-01 (1 de julio de 2009), M.P. William Namén Vargas: «La directriz cardinal de la interpretación de un contrato **es desentrañar la communis intentio de las partes aún sobre el texto literal.**»

³ <http://www.banrep.gov.co/es/indice-precios-consumidor-ipc>

Comunicarle por escrito a los arrendatarios que el incremento del 25% en el canon de arrendamiento, tendrá vigencia hasta el mes de diciembre de 2002.

A partir del mes de enero de 2003, los reajustes anuales de los arriendos que se vayan venciendo, se realizarán basados en el IPC, señalando, que se toma la anterior determinación guiados por la realidad social, la valoración de los inmuebles, las relaciones contractuales deben ser lucrativas, pues el mantenimiento de los bienes a nuestro cargo así lo exigen y porque los cánones de arrendamiento actuales, aún por debajo de los niveles comerciales; previstos para sitios de las condiciones de los Monumentos a cargo de la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena.»

(Negritas y subrayas ajenas al texto citado).

Como consecuencia de lo anterior, fueron librados diferentes comunicaciones a los diferentes arrendatarios, incluidos los de los Baluartes, donde se señaló:

«El 11 de diciembre del 2002, en reunión de Junta Directiva se determinó reconsiderar la medida de aumento en el canon de arrendamiento, y se aprobó fijar el incremento de acuerdo al IPC a partir de diciembre de 2002, para aquellos contratos que se vencieron durante dicho mes. En lo sucesivo, los contratos que se vayan venciendo durante el 2003 se les hará un ajuste en el canon de arrendamiento equivalente al IPC.»

(Negritas y subrayas ajenas al texto citado).

Bajo ese entendido, es evidente que la voluntad de las partes del contrato de arrendamiento se tradujo en que los reajustes anuales que se harían, se modificarían tomando como patrón de referencia la variación anual del IPC, mas no con el 25% inicialmente pactado.

Ello genera importantes connotaciones que fueron hábilmente soslayadas por el apoderado de la **ETCAR**, pues se descartan de un tajo esas estratosféricas sumas que pretende en su demanda inicial. Así, la verdadera tabla de cánones, junto con la variación anual que se debe tener en cuenta no es otra que la siguiente:

AÑO	VALOR ARRIENDO	IPC X AÑO
1.998	\$ 1.800.000	
1.999	\$ 2.250.000	25,00%
2.000	\$ 2.812.500	25,00%
2.001	\$ 3.515.625	25,00%
2.002	\$ 4.394.531	25,00%
2.003	\$ 4.679.736	6,49%
2.004	\$ 4.937.122	5,50%

Bogotá D.C. Cra. 13 N° 82 - 91 Pisos 4, 5 y 6 • Lawyers Center Zona T PBX: +57 1 636 3679

Barranquilla Cra. 56 N° 75 - 126 • El Prado PBX: +57 5 360 56 66

Miami 3089 SW 21 Street • FI 33145 PBX: +1 786 866 9155

www.lawyersenterprise.com

2.005	\$ 5.176.572	4,85%
2.006	\$ 5.408.483	4,48%
2.007	\$ 5.716.225	5,69%
2.008	\$ 6.154.660	7,67%
2.009	\$ 6.277.753	2,00%
2.010	\$ 6.277.753	3,17%
2.011	\$ 6.511.913	3,73%
2.012	\$ 6.670.804	2,44%
2.013	\$ 6.800.217	1,94%
2.014	\$ 7.049.105	3,66%
2.015	\$ 7.526.330	6,77%
2.016	\$ 7.959.094	5,75%
2.017	\$ 8.284.621	4,09%
2.018	\$ 8.541.444	3,10%

A partir de estas precisiones, es evidente que lo pretendido por el apoderado de la entidad demandante está completamente desfasado y constituye un verdadero cobro de lo no debido, pues los precios reales de la renta para cada año son los ilustrados en la tabla que antecede, los cuales son sustancialmente menores a los pretendidos con la demanda.

Pero asimismo, si en gracia de discusión se admitieran algunas de las elucubraciones del demandante, se tiene que las sumas cobradas también devienen ilegítimamente elevadas pues el justo precio que se debería pagar por la explotación económica del Baluarte San Francisco Javier dista de lo pretendido por la **ETCAR**.

Es así como a la presente demanda le secunda un dictamen pericial rendido por la Sociedad Colombiana de Arquitectos que, a través del método de renta, determinó cual sería el justo precio en el canon de arrendamiento del Baluarte y arribó a las siguientes conclusiones:

«EL VALOR ENCONTRADO DESPUES DE LOS ANALISIS EXPLICADOS ES DE:

\$ 92.170.00 POR MT2 PARA EL AÑO 2015.

- \$ 92.170 X 180 = \$16'590.600 CANON MENSUAL PARA EL AÑO 2015*

\$ 134.054.00 POR MT2 PARA EL AÑO 2018

- \$ 134.054 X 180 = \$ 24.129.720 CANÓN MENSUAL PARA EL AÑO 2018»*

En conclusión, por donde se mire, las sumas pretendidas por el apoderado de la **ETCAR** son desatinadas y no tendrán vocación de prosperidad por tres razones fundamentales: i) Dejan de lado la verdadera intención de los contratantes, ii) ignoran que entre las partes se pactó que el reajuste anual del canon se haría con base en la variación del IPC y iii) las cantidades pretendidas en la demanda se alejan del justo precio que debe cobrarse a título de renta por el Baluarte San Francisco Javier.

Aceptar las desmedidas cobranzas presentadas por el apoderado de la parte demandante, sería lo mismo que asumir que los contratos de arrendamiento de este inmueble y los demás dados en arriendo en la ciudad de Cartagena de Indias, deban sufragar una renta por valor de \$79'936.057, lo cual sería realmente impagable tomando en consideración que, junto a los demás costos de operación, el producido de los establecimientos de comercio no alcanzaría a cubrir ni el 60% de esos dineros.

Es por esta razón que justamente el legislador introdujo las formas de interpretación de los contratos, por cuanto el reajuste anual del 25% matemáticamente implica que el contrato llegará a un punto en que su costo será insolventable, dejando de lado un elemento de capital importancia de los bienes de uso público, cual es su aprovechamiento.

3.4 EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO

Las pretensiones de la demanda también deben ser desestimadas en la medida que la **ESCUELA TALLER DE CARTAGENA DE INDIAS** ha omitido cumplir las obligaciones que tiene a su cargo.

Se debe destacar que el Contrato de Arrendamiento celebrado es de carácter bilateral, lo cual implica obligaciones recíprocas para las partes. Esta particularidad significa que para que una parte se encuentre obligada a cumplir, la otra ha debido acatar sus obligaciones o, por lo menos, haberse allanado a cumplir. Ello no deriva su sustento del imaginario del suscrito, sino del artículo 1609 del Código Civil, cuyo texto enseña:

«MORA EN LOS CONTRATOS BILATERALES. En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.»

(Negrillas y subrayas ajenas al texto citado).

Así, se tiene que la consecuencia del incumplimiento de una de las partes impedirá exigir de la otra el cumplimiento de sus obligaciones e impedirá la reclamación de perjuicios. Sobre el particular, la Sección Tercera del H. Consejo de Estado en sentencia fechada 1º de abril de 2016, proferida dentro del proceso radicado bajo el N° 47331 y ponencia del Consejero Jaime Orlando Santofimio Gamboa, sostuvo:

*«En efecto, puede acontecer que en éste tipo de contratos ambas partes incurran en incumplimientos mutuos, **esto es que haya inejecución de las prestaciones tanto de la entidad contratante como del contratista**, eventos en los cuales como ya se ha dicho se han creado algunos mecanismos de defensa con el objeto de proteger sus intereses, dentro de estos, la que se ha denominado la excepción de contrato no cumplido o “exceptio non adimpleti contractus”.*

La excepción de contrato no cumplido se constituye en un medio o mecanismo de defensa que puede ser propuesto por alguna de las partes contratantes, que siendo acreedora y deudora a la vez y precaviendo el riesgo de insolvencia de su contraparte, se niega a cumplir o ejecutar con su prestación cuando ésta no ha cumplido o no se ha allanado a cumplir la suya, quedando ambas partes en una especialísima situación de mutuo incumplimiento⁴.

[...]

En esa especialísima situación en que ambos contratantes han de tenerse como incumplidos, se siguen las consecuencias que señala el artículo 1609 del Código Civil, esto es que ninguno está en mora y por consiguiente ninguno puede pedir los perjuicios ni la cláusula penal que hayan pactado pues, como se sabe, para poder exigir alguna de estas cosas se requiere que el deudor esté en mora tal como se deduce de los artículos 1594 y 1615 del C. C.

(Negrillas y subrayas ajenas al texto citado).

Aplicando esos derroteros al caso de marras, se tiene que la **ETCAR** carece de legitimación para pedir el pago de perjuicios en el caso de la referencia, en la medida que ha incurrido en distintos incumplimientos de sus deberes contractuales, como se pasa a exponer a continuación.

Como se desprende de las documentales de la demanda inicial, desde el 2012 la **ETCAR** recibió en comodato los inmuebles de interés cultural que existen en la ciudad de Cartagena de Indias, asumiendo de esa manera las funciones de vigilancia y control sobre el Baluarte San Francisco Javier, entre otros.

Sin embargo, fue solo hasta 2 años después, según se dice en la demanda⁵, que procedió a practicar visitas al Baluarte y constatar de manera fehaciente el estado en que se encontraba el inmueble dado en arrendamiento. Ello, *per se* demuestra la negligencia de la entidad demandante en la ejecución del contrato y en el ejercicio de sus deberes de vigilancia y control conferidos por el Contrato de Comodato suscrito con el **MINISTERIO DE CULTURA**.

No obstante, las omisiones contractuales del ente demandante no culminan allí, sino que fueron reiterados, en la medida que, como se sabe, el Contrato de Arrendamiento dispuso conferir el uso y goce del tendal de la parte alta del Baluarte, así como los sanitarios o baños de las baterías localizadas en la parte baja del mismo.

Sin embargo, pese a que en el contrato se pactó el usufructo de los sanitarios o baños, la **ETCAR** en reiteradas ocasiones ha intentado impedir el uso de

⁴ «La parte insatisfecha se ve así protegida frente a una ejecución de lo de su cargo que le acarrearía el riesgo de insolvencia de su contraparte, y de ésta manera mantiene cierto equilibrio en la relación sinalagmática: "te cumplo si me cumples, no te cumplo porque no me haz cumplido: non servanti fidem non est fides servanda" Ibidem. Págs. 932 a 933.

⁵ Hecho 24 de la demanda, folio 7.

los sanitarios e inclusive de despojar al arrendatario del uso que en virtud del contrato de arrendamiento le fue conferido. Efectivamente, en misiva dirigida al señor **JULIAN GUTIÉRREZ MENDOZA**, la entidad demandante indicó:

*«La ETCAR en cumplimiento de las funciones designadas, **reasumirá la administración de los baños públicos que se encuentran ubicados en el BALUARTE SAN FRANCISCO JAVIER, los cuales hacen parte integral de los bienes de interés cultural.***

*Por lo tanto, solicitamos que el día 02 de mayo del año en curso, **se haga entrega formal de estos** (sic), previo inventario practicado por un funcionario de nuestra entidad.»*

(Negrillas y subrayas ajenas al texto citado).

Nótese como la entidad demandante pretendió despojar al arrendatario de una parte de los bienes dados en arrendamiento, sin justificación alguna, pues dentro de los canales legales para obtener la reivindicación total o parcial de un inmueble arrendado no se permite el despojo intempestivo del bien a través de un simple oficio.

Desde luego que esa arbitrariedad riñe con las obligaciones contractuales que por ministerio de la Ley asume el arrendador. Al respecto, el artículo 1982 del Código Civil pontifica:

*«OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. El arrendador **es obligado:***

- 1.) A entregar al arrendatario la cosa arrendada.*
- 2.) A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada.*
- 3.) **A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.***

(Negrillas y subrayas ajenas al texto citado).

Evidentemente que, con los intentos de despojar de manera parcial, pero impositiva, al arrendatario de los baños que hacen parte integral del contrato de arrendamiento, se turbó el normal desarrollo del contrato, pues se pretendió quitar al arrendatario lo que la misma **ETCAR** reconoce como parte integral del contrato y del Baluarte mismo.

Pero adicionalmente, las faltas contractuales del arrendador fueron sometidas a juicio y una vez demostradas sus omisiones se le declaró vulneradora de Derechos e Intereses Colectivos y se le condenó al pago de costas y agencias en derecho.

Efectivamente, dentro de una Acción Popular impetrada por el ciudadano Tomás Chapuel Puello, fallada el 11 de septiembre de 2009 por el Juzgado Cuarto Administrativo Oral del Circuito de Cartagena, expedida dentro del proceso radicado bajo el N° 2006 – 00647, se determinó que el entonces

arrendador, vale decir, la **SOCIEDAD DE MEJORAS PÚBLICAS DE CARTAGENA** omitió los deberes contractuales a su cargo en el contrato de arrendamiento, así:

*«En el contexto normativo y fáctico planteado, y luego de la valoración de las pruebas allegadas y practicadas, resulta claro para el despacho que estamos ante la vulneración del derecho colectivo al goce de un espacio público, cuya protección se persigue a travépes de la demanda de acción popular que dio lugar al presente proceso, en efecto, se encuentra probado que por acción de la Sociedad Del Sol Ltda. Propietaria del Establecimiento de Comercio TASCA BAR EL BALUARTE y **por omisión del Distrito Turístico de Cartagena de Indias y de la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena, se vulnera el derecho o interés colectivo al goce de un espacio público, en lo que se refiere a los hechos que motivaron la presente acción, por lo que se decidirá de forma parcialmente favorable a las pretensiones del accionante.***

[...]

Por su lado, la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena que es una entidad sin ánimo de lucro, con personería jurídica vigente, reconocida mediante Resolución 278 del 1º de abril de 1970, otorgada por la Gobernación de Bolívar, y que según consta en su certificado de existencia y representación [...] tiene como objeto social a) Cuidar los espacios urbanos, parques, avenidas, paseos y todo el entorno material, con dedicación especial a lo que constituya riqueza histórica b) **Velar por la conservación y mantenimiento de los monumentos nacionales o locales, de conformidad con las disposiciones legales contractuales vigentes.**

[...]

En el caso bajo estudio, respecto a la **Sociedad de Mejora Públicas de Cartagena podemos decir que es responsable por omisión en la vulneración del derecho al goce del espacio público, porque se encuentra delegada expresamente por vía de un contrato estatal 005 de 1992, por el Ministerio de Cultura para administrar, conservar y mantener algunos bienes propiedad de la Nación ubicados en la ciudad de Cartagena, dentro de los que se enuncia expresamente EL BALUARTE SAN FRANCISCO JAVIER, quedando entonces bajo su supervisión el cumplimiento estricto de las estipulaciones del contrato de arrendamiento que se celebró sobre el inmueble referido y que en virtud de la ejecución de dicho contrato no se vulneren otras disposiciones constitucionales, legales y reglamentarias, como las que se refieren a la preservación del espacio público.**

Por las razones anteriores, no se encuentra responsabilidad alguna del Ministerio de Cultura en la vulneración del derecho colectivo al goce del espacio público, **porque la administración del Baluarte San**

Francisco Javier fue encargada a la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena, y en virtud de las facultades a ella otorgadas celebró el contrato de arrendamiento que recae sobre el inmueble en mención.

RESUELVE

1. Declarar vulnerado por parte de la Sociedad Comercial Del Sol Ltda. [...] por acción, y por omisión el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias y la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena el derecho o interés colectivo al goce del espacio público, de conformidad con lo expuesto en la parte considerativa de la presente providencia.»

(Negrillas y subrayas ajenas al texto citado).

Por manera que la manera en que el arrendador venía ejecutando el contrato de arrendamiento del cual debe vigilancia y control, ya fue sometido a un debate probatorio y allí se determinó su responsabilidad por omisión de las obligaciones contractuales a su cargo.

Lo anterior deja sumamente claro que la parte arrendadora ha incumplido sus obligaciones, lo cual le impide, por mandato legal, exigir el cumplimiento de las obligaciones de la parte contraria, según las reglas de la excepción de contrato no cumplido. Y es que es el mismo demandante quien en sus pretensiones plantea el pago de unas sumas a título de indemnización, las cuales, como se dijo, ha perdido por cuenta del incumplimiento de sus obligaciones.

Dicho de otra manera, la consecuencia del comprobado incumplimiento de las obligaciones del arrendador, le deja impedido para reclamar perjuicios y exigir el cumplimiento de las obligaciones de la otra parte, pues en los términos de la jurisprudencia citada *«por consiguiente ninguno puede pedir los perjuicios ni la cláusula penal que hayan pactado pues, como se sabe, para poder exigir alguna de estas cosas se requiere que el deudor esté en mora tal como se deduce de los artículos 1594 y 1615 del C. C.»*

Por otro lado, también refulge de las pruebas que rodean la demanda el cumplimiento escrupuloso de las obligaciones a cargo de mis clientes, pese a algunos impases normales en el giro de los negocios de esta índole y sobre los que recaen en inmuebles de interés cultural.

Efectivamente, dentro de las obligaciones principales del arrendamiento se inscribe la de pagar oportunamente el canon mensual. De una lectura sencilla de la demanda y de las pruebas que se allegan a la presente contestación se extrae que el arrendatario se encuentra al día con el pago de la renta y nunca se ha sustraído de ese deber, máxime que dentro de las pretensiones de la demanda no se alega la mora en el pago, sino que se pretende que se sufraguen unas diferencias que a juicio de la **ETCAR** son las que se deben, pero que tal como quedó demostrado, esa interpretación es errada.

Aunado a lo anterior, se acompañan al paginario facturas de venta que fueron satisfactoriamente recibidas y pagadas por el arrendatario, sin que de manera sucesiva se le cobren cánones pendientes de meses anteriores, pues el arrendatario siempre ha sido puntual en sufragar estas acreencias.

De manera tal que no existe duda que la obligación principal de arrendatario, fue cumplida a cabalidad desde los inicios del contrato, hasta la actualidad. No obstante, esa no ha sido la única obligación satisfecha por mi procurado, sino que también está claro que siempre pidió a su arrendador autorización para realizar mejores y reparaciones necesarias para la subsistencia del inmueble arrendado.

Efectivamente, la cláusula sexta del Contrato de Arrendamiento dispone:

«Mejoras – Cualquier mejora, refacción o adaptación que fuere necesaria para los fines de este Contrato, serán a cargo de EL ARRENDATARIO quien para ello deberá obtener autorización escrita de LA ARRENDADORA, previa tramitación de los permisos legales o reglamentarios que sea del caso.»

El 16 de noviembre de 2016 la Directora General de la Corporación Festival Internacional de Cine de Cartagena de Indias (FICCI), puso en conocimiento de la **ETCAR** y de la sociedad **DEL SOL S.A.S.** sobre algunas filtraciones de agua provenientes del tejado del FICCI, el cual se encuentra justo debajo del Baluarte San Francisco Javier.

Como consecuencia de esa gestión, el 25 de abril de 2017 la **ESCUELA TALLER DE CARTAGENA DE INDIAS** profirió decisión de aprobar las obras tendientes a eliminar las filtraciones, así:

*«Por medio de la presente y en atención a su solicitud me permito **autorizar la realización de trabajos de reparación de fisuras en el solado del moñón de la cortina del baluarte San Francisco Javier.***

*Trabajos que corresponden a intervenciones mínimas en virtud de lo contemplado en los artículos 26 y 27 de la Resolución 0983 del 20 de mayo de 2010 y que por tanto no requieren autorización del Ministerio de Cultura. **Dichas adecuaciones no alteran la conformidad espacial del BIC, no interviene las fachadas ni su composición, ni en la materialidad, no modifica alturas, así como tampoco altera la estructura portante.***

[...]

La anterior autorización se otorga con sujeción al numeral 2 del artículo 11 de la Ley 397 de 1997, modificado por el artículo 7 de la Ley 1185 de 2008 y no en razón a vínculo contractual alguno, con lo cual la autorización no implica manifestación alguna sobre relaciones contractuales que se l solicitante de la autorización tena con autoridades

Distritales encargadas de la administración de los BICS.» (Negrillas y subrayas ajenas al texto citado).

En concordancia de lo anterior, mediante correo electrónico fechado 9 de febrero de 2017 el señor Mario Zapateiro Altamiranda, en calidad de Director de Obras de la **ETCAR** envió un listado de los trabajos que se debían realizar y el presupuesto que el arrendatario debía destinar para ello, así:

«Adjunto a la presente, envío presupuesto de las refracciones al solado ubicado en el tramo de cortina del Baluarte San Francisco Javier a todo costo. Este documento es una propuesta económica de la ETCAR.»

(Negrillas y subrayas ajenas al texto citado).

Fue así como, en cumplimiento de la autorización y sugerencia de la **ETCAR** el 14 de agosto de 2017 se firmó contrato de obra civil con el señor Antonio María Gallego, por valor de \$38'641.200 y se ejecutaron las siguientes obras sugeridas en el presupuesto brindado por dicha entidad:

1. Refacción de solado.
2. Demolición de plantilla actual.
3. Recolección de escombros y trasiego.
4. Retiro de escombros y disposición final.
5. Fundida de plantilla con refuerzo en malla tipo gallinero.
6. Impermeabilización en frío con productos *sika*.
7. Fundida de plantilla impermeabilizada y afinada.
8. Pintura de acabado epóxica granulada para piso.
9. Limpieza general de la obra.

Una vez culminadas las obras, la **ETCAR** emitió Carta de Conformidad, con fecha 20 de septiembre de 2017, en la cual se lee:

«Como es de su conocimiento, esta actividad, se hizo por recomendación de la EtcAR, con el fin de evitar que se generaran problemas de filtración a los espacios internos de la cortina de este baluarte, en donde se encuentran ubicados los baños y las oficinas del FICCI.

Según el seguimiento que se hizo durante el desarrollo de todo el proceso, se puede concluir, que tanto los materiales utilizados y las técnicas aplicadas, corresponden a lo planeado metodológicamente para dicha intervención, la cual evitará que se sigan presentando a futuro filtraciones hacia el interior de la cortina.

[...]

En consecuencia y basados en la inspección visual y lo expuesto anteriormente, damos por buen recibo los trabajos realizados por su contratista, el cual se ciñó al manual de procedimientos

18

elaborados por nuestra institución ETCAR, para las fortificaciones, así mismo confirmo que el área intervenida, fue entregada en su totalidad el lunes 18 de septiembre del año en curso, cumpliendo el plazo contractual.

Agradeciendo de antemano la atención prestada me despido reiterando nuestra conformidad con las cobras anteriormente mencionadas.»

(Negrillas y subrayas ajenas al texto citado.)

Por manera que es absolutamente claro que mi cliente cumplió las obligaciones contractuales de que trata la cláusula sexta del Contrato de Arrendamiento, pues siguió cabalmente los mandamientos de dicho acuerdo de voluntades, comunicando al arrendador la necesidad de unas obras y luego de obtener su aprobación, ejecutó dichos trabajos bajo las estrictas y precisas reglas que postuló la **ETCAR**.

En el mismo sentido, esto prueba que los hechos y argumentos expuestos por el apoderado de la entidad demandante, atinentes a unas supuestas obras no autorizadas y, en general, a arbitrariedades de parte del arrendatario, son absolutamente falsos. Nótese que el único sustrato de esas aseveraciones lo componen unas actas de visita realizadas, supuestamente, por la Arquitecta Katia Erazo el 21 de mayo de 2014 y por la ingeniera Virginia Gutiérrez el 27 y 28 de julio de 2015; empero, dichos documentos no se encuentran suscritos por quienes se dice atendieron la visita.

Además, dichos documentos están completamente desactualizados pues no reflejan el estado actual del Baluarte, así como tampoco ilustran que las obras ejecutadas se hicieron bajo las estrictas órdenes de la entidad que ahora acusa de ilegítimas las obras.

Las aprobaciones arriba señaladas revisten una importantísima doble connotación, pues por un lado demuestran que las obras ejecutadas fueron autorizadas, ordenadas y sugeridas por la **ETCAR**, por medio, inclusive, de los restauradores que dicha entidad sugirió; pero en igual sentido, dejan completamente claro que la entidad conocía desde siempre cuáles eran las áreas que se ocuparon y sobre lo que jamás dijo nada hasta la presentación de la demanda.

En conclusión, la parte arrendadora, por mandato legal, no podrá en este caso percibir los dineros que pretende en la medida que incumplió inescrupulosamente sus obligaciones contractuales. De igual manera, le está vedada la posibilidad de percibir las pretensiones que calificó de indemnizatorias, por cuanto la consecuencia de su incumplimiento también radica en que no podrá reclamar el pago de perjuicios.

3.5 PRESCRIPCIÓN DE LOS CÁNONES DE ARRIENDO

Como se sabe, los contratos suscritos por las entidades públicas se rigen por las disposiciones que para tal efecto consagra la Ley 80 de 1993, la cual, a su vez, remite a la aplicación de las leyes civiles y comerciales⁶.

Establecido lo anterior, se tiene que, para el cobro de las obligaciones civiles por parte de uno de los contratantes de un contrato bilateral, contará con un término perentorio para ejercer el derecho de acción bien sea a través de proceso ejecutivo mediante la acción cambiaria (Artículo 781 del Código de Comercio) o bien a través de un juicio ordinario.

Para los términos a que se deben sujetar las obligaciones civiles relativas a contratos, el artículo 2536 del Código Civil, preceptúa:

«PRESCRIPCION DE LA ACCION EJECUTIVA Y ORDINARIA. La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años. Y la ordinaria por diez (10).

La acción ejecutiva se convierte en ordinaria por el lapso de cinco (5) años, y convertida en ordinaria durará solamente otros cinco (5).

Una vez interrumpida o renunciada una prescripción, comenzará a contarse nuevamente el respectivo término.»

(Negrillas y subrayas ajenas al texto citado).

Por manera que para el caso de la referencia, el término para exigir el pago de algunos cánones de arrendamiento ha expirado, pues ha discurrido un lapso superior a los 10 años contados desde que se hicieron exigibles las supuestas sumas que el demandante dice que el arrendatario debe.

Así, se tiene que la demanda fue radicada el 18 de diciembre de 2015, tiempo en el cual habían prescrito los cánones de arriendo concernientes del año 2005, hacia atrás, siendo jurídicamente imposible pretender el pago de esas sumas, sino solo con posterioridad a ese lapso, vale decir a partir de enero de 2006.

Pero además de lo anterior, se debe dejar en claro que a contrato de arrendamiento no le eran aplicables las prórrogas automáticas, según lo indica la pacífica e inveterada jurisprudencia del H. Consejo de Estado en sentencia fechada 26 de febrero de 2015, proferida dentro del proceso

⁶ Artículo 13. DE LA NORMATIVIDAD APLICABLE A LOS CONTRATOS ESTATALES. Los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2o. del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta ley.

Los contratos celebrados en el exterior se podrán regir en su ejecución por las reglas del país en donde se hayan suscrito, a menos que deban cumplirse en Colombia.

Artículo 40. DEL CONTENIDO DEL CONTRATO ESTATAL. Las estipulaciones de los contratos serán las que, de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta ley, correspondan a su esencia y naturaleza.

radicado bajo el N° 30834, con ponencia del Consejero Hernán Andrade Rincón, que reza:

*«Como se observa, el término de duración del contrato quedó sujeto a la circunstancia de que antes no se (sic) hubiere configurado su “prórroga automática” por el silencio de ambas partes, lo cual, sea en vigencia del Decreto Ley 222 de 1983 o en vigencia de la Ley 80 de 1993, **resulta abiertamente ilegal, en el primer evento, en virtud de la prohibición expresa de que trata el artículo 58 de la norma, en el segundo, por cuanto, además de que en el Estatuto General de la Contratación de la Administración Pública no existe norma alguna que autorice pactar prórrogas automáticas que favorezcan a un determinado contratista, resulta violatorio de los principios generales de libre concurrencia, de igualdad, de imparcialidad, de prevalencia del interés general y de transparencia que rigen todas las actuaciones contractuales de las entidades estatales**, principios que se encuentran consignados positivamente tanto en la Constitución Política de 1991 - artículos 1, 2, 13, 209 - como en la Ley 80 de 1993 - artículos 24 y 25 -. (...) al margen del régimen jurídico que resulte aplicable al contrato de arrendamiento No. 015 del 31 de diciembre de 1993, **la cláusula segunda, en el aparte previamente resaltado, es ilegal, razón por la cual se impone declarar su nulidad absoluta por objeto ilícito.** (...) En ese contexto, **forzoso es concluir la existencia de la nulidad absoluta que afectó el aparte de la cláusula en cuestión, como quiera que el artículo 1741 del Código Civil determina que la nulidad producida por un objeto ilícito es absoluta.** (...) Así las cosas, habiéndose establecido la nulidad absoluta de la cláusula segunda del contrato de arrendamiento No. 015 de 1993, en el aparte que se refiere a la prórroga automática del negocio jurídico, la Sala procederá de manera oficiosa a declararla, teniendo en consideración para ello la autorización consagrada tanto en el parágrafo del artículo 78 del Decreto-ley 222 de 1983, en el artículo 45 de la Ley 80 de 1993, en el artículo 87 del C.C.A., así como el deber-facultad que sobre el mismo aspecto consagra e impone el artículo 1742 del Código Civil.»*

(Negrillas y subrayas ajenas al texto citado).

En este punto, cobra especial valor realizar el siguiente análisis del Contrato de Arrendamiento: se tiene que la cláusula cuarta del acuerdo de voluntades determinó que el plazo sería de 12 meses contados a partir de su celebración. Asimismo, la cláusula décimo séptima establece que podría darse renovación siempre y cuando se comunicara la misma con un mes de antelación.

Esa cláusula también enseña que aplicaba la renovación automática, lo cual, conforme al precedente citado, compone una cláusula ilegal por tratarse de un contrato estatal.

A lo largo de la ejecución del Contrato de Arrendamiento, la **ETCAR** nunca comunicó su deseo de que se renovara el contrato por periodos iguales o superiores, violentando, una vez más, las disposiciones contractuales a su cargo. Bajo ese entendido, es evidente que no existieron prórrogas adicionales desde que se cumplió el primer periodo de 12 meses, por lo que se sobrentiende que el acuerdo de voluntades no fue renovado y mal haría la entidad demandante en cobrar cánones de arriendo que, además de elevados y prescritos, no encuentran su génesis en un contrato vigente.

Bajo esa cuerda, no resulta de recibo que el apoderado de la parte demandante aduzca que el contrato terminó a partir del 1 de julio de 2013, con la comunicación del Ministerio de Cultura donde manifiesta su deseo de no renovar el contrato, por cuanto esa alternativa no es permitida en los contratos de arrendamiento estatal, con arreglo a la jurisprudencia transcrita.

Inclusive, esta tesis es aceptada por el mismo apoderado de la parte demandante, el cual apertura en sus fundamentos jurídicos un apartado en el que expone un prontuario jurisprudencial que también proscribe las renovaciones automáticas en arrendamientos estatales.

Pero si en gracia de discusión se admitiera que el contrato culminó el 1 de julio de 2013, también devendrían desatinadas las pretensiones de la demanda, en la medida que pretende el pago de los cánones, algunos prescritos, desde 1999 hasta la actualidad, lo cual no resulta de recibo, pues el cobro que hipotéticamente habría que hacerse estaría comprendido entre el 1 de enero de 2006 hasta el 1 de junio de 2013 y tomando en consideración la variación anual del IPC como se ilustra a continuación:

AÑO	VALOR ARRIENDO	IPC X AÑO
2.006	\$ 5.408.483	4,48%
2.007	\$ 5.716.225	5,69%
2.008	\$ 6.154.660	7,67%
2.009	\$ 6.277.753	2,00%
2.010	\$ 6.277.753	3,17%
2.011	\$ 6.511.913	3,73%
2.012	\$ 6.670.804	2,44%
2.013	\$ 6.800.217	1,94%

3.6 CADUCIDAD DEL MEDIO DE CONTROL

Analizados sus hechos y pretensiones, se concluye que la demanda no fue ejercida dentro del plazo legal. Efectivamente, el artículo 164 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, estipula:

«OPORTUNIDAD PARA PRESENTAR LA DEMANDA. La demanda deberá ser presentada:

2. En los siguientes términos, so pena de que opere la caducidad:

Bogotá D.C. Cra. 13 N° 82 - 91 Pisos 4, 5 y 6 • Lawyers Center Zona T PBX: +57 1 636 3679
Barranquilla Cra. 56 N° 75 - 126 • El Prado PBX: +57 5 360 56 66
Miami 3089 SW 21 Street • FI 33145 PBX: +1 786 866 9155

www.lawyersenterprise.com

j) En las relativas a contratos el término para demandar será de dos (2) años **que se contarán a partir del día siguiente a la ocurrencia de los motivos de hecho o de derecho que les sirvan de fundamento.**

(Negritas y subrayas ajenas al texto citado).

De esa preceptiva se deduce que en el medio de control de la referencia, en primera medida, el término de caducidad se debe contar desde el día siguiente en que ocurrieron los hechos que se aducen en la demanda como incumplimiento a las obligaciones contractuales.

En el caso *sub examine*, se tiene que el demandante aduce que mi cliente supuestamente omitió las obligaciones contractuales de pago del justo precio en el canon de arrendamiento, además de que presuntamente no se constituyeron pólizas que garantizaran eventuales siniestros, se ocupó un área mayor a la arrendada y se realizaron modificaciones a la estructura; sin embargo, se tiene que tales supuestas falencias ocurrieron con una antelación superior a 2 años de la presentación de la demanda.

Así, se precisa que la **ESCUELA TALLER DE CARTAGENA DE INDIAS (E.T.C.A.R.)** suscribió contrato de comodato con la **NACIÓN - MINISTERIO DE CULTURA** desde el 16 de octubre de 2012 y a partir de allí asumió las obligaciones de «*administrar, inventariar y registrar los bienes*»⁷. Ello se traduce en que desde esa data la entidad demandante asumió las cargas de vigilancia y control, entro otros, sobre el Baluarte San Francisco Javier.

En consecuencia, desde dicha fecha el demandante advirtió las supuestas irregularidades que censura en su demanda inicial, pues una vez suscrito el contrato de comodato y la correspondiente acta de entrega de los bienes, se presume que jurídicamente conoció que se omitió el pago del justo precio en el canon de arrendamiento, no se constituyeron pólizas que garantizaran eventuales siniestros, se ocupó un área mayor a la arrendada y se realizaron modificaciones a la estructura.

Nótese que la norma exige que el plazo de caducidad deba ser contabilizado desde la *ocurrencia* de los hechos que se aducen como incumplimiento. En ese sentido, se tiene que la relación contractual narrada en la demanda surge a partir del 1 de julio de 1998 cuando la **SOCIEDAD DE MEJORAS PÚBLICAS** suscribió con el señor **JULIÁN GUTIÉRREZ** un contrato de arrendamiento sobre el Baluarte San Francisco Javier. Lo anterior quiere decir que el incumplimiento aducido en la demanda *ocurrió* desde los inicios del contrato de arrendamiento, pues desde esa data, en palabras del demandante, es que se ocupó un área superior a la arrendada, se omitió constituir las pólizas y supuestamente el contrato ha sido ejecutado por persona distinta a **JULIÁN GUTIÉRREZ**.

Por manera que la regla de caducidad establecida en el CPACA ha sido desbordada, dado que la demanda fue presentada el 18 de diciembre de

⁷ Cláusula Primera del Contrato de Comodato N° 2199 de 2012

2015, cuando ya habían transcurrido más de dos años de la *ocurrencia* de los hechos que se aducen como incumplimiento del contrato.

Sin embargo, en defecto de lo anterior, se tiene que también ha discurrido más de dos años entre el momento en que la **ETCAR** conoció los hechos que acusa como incumplimiento.

En este punto cobra especial valor el hecho que el demandante hábilmente soslaye algunos documentos que conducen a establecer las verdaderas calendas en que la **ETCAR** tuvo conocimiento de los hechos que acusa como incumplimiento. Efectivamente, desde el 21 de diciembre de 2012, la **ETCAR** envió al señor **JULIÁN GUTIÉRREZ MENDOZA** una misiva del siguiente tenor:

«En cumplimiento de lo anterior, previa inspección a cada uno de los bienes de interés cultural recibidos en comodato, se determinó no solo el rescate de las características propias de los Monumentos Nacionales, sino el mejoramiento del paisaje urbano de máxima valoración que constituye el cordón amurallado ubicado en la ciudad de Cartagena de Indias.»

(Negrillas y subrayas ajenas al texto citado).

Posteriormente, mediante memorial del 18 de enero de 2013, suscrito por el director de la **ETCAR**, señor **GERMÁN BUSTAMANTE PATRÓN**, recibida el 21 de enero de 2013, esa entidad comunicó al señor Gutiérrez Mendoza, lo siguiente:

«De acuerdo con lo consignado en el Contrato 001 de 1998 suscrito entre usted y la Sociedad de Mejoras Públicas se acordó el arrendamiento del tendal de la parte alta del Baluarte de San Francisco Javier, con un área de 136 Mts², y la batería de sanitarios con área de 43,80 Mts², localizada en la parte baja del mismo, ubicado en el inmueble conocido con el nombre de Baluarte San Francisco Javier del cordón amurallado en la ciudad de Cartagena, con un área de 180Mts² destinado exclusivamente al funcionamiento de un bar restaurante.

*En ese orden de ideas, **en nuestra condición de administradores de las fortificaciones, hemos detectado** que en la actualidad usted ha instalado unos elementos que funcionan como cocina o lugar para preparar alimentos.*

[...]

Con base en lo anteriormente expuesto me permito solicitarle que se sirva retirar de manera inmediata, sin que pase tres días calendarios posteriores a la recepción de este requerimiento los elementos que se encuentran instalados sin la autorización del administrador en el inmueble objeto del contrato de arrendamiento N° 001 de 1998.»

(Negrillas y subrayas ajenas al texto citado).

Seguidamente, ese documento fue respondido por mi cliente mediante memorial debidamente recibido en la **ETCAR** el 22 de enero de 2013. Destaco que el apoderado de la demandante sostuvo en la demanda⁸ que este documento carecía de fecha; empero, es evidente que el recibido de la ETCAR señala su recepción el 22 de enero de 2013. El documento dice:

*«Pretende usted, dejar sin efecto la autorización para la instalación del mobiliario de la cocina **que data desde hace más de 23 años, es conculcar nuestros derechos y desconocer los permisos dados en su momento las autoridades competentes y la Sociedad de Mejoras Públicas anterior administrador.** Este restaurante funciona desde hace más de 23 años, como nuevo administrador le pregunto [¿]cómo puede operar o funcionar allí un restaurante sin cocina?, es un imposible al que usted nos quiere someter y le recuerdo que la instalación del mobiliario que integran la cocina la heredó este establecimiento de comercio en virtud de las ventas de que ha sido objeto el establecimiento de comercio TASCA – BAR EL BALUARTE, es más, con respecto al uso del cordón amurallado que ocupamos, fuimos objeto de acción popular y en la sentencia consignó:*

[...]

*El uso que le damos al Baluarte es el indicado en las normas que nos rigen, **no comprendo su conducta de persecución desplegada en contra de este establecimiento debidamente acreditado y posesionado a lo largo de 23 años.** Como quiera que no estamos contrariando la normatividad y que la autorización expedida por el mobiliario de la cocina data desde hace más de 23 años, no estamos obligados a cumplir la orden que usted me da en la misiva que acuso y acudiré a todas las instancias en procura de evitar se conculquen los derechos que nos asisten como comerciante.»*

(Negrillas ajenas al texto citado).

Delanteramente, el 24 de abril de 2013 la **ETCAR**, comunicó:

*«Por medio de la presente, informamos que de acuerdo al contrato interadministrativo de comodato suscrito entre el MINISTERIO DE CULTURA y la ESCUELA TALLER CARTAGENA DE INDIAS – ETCAR con fecha 16 de octubre de 2012, **cuyo objeto consiste en administrar, inventariar, registrar, los bienes de propiedad de la Nación de interés cultural, la ETCAR en cumplimiento de las funciones designadas, reasumirá la administración de los baños públicos que se encuentra ubicados en el BALUARTE SAN FRANCISCO JAVIER,** los cuales hacen parte integral de los bienes de interés cultural.*

⁸ Párr. 29, Folio 8 de la demanda.

Por lo tanto solicitamos que el día 02 de mayo del año en curso se haga entrega formal de estos, previo inventario practicado por un funcionario de nuestra entidad.»

(Negritas y subrayas ajenas al texto citado).

Finalmente, el 28 de mayo de 2013, recibida en la **ETCAR** esa misma fecha, mi representada, hizo saber:

«De acuerdo a misiva recibida el 24 de abril de 2013, en donde nos solicita la entrega de los baños ubicados en el BALUARTE SAN FRANCISCO JAVIER, me permito informarle que las baterías de sanitario hacen parte integral del contrato de arrendamiento del establecimiento de comercio RESTAURANTE – BAR BALUARTE SANFRANCISCO JAVIER.

Por lo tanto no se puede invalidar, modificar o dejar sin efecto dicho contrato y cabe anotar que para poder prestar el servicio de restaurante-bar, requerimos las baterías sanitarias.»

Por manera que las fechas en que realmente la entidad demandante tuvo conocimiento de los hechos, por lo menos, se remontan a diciembre de 2012, cuando ya enviaba comunicaciones en las que manifestaba discrepancias sobre la forma en que se ejecutaba el contrato, lo cual ahora compone los hechos de su demanda. Nótese que en la misiva del 21 de diciembre de 2012 la **ETCAR** alude a *inspecciones previas*, lo cual corrobora que desde antes de esa fecha ya la entidad conocía de los presuntos incumplimientos contractuales que ahora demanda.

Ahora, en segunda medida, la caducidad también es palmaria si se aplica el quinto supuesto del literal J del numeral 2º del artículo 164 del CPACA, cuyo texto enseña:

*«v) En los que requieran de liquidación y esta no se logre por mutuo acuerdo o no se practique por la administración unilateralmente, una vez cumplido el término de dos (2) meses contados a partir del vencimiento del plazo convenido para hacerlo bilateralmente o, en su defecto, **del término de los cuatro (4) meses siguientes a la terminación del contrato o la expedición del acto que lo ordene o del acuerdo que la disponga**»*

(Negritas ajenas al texto citado).

De esa normativa se deduce que en aquellos contratos que se requiera liquidación, como el de marras⁹, y ésta no se efectúe de común acuerdo o unilateralmente por la entidad pública, el término de dos años debe contarse

⁹ «ARTÍCULO 60. DE LA OCURRENCIA Y CONTENIDO DE LA LIQUIDACIÓN. Los contratos de tracto sucesivo, aquellos cuya ejecución o cumplimiento se prolongue en el tiempo y los demás que lo requieran, serán objeto de liquidación.» Cfr. Ley 80 de 1993.

pasados los cuatro meses siguientes a la terminación del acuerdo de voluntades.

Para nuestro caso, el contrato culminó el 1 de julio de 2013, pues el **MINISTERIO DE CULTURA** en conjunto con la **SOCIEDAD DE MEJORAS PÚBLICAS** anunciaron desde el 19 de septiembre de 2012, que el contrato no sería renovado y que expiraría el 1 de julio de 2013¹⁰, así:

«Por lo anterior y dando cumplimiento a las normas sobre la materia, le informamos con un lapso de tiempo mayor del legal que el contrato de arrendamiento celebrado con usted sobre el bien Baluarte San Francisco Javier, cuyo vencimiento es el día 01 de julio de 2013, NO SERÁ PRORROGADO»

De manera tal, que el plazo de caducidad previsto en el artículo 164 del CPACA, en este supuesto, empezó a correr desde el 1 de noviembre de 2013, venciendo el 1 de noviembre de 2015; empero, como el medio de control de la referencia se presentó el 18 de diciembre de 2015, es palmario que para esa calenda ya había operado la caducidad.

Lo anterior conlleva a concluir que el plazo de caducidad de la demanda de la referencia ha sido ampliamente desbordado por la entidad demandante, pues i) cuando se presentó la demanda los hechos habían *ocurrido* con una antelación superior a los dos años exigidos por el CPACA, pero de igual manera ii) el demandante, en todo caso, conoció los hechos que acusa como dañosos por lo menos desde diciembre de 2012, pero como la demanda solo fue presentada hasta el 18 de diciembre de 2015, es evidente que la demanda excedió los dos años del medio de control contractual.

No escapa de la atención del suscrito, el hecho que el artículo 164 del CPACA consagra que la demanda podrá ser presentada en cualquier tiempo cuando *«El objeto del litigio lo constituyan bienes estatales imprescriptibles e inajenables»*; sin embargo, vale precisar que este supuesto normativo solo es aplicable cuando el objeto del litigio verse sobre un bien estatal, verbigracia, cuando se trate de terrenos de bajamar, playas¹¹ o baldíos, o cuando estos bienes han sido transferidos a particulares mediante contratos de compraventa o donación. Lo anterior, con la finalidad de proteger los predios estatales ante una enajenación o adquisición viciada que vulnere los intereses colectivos, bien sea con la emisión de un acto administrativo o por uno de los negocios jurídicos arriba mencionados.

En este sentido, surge diáfano que en el *sub examine* el objeto del litigio, así como las pretensiones que aduce el demandante, no pretenden la nulidad del contrato o la recuperación del bien por haber sido apropiado indebidamente, sino que en realidad lo que se persigue es la declaración judicial de una serie de incumplimientos relativos a un contrato de arrendamiento, enfocando el centro de la *litis* en torno a unas supuestas

¹⁰ Ver folio 224 de la demanda inicial.

¹¹ Consejo de Estado, Sección Tercera, Subsección B, Sentencia del 29 de abril de 2015, radicado interno No 31128, C.P. Stella Conto Díaz del Castillo.

infracciones a las cláusulas pactadas con el arrendatario y que, a su juicio, no han sido cabalmente cumplidas.

Por consiguiente, mal podría este honorable despacho prohijar que nos encontramos frente a la excepción prevista en el literal "b" del numeral primero del artículo 164 del CPACA, debido a que tal y como se ha expuesto el objeto de la *litis* discurre sobre incumplimientos contractuales dentro del marco de un contrato de arrendamiento, mas no sobre la propiedad, el dominio, o la transferencia de un bien estatal, lo cual el legislador quiso en realidad proteger con la creación de dicha regla.

IV. PRUEBAS Y ANEXOS

4.1 DOCUMENTALES

PRIMERO: Contrato de arrendamiento suscrito entre la **SOCIEDAD DE MEJORAS PÚBLICAS DE CARTAGENA** y el señor **JULIAN GUTIÉRREZ MENDOZA**.

SEGUNDO: Memorial del 28 de junio de 2013, mediante el cual la **ETCAR** comunica al señor **JULIAN GUTIÉRREZ MENDOZA** su intención de renovar el contrato y remitiéndole el mismo para que fuese firmado.

TERCERO: Nuevo contrato de arrendamiento sin firmar, dando entender la intención de suscribir un nuevo acuerdo de voluntades.

CUARTO: Facturas de venta del periodo comprendido entre enero a junio de 2018, donde consta que los cobros se hacían con destino al señor **JULIAN GUTIÉRREZ MENDOZA**, a quien denominaban el cliente, pero en igual medida se comprueba que la entidad demandante aun habiendo terminado el contrato continuaba realizando cobros de renta.

QUINTO: Memorial del 21 de diciembre de 2012, expedido por la **ETCAR**, como constancia de la fecha en que conoció los hechos que ahora demanda.

SEXTO: Documento del 28 de mayo de 2013, expedido por la **ETCAR**, como constancia de la fecha en que conoció los hechos que ahora demanda.

SÉPTIMO: Memorial del 24 de abril de 2013, proferido por la **ETCAR**, como constancia de la fecha en que conoció los hechos que ahora demanda.

OCTAVO: Memorial del 22 de enero de 2013, mediante el cual mi cliente responde a la **ETCAR** sus requerimientos, como constancia de la fecha en que conoció los hechos que ahora demanda.

NOVENO: Memorial del 18 de enero de 2013, expedido por la **ETCAR**, como constancia de la fecha en que conoció los hechos que ahora demanda.

DÉCIMO: Contrato de Comodato suscrito entre el Ministerio de Cultura y la **ETCAR**.

UNDÉCIMO: Correo electrónico fechado 7 de febrero de 2017 donde se remite presupuesto e inventario de obras a desarrollar, por parte de la **ETCAR**.

DOCEAVO: Autorización para realización de obras, fechado 25 de abril de 2017, suscrito por el director de la **ETCAR**.

TRECEAVO: Contrato de obra civil suscrito entre la sociedad **DEL SOL S.A.S.** y el señor Antonio María Gallego, con el fin de acometer las obras sugeridas, ordenadas y autorizadas por la **ETCAR**.

CATORCEAVO: Carta de conformidad expedida por la **ETCAR** el 20 de septiembre de 2017, en la que manifiesta su aprobación de las obras ejecutadas y que ahora en demanda se censuran.

QUINCEAVO: Sentencia proferida el 11 de septiembre de 2009 por el Juzgado Cuarto Administrativo Oral del Circuito de Barranquilla, dentro de la Acción Popular radicada bajo el N° 2006 - 00647, en el que se condenó a la **SOCIEDAD DE MEJORAS PÚBLICAS DE CARTAGENA**.

DIECISEISAVO: Comunicado de entrega de baños públicos, en el que la **ETCAR** exige la reivindicación de los baños que legítimamente fueron arrendados.

DIECISIETEAVO: Acta de reunión del 15 de octubre de 2002 se determinó que el reajuste del canon mensual de arriendo de los locales comerciales ubicados en las Bóvedas del Centro Histórico, los Baluartes y demás inmuebles de patrimonio, se haría con base a la variación anual del IPC.

DIECIOCHOAVO: Comunicaciones a los diferentes arrendatarios, incluidos los de los Baluartes, fechadas 21 de enero de 2003, donde se indica que el valor del reajuste de los cánones será con base en variación anual del IPC.

4.2 PERICIALES

Se allega dictamen pericial rendido por la Sociedad Colombiana de Arquitectos, en el cual previo a varios estudios de mercado y métodos de renta, se determinó el justo precio del canon para el Baluarte San Francisco Javier, el cual, en el peor de los eventos, será el único que deberá cancelar el arrendatario.

V. NOTIFICACIONES

El suscrito y mi prohijado en la Carrera 56 # 74 - 179, Oficina **DE LA ESPRIELLA LAWYERS ENTERPRISE** de la ciudad de Barranquilla DEIP o en la dirección electrónica josedelahoza@lawyersenterprise.com y alexandertarazona@lawyersenterprise.com.

Cordialmente,



JAVIER DE LA HOZ

C.C. 78.753.094 de Montería

T.P. 102.695 del C.S.J.

SOCIEDAD DE MEJORAS PUBLICAS
DE CARTAGENA

36

29

CONTRATO No.001 DE 1.998 - PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL DENOMINADO BALUARTE SAN FRANCISCO JAVIER LOCALIZADO EN EL CORDON AMURALLADO EN LA CIUDAD DE CARTAGENA, CELEBRADO ENTRE LA SOCIEDAD DE MEJORAS PUBLICAS DE CARTAGENA Y JULIAN GUTIERREZ MENDOZA.

Entre los suscritos CLAUDIA FADUL ROSA, identificado con la C.C.No. 45.422.035 expedida en Cartagena, actuando en representación de la **SOCIEDAD DE MEJORAS PUBLICAS DE CARTAGENA**, facultada mediante Acta No.003-1997 De Junta directiva y quien en el transcurso de este documento se denominara **LA ARRENDADORA** por una parte, y de la otra JULIAN GUTIERREZ MENDOZA, identificado con la C.C.No.8.690.924 expedida en Barranquilla, quien actúa en nombre propio, domiciliado en esta ciudad, quien bajo la gravedad de juramento manifiesta no encontrarse incurso, en causal alguna de inhabilidad o incompatibilidad para contratar, facultado al respecto y quien en el curso de este documento se denominara **EL ARRENDATARIO**, hemos convenido en celebrar el contrato que se especifica a continuación: **CLAUSULA PRIMERA : OBJETO - LA ARRENDADORA** entrega en arrendamiento a **EL ARRENDATARIO** y este recibe al mismo título, el tendal de la parte alta del Baluarte San Francisco Javier con un área de 136,20 Mts², y la Bateria de Sanitarios con un área de 43,80 Mts², localizada en la parte baja del mismo, ubicado en el inmueble conocido con el nombre de Baluarte de San Francisco Javier del Cordón Amurallado en la ciudad de Cartagena, con un área de CIENTO OCHENTA METROS CUADRADOS 180 Mts² destinado exclusivamente al funcionamiento de un Bar Restaurante, como parte integral del presente contrato para todos sus fines, se anexa un plano del área arrendada. **CLAUSULA SEGUNDA : VALOR DEL CONTRATO** - Para los efectos legales el valor del presente contrato se fija en la suma de VEINTIUN MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M.CTE (\$21.600.000.00), correspondientes a una anualidad. **CLAUSULA TERCERA: CANON MENSUAL** - El canon por arrendamiento será mensualmente de UN MILLON OCHOCIENTOS MIL PESOS M.CTE (\$1.800.000.00), valor que **EL ARRENDATARIO** pagara dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes por periodos anticipados, en la oficina de Contabilidad de la **SOCIEDAD DE MEJORAS PUBLICAS DE CARTAGENA**. **PARAGRAFO** : El canon mensual se reajustara cada Doce (12) Meses contados a partir de la fecha de perfeccionamiento del contrato en un veinticinco por ciento (25%), salvo disposición legal en el contrato. **CLAUSULA CUARTA : PLAZO** - El término de duración del presente contrato será de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su perfeccionamiento. **CLAUSULA QUINTA : DESTINACION** - El inmueble dado en arrendamiento se destinara exclusivamente a los asuntos

Cartagena, 14 de Julio de 1998

CARTAGENA - COLOMBIA
CASTILLO SAN FELIPE DE BARAJAS (CAVI) - TELEFONOS: 6664790 - 6560590 - TELEFAX: 6560591 A.A. 2199



SOCIEDAD DE MEJORAS PUBLICAS DE CARTAGENA

-2-

indicados en la Cláusula Primera de este contrato y cualquier variación requerirá en primer termino el visto bueno escrito de **LA ARRENDADORA** y en segundo lugar permiso o autorización de las autoridades competentes, pero la aquiescencia expresa de **LA ARRENDADORA** no la compromete en nada, cualquiera sea su pronunciamiento de las entidades o personas que deban otorgar el permiso o autorización. **CLAUSULA SEXTA:** mejoras - Cualquier mejora refacción o adaptación que fuere necesaria para los fines de este contrato, serán de cargo de **EL ARRENDATARIO** quien para ello deberá obtener autorización escrita de **LA ARRENDADORA**, previa la tramitación de los permisos legales o reglamentarios que sean del caso, Sin estos permisos, la autorización **LA ARRENDADORA** se tendrá por inexistente. **PARAGRAFO 1o.** Las mejoras y/o adaptaciones instaladas por **EL ARRENDATARIO** podrán ser retiradas por este al finalizar el presente contrato, siempre y cuando que con el retiro el inmueble no sufra desmejora o perjuicio alguno. En caso contrario quecaran de propiedad de **LA ARRENDADORA** sin que ello cause contraprestación alguna. **PARAGRAFO 2o.** **EL ARRENDATARIO** se obliga a efectuar las reparaciones locativas y las necesarias. **CLAUSULA SEPTIMA : SERVICIOS** - Los servicios de agua y luz y demás que requiera el inmueble serán por cuenta de **EL ARRENDATARIO** en su totalidad y su retraso en el pago de ellos hará constituir en mora a **EL ARRENDATARIO**, pues para este efecto dichos valores se consideraran parte del canon de arrendamiento. **LA ARRENDADORA**, entregara el inmueble a paz y salvo del pago de estos servicios. **CLAUSULA OCTAVA : ENTREGA Y RECIBO DEL INMUEBLE** - **LA ARRENDADORA** se obliga a entregar el inmueble a **EL ARRENDATARIO** y este a recibirlo a mas tardar al segundo (2o.) día hábil siguiente a aquel en que **EL ARRENDATARIO** acredite ante la Sociedad de Mejoras Publicas de Cartagena que se ha perfeccionado el contrato. **CLAUSULA NOVENA : CESION Y SUBARRIENDO** - Durante la vigencia de este contrato **EL ARRENDATARIO** no podrá ceder ni subarrendar el inmueble a persona alguna natural o jurídica, sin previo consentimiento escrito de **LA ARRENDADORA**. **CLAUSULA DECIMA : INSPECCION** - **EL ARRENDATARIO** permitirá en cualquier tiempo las visitas que **LA ARRENDADORA** o su representante tengan a bien realizar para constatar el estado y conservación del inmueble u otra circunstancia que sean de su interés. **CLAUSULA DECIMA PRIMERA: LA MORA** - En el pago de un periodo entero del canon de arrendamiento dará derecho a **LA ARRENDADORA** para hacer cesar inmediatamente el contrato y exigir extrajudicialmente o judicialmente la restitución del inmueble. **PARAGRAFO 1o.** **EL ARRENDATARIO** - Se constituye en mora cuando no cancele el canon mensual dentro de los Cinco (5) primeros días de cada

Cartagena la ciudad distinta

CASTILLO SAN FELIPE DE BARAJAS (CAVI) - TELEFONOS: 6664790 - 6560590 - TELEFAX: 6560591 A.A. 2199
CARTAGENA - COLOMBIA



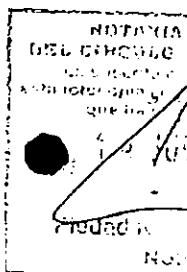
SOCIEDAD DE MEJORAS PUBLICAS DE CARTAGENA

-3-

mes por periodo anticipado de conformidad con lo pactado en la Cláusula Tercera del presente contrato. **PARAGRAFO 2o. EL ARRENDATARIO** renuncia expresamente a los requerimientos y derechos de retención que cualquier título lo conceda la Ley sobre el inmueble objeto del presente contrato. **CLAUSULA DECIMA SEGUNDA : RESTITUCION** - A la terminación del contrato. **EL ARRENDATARIO** restituirá el inmueble a **LA ARRENDADORA** en el mismo estado en que le fue entregado, salvo el deterioro natural por el uso y goce legítimo.

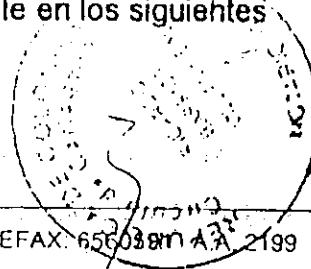
PARAGRAFO - En el acto de restitución del inmueble deberá firmarse entre las partes contratantes un acta de entrega en la que conste el estado en que se encuentra el inmueble. En caso de que **EL ARRENDATARIO** no comparezca el acto de entrega podrá elaborarla **LA ARRENDADORA** y de su contenido se tendrá por enterado el primero de estos, quedando obligado por lo de que allí resulte a su cargo. **CLAUSULA DECIMA TERCERA: OBLIGACIONES DE EL ARRENDATARIO** - Además de las obligaciones indicadas en el Código Civil. **EL ARRENDATARIO** tendrá las siguientes: 1o.- Usar el inmueble según los términos del presente contrato. 2o.- conservar el inmueble en perfecto estado, salvo el deterioro natural. 3o.- Pagar el canon mensual de arrendamiento. 4o.- Restituir el inmueble por cualquier causa de terminación del contrato. 5o.- Cancelar cumplidamente las cuentas que correspondan a servicios de agua y luz y demás que requiera el inmueble, quedando a cargo la obligación de responder por los gastos de reinstalación y conexión, sellamiento y demás sanciones que impongan las Empresas Publicas por constituirse en mora de dichos servicios. 6o.- No introducir objetos pesados, explosivos, inflamables, o corrosivos, ni ejecutar actos que atenten contra la solidez y seguridad del inmueble. 7o.- Toda modificación a la que haya lugar dentro o fuera del inmueble deberá ser autorizado previamente por el Consejo de Monumentos filial Bolívar y tener el visto bueno de **LA ARRENDADORA**. 8.- Dar estricto cumplimiento a las normas establecidas por el Ministerio de Salud en la Resolución Nro. 08321 del 4 de Agosto de 1998, sobre protección y conservación de la audición de la salud y el bienestar de las personas por causa de la producción y emisión de ruidos; la cual hace parte integral del presente Contrato. **CLAUSULA DECIMA CUARTA: GARANTIAS** - **EL ARRENDATARIO** se compromete a constituir a favor de **LA ARRENDADORA** de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, una póliza para garantizar el cumplimiento general del contrato, la cual constituirá a la firma del mismo con una vigencia igual al plazo del contrato y tres meses mas, esta póliza se renovara anualmente en caso de prorroga del contrato.

CLAUSULA DECIMA QUINTA: CADUCIDAD - **LA ARRENDADORA** podrá declarar terminado el contrato y solicitar la restitución del mueble en los siguientes



Cartagena la ciudad testigo.

CASTILLO SAN FELIPE DE BARAJAS (CAVI) - TELÉFONOS 6664700 - 6560590 - TELEFAX 6560380 A.A. 2199
CARTAGENA - COLOMBIA





SOCIEDAD DE MEJORAS PUBLICAS DE CARTAGENA

B3

32

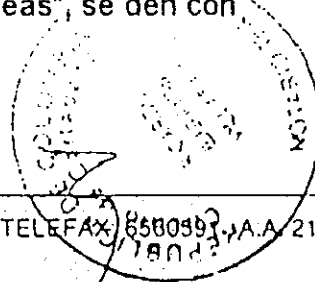
-4-

casos: A). Por muerte de **EL ARRENDATARIO** o "Incapacidad física o mental" certificada por médicos legistas. B). Por incapacidad financiera de **EL ARRENDATARIO** que se presume cuando se declare en quiebra o se le abra concurso de acreedores, igualmente **LA ARRENDADORA** puede considerar que hay incapacidad financiera cuando **EL ARRENDATARIO** se retrase en el pago de salarios o prestaciones sociales o sea embargado judicialmente. C). Si al juicio de **LA ARRENDADORA** del incumplimiento de las obligaciones de **EL ARRENDATARIO** se derivan consecuencias que hagan imposible la ejecución del contrato o se le causen perjuicios a **LA ARRENDADORA**. D). Por uso indebido del inmueble en los términos del presente contrato. E). Por interdicción judicial de **EL ARRENDATARIO**. **PARAGRAFO 1o**: Los hechos sujetos a comprobación de las causales de caducidad, serán firmados unilateralmente por **LA ARRENDADORA** y no requerirán demostración previa. **CLAUSULA DECIMA SEXTA: PENAL PECUNIARIA** - En caso de incumplimiento, **EL ARRENDATARIO** pagara una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor anual del contrato, la cual se imputara a los perjuicios que reciba **LA ARRENDADORA**. **CLAUSULA DECIMA SEPTIMA: TERMINACION Y PRORROGA DEL CONTRATO** - Este contrato termina por el vencimiento del término estipulado, los contratantes podrán prorrogarlo mediante comunicaciones escritas por lo menos con un (1) mes de antelación a su vencimiento. Lo anterior sin perjuicio del derecho a la renovación, consagrado en el Artículo 518 del Código del Comercio. **CLAUSULA DECIMA OCTAVA: IMPUESTOS Y DERECHOS** - Los impuestos y derechos que se causen en este contrato estarán a cargo de **EL ARRENDATARIO**. **CLAUSULA ADICIONAL**: Para todos los efectos legales cualquier espectáculo organizado por **EL ARRENDATARIO** que altere la tranquilidad Ciudadana y que de origen a protestas o quejas ante las autoridades competentes o ante **LA SOCIEDAD DE MEJORAS PUBLICAS DE CARTAGENA**, será considerado como causal suficiente para dar por finalizado el contrato de arrendamiento por parte de **LA ARRENDADORA** y exigir la inmediata restitución del inmueble. **PARAGRAFO** - En lo pertinente, en el presente contrato se entiende incorporada la Resolución No. 10495 del 10. de Octubre de 1.991, del Ministerio de Obras Publicas y Transporte; y el Contrato 005 de 1.992 suscrito entre el Ministerio de Obras Publicas y Transporte y la Sociedad de Mejoras Publicas de Cartagena, los que **EL ARRENDATARIO** declara conocer. **CLAUSULA DECIMA NOVENA: EL ARRENDATARIO** deberá obligatoriamente acatar los principios que del "Concurso de Ideas", se den con

NOTARIA
DEL CIRCUITO
La sociedad
que...

Cartagena la ciudad distinta

CASTILLO SAN FELIPE DE BARAJAS (CAVI) - TELEFONOS: 6664790 - 6560590 - TELEFAX: 6580353 - J.A.A. 2199
CARTAGENA - COLOMBIA





SOCIEDAD DE MEJORAS PUBLICAS DE CARTAGENA

-5-

respecto al Cordon Amurallado y sus alrededores. PARAGRAFO: El presente contrato tendrá una duración de doce (12) meses, en caso de prórroga el contrato se celebrara por un año (doce meses) sucesivamente.

En constancia se firma el presente en la ciudad de Cartagena de Indias por las partes interesadas. EL DIA 1 DE JULIO DE 1998.

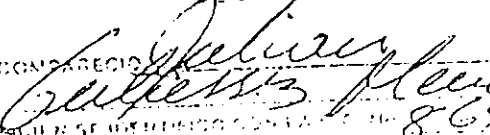
Vigencia del Contrato: DOCE (12) MESES.

Fecha de perfeccionamiento:


EL ARRENDATARIO


LA ARRENDADORA

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
ANTE LA NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO
DE CARTAGENA

COMPARECEN: 
Y DECLARO QUE LA FIRMA QUE APARECE EN EL
PRESENTE DOCUMENTO ES MIA Y QUE EL CONTENIDO
DEL MISMO ES CIERTO.

CARTAGENA 01 JUL 1998

1 JUL 2010

Cartagena la ciudad destino

Cartagena de Indias D. T. y C., 28 de junio de 2013

Señor
JULIAN GUTIERREZ MENDOZA
Arrendatario
Ciudad.

Ref. Entrega de Contrato de arrendamiento.

Respetado señor:

Por medio de la presente, muy respetuosamente, le hacemos entrega del documento que soporta el contrato de arrendamiento del Baluarte San Francisco Javier, el cual es renovado con algunos condicionamientos, para su revisión y posterior suscripción.

Es importante recordarle que, el inicio del contrato es a partir del 01 de julio de 2013.

Atentamente,


ERICA BARRIOS BLANQUICETH
Directora Administrativa y Financiera
ESCUELA TALLER CARTAGENA DE INDIAS

Anexo: Lo anunciado en catorce (14) folios útiles.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL No. DE 2013, CELEBRADO ENTRE JULIAN GUTIERREZ MENDOZA Y LA ESCUELA TALLER DE CARTAGENA DE INDIAS

Entre los suscritos a saber, **GERMAN BUSTAMANTE PATRON**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.052.291 de Bogotá, en su condición de Director en virtud del Decreto 982 de 30 de julio de 1992, actuando en nombre y representación de **LA ESCUELA TALLER DE CARTAGENA DE INDIAS**, establecimiento público descentralizado adscrito a la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio propio, creado mediante el Decreto Extraordinario Distrital No. 981 de 30 de julio de 1992 y quien en adelante se denominará el **ARRENDADOR**, y de otra parte, **JULIAN GUTIERREZ MENDOZA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 8.690.3924 con domicilio principal en la ciudad de Cartagena, manifiesta bajo la gravedad de juramento no encontrarse incurso en causal alguna de inhabilidad, prohibición o incompatibilidad para llevar a cabo esta contratación, quien en adelante se denominará el **ARRENDATARIO** acuerdan celebrar el presente contrato de arrendamiento de las áreas que a continuación se describen del bien de interés cultural denominado "**El Baluarte San Francisco Javier**", previas las siguientes consideraciones: **1.-** Que en virtud de la suscripción del contrato de Comodato No. 2199 de 16 de octubre de 2012 entre el Ministerio de Cultura y la Escuela Taller de Cartagena sobre todos los bienes de interés cultural señalados en la cláusula segunda del mismo, la Escuela Taller se obligó a administrar, inventariar, registrar, los bienes de propiedad de la Nación de interés cultural **BIC**, con la finalidad de su protección, conservación, mantenimiento, restauración, puesta en valor y divulgación, de tal manera que se resalten los valores, históricos, científicos artísticos y estéticos y se genere apropiación social. **2.-** Que el listado de bienes de interés cultural (BIC) del ámbito nacional por medio de la Ley 163 de 1959 y desde 1984 están inscritos en la Lista del Patrimonio Mundial de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación la Ciencia y la Cultura (UNESCO) como *Cartagena: puerto, fortificaciones y grupo de monumentos*; asimismo, la Resolución 395 de 2006 mediante la cual se declaran algunas categorías de bienes muebles como de interés cultural. **3.-** Que de esta misma protección gozan los bienes muebles patrimoniales propiedad de la Nación ubicados en los inmuebles de que trata la regulación antes citada. **4.-** Que el bien objeto del presente contrato hace parte de los bienes de interés cultural recibidos en comodato que se encuentra clasificado dentro del catalogo de monumentos nacionales y distritales de que trata el artículo 413 del Decreto 0977 de 2001 por medio del cual se adopta el Plan

36

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL No. _____
DE 2013, CELEBRADO ENTRE JULIAN GUTIERREZ MENDOZA Y LA ESCUELA
TALLER DE CARTAGENA DE INDIAS**

de Ordenamiento Territorial de Cartagena, como fortificación del Centro Primitivo, que por sus condiciones técnicas son susceptibles de ser aprovechados para usos temporales **5.-** Que dentro de la política de desarrollo turístico ha sido coherente con la política de administración, protección, conservación, restauración, puesta en valor y divulgación del patrimonio edificado en Cartagena de Indias, que históricamente ha permitido el arrendamiento de bienes de interés cultural para usos permanentes determinados sin perjuicio del mismo ni del entorno. **6.** Que para cumplir los fines del contrato interadministrativo de comodato la Escuela Taller requiere de recursos provenientes del aprovechamiento económico de los bienes de interés cultural de modo que con ello se pueda garantizar su administración, protección, conservación, restauración, puesta en valor, divulgación, sostenimiento y conservación. **7.-** Que el uso permitido de los bienes se encuentra regido entre otros por los siguientes documentos, incluyendo sus modificaciones, sin perjuicio de lo que dispongan las demás normas aplicables a estos bienes: **a)** Manual de Uso Temporal y Aprovechamiento Económico del Espacio Público de las Murallas del Centro Histórico de Cartagena de Indias adoptado por el **MINISTERIO DE CULTURA**, el cual hace parte integral del presente contrato. **b)** Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Cartagena de Indias adoptado por el **MINISTERIO DE CULTURA**. **c)** Directrices prácticas para la aplicación de la Convención del Patrimonio Mundial de la **UNESCO** (*The Operational Guidelines for the implementation of the World Heritage Convention*). **d)** Normas urbanísticas, ambientales y de policía expedidas por el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias. **e)** Plan Anual aprobado para la ejecución del contrato interadministrativo de comodato. **8.-** Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, las partes han decidido celebrar el presente contrato de arrendamiento temporal de espacios de bienes de interés cultural ubicados en el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, que se regirá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA.- OBJETO: Entregar por el **ARRENDADOR** a título de arrendamiento al **ARRENDATARIO** que lo recibe en la misma forma, el goce de ciento treinta y seis metros cuadrados con veinte cms (136,20 M2) del bien de interés cultural propiedad de la Nación denominado "**Baluarde San Francisco Javier**", el Tendal que sobre éste se levanta, ubicado en el Cordón Amurallado del

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL No. _____
DE 2013, CELEBRADO ENTRE JULIAN GUTIERREZ MENDOZA Y LA ESCUELA
TALLER DE CARTAGENA DE INDIAS**

Centro Histórico del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

PARÁGRAFO PRIMERO.- ENTREGA Y RECIBO: La entrega real y material del bien inmueble objeto del presente contrato se realiza a partir de la suscripción por las partes del acta de entrega que hace parte integral del mismo en el que consta su estado e inventarios a que haya lugar. **SEGUNDA.- DESTINACIÓN:** El inmueble dado en arrendamiento se destinará exclusivamente al funcionamiento de un Bar Restaurante, entendiendo por tal un establecimiento de comercio en el que se presten servicios de restaurantes, se ejecuten piezas musicales y se realicen eventos recreativos, acordes con 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.

PARÁGRAFO PRIMERO: El **ARRENDATARIO** garantizará que durante el término de duración del contrato, el bien inmueble no soportará en ningún caso una capacidad de carga superior a 500 Kg/M2. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** El **ARRENDATARIO** no podrá darle otro uso diferente al previsto en la presente cláusula, no podrá utilizarlo para el uso de actividades ilícitas de ninguna índole como las contempladas en la ley 30 de 1986, el uso de sustancias explosivas o cualquier elemento perjudicial que atenté contra la seguridad, la moral, las buenas costumbres y la tranquilidad de la comunidad. **PARÁGRAFO TERCERO:** En todo caso y en cualquier tiempo cuando resultare necesario, conveniente y posible el cambio de destinación del bien objeto de arriendo las condiciones técnicas establecidas para su uso, las partes de común acuerdo y expresamente podrán hacer la correspondiente modificación contractual a esta cláusula, sin perjuicio de los permisos o autorizaciones a que haya lugar y que por la naturaleza del nuevo uso deban impartir las autoridades competentes para el efectivo ejercicio de la actividad comercial respectiva.

TERCERA. – VALOR Y FORMA DE PAGO DEL CÁNON: El valor inicial del Canon de arrendamiento mensual es la suma de **SEIS MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS MAS IVA (\$6.300.000.00 + IVA)**, que el **ARRENDATARIO** pagará al **ARRENDADOR** mes anticipado dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes que serán consignados a la cuenta corriente No. 21002936551 del Banco Caja Social a nombre la **ESCUELA TALLER CARTAGENA DE INDIAS** y allegarse copia



38

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL No. _____
DE 2013, CELEBRADO ENTRE JULIAN GUTIERREZ MENDOZA Y LA ESCUELA
TALLER DE CARTAGENA DE INDIAS**

original de esta consignación a la Dirección Administrativa de la **ESCUELA TALLER DE CARTAGENA DE INDIAS**, cuya oficina se encuentra ubicada en la ciudad de Cartagena Castillo San Felipe de Barajas Oficinas del CAVI Teléfono: 6566803. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Las partes convienen que por las particularidades del bien inmueble objeto del presente contrato de arriendo, este valor puede ser reajustado en cualquier tiempo de conformidad con los estudios técnicos, económicos y de mercado que para tal efecto se realicen de modo que se pueda garantizar con ello su óptima administración, protección, conservación, restauración, puesta en valor, divulgación, sostenimiento y conservación. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Las partes acuerdan que en caso de prorrogas o ampliación del término de duración previsto en este contrato, el valor del canon vigente para la época en que esta se realice y teniendo en cuenta lo convenido en el parágrafo precedente, se incrementará en un Cinco por ciento (5%), independientemente del periodo por el cual se prorrogue o amplíe el término inicial y cada vez que ocurra dicha prorrogas o ampliación. **PARÁGRAFO TERCERO:** El valor del contrato será la suma resultante de multiplicar el valor del canon actual y vigente por el plazo de duración inicial o de sus prorrogas al momento de hacer efectivas por cualquiera de las partes las obligaciones convenidas.

CUARTA.- PLAZO DE DURACIÓN: El término de duración del presente contrato es de seis (6) meses contados a partir de la fecha de la entrega del bien, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución pactados en la cláusula décima sexta, pudiendo prorrogarse de común acuerdo entre las partes, voluntad que deberá constar por escrito con una antelación no inferior a un mes de su vencimiento. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Las partes podrán con una antelación de dos (2) meses al vencimiento del periodo inicial o de una de sus prorrogas informar a la otra parte su decisión de terminar el contrato. Lo anterior sin perjuicio del derecho de renovación consagrado en el artículo 518 del Código de Comercio. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** En todo caso el Derecho de Renovación del contrato una vez cumplidos los requisitos legales, no supone la prolongación de las condiciones pactadas inicialmente, puesto que éste se limita de modo exclusivo a la opción de continuar con el uso del inmueble, por lo cual no implica la posibilidad de una prórroga y por tanto, no es el primitivo contrato el que va a seguir rigiendo, sino uno nuevo, que podrá acordarse o celebrarse con

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL No. _____
DE 2013, CELEBRADO ENTRE JULIAN GUTIERREZ MENDOZA Y LA ESCUELA
TALLER DE CARTAGENA DE INDIAS**

sujeción a las circunstancias, especialmente en cuanto a precio y condiciones de utilización del bien arrendado.

QUINTA.- ENTREGA: El **ARRENDATARIO** declara que recibe del **ARRENDADOR** el inmueble objeto de este contrato en buen estado, mediante acta suscrita por separado por las dos partes que contiene los inventarios a que haya lugar y que hace parte integral del mismo, totalmente a paz y salvo en el pago de los servicios públicos en caso que cuente con éstos y en tal evento entrega al **ARRENDATARIO** copia de los últimos recibos de pago de los mismos, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución previstos en la cláusula vigésima primera de este contrato.

SEXTA.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: a) Pagar el valor del canon en la forma y fecha acordada. b) Destinar el bien inmueble y los muebles que lo integran si los hubieren únicamente al uso exclusivo previsto en la cláusula segunda del presente contrato. c) Velar por la conservación del inmueble, dando estricto cumplimiento de Manual de uso temporal y aprovechamiento económico del espacio público de las murallas del Centro Histórico de Cartagena de Indias, bien de interés cultural del ámbito nacional e inscrito en la Lista de Patrimonio Mundial de la UNESCO. c) Abstenerse de realizar cualquier cambio, modificación, sustitución o reparación locativa alguna y en general cualquier intervención sobre el inmueble objeto del presente contrato que alterare la estructura ni la superficie de cualquier elemento o material del mismo, sin la previa autorización escrita y la estricta supervisión del **ARRENDADOR** quien a su vez deberá obtener para ello y de antemano las licencias o permisos correspondientes por las autoridades competentes. d) Abstenerse de utilizar otra área diferente al tendal como zona de procesamiento de alimentos o cocina, la cual en todo momento deberá cumplir con todas las normas fitosanitarias establecidas en el marco legal regulatorio respectivo. e) Restituir el inmueble en el mismo estado de conservación en que fue recibido, salvo el deterioro natural por el uso legítimo al vencimiento o a la terminación del contrato por cualquier causa en la forma prevista. f) Abstenerse de dar en garantía los bienes objeto de este contrato, así como de celebrar contratos de arrendamiento, cesión o cualquier otro acto que implique enajenación o negociación de lo(s) espacio(s) objeto del presente contrato. g) En caso de cambio en su

40

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL No. _____
DE 2013, CELEBRADO ENTRE JULIAN GUTIERREZ MENDOZA Y LA ESCUELA
TALLER DE CARTAGENA DE INDIAS**

representación legal, el **ARRENDATARIO** deberá informar al **ARRENDADOR** dentro de los quince (15) días hábiles a que se efectúe y registre el cambio, remitiendo original del certificado que para tal efecto expida la Cámara de Comercio respectiva, que de cuenta del registro del acto formal (documento) del nuevo nombramiento y/o reconocimiento, con el fin de efectuar el correspondiente empalme destinado a garantizar la normal ejecución del presente contrato. h) Asumir bajo su propia cuenta y riesgo las medidas de seguridad necesarias tendientes a evitar cualquier riesgo o peligro que afecte la integridad física de los asistentes, visitantes, personal a su cargo, o que implique daño material al bien inmueble y los muebles que lo integran, objeto de este contrato, así como la adquisición de bienes y servicios destinados al cumplimiento y observancia del reglamento de uso, pues será responsable hasta por culpa leve frente al **ARRENDADOR** y frente a terceros. i) Cancelar cumplidamente las cuentas y/o facturas que correspondan a servicios públicos, gastos de instalación, conexión y reconexión, sellamientos, intereses, sanciones, honorarios y demás erogaciones que con ocasión a su prestación se generen durante el término de duración del contrato. j) Cumplir cabalmente las normas urbanísticas, ambientales y de policía expedidas por el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, de modo que su actividad comercial se desarrolle en condiciones que no atenten contra la moral, las buenas costumbres y/o el orden público. k) Colaborar con el personal supervisor del **ARRENDADOR** que llevan a cabo el seguimiento al contrato atendiendo sus llamadas, visitas, auditorías y en general cualquier tipo de requerimientos que garanticen la cumplida ejecución contractual. l) Cumplir las recomendaciones y acciones de mejoramiento acordadas con el personal de seguimiento. m) Abstenerse de ingresar al bien de interés cultural elementos o sustancias explosivos, tóxicos y/o similares (juegos pirotécnicos, cilindros de gas propano u otros), así como equipos que por el Manual de Uso de murallas deban ser autorizados previamente por el **ARRENDADOR**. n) Responder por los daños que sufra el inmueble y los muebles que lo integran, por acciones u omisiones del **ARRENDATARIO**, sus dependientes o terceros que hayan accedido al bien con ocasión al desarrollo de su actividad comercial. o) Constituir las pólizas de garantía de que trata la cláusula décima sexta del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: Además de las anteriores obligaciones el **ARRENDATARIO** se obliga de forma permanente o con ocasión al montaje,

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL No. _____
DE 2013, CELEBRADO ENTRE JULIAN GUTIERREZ MENDOZA Y LA ESCUELA
TALLER DE CARTAGENA DE INDIAS**

realización y desmonte de todos y cada uno de los eventos que estimare llevar a cabo durante la vigencia de este contrato a las siguientes: a) Utilizar las instalaciones básicas, de equipamiento y mueblería livianos según el pesaje y distribución de que trata el Manual de Uso que hace parte integral de este contrato, evitando el apoyo puntual, el anclaje de elementos (pernos, clavos, tornillos, chasos, etc.) y las perforaciones en muros y pisos del BIC. b) Ubicar el transporte y el equipamiento mínimo a cincuenta centímetros (50 cm) de distancia de los muros permitiendo la circulación del aire, sin que se produzcan roces o roturas de los elementos y estructuras del inmueble objeto de este contrato. c) La tarima tendrá máximo cincuenta centímetros (50 cm) de altura y un área que no impida la libre movilidad ni obstaculice las áreas de acceso del BIC y cuyos puntos de apoyo no sean puntuales y se distribuya a través del uso de bandas elásticas o similares que evite la fricción. d) En ningún caso está permitido el uso de carpas, estructuras metálicas para luces y sonido ni de elementos que riñan con el protagonismo arquitectónico del BIC. e) Los elementos metálicos de cualquier tipo deben ser soportados por elementos de caucho o madera para poder ser ingresados e instalados en el BIC. f) La ubicación de los elementos propios de un evento, tales como: teléfonos, floreros, sillas, vallas, luces u otros deben ser ubicados en lugares donde no afecten la lectura de los lienzos de muralla. g) Para evitar daños en las zonas verdes o engramados del BIC se prohíbe el acceso de vehículos o plantas generadoras de energía de cualquier tipo. h) Los espacios de acceso al BIC deben estar libres de estructuras o barreras que impidan la libre circulación de las personas que lo visitan. i) Los muros o sitios visibles del público deben estar libres de elementos decorativos, propaganda publicitaria de todo tipo, tales como: Vallas, pancartas, dummies, pendones, neón, carpas, etc., tal como lo prohíbe la Ley 140 de 1994 de publicidad exterior visual. j) Evitar el uso de sustancias adhesivas o verter grasa, pintura u otras sustancias sobrantes que puedan manchar o corroer paredes o pisos, ni lanzar elementos al aire tales como confetis o serpentinas que generen taponamientos en los sistemas de drenaje. k) En los muros o bordes no deben colocar objetos pesados, ni sujetar de garitas, garitones, tendales, merlones, troneras los siguientes elementos: Luminarias, tensores o cuerdas que soporten carga de ningún tipo. l) Las demás derivadas que le encomiende el Grupo de Seguimiento designado por el **ARRENDADOR** para este contrato, relacionados con su objeto. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** El **ARRENDATARIO** será responsable

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL No. _____
DE 2013, CELEBRADO ENTRE JULIAN GUTIERREZ MENDOZA Y LA ESCUELA
TALLER DE CARTAGENA DE INDIAS**

ante las autoridades de los actos u omisiones en el ejercicio de las actividades que desarrolle en virtud del contrato, cuando con ellos cause perjuicio a los intereses del **ARRENDADOR** o a terceros.

SÉPTIMA.- OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: a) Hacer entrega material del espacio determinado en la cláusula primera del presente contrato al **ARRENDATARIO** para el uso exclusivo previsto en la cláusula segunda del mismo, en la fecha y forma pactada. b) Entregar el Manual de uso temporal y aprovechamiento económico del espacio público de las murallas del Centro Histórico de Cartagena de Indias, bien de interés cultural del ámbito nacional e inscrito en la Lista de Patrimonio Mundial de la UNESCO y sus respectivos anexos, el cual hace parte integral del presente contrato. c) Orientar de manera técnica y pedagógica al **ARRENDATARIO**, en relación con el uso adecuado de los espacios y muebles a que haya lugar, de modo que las actividades que prevea realizar se ajusten a las condiciones previstas en el Manual de uso temporal y aprovechamiento económico del espacio público de las murallas del Centro Histórico de Cartagena de Indias. d) Ejercer el control y seguimiento respecto del cumplimiento del presente contrato a través del personal designado para la supervisión del mismo. e) Recepcionar y tramitar las quejas y/o sugerencias que la ciudadanía formule en relación con el cumplimiento del contrato teniendo en cuenta que el bien objeto de arriendo es de interés cultural propiedad de la Nación y constituye un espacio público.

OCTAVA.- SERVICIOS PÚBLICOS: Los servicios públicos que requiera el inmueble objeto de este contrato, estarán a cargo del **ARRENDATARIO**, durante el término que dure el contrato y su retraso en el pago de ellos será causal de terminación del contrato sin necesidad de requerimiento. Igualmente se compromete a pagar las facturas que lleguen con posterioridad, pero que correspondan a consumos o cobros causados durante la vigencia del contrato y el **ARRENDADOR** podrá exigir judicialmente la restitución inmediata del inmueble. **PARÁGRAFO:** En cualquier evento en que el **ARRENDATARIO** requiera la instalación de un servicio público adicional a los que existentes al momento de su entrega, deberá mediar autorización expresa y escrita del **ARRENDADOR**.

43

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL No. _____
DE 2013, CELEBRADO ENTRE JULIAN GUTIERREZ MENDOZA Y LA ESCUELA
TALLER DE CARTAGENA DE INDIAS**

NOVENA.- MORA: La mora en el pago de por lo menos un (1) cánon dará al **ARRENDADOR** a terminar unilateralmente y en forma inmediata el presente contrato y exigir judicialmente la restitución del inmueble, sin perjuicio de las sanciones por incumplimiento, constituyéndose en mora por el simple retardo o no cancelación en los plazos estipulados. **PARÁGRAFO:** El **ARRENDATARIO** renuncia expresamente a todo tipo de requerimiento para constituirlo en mora en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas de este contrato, así como al derecho de retención que por cualquier motivo le conceda la ley sobre el bien objeto de este contrato.

DÉCIMA.- INTERVENCIONES Y MEJORAS: El **ARRENDATARIO** no podrá hacer en ningún cambio, modificación, sustitución o reparación locativa alguna y en general cualquier intervención sobre el inmueble(s) objeto del presente contrato que alterare la estructura ni la superficie de cualquier elemento o material del mismo, por tratarse de un bien de interés cultural propiedad de la Nación, catalogado como Monumento Nacional, ya que estos bienes solo son susceptibles de dos tipos de intervención, autorizadas por las entidades que velan por la salvaguarda y preservación del patrimonio cultural de la Nación, según las normas legales vigentes, así: a) Restauración Monumental y b) Adecuación para mejorar sus condiciones ambientales, paisajísticas, y funcionales mediante obras que procuren su destinación a usos compatibles y la integración con su entorno natural construido. Razón por la cual sin la previa autorización escrita y la estricta supervisión del **ARRENDADOR** no se podrá realizar ningún tipo de intervención de las permitidas que en ningún evento se constituirán en mejoras al bien, quien a su vez deberá obtener para ello y de antemano las licencias o permisos correspondientes por las autoridades competentes. **PARÁGRAFO:** En todo caso cuando el **ARRENDADOR** comprobare una intervención no autorizada e incluso destrucción del patrimonio, notificará sobre tal situación al Instituto de Patrimonio y Cultura de Cartagena (IPCC), al Ministerio de Cultura, al Instituto Colombiano de Antropología e Historia, al Archivo General de la Nación y a las entidades territoriales, en lo de su competencia, con el objeto de que se impongan las sanciones previstas en el artículo 66 de la Ley 9 de 1989, y en los artículos 103 y 104 de la Ley 388 de 1997, o en las normas que las sustituyan o modifiquen, aumentadas en un ciento por ciento (100%). La entidad competente deberá adelantar la actuación administrativa de acuerdo con lo previsto en el

44

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL No. _____ DE 2013, CELEBRADO ENTRE JULIAN GUTIERREZ MENDOZA Y LA ESCUELA TALLER DE CARTAGENA DE INDIAS

Código Contencioso Administrativo, según lo establece la Ley 397 de 1997, en especial sus artículos 15 y 16. Asimismo podrá denunciar la destrucción, utilización o desaparición algún elemento de las murallas de Cartagena, de acuerdo con lo establecido en los artículos 370, 371, 372 del Código Penal Colombiano, que sanciona específicamente la transgresión de las normas que protegen los bienes culturales de la Nación.

DÉCIMA PRIMERA.- SUBARRIENDO Y CESION: El **ARRENDATARIO** no podrá ceder el presente contrato ni subarrendar el inmueble objeto del mismo, sin previo consentimiento expreso y escrito del **ARRENDADOR**. **PARÁGRAFO:** El **ARRENDATARIO** faculta al **ARRENDADOR** a ceder total o parcialmente este contrato y declara al Cedente del mismo, es decir, al **ARRENDADOR**, libre de cualquier responsabilidad como consecuencia de la Cesión que se haga de este contrato.

DÉCIMA SEGUNDA.- SUPERVISIÓN E INSPECCIÓN: El **ARRENDADOR** o la persona a quien éste expresa y formalmente delegue podrán visitar en cualquier tiempo el inmueble objeto de este contrato para constatar el estado del mismo y especial verificar el cumplimiento de las cláusulas relacionadas con su uso, destinación y conservación, así como las atinentes a la restitución del mismo al vencimiento o terminación del contrato por cualquier causa.

DÉCIMA TERCERA.- INCUMPLIMIENTO Y CAUSALES DE TERMINACIÓN: El incumplimiento del **ARRENDATARIO** de cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales faculta al **ARRENDADOR** para ejercer las siguientes acciones, simultáneamente o en el orden que éste elija: a) Declarar terminado este contrato y reclamar la restitución del inmueble judicial o extrajudicialmente. b) Exigir y perseguir a través de cualquier medio judicial o extrajudicial al **ARRENDATARIO** el monto de los perjuicios resultantes del incumplimiento, así como el pago de la cláusula penal pactada en este contrato. **PARÁGRAFO:** El **ARRENDADOR** podrá dar por terminado el contrato por incurrir el **ARRENDATARIO** en las causales establecidas en el Código Civil y las demás normas aplicables al contrato de arrendamiento y en particular por las siguientes causales, sin perjuicio de ejercer las acciones legales correspondientes para el reclamo de las indemnizaciones por perjuicios a que haya lugar, así: a) Cuando se compruebe por parte del **ARRENDADOR**

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL No. _____
DE 2013, CELEBRADO ENTRE JULIAN GUTIERREZ MENDOZA Y LA ESCUELA
TALLER DE CARTAGENA DE INDIAS**

que lo(s) espacio(s) o área(s) objeto del presente contrato no se le(s) esté dando el uso correspondiente a su destinación específica determinada en este contrato o en contravención a lo dispuesto en el Manual de Uso Temporal y Aprovechamiento Económico del Espacio Público de las Murallas del Centro Histórico de Cartagena de Indias adoptado por el **MINISTERIO DE CULTURA**, el cual hace parte integral del presente contrato, durante la ejecución del contrato. b) Cuando el **ARRENDATARIO** incumpla alguna de las obligaciones de que trata la Cláusula Sexta del presente contrato. c) Cuando el **ARRENDATARIO** no pague el valor del canon en la forma y fecha prevista en la cláusula Tercera del presente contrato o si los títulos valores girados para tal fin resultaren impagados. d) Por incapacidad financiera del **ARRENDATARIO** que se presumirá cuando se declare en quiebra o se le abra concurso de acreedores.

DÉCIMA CUARTA.- ENTREGA Y RESTITUCIÓN: El **ARRENDATARIO** se obliga a devolver al **ARRENDADOR** el inmueble en buen estado, salvo el deterioro natural por el uso legítimo con todos los bienes muebles que lo integran de ser el caso, al día hábil siguiente en que se venza el término del contrato o su última prórroga, o cuando se configure cualquier causal de terminación del mismo, que se verificará mediante acta de recibo elaborada por el **ARRENDADOR** y suscritas por ambas partes que de cuenta del estado en que éste se recibe, quedando el **ARRENDATARIO** obligado a lo que de allí resulte a su cargo, lo cual acepta expresamente.

DÉCIMA QUINTA.- CLÁUSULA PENAL: En caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas por El **ARRENDATARIO** pagará a título de pena una suma equivalente al veinte (20%) del valor del contrato suma resultante de multiplicar el valor del canon actual y vigente por el plazo de duración inicial o de sus prorrogas, a favor del **ARRENDADOR**.

DÉCIMA SEXTA.- GARANTIAS: El **ARRENDATARIO** se obliga a constituir a favor del **ARRENDADOR** una póliza que ampare el cumplimiento de las obligaciones del contrato que deberá contratarse con una compañía de seguros legalmente establecida y con domicilio en Colombia, por un término igual al de la duración del contrato, sus prorrogas y un mes más. Esta póliza debe amparar el cumplimiento de las condiciones de uso del bien. El monto de la

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL No. _____
DE 2013, CELEBRADO ENTRE JULIAN GUTIERREZ MENDOZA Y LA ESCUELA
TALLER DE CARTAGENA DE INDIAS**

póliza será del treinta por ciento (30%) del valor del contrato, que será la suma resultante de multiplicar el valor del cánon actual y vigente por el plazo de duración inicial o de sus prorrogas, en función de los posibles riesgos, las características del espacio público y la actividad comercial a desarrollar. En todos los casos en que durante el desarrollo de la actividad comercial incumpla con lo estipulado en el contrato de arriendo, se hará efectiva la póliza de cumplimiento. **PARÀGRAFO:** En todo caso el **ARRENDATARIO** durante la vigencia del contrato y la de sus prórrogas o ampliaciones del plazo deberá extender la vigencia de las mismas, por un término igual a éste y un (1) mes mas, así como a ampliar el monto asegurable que con ocasión a los incrementos o reajustes se causaren durante su ejecución obligándose con ello a que las garantías guarden completa relación y coincidencia con la realidad contractual.

DÈCIMA SÈPTIMA.- MÈRITO EJECUTIVO: El **ARRENDATARIO** declara de manera expresa que reconoce y acepta que este contrato presta mérito ejecutivo conforme lo prevé el artículo 488 del C.P.C., para exigir del **ARRENDATARIO** a favor del **ARRENDADOR**, lo siguiente: a) El pago de los cánones de arrendamiento causados y no pagados por el **ARRENDATARIO**. b) Las multas y sanciones que se causen por incumplimiento del **ARRENDATARIO** de cualquiera de las obligaciones a su cargo en virtud de la Ley o del contrato. c) Las sumas causadas y no pagadas por el **ARRENDATARIO** por concepto de servicios públicos del inmueble. **PARÀGRAFO:** Por todo lo anterior, bastará con la sola afirmación del incumplimiento del **ARRENDATARIO** hecha por parte del **ARRENDADOR**, afirmación que solo podrá ser desvirtuada por el **ARRENDATARIO** con la presentación de los recibos de pago.

DÈCIMA OCTAVA.- MODIFICACIONES: Toda modificación a este contrato deberá constar por escrito y llevar la firma de ambos contratantes en señal de aceptación.

DÈCIMA NOVENA.- VALIDEZ: El presente contrato anula todo convenio anterior relativo al arrendamiento del mismo inmueble y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito entre las partes.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL No. _____ DE 2013, CELEBRADO ENTRE JULIAN GUTIERREZ MENDOZA Y LA ESCUELA TALLER DE CARTAGENA DE INDIAS

VIGÈSIMA.- LIMITACIONES: El presente contrato no confiere la propiedad ni derecho alguno adquisitivo de dominio al **ARRENDATARIO**, ni a la persona que representa, reservándose el **ARRENDADOR** la administración, protección, conservación, mantenimiento, restauración, puesta en valor y divulgación de los bienes de interés cultural de propiedad de la Nación en virtud de citado contrato de comodato referenciado en las consideraciones iniciales del presente contrato, según lo dispuesto por la Ley 397 de 1997 que estableció: "(...) Los bienes de interés cultural de propiedad de entidades públicas, son inembargables, imprescriptibles e inalienables (...)".

VIGÈSIMA PRIMERA.- LEGALIZACION Y EJECUCIÓN. El presente contrato se perfecciona con la firma de las partes y para su ejecución se requerirá la suscripción del Acta de entrega y aprobación de la garantía exigida.

VIGÈSIMA SEGUNDA.- RÉGIMEN LEGAL. El presente contrato se rige por lo establecido en así como lo dispuesto marco legal para la protección de los bienes culturales se encuentra establecido en la Ley 397 de 1997; en el Código Penal Colombiano; la Ley 1185 de 2008, que modifica en parte la Ley 397 de 1997; los Decretos del orden nacional No. 1313 de 2008 y No. 763 de 2009 que reglamentan tal modificación, el Acuerdo Distrital 001 de 2003, que establece las sanciones por violación a las normas que buscan la protección del patrimonio monumental; el Decreto 0977 de 2001, "Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias", y que incluye los elementos que conforman el cordón amurallado; en la identificación de los bienes que conforman el Catálogo de monumentos nacionales y distritales y en las disposiciones sobre criterios de intervención en los espacios públicos, concretamente los artículos 413, 422 y 423, Acuerdo 024 del 27 de diciembre de 2004, lo previsto en el Código Civil y el Código de Comercio Colombianos y demás normas vigentes.

VIGÈSIMA TERCERA.- IMPUESTOS Y DOCUMENTOS DEL CONTRATO: Los impuestos que se causen con ocasión al presente contrato, estarán a cargo del **ARRENDATARIO**. En lo pertinente a este contrato se entienden incorporados y hacen parte integral del mismo los siguientes documentos: a) Acta de entrega del bien e inventarios a que haya lugar. b) Acta de aprobación de garantía. c) Manual de Uso Temporal y Aprovechamiento Económico del Espacio

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL No. 48
DE 2013, CELEBRADO ENTRE JULIAN GUTIERREZ MENDOZA Y LA ESCUELA
TALLER DE CARTAGENA DE INDIAS**

Público de las Murallas del Centro Histórico de Cartagena de Indias adoptado por el **MINISTERIO DE CULTURA**, el cual hace parte integral del presente contrato. d) Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Cartagena de Indias adoptado por el **MINISTERIO DE CULTURA**. e) Contrato de comodato No. 2199 de 16 de octubre de 2012 suscrito entre la **ESCUELA TALLER DE CARTAGENA DE INDIAS** y el **MINISTERIO DE CULTURA**. f) certificado de existencia y representación legal del **ARRENDATARIO** expedida por la Cámara de Comercio de Cartagena.

VIGÉSIMA CUARTA.- DOMICILIO Y NOTIFICACIONES: Para todos los efectos a que haya lugar en desarrollo del presente contrato, las partes convienen como domicilio la ciudad de Cartagena Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias. Para realizar las notificaciones a que haya lugar durante la vigencia del presente pacto se tendrán en cuenta los siguientes datos: a) Para el **ARRENDADOR** en sus oficinas ubicadas en la ciudad de Cartagena **Castillo San Felipe de Barajas Oficinas del CAVI** Teléfono: **6566803** b) Para el **ARRENDATARIO** en sus oficinas ubicadas en la ciudad de Cartagena Dirección: **Calle San Juan de Dios- Baluarte San Francisco Javier**, Teléfono: **6642425**, correo electrónico: **baluartesanfrancisco@yahoo.com**

Para constancia se firman dos (2) ejemplares de igual valor en la ciudad de Cartagena D. T. y C. a los _____ del mes _____ de 2012.

ARRENDADOR

ARRENDATARIO


GERMAN BUSTAMANTE PATRÓN
Director Escuela Taller de Cartagena de Indias

JULIAN GUTIERREZ MENDOZA

Escuela Taller Cartagena de Indias

NTI 800.169.165-7

Dir: Getsemaní, calle del Guerrero No. 29-64 - Cartagena

Tel: +57 (5) 6646946 Cel:

Email: info@fortificacionescartagena.com

www.fortificacionescartagena.com

Resolución de Facturación por Computador 60000101855 de 22/06/2016
Autoriza desde el B 4987 hasta el B 10000

FACTURA DE VENTA

B 8992

Fecha: 31 ene 2018

Vencimiento: 31 ene 2018

JULIAN GUTIERREZ MINDOZA

CC 8690974

13001 BALUARTE SAN FRANCISCO JAVIER

Telefono:

Celular:

Descripción	Cant	Valor Unit	Valor Subt	IVA Unit	Desc Unit	Valor Total
PAGO PARCIAL ARREND	1	\$ 8.838.807	\$ 7.427.569	\$ 1.411.238	\$ 0	\$ 8.838.807

MES DE ENERO DEL 2018

SUBTOTAL	\$ 7.427.569
DESCUENTO	\$ 0
BASE GRAVABLE	\$ 7.427.569
IVA (19%)	\$ 1.411.238
GRAN TOTAL	\$ 8.838.807

LA PRESENTE FACTURA CAMBIARIA DE COMPRAVENTA SE ASIMILA EN SUS EFECTOS A UNA LETRA DE CAMBIO (ARTS. 112, 113 Y 114 DEL CODIGO DE COMERCIO). EL COMPRADOR DECLARA HABER RECIBIDO TODAS LAS MERCANCIAS ANTES DESCRITAS, A LAS CUALES APLICAN LAS GARANTIAS OFERTADAS SEPARADAMENTE POR ESCRITO. LA MORA EN EL PAGO OCASIONARA INTERESES SOBRE SALDO A LA TASA MAS ALTA PERMITIDA, SIN PERJUICIO DE LAS ACCIONES EJECUTIVAS PERTINENTES.

FRANCISCO DUQUE CAMACHO

laboró

Acceptada - Cliente
Nombre, C.C y Sello de quien recibe
Fecha de Recibido:





Escuela Taller Cartagena de Indias

NIT 800.166.265-3

Dir: Getsemaní, calle del Guerrero No. 29-64 - Cartagena

Tel: +57 (5) 6646945 Cel:

Email: info@fortificacionescartagena.com

www.fortificacionescartagena.com

Resolución de facturación por Computador 60000101855 de 22/06/2016

Autoriza desde el B 498/ hasta el B 10000

FACTURA DE VENTA

B 9202

Fecha: 20 feb 2018

Valor: 20 feb 2018

JULIAN GUTIERREZ MENDOZA

CC 8690924

33001 BALUARTE SAN FRANCISCO JAVIER

Teléfono

Celular

Descripción	Cant.	Valor Unit.	Valor Subt.	IVA Unit.	Desc. Unit.	Valor Total
PAGO PARCIAL ARRIENDO	1	\$ 8.838.807	\$ 7.427.569	\$ 1.411.238	\$ 0	\$ 8.838.807

MES DE FEBRERO 2018

SUBTOTAL	\$ 7.427.569
DESCUENTO	\$ 0
BASE GRAVABLE	\$ 7.427.569
IVA (19%)	\$ 1.411.238
GRAN TOTAL	\$ 8.838.807

LA PRESENTE FACTURA CAMBIARIA DE COMPROBANTE SI ASIMILA EN SUS EFECTOS A UNA LETRA DE CAMBIO (ARTS. 172, 173 Y 174 DEL CODIGO DE COMERCIO)
EL COMPRADOR DECLARA HABER RECIBIDO TODAS LAS MERCANCIAS ANTES DESCRITAS, A LAS CUALES APLICAN LAS GARANTIAS OFERTADAS SEPARADAMENTE
POR LO TANTO LA MORA EN EL PAGO OCASIONARA INTERES SOBRE SALDO A LA TASA MAS ALTA PERMITIDA, SIN PERJUICIO DE LAS ACCIONES EJECUTIVAS
PERTINENTES

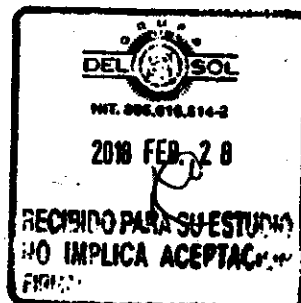
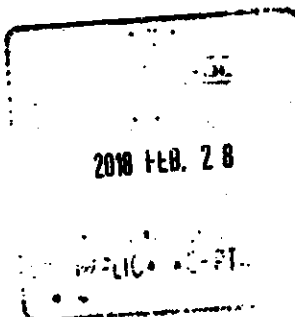
FRANCISCO DUQUE CAMACHO

laboró

Aceptada Cliente

Nombre, C.C y Sello de quien recibe

Fecha de Recibido:





Escuela Taller Cartagena de Indias

NIT 800.169.265-3

Dir: Getsemaní, calle del Guerrero No. 29-64 - Cartagena

Tel: +57 (5) 6646946 Cel: -

Email: info@fortificacionescartagena.com

www.fortificacionescartagena.com

Resolución de Facturación por Computador 60000101855 de 22/04/2016
Autoriza desde el B 4987 hasta el B 10000

Cliente

JULIAN GUTIERREZ MENDOZA

CC 8690924

13001 BALUARTE SAN FRANCISCO JAVIER

Telefono:

Celular:

FACTURA DE VENTA

B 9316

Fecha: 9 mar 2018

Vencimiento: 9 mar 2018

Descripcion	Cant.	Valor Unit.	Valor Subt.	IVA Unit.	Desc. Unit.	Valor Total
PAGO PARCIAL ARRIENDO	1	\$ 8.838.807	\$ 7.427.569	\$ 1.411.238	\$ 0	\$ 8.838.807

Observaciones

MES DE MARZO DEL 2018

SUBTOTAL \$7.427.569

DESCUENTO \$0

BASE GRAVABLE \$7.427.569

IVA (19%) \$1.411.238

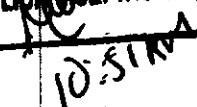
GRAN TOTAL \$8.838.807

LA PRESENTE FACTURA CAMBIARIA DE COMPRAVENTA SE ASIMILA EN SUS EFECTOS A UNA LETRA DE CAMBIO (ARTS. 772, 773 Y 774 DEL CODIGO DE COMERCIO). EL COMPRADOR DECLARA HABER RECIBIDO TODAS LAS MERCANCIAS ANTES DESCRITAS, A LAS CUALES APLICAN LAS GARANTIAS OFERTADAS SEPARADAMENTE POR ESCRITO. LA MORA EN EL PAGO OCASIONARA INTERESES SOBRE SALDO A LA TASA MAS ALTA PERMITIDA, SIN PERJUICIO DE LAS ACCIONES EJECUTIVAS PERTINENTES.

FRANCISCO DUQUE CAMACHO

Elaboró

Aceptada por: 
Nombre, C.C y Sello de quien recibe:
Fecha de Recibido: 2018 ABR. 25

RECIBIDO PARA SU ESTUDIO
NO IMPLICA ACEPTACION
FIRMA: 



Escuela Taller Cartagena de Indias

NIT 800.169.265-3

Dir: Getsemaní, calle del Guerrero No. 29-64 - Cartagena

Tel: +57 (5) 6646946 Cel: -

Email: info@fortificacionescartagena.com

www.fortificacionescartagena.com

Resolución de Facturación por Computador 60000101855 de 22/06/2016

Autoriza desde el B 4987 hasta el B 10000

Cliente

JULIAN GUTIERREZ MENDOZA

CC 8690924

13001 BALUARTE SAN FRANCISCO JAVIER

Telefono:

Celular:

FACTURA DE VENTA

B 9618

Fecha: 9 may 2018

Vencimiento: 9 may 2018

Descripcion	Cant.	Valor Unit.	Valor Subt.	IVA Unit.	Descto Unit.	Valor Total
PAGO PARCIAL ARRIENDO	1	\$ 8.838.807	\$ 7.427.569	\$ 1.411.238	\$ 0	\$ 8.838.807

Observaciones
MES DE MAYO DEL 2018

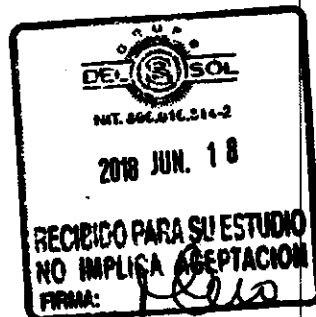
SUBTOTAL	\$7.427.569
DESCUENTO	\$0
BASE GRAVABLE	\$7.427.569
IVA (19%)	\$1.411.238
GRAN TOTAL	\$8.838.807

LA PRESENTE FACTURA CAMBIARIA DE COMPRAVENTA SE ASIMILA EN SUS EFECTOS A UNA LETRA DE CAMBIO (ARTS. 772, 773 Y 774 DEL CODIGO DE COMERCIO). EL COMPRADOR DECLARA HABER RECIBIDO TODAS LAS MERCANCIAS ANTES DESCRITAS, A LAS CUALES APLICAN LAS GARANTIAS OFERTADAS SEPARADAMENTE POR ESCRITO. LA MORA EN EL PAGO OCASIONARA INTERESES SOBRE SALDO A LA TASA MAS ALTA PERMITIDA, SIN PERJUICIO DE LAS ACCIONES EJECUTIVAS PERTINENTES.

FRANCISCO DUQUE CAMACHO

Elaboró

Aceptada - Cliente
Nombre, C.C y Sello de quien recibe
Fecha de Recibido:



3:4 JRM

Cliente

JULIAN GUTIERREZ MENDOZA

CC 8690924

13001 BALUARTE SAN FRANCISCO JAVIER

Telefono:

Celular:

FACTURA DE VENTA

B 9701

Fecha: 19 jun 2018

Vencimiento: 19 jun 2018

Descripcion	Cant.	Valor Unit.	Valor Subt.	IVA Unit.	Desc. Unit.	Valor	Total
PAGO PARCIAL ARRIENDO	1	\$ 8.838.807	\$ 7.427.569	\$ 1.411.238	\$ 0	\$ 8.838.807	

Observaciones
MES DE JUNIO DEL 2018

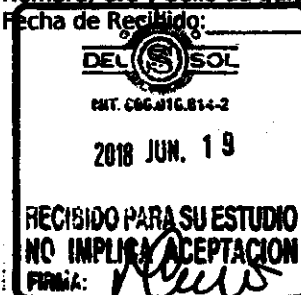
SUBTOTAL	\$7.427.569
DESCUENTO	\$0
BASE GRAVABLE	\$7.427.569
IVA (19%)	\$1.411.238
GRAN TOTAL	\$8.838.807

LA PRESENTE FACTURA CAMBIARIA DE COMPRAVENTA SE ASIMILA EN SUS EFECTOS A UNA LETRA DE CAMBIO (ARTS. 772, 773 Y 774 DEL CODIGO DE COMERCIO). EL COMPRADOR DECLARA HABER RECIBIDO TODAS LAS MERCANCIAS ANTES DESCRITAS, A LAS CUALES APLICAN LAS GARANTIAS OFERTADAS SEPARADAMENTE POR ESCRITO. LA MORA EN EL PAGO OCASIONARA INTERESES SOBRE SALDO A LA TASA MAS ALTA PERMITIDA, SIN PERJUICIO DE LAS ACCIONES EJECUTIVAS PERTINENTES.

FRANCISCO DUQUE CAMACHO

Elaboró

Aceptada - Cliente
Nombre, C.C y Sello de quien recibe
Fecha de Recibido:



4:54 PM

Cliente

JULIAN GUTIERREZ MENDOZA

CC 8690924

13001 BALUARTE SAN FRANCISCO JAVIER

Telefono:

Celular:

FACTURA DE VENTA

B 9763

Fecha: 12 jul 2018

Vencimiento: 12 jul 2018

Descripción	Cant.	Valor Unit.	Valor Subt.	IVA Unit.	Desc. Cont.	Valor Total
PAGO PARCIAL ARRIENDO	1	\$ 8.838.807	\$ 7.427.569	\$ 1.411.238	\$ 0	\$ 8.838.807

Observaciones
MES DE JULIO DEL 2018

SUBTOTAL	\$7.427.569
DESCUENTO	\$0
BASE GRAVABLE	\$7.427.569
IVA (19%)	\$1.411.238
GRAN TOTAL	\$8.838.807

LA PRESENTE FACTURA CAMBIARIA DE COMPRAVENTA SE ASIMILA EN SUS EFECTOS A UNA LETRA DE CAMBIO (ARTS. 772, 773 Y 774 DEL CODIGO DE COMERCIO). EL COMPRADOR DECLARA HABER RECIBIDO TODAS LAS MERCANCIAS ANTES DESCRITAS, A LAS CUALES APLICAN LAS GARANTIAS OFERTADAS SEPARADAMENTE POR ESCRITO. LA MORA EN EL PAGO OCASIONARA INTERESES SOBRE SALDO A LA TASA MAS ALTA PERMITIDA, SIN PERJUICIO DE LAS ACCIONES EJECUTIVAS PERTINENTES.

FRANCISCO DUQUE CAMACHO

Elaboró

Nombre, C.C. y Sello de quien recibe
Fecha de Recibido: NIT. 800.016.514-2

2018 JUL. 25

RECIBIDO PARA SU ESTUDIO
NO IMPLICA ACEPTACION
FIRMA: JULIAN GUTIERREZ MENDOZA

Cartagena D. T. y C., 21 de Diciembre de 2012

Señor

JULIAN GUTIERREZ MENDOZA

Arrendatario Tendal de la parte alta Baluarte San Francisco Javier
Ciudad

Referencia: Retiro inmediato del mobiliario de cocina y carpa ubicada en la parte posterior del Baluarte San Francisco Javier.

Apreciado Señor,

Como es de su conocimiento en virtud de la suscripción del contrato de Comodato No. 2199 de 16 de octubre de 2012 entre el Ministerio de Cultura y la Escuela Taller de Cartagena sobre todos los bienes de interés cultural señalados en la cláusula segunda del mismo, la Escuela Taller se obligó a administrar, inventariar, registrar, los bienes de propiedad de la Nación de interés cultural -BIC- que se encuentran ubicados en el Distrito de Cartagena de Indias y sus corregimientos, con la finalidad de su protección, conservación, mantenimiento, restauración, puesta en valor y divulgación, de tal manera que se resalten los valores, históricos, científicos artísticos y estéticos y se genere apropiación social.

En cumplimiento de lo anterior, previa inspección a cada uno de los bienes de interés cultural recibidos en comodato, se determinó no sólo el rescate de las características propias de los Monumentos Nacionales, sino el mejoramiento del paisaje urbano de máxima valoración que constituye el cordón amurallado ubicado en la ciudad de Cartagena de Indias.

Así las cosas, resulta perentorio que proceda de forma inmediata al retiro del mobiliario de cocina y carpa ubicada en la parte posterior del inmueble que usted tiene a título de arriendo, reiterándole que cualquier disposición de elementos ajenos a su estructura original sobre este bien de interés cultural deberá ser previamente autorizada por la Escuela-Taller de Cartagena como entidad comodataria, teniendo en cuenta la naturaleza y particularidad de este inmueble que goza de especial protección según lo dispuesto en la Ley 397 de 1997 modificada por la Ley 1185 de 2008 y sus Decretos reglamentarios del orden nacional No. 1313 de 2008 y No. 763 de 2009, el Código Penal Colombiano; el Acuerdo Distrital 001 de 2003, que establece las sanciones por violación a las normas que buscan la protección del patrimonio monumental; el Decreto 0977 de 2001, "Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias", y que incluye los elementos que conforman el cordón amurallado; en la identificación de los bienes que conforman el Catálogo de monumentos nacionales y distritales y en las disposiciones sobre criterios de intervención en los

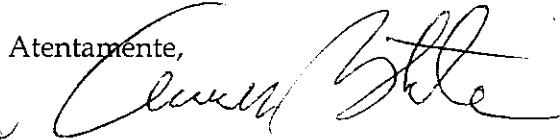
Dirección: Castillo San Felipe de Barajas Oficinas del CAVI
Teléfonos: 6566803- 6560590-6735101
Cartagena de Indias D.T. y C.

espacios públicos, concretamente los artículos 413, 422 y 423, Acuerdo 024 del 27 de diciembre de 2004 y demás normas vigentes. 36

En virtud de lo antes expuesto, cortésmente le invitamos a que aunemos esfuerzos en el rescate de los valores culturales e identidad que para nuestra ciudad representan estos bienes.

Agradecemos su atención y pronta colaboración en este asunto.

Atentamente,



GERMAN BUSTAMANTE PATRON
Director Escuela Taller de Cartagena de Indias

Elaboró: María Carolina Morales
Revisó: Uriel Pérez- Asesor Jurídico ETCAR

DEL SOCIEDAD
NIT
RES
NO
24/12/2012

Dirección: Castillo San Felipe de Barajas Oficinas del CAVI
Teléfonos: 6566803- 6560590-6735101
Cartagena de Indias D.T. y C.

57

Cartagena de indias, Mayo 28 del 2013

Doctor
GERMAN BUSTAMANTE PATRON
DIRECTOR ESCUELA - TALLER
CARTAGENA DE INDIAS
La ciudad

Recibido:
28/05/2013
3:50 p.m.

Estimado señor,

De acuerdo a misiva recibida el día 24 de abril de 2013, en donde nos solicita la entrega de los baños ubicados en el BALUARTE SAN FRANCISCO JAVIER, me permito informarle que las batería de sanitario hacen parte integral del contrato de arrendamiento, del establecimiento de comercio RESTAURANTE - BAR BALUARTE SAN FRANCISCO JAVIER.

Por lo tanto no se puede invalidar, modificar o dejar sin efecto dicho contrato y cabe anotar que para poder prestar el servicio del Restaurante - Bar, requerimos de las Batería Sanitaria.

Nosotros cumplimos con el objetivo deseado por ustedes, que es brindar servicio al público las 24 horas del día.

Sin embargo teniendo en cuenta la intención loable, que usted tiene con la Fundación de Mujeres Cabeza de Hogar, les brindamos nuestro apoyo contratándolas para que ejerzan el oficio de atención al público en los baños y de esta manera estamos cumpliendo con una responsabilidad social de ayuda a las mujeres cabeza de hogar de Cartagena.

Por otro lado acatando las sugerencias de incorporar la cocina en el tendal le pido considere tener dos bares móviles y la posibilidad de cedernos un espacio en las oficinas que se encuentran ubicadas en la parte inferior del Baluarte contiguo a los baños para brindar un mejor servicio a nuestros visitantes.

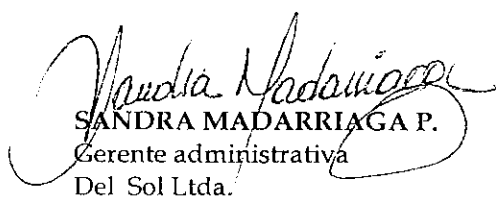
ATASCA-BAR
BALUARTE
SAN FRANCISCO JAVIER
DEL SOL LIMITADA
NIT: 806.016.814-2

Asesoramos Congresos, Banquetes,
Fiestas y Eventos Especiales

58

Conocedora de su gran espíritu de colaboración estamos seguros que llegaremos a
excelentes acuerdos,

De usted atentamente,


SANDRA MADARRIAGA P.
Gerente administrativa
Del Sol Ltda.

Calle San Juan de Dios - Baluarte San Francisco Javier - Teléfono: (57 5) 6642425 - Tel-Fax: (57 5) 6600468
E-Mail: baluartesanfrancisco@yahoo.com - sandy196010@hotmail.com - Cel: 315 864 3325
Cartagena de Indias

Cartagena, 24 de abril de 2013

Señor:

JULIAN GUTIERREZ MENDOZA
DEL SOL LIMITADA
Cartagena, Bolívar

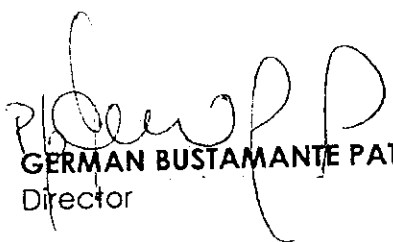
ASUNTO: SOLITUD PARA ENTREGA DE BAÑOS PUBLICOS.

Cordial Saludo:

Por medio de la presente, informamos que de acuerdo al contrato interadministrativo de comodato suscrito entre el **MINISTERIO DE CULTURA Y LA ESCUELA TALLER CARTAGENA DE INDIAS-LA ETCAR** con fecha 16 de octubre de 2012, cuyo objeto consiste en administrar, inventariar, registrar, los bienes de propiedad de la Nación de interés cultural, la ETCAR en cumplimiento de las funciones designadas, reasumirá la administración de los baños públicos que se encuentran ubicados en el **BALUARTE SAN FRANCISCO JAVIER**, los cuales hacen parte integral de los bienes de interés cultural.

Por lo tanto solicitamos que el día 02 de mayo del año en curso, se haga entrega formal de estos, previo inventario practicado por un funcionario de nuestra entidad.

Agradeciendo la atención prestada, y no siendo otro el motivo de la presente.


GERMAN BUSTAMANTE PATRON
Director

Proyecto:
Aura Domínguez Quiroz
Asesora Jurídica ETCAR

DEL SOL LTDA.
NIT. 806.016.0314-2
RECIBIDO
PARA SU ESTUDIO
NO IMPLICAR RESPUESTA

Avenida Antonio Arévalo • Castillo San Felipe de Barajas • Oficinas del CAVI
Teléfonos: 6566803 • 6560590
Correo-e: fortificaciones@etcartagena.org • Pag. Web: www.etcar.org
Cartagena de indias D.T. y C.

80

Señor
GERMAN BUSTAMANTE PATRON
DIRECTOR ESCUELA TALLER
CARTAGENA DE INDIAS
La ciudad

Apreciado Señor

SANDRA DEL SOCORRO MADARRIAGA PEREZ, identificada con la cedula de ciudadanía No. 32.820.261 de Soledad - Atlántico, con domicilio en esta ciudad, en mi condición de administradora del establecimiento de comercio Tasca Bar el Baluarte, con todo respeto me permito responder su misiva de 18 de Enero de 2013 y recibida el 21 de Enero del corriente, lo que hago en los siguientes términos:

Sabidamente consigna usted en el parágrafo segundo de la misiva que:

"De acuerdo con lo consignado en el contrato No. 001 de 1998 suscrito entre usted y la Sociedad de Mejoras Públicas se acordó el arrendamiento del tendal de la parte alta del Baluarte de San Francisco Javier, ubicado en el inmueble conocido con el nombre de Baluarte San Francisco Javier del cordón amurallado de la ciudad de Cartagena, destinado exclusivamente al funcionamiento de un Bar Restaurante".

Lo transcrito, se estableció en el mencionado contrato de arrendamiento que celebro el señor Julián Gutiérrez Mendoza en el año de 1998, quien era el Representante Legal de la sociedad propietaria del establecimiento de comercio Tasca Bar el Baluarte, al respecto vale la pena aclararle y explicarle lo siguiente:

Desde el año 1989, es decir, hace 23 años, este bien lo tenía en arrendamiento, el establecimiento de comercio TASCA - BAR EL BALUARTE, ya que desde esa época funciona en este BALUARTE SAN FRANCISCO JAVIER, el mencionado establecimiento de comercio, porque la señora ELSA ESCAMILLA DE MACHADO, el 18 de diciembre de 1997, desistió del contrato de arrendamiento que tenía este establecimiento desde el año 1989 con la SOCIEDAD DE MEJORAS PUBLICAS. Así consta en copia autentica de la misiva que apporto a usted, de diciembre 18 de 1997, que consigna lo siguiente:

RECIBIDO
NIT: 806.016.814-2
22/11/13

Calle San Juan de Dios - Baluarte San Francisco Javier - Teléfono: (57 5) 6642425 - Tel-Fax: (57 5) 6600418
E-Mail: baluartesanfrancisco@yahoo.com - sandy196010@hotmail.com - Cel: 315 864 3325
Cartagena de Indias

67

"Señores
SOCIEDAD DE MEJORAS PÚBLICAS DE CARTAGENA

Cordialmente me dirijo a ustedes, para informarles que yo, ELSA ESCAMILLA DE MACHADO identificada como aparece al pie de mi firma desisto del contrato de arrendamiento del negocio TASCA-BAR EL BALUARTE, para otorgarlo al Sr. JULIAN GUTIERREZ; quien es ahora el Representante Legal de dicho negocio."

Nuestro Código de Comercio, en su inciso final del Art. 523:

"...La Cesión del Contrato será válida cuando la autorice el arrendador o sea consecuencia de la enajenación del respectivo establecimiento de comercio"

Esta norma, reglamenta el derecho de propiedad sobre el inmueble y sobre el establecimiento de comercio, en efecto, dentro de la noción de Establecimiento de Comercio, el contrato de arrendamiento donde funciona dicho establecimiento, es parte integrante del mismo, se convierte en un elemento más del establecimiento de comercio o negocio mercantil, por lo tanto, si el Propietario vende el establecimiento de comercio dado en arriendo, la venta conlleva el derecho al arrendamiento, lo que implica la CESIÓN del contrato de arrendamiento.

Por otro lado, esta obra en el numeral 5º del Art. 516, consigna lo siguiente:

"Salvo estipulación en contrario, se entiende que forma parte de un establecimiento de comercio:

5. Los contratos de arrendamiento..." (Lo subrayado es mío)

La norma citada arriba valida o acepta la cesión por la venta del establecimiento de Comercio, y el contrato de arrendamiento, forma parte del Establecimiento de Comercio por Ministerio de la ley, con esto le quiero dejar claro que desde hace 23 años funciona en el inmueble dado en arrendamiento el Restaurante Bar, TASCA BAR EL BALUARTE y que el inmueble precisamente fue dado en arrendamiento para poner a funcionar en él un "BAR RESTAURANTE", que es el mismo restaurante que la empresa para la cual laboro ha posesionado a nivel Nacional e Internacional. En Colombia se protege al comerciante cuando a posesionado un establecimiento de comercio, como lo ha desarrollado la empresa o sociedad para la cual laboro, y sus derechos no pueden ser desconocidos, vulnerados por usted como nuevo administrador de los bienes de interés cultural de la Nación.



Usted pretende, conculcar o vulnerar nuestros derechos, porque desde que llego a esta administración, no ha hecho otra cosa distinta a perseguirnos, pretendiendo dejar sin efectos las autorizaciones que las anteriores administraciones han expedido, en aras de poder desarrollar el objeto contractual, que tienen plena validez; inclusive en el contrato de arrendamiento que nos rige se consigno:

"CLAUSULA SEXTA: Mejoras - cualquier mejora refracción o adaptación que fuere necesaria para los fines de este contrato, serán a cargo del ARRENDATARIO quien para ello deberá obtener autorización escrito del ARRENDADORA, previa autorización de los permisos legales o reglamentarios que sean del caso,..."

En virtud a esta clausula se expidió la autorización, y los permisos del caso, al punto que las autoridades locales y judiciales jamás nos han abierto investigación por darle un mal uso a este cordón amurallado dado en arriendo; y por el cambio de administración, jurídicamente no se tiene que usted tenga que expedirnos nuevas autorizaciones, y solicitar nuevos permisos, porque estos ya existen, tienen plena validez y rigen entre las partes por ministerio de la Ley. Le recuerdo que los contratos sus autorizaciones y modificaciones rigen entre las partes y por el hecho de cambio de administrador o representante legal, por esta razón no quedan sin piso o sin validez jurídica, las autorizaciones que expidieron en el ejercicio de sus funciones los anteriores administradores.

Pretender usted, dejar sin efecto la autorización para la instalación del mobiliario de la cocina que data desde hace mas de 23 años, es conculcar nuestros derechos y desconocer los permisos dados en su momento las autoridades competentes y la Sociedad de Mejoras Públicas anterior administrador. Este Restaurante funciona desde hace más de 23 años, como nuevo administrador le pregunto cómo puede operar o funcionar allí un restaurante sin cocina?, es un imposible al que usted nos quiere someter y le recuerdo que la instalación del mobiliario que integran la cocina, la heredo este establecimiento de comercio en virtud de las ventas de que ha sido objeto el establecimiento de comercio TASCA - BAR EL BALUARTE, es más, con respecto al uso del cordón amurallado que ocupamos, fuimos objeto de acción popular y en la sentencia se consigno:

"se corrobora entonces, cual es la ubicación del Baluarte San Francisco Javier, y que dicho bien se encuentra ocupado para su explotación económica por el Establecimiento de Comercio TASCA BAR EL BALUARTE, no se aprecia que el arrendatario haya destinado el Bien a un uso distinto al que instalar para su funcionamiento un Bar Restaurante, uso que le es permitido."

Calle San Juan de Dios - Baluarte San Francisco Javier - Telefono: (57 5) 6642425 - Tel-Fax: (57 5) 6600468

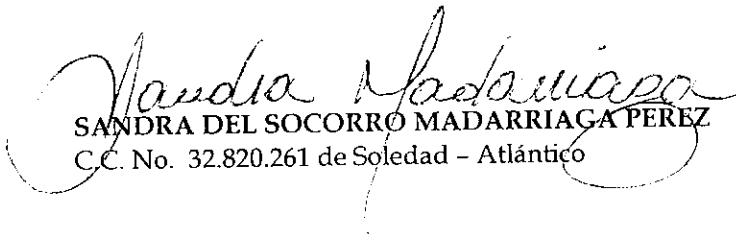
E-Mail: baluartesanfrancisco@yahoo.com - sandy196010@hotmail.com - Cel: 315 864 3325

Cartagena de Indias

63

El uso que le damos al Baluarte es el indicado en las normas que nos rige, no comprendo su conducta de persecución desplegada en contra de este establecimiento debidamente acreditado y posesionado a lo largo de 23 años. Como quiera que no estamos contrariando la normatividad y que la autorización expedida para el mobiliario de la cocina data desde hace más de 23 años, no estamos obligados a cumplir la orden que usted me da en la misiva que acuso y acudiré a todas las instancias en procura de evitar se conculquen los derechos que nos asisten como comerciante.

De usted atentamente,


SANDRA DEL SOCORRO MADARRIAGA PÉREZ
C.C. No. 32.820.261 de Soledad - Atlántico



2199/ 12

6

**CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE COMODATO No. _____ DE 2012,
CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE CULTURA Y LA ESCUELA TALLER DE
CARTAGENA DE INDIAS**

Entre los suscritos a saber, **ENZO RAFAEL ARIZA AYALA**, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79.627.790, actuando en nombre y representación del **MINISTERIO DE CULTURA**, creado mediante la Ley 397 de 1997, con NIT 830.034.348-5, en su calidad de Secretario General, según Decreto de Nombramiento No. 1.395 del 30 de Abril de 2008 y Acta de Posesión No. 2.596 del 30 de Abril de 2008, con delegación para contratar de conformidad con lo ordenado en la Resolución No. 1.316 del 1 de Agosto de 2008 con las facultades que le confiere la ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, el Decreto 734 de 2012 y demás normas contractuales vigentes, y especialmente atendiendo a lo dispuesto en la Ley 489 de 1998, quien en adelante se denominará el **MINISTERIO DE CULTURA** y/o el **COMODANTE**, y de otra parte, **GERMAN BUSTAMANTE PATRON**, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 19.052.291 de Bogotá actuando en nombre y representación de **LA ESCUELA TALLER DE CARTAGENA DE INDIAS**, establecimiento público descentralizado adscrito a la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio propio y quien en adelante se denominará el **COMODATARIO** acuerdan celebrar el presente contrato interadministrativo de comodato, previas las siguientes

CONSIDERACIONES:

1.- Que el Artículo 2 de la Carta Política de 1991 señala entre otros, como fines esenciales del Estado, servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución.

2.- Que el Artículo 113 de la Constitución Nacional establece: "(...) los diferentes órganos del Estado tienen funciones separadas pero colaboran armónicamente para la realización de sus fines."

3.- Que el Artículo 209 ibídem define lo siguiente: "(...) Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado (...)" y adicionalmente define que las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del estado

4.- Que el Ministerio de Cultura en los términos del Artículo 5 de la Ley 397 de 1997, y del Artículo 2 Numeral 1 del Decreto 1746 de 2003, es la entidad encargada en el orden nacional de organizar y promover la difusión y promoción nacional de las expresiones culturales de los colombiano, así como de proteger los valores culturales de la nación.



Certificado CO99/32



Certificado CO99/32



Certificado CO99/32



2199/ 12

**CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE COMODATO No. _____ DE 2012,
CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE CULTURA Y LA ESCUELA TALLER DE
CARTAGENA DE INDIAS**

5.- Que el Artículo 6 de la Ley 1185 de 2008 que modifica a su vez el Artículo 10 de la Ley 397 de 1997, estableció: "(...) Los bienes de interés cultural de propiedad de entidades públicas, son inembargables, imprescriptibles e inalienables (...)"

6.- Que el Inciso Segundo del Parágrafo del mencionado Artículo 6 señala que: "(...) Las autoridades señaladas en este parágrafo podrán autorizar a las entidades públicas propietarias de bienes de interés cultural para darlos en comodato a entidades privadas sin ánimo de lucro de reconocida idoneidad, hasta por el término de cinco (5) años prorrogables con sujeción a lo previsto en el artículo 355 de la Constitución Política, celebrar convenios interadministrativos y de asociación en la forma prevista en los artículos 95 y 96 de la Ley 489 de 1998 o en las normas que los modifiquen o sustituyan, y en general, celebrar cualquier tipo de contrato, incluido el de concesión, que implique la entrega de dichos bienes a particulares, siempre que cualquiera de las modalidades que se utilice se dirija a proveer y garantizar lo necesario para la protección, recuperación, conservación, sostenibilidad y divulgación de los mismos, sin afectar su inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad".

7.- Que el Literal c) del Numeral 4 del Artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, establece las modalidades de selección de los contratistas, encontrándose dentro de ellas los contratos interadministrativos, como una de las formas de contratación directa, al señalar: "(...) 4. **Contratación directa.** La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos:

(...) c) **Contratos interadministrativos**, siempre que las obligaciones derivadas de los mismos tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora señalado en la ley o en sus reglamentos (...)"

8.- Que el Artículo 92 de la Ley 1474 de 2011, incorporó modificaciones al régimen de los contratos interadministrativos contenidos en el literal C) del Numeral 4 del Artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 donde se indica: "(...) c) **Contratos interadministrativos**, siempre que las obligaciones derivadas del mismo tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora señalado en la ley o en sus reglamentos."

9.- Que igualmente el Artículo 95 Ley 1474 de 2011 estableció para los contratos interadministrativos lo siguiente: "(...) En aquellos eventos en que el régimen aplicable a la contratación de la entidad ejecutora no sea el de la Ley 80 de 1993, la ejecución de dichos contratos estará en todo caso sometida a esta ley, salvo que la entidad ejecutora desarrolle su actividad en competencia con el sector privado o cuando la



Certificado CO09/32



Certificado CO09/32





**CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE COMODATO No. _____ DE 2012,
CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE CULTURA Y LA ESCUELA TALLER DE
CARTAGENA DE INDIAS**

ejecución del contrato interadministrativo tenga relación directa con el desarrollo de su actividad.

En aquellos casos en que la entidad estatal ejecutora deba subcontratar algunas de las actividades derivadas del contrato principal, no podrá ni ella ni el subcontratista, contratar o vincular a las personas naturales o jurídicas que hayan participado en la elaboración de los estudios, diseños y proyectos que tengan relación directa con el objeto del contrato principal.

Estarán exceptuados de la figura del contrato interadministrativo, los contratos de seguro de las entidades estatales."

10.- Que de conformidad con el Artículo 3.4.2.1.1 del Decreto 734 de 2012, se tiene que: **Contratos interadministrativos:** *"Las entidades señaladas en el Artículo 2 de la Ley 80 de 1993 celebrarán directamente contratos entre ellas, siempre que las obligaciones del mismo tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora.*

Cuando fuere del caso y de conformidad con lo dispuesto por las normas orgánicas de presupuesto serán objeto del correspondiente registro presupuestal (...)"

11.- Que igualmente el Decreto 734 de 2012 señala que cuando proceda el uso de la modalidad de contratación directa, la entidad estatal así lo señalará en un acto administrativo, que hace parte del presente contrato interadministrativo

12.- Que según el tratadista Jorge Pino Ricci, en su obra "El Régimen Jurídico de los Contratos Estatales, Página 463, Universidad Externado de Colombia, Bogotá 2005", definió: "(...) Son contratos interadministrativos los que se celebran entre entidades estatales para aunar esfuerzos que le permitan a cada una de ellas cumplir con su misión u objetivos.

Cuando las entidades estatales concurren en un acuerdo de voluntades desprovisto de todo interés particular y egoísta, cuando la pretensión fundamental es dar cumplimiento a obligaciones previstas en el ordenamiento jurídico, la inexistencia de intereses opuestos genera la celebración de convenios. Los convenios celebrados de esta forma deben tener un régimen especial y, por consiguiente, distinto al de los contratos"

13.- Que respecto a la naturaleza de los contratos interadministrativos, la Sala de lo Contencioso Administrativo del Consejo de Estado, Sección Tercera, Consejero Ponente: MAURICIO FAJARDO GOMEZ, Radicación número: 66001-23-31-000-

Dirección: Carrera 8 N° 8-43. Conmutador: 3424100. Línea gratuita (018000) 913079.
Correo electrónico: contratos@mincultura.gov.co; Internet: <http://www.mincultura.gov.co>



Certificado CO09/32



Certificado CO09/32



SGS



2199/ 12

**CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE COMODATO No. _____ DE 2012,
CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE CULTURA Y LA ESCUELA TALLER DE
CARTAGENA DE INDIAS**

1998-00261-01(17860) precisó:

"En atención a lo anterior y en relación específicamente con lo que interesa para el caso concreto, se puede señalar que los convenios o contratos interadministrativos tienen como características principales las siguientes: (i) constituyen verdaderos contratos en los términos del Código de Comercio cuando su objetivo lo constituyen obligaciones patrimoniales; (ii) tienen como fuente la autonomía contractual; (iii) son contratos nominados puesto que están mencionados en la ley (39); (iv) son contratos atípicos desde la perspectiva legal dado que se advierte la ausencia de unas normas que de manera detallada los disciplinen, los expliquen y los desarrollen, como sí las tienen los contratos típicos, por ejemplo compra venta, arrendamiento, mandato, etc. (v) la normatividad a la cual se encuentran sujetos en principio es la del Estatuto General de Contratación, en atención a que las partes que los celebran son entidades estatales y, por consiguiente, también se obligan a las disposiciones que resulten pertinentes del Código Civil y del Código de Comercio; (vi) dan lugar a la creación de obligaciones jurídicamente exigibles; (vii) persiguen una finalidad común a través de la realización de intereses compartidos entre las entidades vinculadas; (viii) la acción mediante la cual se deben ventilar las diferencias que sobre el particular surjan es la de controversias contractuales."

14.- Que teniendo en cuenta el contenido del contrato estatal establecido en el **Artículo 32 de la Ley 80 de 1993**, los conceptos de contrato interadministrativo y convenio interadministrativo son asimilables y en éste sentido, la **Sección Tercera del Consejo de Estado en Auto de 7 de Mayo de 2008 con ponencia del Dr. Enrique Gil Botero**, indicó que: *"(...) El artículo 2.4 c, de la ley 1150 permite que las entidades estatales celebren "contratos interadministrativos" – comúnmente denominados "convenios interadministrativos", sin importar – en principio – el objeto del negocio, bajo la modalidad de la contratación directa – de la misma manera que se hacía en vigencia de la Ley 80 original (...)"*.

15.- Que el **Artículo 3 de la Ley 489 de 1998** consagra que la función administrativa se desarrollará conforme a los principios constitucionales, en particular los atinentes a la buena fe, igualdad, moralidad, eficacia, economía, imparcialidad, eficiencia, participación, publicidad, responsabilidad y transparencia.

16.- Que a su turno, el **Artículo 5 de la mencionada norma** establece que la finalidad de la función administrativa es buscar la satisfacción de las necesidades generales de todos los habitantes, de conformidad con los principios, finalidades y cometidos estatales.



Certificado CO09/32



Certificado CO09/32





2199/ 12

**CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE COMODATO No. _____ DE 2012,
CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE CULTURA Y LA ESCUELA TALLER DE
CARTAGENA DE INDIAS**

17.- Que de conformidad con el Artículo 6 de la Ley 489 de 1998: "En virtud del principio de coordinación y colaboración, las autoridades administrativas deben garantizar la armonía en el ejercicio de sus respectivas funciones con el fin de lograr los fines y cometidos estatales. En consecuencia, prestarán su colaboración a las demás entidades para facilitar el ejercicio de sus funciones y se abstendrán de impedir o estorbar en el cumplimiento por los órganos, dependencias, organismos y entidades titulares".

18.- Que el Artículo 95 de la otrora Ley 489 define: "Las entidades públicas podrán asociarse con el fin de cooperar con el cumplimiento de las funciones administrativas o de prestar conjuntamente servicios que se hallen a su cargo, mediante la celebración de convenios interadministrativos o la conformación de personas jurídicas sin ánimo de lucro (...)".

19.- Que el contrato interadministrativo supone un acuerdo de voluntades entre entidades públicas que se asocian con el fin de cooperar en el cumplimiento de funciones administrativas o de prestar conjuntamente servicios que se hallen a su cargo

20.- Que la ESCUELA TALLER DE CARTAGENA DE INDIAS fue creada mediante Decreto 981 de 1992 dentro del Acuerdo auspiciado por la Comisión Preparatoria del V Centenario por la parte española y el Fondo de Inmuebles Nacionales, el Instituto Colombiano "COLCULTURA", la Alcaldía de Cartagena de Indias y el Servicio Nacional de Aprendizaje "SENA" para establecer en la ciudad de Cartagena de Indias una Escuela Taller como objetivo la formación técnica de jóvenes colombianos, mediante la realización de obras para la conservación y puesta en valor del patrimonio edificado en Cartagena de Indias.

21.- Que desde el Decreto de creación de la ESCUELA TALLER CARTAGENA DE INDIAS se estableció que las instituciones españolas que financian el programa de Escuela Taller en Iberoamérica conjuntamente con el Director del Instituto Colombiano de Cultura "COLCULTURA" nombrarían al Director de la Escuela Taller de Cartagena de Indias

22.- Que en cumplimiento de lo anterior, mediante Decreto 982 de Julio 30 de 1992, la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias reconoció el nombramiento suscrito por la Directora de la División de Patrimonio Cultural de la Sociedad Estatal para la ejecución de los programas del Quinto Centenario de España al arquitecto GERMAN BUSTAMANTE PATRON, quién se ha desempeñado en dicho cargo en forma consecutiva e ininterrumpida por veinte (20) años.



Certificado CO09/32



Certificado CO09/32



SGS



2199/ 12

**CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE COMODATO No. _____ DE 2012,
CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE CULTURA Y LA ESCUELA TALLER DE
CARTAGENA DE INDIAS**

23.- Que **LA ESCUELA TALLER CARTAGENA DE INDIAS** es un establecimiento público descentralizado adscrito a la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio propio de reconocida idoneidad, cuyo objeto social permite el desarrollo de actividades para la preservación y divulgación de los bienes de interés cultural de propiedad de la Nación.

24.- Que los bienes objeto del presente contrato son bienes de interés cultural (BIC) del ámbito nacional por medio de la Ley 163 de 1959 y desde 1984 están inscritos en la Lista del Patrimonio Mundial de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación la Ciencia y la Cultura (UNESCO) como *Cartagena: puerto, fortificaciones y grupo de monumentos*; asimismo, la Resolución 395 de 2006 mediante la cual se declaran algunas categorías de bienes muebles como de interés cultural.

25.- Que igualmente los bienes arqueológicos son bienes de interés cultural de carácter nacional de conformidad a lo establecido en la Ley 397 de 1997, modificada por la Ley 1185 de 2008.

26.- Que con la conservación y divulgación de los bienes de interés cultural objeto de este contrato interadministrativo se busca reconocer un valor a la cultura, ya que éstos son la manifestación física de valores históricos, estéticos, simbólicos, artísticos y científicos sobre los cuales se genera pertenencia, apropiación e identidad nacional.

27.- Que el presente contrato interadministrativo se rige por lo definido en la Ley 489 de 1998 y sus normas reglamentarias y, en las materias no reguladas por ella, por las disposiciones de las legislaciones Civil y Comercial Colombiana, encontrándose sometido a la jurisdicción de lo Contencioso Administrativo.

28.- Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, las partes han decidido celebrar el presente contrato interadministrativo de comodato, que se registrará por las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA: OBJETO: En virtud del presente documento el **MINISTERIO DE CULTURA** y el **COMODATARIO** convienen en celebrar un contrato interadministrativo de comodato sobre todos los bienes de interés cultural señalados en la cláusula segunda y el **COMODATARIO** se obliga a administrar, inventariar, registrar, los bienes de propiedad de la Nación de interés cultural BIC, con la finalidad

Dirección: Carrera 8 N° 8-43. Conmutador: 3424100. Línea gratuita (018000) 913079.
Correo electrónico: contratos@mincultura.gov.co. Internet: <http://www.mincultura.gov.co>



Ce. ficado CO09/32



Ce. ficado CO09/32





2199/ 12

**CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE COMODATO No. _____ DE 2012,
CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE CULTURA Y LA ESCUELA TALLER DE
CARTAGENA DE INDIAS**

de su protección, conservación, mantenimiento, restauración, puesta en valor y divulgación, de tal manera que se resalten los valores, históricos, científicos artísticos y estéticos y se genere apropiación social.

PARAGRAFO: Se entenderá como puesta en valor de los bienes, lo que acorde a las denominadas normas de Quito, equivale a "(...) *habilitarlo de las condiciones objetivas y ambientales que, sin desvirtuar su naturaleza, resalten sus características y permitan su óptimo aprovechamiento...*"

SEGUNDA: BIENES OBJETO DEL CONTRATO: Los bienes objeto del presente contrato interadministrativo de comodato son los siguientes:

SECTOR 1: Ciudad

Barrios Centro y San Diego

- 1.- Puerta principal o Boca del Puente
- 2.- Baluarte de la Contaduría o San Juan Evangelista
- 3.- Cortina y puerta de la Aduana
- 4.- Baluarte San Ignacio de Loyola
- 5.- Cortina entre los baluartes San Ignacio de Loyola y San Francisco Javier
- 6.- Baluarte San Francisco Javier, Puerta de Santa Teresa (brecha paso vehicular)
- 7.- Cortina entre Baluarte San Francisco Javier y Baluarte Santiago
- 8.- Baluarte Santiago Apóstol
- 9.- Cortina entre Baluarte Santiago y Baluarte Santo Domingo (brecha paso vehicular)
- 10.- Baluarte Santo Domingo
- 11.- Cortina entre Baluarte Santo Domingo y Baluarte Santa Cruz, puerta Santo Domingo
- 12.- Baluarte Santa Cruz
- 13.- Cortina (murallita del Diablo)
- 14.- Baluarte menor San Carlos
- 15.- Plataforma de las Ballestas
- 16.- Baluarte la Merced
- 17.- Cortina y puerta del Boquetillo
- 18.- Baluarte Santa Clara
- 19.- Edificio Militar o Cuartel de las Bóvedas
- 20.- Baluarte Santa Catalina
- 21.- Espigón de la Tenaza
- 22.- Cortina entre Baluarte Santa Catalina y Baluarte San Lucas
- 23.- Vestigios Revellín del Cabrero

Dirección: Carrera 8 N° 8-43. Conmutador: 3424100. Línea gratuita (018000) 913079.
Correo electrónico: contratos@mincultura.gov.co. Internet: <http://www.mincultura.gov.co>



Ce: ficado COG/32



Ce: ficado COG/32





2199/ 12

**CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE COMODATO No. _____ DE 2012,
CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE CULTURA Y LA ESCUELA TALLER DE
CARTAGENA DE INDIAS**

- 24.- Baluarte San Lucas
- 25.- Cortina entre Baluarte San Lucas y Baluarte San Pedro Mártir, Cortina entre Baluarte San Lucas y Baluarte San Pedro Mártir, Puerta Santa Catalina, Puerta Paz y Concordia
- 26.- Baluarte San Pedro Mártir
- 27.- Escollera de la Marina

Arrabal: Barrio Getsemaní

- 1.- Baluarte San Miguel de Chambacú
- 2.- Cortina entre Baluarte San Miguel de Chambacú y Baluarte Santa Teresa
- 3.- Baluarte Santa Teresa
- 4.- Puente y Revellín Puente de la Media Luna
- 5.- Baluarte Santa Bárbara
- 6.- Cortina entre Baluarte Santa Bárbara y Baluarte San José
- 7.- Baluarte San José
- 8.- Cortina entre Baluarte San José y Baluarte El Reducto
- 9.- Baluarte El Reducto

SECTOR 2: Cerro de San Lázaro, La Popa y Ciénaga de la Virgen

- 1.- Castillo de San Felipe de Barajas, sus baterías colaterales y sus componentes
- 2.- Baterías San Carlos y los Apóstoles
- 3.- Batería El Hornabeque
- 4.- Batería La Cruz
- 5.- Batería de Redención
- 6.- Batería Santa Bárbara
- 7.- Batería San Lázaro
- 8.- Galería Magistral, minas y hornillas
- 9.- Batería del Cerro de la Popa
- 10.- Batería San Juan
- 11.- Batería Nuestra Señora de la Popa
- 12.- Batería de San Carlos
- 13.- Hornos de Arroyo de Piedra (Hacienda Púa)
- 14.- Hacienda Manzanillo (Playón de la Vagabunda)
- 15.- Tres Hornos (siríaca) de Manzanillo (colina de Barragán)
- 16.- Hacienda el Albercón
- 17.- Brocal del Pozón y Cantera de Tesca en el sector de Tesca

SECTOR 3: Bahía Interior y Canal de Bocagrande

Dirección: Carrera 8 N° 8-43. Conmutador: 3424100. Línea gratuita (018000) 913079.
Correo electrónico: contratos@mincultura.gov.co. Internet: <http://www.mincultura.gov.co>



Certificado CO09/32



Certificado CO09/32



SGS



2199/ 12

**CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE COMODATO No. _____ DE 2012,
CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE CULTURA Y LA ESCUELA TALLER DE
CARTAGENA DE INDIAS**

1.- Escollera de Bocagrande (submarina)

SECTOR 4: Canal de Bocachica e Isla de Tierra Bomba

- 1.- Fuerte San Fernando de Bocachica y sus baterías colaterales:
- 2.- Batería Colateral de Santiago
- 3.- Batería Colateral de San Juan Francisco de Regis
- 4.- Foso Húmedo
- 5.- Contra Escarpa
- 6.- Glasis, Galerías de las minas, contraminas y fogatas
- 7.- Castillo San Luis
- 8.- Batería Santiago
- 9.- Batería San Felipe
- 10.- Cantera de Diego Guerra (horno)
- 11.- Horno de Diego Guerra
- 12.- Cantera de Tierra Bomba
- 13.- Batería Chamba 1 y 2
- 14.- Batería Santa Bárbara o Remedipobres
- 15.- Batería Ángel San Rafael
- 16.- Batería de los Ingleses
- 17.- Hornos y Campamento del Gran Diablo
- 18.- Hornos de Caño del Loro (dos hornos)
- 19.- Hornos y pozo del poblado de Gamboa (dos hornos)
- 20.- Horno de San Diego Guerra
- 21.- Horno Zumbido
- 22.- Horno de los Jesuitas
- 23.- Pozo Tejar de los Jesuitas
- 24.- Aljibe Tejar de los Jesuitas
- 25.- Hacienda o Estancia de Pueblo Nuevo (tres pozos)
- 26.- Pozo Carex
- 27.- Ruinas del Hospital de los Leprosos de San Lázaro en Caño de Loro (Iglesia, Claustro, Edificios varios, Administración, Aljibes y Pozos)
- 28.- Fuerte - Batería San José

Sector 5. Isla de Barú

- 1.- Hacienda Polonia (horno, Alberca y Represa)
- 2.- Hacienda Herrera hornos 1 y 2
- 3.- Horno Cocón 1 y 2

Dirección: Carrera 8 N° 8-43. Conmutador: 3424100. Línea gratuita (018000) 913079.
Correo electrónico: contratos@mincultura.gov.co. Internet: <http://www.mincultura.gov.co>



Certificado CO09/32



Certificado CO09/32



SGS



2199/ 12

**CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE COMODATO No. _____ DE 2012,
CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE CULTURA Y LA ESCUELA TALLER DE
CARTAGENA DE INDIAS**

- 4.- Horno Coquito
- 5.- Hacienda o Estancia de Ciénaga Honda (Horno, Alberca, Represa y Canales)
- 6.- Horno Santa Ana de la Concepción (horno cove)
- 7.- Hacienda Puerto Pozo (horno)
- 8.- Hacienda de Estancia (Horno)
- 9.- Hacienda de la Estancia de Portonaíto
- 10.- Horno Portonaíto
- 11.- Horno Ciénaga de los Vásquez

PARAGRAFO PRIMERO: El listado de los bienes inmuebles de interés cultural- BIC-, objeto del presente contrato interadministrativo, se encuentran en el Anexo N°. 01, la descripción del estado actual de dichos bienes, se encuentra en el Anexo N°. 02. Estos han sido elaborados por el Grupo de Gestión Administrativa y de Servicios (georeferenciación e identificación) y avalados por la Dirección de Patrimonio del **MINISTERIO DE CULTURA**, y hacen parte integral del presente contrato.

PÁRAGRAFO SEGUNDO: También se entenderán como bienes objeto de este contrato interadministrativo, los bienes muebles patrimoniales propiedad de la Nación ubicados en las instalaciones del Castillo de San Felipe de Barajas y demás bienes inmuebles objeto de este contrato, los cuales se describen en el Anexo N°. 03, que igualmente forma parte del presente contrato y se listan a continuación:

SECTOR 1. Centro Histórico.

Cordón amurallado barrios Centro y San Diego

- 1.1 Baluarte de la Contaduría o San Juan Evangelista
 - 1.1.1. Cuatro (4) cañones de hierro. Bienes de Interés Cultural del Ámbito Nacional BICNAL.
 - 1.1.2. Una (1) réplica de cañón en cemento
- 1.2. Baluarte San Ignacio de Loyola
 - 1.2.1. Doce (12) cañones de hierro (uno localizado sobre la cortina en dirección al Baluarte San Francisco Javier). Bienes de Interés Cultural del Ámbito Nacional BICNAL.
- 1.3 Baluarte Santiago Apóstol
 - 1.3.1. Tres (3) réplicas de cañón en cemento
- 1.4 Baluarte Santo Domingo
 - 1.4.1. Veinte (20) réplicas de cañón en cemento
- 1.5 Baluarte Santa Cruz
 - 1.5.1 Un (1) cañón en hierro. Bien de Interés Cultural del Ámbito Nacional

Dirección: Carrera 8 N° 8-43. Conmutador: 3424100. Línea gratuita (018000) 913079.
Correo electrónico: contratos@mincultura.gov.co. Internet: <http://www.mincultura.gov.co>



Cer. cado CO09/32



Cer. cado CO09/32





2199/ 12

**CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE COMODATO No. _____ DE 2012,
CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE CULTURA Y LA ESCUELA TALLER DE
CARTAGENA DE INDIAS**

BICNAL.

- 1.6 Baluarte Santa Catalina (ver también Museo de las Fortificaciones)
 - 1.6.1. Un (1) cañón de hierro. Bien de Interés Cultural del Ámbito Nacional BICNAL.
 - 1.6.2. Tres (3) réplicas de cañón en cemento
 - 1.6.3. Sesenta y nueve (69) fragmentos y bienes de carácter arqueológico en materiales como cerámica, metal, vidrio, piedra y argamasa, provenientes de excavaciones arqueológicas realizadas en el Baluarte de Santa Catalina, los cuales se encuentran dispuestos en tres (3) vitrinas del museo.
- 1.7 Cortina entre Baluarte Santa Catalina y San Lucas
 - 1.7.1 Seis (6) réplicas de cañón en cemento
- 1.8 Baluarte San Lucas
 - 1.8.1. Ocho (8) réplicas de cañón en cemento
- 1.9 Baluarte San Pedro Mártir
 - 1.9.1. Un (1) cañón de hierro. Bien de Interés Cultural del Ámbito Nacional BICNAL.
 - 1.9.2. Siete (7) réplicas de cañón en cemento

Barrio Getsemaní

- 1.10 Cortina entre Baluarte Santa Bárbara y Baluarte San José.
 - 1.10.1. Dos (2) cañones de hierro. Bienes de Interés Cultural del Ámbito Nacional BICNAL.

En total fueron identificados y verificados sesenta y nueve cañones (69), de los cuales veinte (21) son de hierro y cuarenta y ocho (48) corresponden a réplicas de cemento.

SECTOR 2 Cerros de San Lázaro, la Popa y Ciénaga de la Virgen

- 2.1 Castillo de San Felipe de Barajas y sus baterías colaterales:
- 2.2 Baterías San Carlos y los Apóstoles
 - 2.2.1. Un (1) cañón de hierro. Bien de Interés Cultural del Ámbito Nacional BICNAL.
 - 2.2.2. Una (1) cureña de madera de dos ruedas.
 - 2.2.3. Un (1) juego de réplica de elementos para uso del cañón con cinco componentes (atacador, rascador, cepillo o esponja, pie de cabra, proyectiles esféricos, barril).
- 2.3 Batería El Hornabeque
 - 2.3.1. Dos(2) cañones de hierro. Bienes de Interés Cultural del Ámbito Nacional BICNAL.

Dirección: Carrera 8 N° 8-43. Conmutador: 3424100. Línea gratuita (018000) 913079

Correo electrónico: contratos@mincultura.gov.co Internet: <http://www.mincultura.gov.co>



Ce. ficado CO09/32



Ce. ficado CO09/32



Ce. ficado CO09/32



**CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE COMODATO No. _____ DE 2012,
CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE CULTURA Y LA ESCUELA TALLER DE
CARTAGENA DE INDIAS**

- 2.4 Bateria La Cruz

- 2.4.1 Un (1) cañón de hierro. Bien de Interés Cultural del Ámbito Nacional BICNAL.

- 2.5 Bateria de la Redención

- 2.5.1. Un (1) cañón de bronce. Bien de Interés Cultural del Ámbito Nacional BICNAL.

- 2.5.2. Una (1) cureña de cuatro ruedas((La procedencia de este cañón corresponde al Castillo de San Fernando de Bocachica).

- 2.6 Galería Magistral, minas y hornillas

2.6.1. Seis (6) cañones de hierro sobre cureñas de madera de cuatro ruedas, ubicadas en la Plaza de armas – Bonete. Bienes de Interés Cultural del Ámbito Nacional BICNAL.

2.6.2. Una (1) campana localizada en el campanario de la Plaza de Armas.

Zona de acceso al castillo –zona interior-. Nueve (9) cañones de hierro. Bienes de Interés Cultural del Ámbito Nacional BICNAL.

Zona de acceso al castillo –zona exterior-. Un (1) monumento de Blas de Leso, localizado en la esquina del castillo.

Centro de Audiovisuales y de Investigación CAVI. - 51 piezas y fragmentos de carácter arqueológico en materiales como cerámica, metal, piedra y argamasa, provenientes de excavaciones arqueológicas realizadas en la Isla de Tierrabomba, los cuales se encuentran dispuestos en cinco (5) vitrinas, localizadas en la primera planta del CAVI. Bienes de Interés Cultural del Ámbito Nacional BICNAL.

- 32 monedas y 40 botones, localizados en la actualidad en el archivo de la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena (Castillo de San Felipe), procedentes de las excavaciones arqueológicas realizadas en la Bateria del Ángel San Rafael en 1995. Bienes de Interés Cultural del Ámbito Nacional BICNAL.

- Una (1) espada, cinco (5) proyectiles esféricos (1 pequeño y 4 medianos), dos (2) fragmentos de cerámica y un (1) fragmento de ladrillo, localizados en las oficinas de la segunda planta del CAVI. Bienes de Interés Cultural del Ámbito Nacional.

SECTOR 3 Bahía Interior y Canal de Bocagrande

-3.1 Fuerte San Sebastián de Pastelillo

-3.1.1. Un (1) cañón de hierro sobre cureña de madera con dos ruedas, cuatro (4) cañones de hierro –localizados sobre tablas a nivel del piso.

-3.1.2. Un (1) juego de réplica de elementos para uso del cañón con cinco componentes (atacador, rascador, cepillo o esponja, pie de cabra, proyectiles



Ce: lizado C009/32



Ce: lizado C009/32



Ce: lizado C009/32



2199/ 12

**CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE COMODATO No. _____ DE 2012,
CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE CULTURA Y LA ESCUELA TALLER DE
CARTAGENA DE INDIAS**

esféricos).

SECTOR 4 Canal de Bocachica e Isla de Tierra Bomba

- 4.1 Fuerte San Fernando de Bocachica y sus baterías colaterales:
 - 4.1.1. Un (1) cañón de hierro
 - 4.1.2. Conjunto de graffitis y dibujos murales de las plantas superior e inferior incluido el reloj inciso localizado en la planta superior.
 - 4.1.3. Material arqueológico procedente de las excavaciones realizadas en la Batería del Ángel San Rafael en 1995:
 - 43 proyectiles esféricos pequeños -localizados en una caja.
 - 68 proyectiles esféricos medianos -localizados sobre el suelo.
 - 10 proyectiles/recipientes grandes contenedores de pólvora
 - Cinco (5) proyectiles grandes
 - Nueve (9) cajas de fragmentos de material cerámico, incluidas botellas de cerámica esmaltada
 - Una (1) caja de fragmentos de material óseo
 - Dos (2) cajas de fragmentos de material vítreo
 - Tres (3) cajas de fragmentos de material metálico (incluye dos cajas con 100 clavos de diferentes dimensiones, grandes, medianos, pequeños).
 - Una (1) caja de fragmento de argamasa
 - Dos (2) cajas de fragmentos de caracoles y corales
 - Una (1) caja con material arqueológico dispuesto en bolsas plásticas.
 - 4.1.4. Una (1) escultura de la Virgen de la Victoria
 - 4.1.5. Cinco (5) maquetas del sistema defensivo de Bocachica
 - 4.1.6. Un (1) juego de réplica de elementos para uso del cañón con cinco componentes (2 atacadores, 2 botafuegos y 7 barriles de pólvora).
 - 4.1.7 Batería Ángel San Rafael
 - 4.7.1. Siete (7) cañones de hierro sobre cureña de madera con 4 ruedas.
 - 4.1.8. Un (1) cañón de hierro sobre cureña de dos ruedas.
 - 4.1.9. Una (1) pileta en piedra coralina
- 4.2 Fuerte - Batería de San José
 - 4.2.1. Conjunto de graffitis y dibujos murales de las bóvedas.



Ce. ficado CO09/34



Ce. ficado CO09/32



SGS



2199/ 12

**CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE COMODATO No. _____ DE 2012,
CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE CULTURA Y LA ESCUELA TALLER DE
CARTAGENA DE INDIAS**

PÁRAGRAFO TERCERO: También se entenderán como bienes objeto de este contrato interadministrativo, los muebles y enseres ubicados en las instalaciones administrativas del Castillo de San Felipe de Barajas y demás bienes inmuebles objeto de este contrato, los cuales se encuentran relacionados en el Anexo N°. 04 que igualmente forma parte del presente contrato.

PARAGRAFO CUARTO: En relación con la **Plataforma de Santángel** se deja constancia que aquella fue derruida en el año de 1626, para aprovechar los materiales en la construcción del Castillo Grande de Santa Cruz.

PARÁGRAFO QUINTO: Para todos los efectos del presente contrato interadministrativo, se entiende que tanto los bienes de interés cultural de los que trata la presente cláusula, como los bienes muebles de los que trata el párrafo segundo y tercero de la misma, están a disposición del **COMODATARIO** quien los recibirá mediante actas que harán parte integral del contrato.

PARÁGRAFO SEXTO: La Torre del Reloj y solados o plataformas superiores de la Puerta principal del Baluarte de la Contaduría y de la Cortina de la Aduana que están en uso actual por la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias, gozarán de uso y acceso restringido al público en general, para fines de seguridad de dicha entidad.

Sin embargo, lo que corresponde a la suscripción por parte de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias acerca de su préstamo y/o aprovechamiento temporal, al igual que los recursos que se capten en desarrollo de dichas actividades, se regirán por el manual de uso de las murallas.

La administración distrital de Cartagena de Indias tendrá la obligación de ingresar el valor total de los recursos que se ocasionaren por dichos préstamos a la cuenta establecida para tal fin por el **COMODATARIO**. La seguridad de los bienes inmuebles definidos en el presente párrafo le corresponderá a la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias.

El **COMODATARIO**, deberá garantizar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente párrafo.

TERCERA: VALOR: El presente contrato interadministrativo de comodato es gratuito y no genera erogación alguna para las partes. No obstante, los recursos que se generen en virtud del mismo, serán única y exclusivamente invertidos por el **COMODATARIO** con la finalidad de administración, protección, conservación,



Cen. Cado CO09/32



Cen. Cado CO09/32



SGS



2199/ 12

**CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE COMODATO No. _____ DE 2012,
CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE CULTURA Y LA ESCUELA TALLER DE
CARTAGENA DE INDIAS**

restauración, puesta en valor y divulgación de los mencionados bienes, de tal forma que sirvan para resaltar los valores, históricos, científicos artísticos y estéticos, y se genere apropiación social sobre los bienes entregados por el **MINISTERIO DE CULTURA** al **COMODATARIO**.

PARÁGRAFO PRIMERO: El hecho de que no se genere renta contractual con ocasión del presente contrato interadministrativo de comodato, no significa, que los bienes de uso público o fiscales entregados bajo esta figura contractual al **COMODATARIO** y los frutos que se generen, puedan desviarse en beneficio de intereses distintos al objeto del contrato.

PARAGRAFO SEGUNDO: Al **COMODATARIO** no le es viable realizar ninguna inversión de recursos o desarrollar tareas o actividades o realizar inversiones con recursos obtenidos en virtud o por ocasión del presente contrato interadministrativo, que no estén en consonancia con el objeto del mismo, y aprobados previamente por el Comité de Dirección.

PARÁGRAFO TERCERO: Los costos operativos inherentes al desarrollo del objeto, se asumirán con cargo a los recursos obtenidos con ocasión del presente contrato y su proyección deberá estar contemplada en el Plan Anual de que tratan las cláusulas novena y décima del presente documento, el cual hace parte integral del mismo.

CUARTA: DESTINACION DE LOS BIENES OBJETO DEL CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE COMODATO: El **COMODATARIO** destinará los bienes inmuebles objeto del presente contrato interadministrativo a los usos permitidos por los siguientes documentos y normas, incluyendo sus modificaciones, sin perjuicio de lo que dispongan las demás normas aplicables a estos bienes:

- 1.- Manual de Uso Temporal y Aprovechamiento Económico del Espacio Público de las Murallas del Centro Histórico de Cartagena de Indias adoptado por el **MINISTERIO DE CULTURA**, el cual hace parte integral del presente contrato.
- 2.- Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Cartagena de Indias adoptado por el **MINISTERIO DE CULTURA**
- 3.- Plan Especial de Manejo y Protección de Bocachica
- 4.- Directrices prácticas para la aplicación de la Convención del Patrimonio Mundial de la **UNESCO** (*The Operational Guidelines for the implementation of the World Heritage Convention*).



Ce. ficado CO09/32



Ce. ficado CO09/32



SGS



2199/12

**CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE COMODATO No. _____ DE 2012,
CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE CULTURA Y LA ESCUELA TALLER DE
CARTAGENA DE INDIAS**

5.- Normas urbanísticas, ambientales y de policía expedidas por el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

6.- Plan Anual de que tratan las Cláusulas Novena y Décima del presente contrato interadministrativo y que hace parte integral del mismo.

Cualquier uso diferente a los permitidos por los mencionados documentos y normas deberá ser consultado por el **COMODATARIO** y aprobado previamente por el Comité de Dirección del contrato.

PARÁGRAFO: El **MINISTERIO DE CULTURA**, a través de sus representantes en el Comité de Dirección, se reserva el derecho a solicitar explicación en cualquier momento sobre el uso que el **COMODATARIO** dé a cualquiera de los bienes objeto del presente contrato interadministrativo, sin perjuicio de que los usos estén permitidos en el Manual de Uso Temporal y Aprovechamiento Económico del Espacio Público de las Murallas del Centro Histórico de Cartagena de Indias y en las demás normas y documentos adoptados por el **MINISTERIO DE CULTURA** y el Distrito Cultural y Turístico de Cartagena de Indias, y a exigir el cambio de dicho uso, si encuentra que el que viene dándose no está conforme con las políticas del **MINISTERIO DE CULTURA**.

QUINTA: COMITÉ DE DIRECCIÓN: El presente contrato interadministrativo cuenta con un Comité de Dirección integrado por cuatro (4) miembros, de la siguiente manera: 1.- El Director de Patrimonio del Ministerio de Cultura; 2.- El Secretario General del Ministerio de Cultura, 3.- El Alcalde de Cartagena o su Delegado y, 4.- El representante legal del **COMODATARIO**.

El **MINISTERIO DE CULTURA** podrá cambiar a sus representantes sin necesidad de avisar previamente al **COMODATARIO**.

PARÁGRAFO: Es imprescindible la presencia del Alcalde Mayor de Cartagena de Indias -Distrito Turístico y Cultural- o su delegado, toda vez que en su calidad de Jefe Superior de la Policía y Primera Autoridad Política del Distrito, le corresponde la aplicación de las normas del "Manual de Conducta y Convivencia Ciudadana" adoptado mediante Acuerdo Distrital No. 024 de Diciembre 27 de 2004 y su modificatorio contenida en el Acuerdo No. 05 de 2006. "Mediante el cual se establecen normas de conducta y convivencia ciudadana en el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias y se dictan otras disposiciones", y procurar que las demás autoridades de policía, funcionarios y empleados del ramo se encuentren



Ci. licado CO09/32



Ci. licado CO09/32





2199/ 12

**CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE COMODATO No. _____ DE 2012,
CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE CULTURA Y LA ESCUELA TALLER DE
CARTAGENA DE INDIAS**

siempre en disposición de mantener y garantizar el orden público en todo el territorio del distrito y especialmente para efectos del presente contrato, en los bienes patrimoniales que hacen parte del mismo.

En este sentido, su deber es contribuir a mejorar las condiciones de seguridad integral de residentes y visitantes del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, a través de apoyo logístico, tecnológico y el fomento de la participación ciudadana, favoreciendo el desarrollo económico, social y cultural de la ciudad.

SEXTA: REUNIONES DEL COMITÉ DE DIRECCIÓN: El Comité de Dirección se reunirá una (1) vez al mes en sesiones ordinarias, y podrá sesionar de manera extraordinaria cuando así lo requiera.

No será necesaria la presencia física de los miembros del Comité de Dirección para que sus reuniones, deliberaciones y votaciones sean válidas. Se entiende que los miembros pueden actuar por cualquier medio virtual siempre que éste permita la comunicación simultánea o sucesiva, con el límite establecido para tal fin por el Decreto 019 de 2012.

PARÁGRAFO PRIMERO: A las reuniones del Comité de Dirección podrán asistir como invitados, expertos en diferentes asuntos, quienes tendrán la posibilidad de deliberar pero no de votar.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La Secretaría Técnica del Comité de Dirección estará a cargo del representante legal del COMODATARIO, quien tiene la obligación de redactar un acta donde consten las deliberaciones y decisiones de cada sesión.

El Secretario Técnico del Comité de Dirección enviará el acta al MINISTERIO DE CULTURA y a la Alcaldía Mayor del Distrito Cultural y Turístico de Cartagena dentro de los cinco (5) días siguientes a cada sesión, para efectos de la revisión, aprobación y firma por parte de todos los asistentes. Además, deberá conservar las actas de manera técnica para que las mismas estén a disposición de cualquier persona interesada en revisarlas.

PARÁGRAFO TERCERO: Las reuniones serán convocadas por la Secretaría Técnica del Comité de Dirección mediante una comunicación que se enviará a cada uno de sus miembros, con una antelación no menor a cinco (5) días hábiles por cualquier medio verificable.

SÉPTIMA: DECISIONES DEL COMITÉ DE DIRECCIÓN: Las decisiones del Comité





**CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE COMODATO No. _____ DE 2012,
CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE CULTURA Y LA ESCUELA TALLER DE
CARTAGENA DE INDIAS**

de Dirección se tomarán por mayoría simple y los miembros podrán emitir sus votos por cualquier medio virtual, siempre que éste permita la comunicación sucesiva o simultánea.

En caso de empate en la toma de decisiones entre los miembros del Comité de Dirección, la decisión final la adoptará el **MINISTERIO DE CULTURA**, a través del Ministro de Cultura en su calidad de propietario de los bienes y de ente rector del sector Cultural.

OCTAVA: FUNCIONES DEL COMITÉ DE DIRECCIÓN: El Comité de Dirección del contrato interadministrativo de comodato, tendrá las siguientes funciones:

1.- Aprobar el Plan Anual de acuerdo a lo dispuesto en la cláusula novena y decima del presente contrato, que servirá como marco de actuación para el **COMODATARIO**.

2.- Hacer un seguimiento detallado y permanente del cumplimiento de las obligaciones en cabeza del **COMODATARIO**, así como del cumplimiento efectivo de las disposiciones incluidas en el Plan Anual de que tratan las cláusulas novena y décima del presente contrato interadministrativo. Dicho seguimiento incluye aspectos técnicos, jurídicos y financieros.

3.- Considerar de manera previa cada una de las decisiones y las acciones del **COMODATARIO** que afecten (i) aspectos presupuestales, incluyendo todos los ingresos y egresos que el **COMODATARIO** asuma para el desarrollo de este contrato, (ii) aspectos jurídicos que afecten de cualquier manera los bienes objeto del contrato o las calidades por las que se celebró el contrato con el **COMODATARIO** y (iii) cualquier intervención que se planee sobre los bienes objeto del contrato.

4.- Las demás funciones dispuestas en el presente contrato interadministrativo y aquellas que sean inherentes a la adecuada protección del patrimonio cultural colombiano, entregado en comodato.

PARAGRAFO: Dentro de la función de seguimiento de que trata el Numeral Segundo de la presente cláusula, se hará una **evaluación anual** para lo cual cada uno de los miembros del Comité de Dirección, deberá emitir una calificación de uno (1) a diez (10) sobre cada componente del Plan Anual.

Dicho concepto será tenido en cuenta por el **MINISTERIO DE CULTURA** para efectos de conceder la prórroga de que trata la Cláusula Decima Cuarta.

NOVENA: PLAN ANUAL: El representante del **COMODATARIO** en el Comité de





**CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE COMODATO No. _____ DE 2012,
CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE CULTURA Y LA ESCUELA TALLER DE
CARTAGENA DE INDIAS**

Dirección deberá elaborar para aprobación de los demás miembros del Comité de Dirección, un proyecto de Plan Anual al inicio de cada año.

El Comité de Dirección deberá discutir y aprobar el proyecto de Plan Anual dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al día de su presentación. Durante este plazo todos los integrantes del Comité podrán hacer sugerencias para complementar, sustituir y mejorar la totalidad o algunos de los componentes del proyecto propuesto por el **COMODATARIO**.

Una vez aprobado el Plan Anual por el Comité de Dirección, éste hará parte integral del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para el año en que se firme el presente contrato, el Comité de Dirección deberá aprobar el Plan Anual dentro de los quince (15) días hábiles contados a partir de la firma del contrato interadministrativo, y el mismo deberá tener corte al 31 de Diciembre del mismo año.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El Plan Anual del presente contrato interadministrativo, se deberá presentar antes del 15 de enero de la vigencia respectiva.

PARÁGRAFO TERCERO: Antes de que el proyecto de Plan Anual haya sido aprobado, el **COMODATARIO** no podrá hacer ningún tipo de gastos con cargo a los ingresos que perciba por la explotación de los inmuebles objeto de este contrato interadministrativo.

Lo dispuesto en este párrafo aplica tanto para el proyecto de Plan Anual que se presente en la vigencia inicial, así como para los proyectos de Plan Anual que se presenten para ser ejecutados durante la prórroga, si ella hubiere.

PARÁGRAFO CUARTO: Para la elaboración del Plan Anual, el **COMODATARIO** se compromete a contar con la asesoría de profesionales expertos en restauración de bienes inmuebles, muebles y arqueología.

DÉCIMA: CONTENIDO DEL PLAN ANUAL: El Plan Anual además de ajustarse a las normas generales vigentes en Colombia y a los documentos mencionados en la Cláusula Tercera del presente contrato interadministrativo, deberá contar, por lo menos, con los siguientes componentes:

1.- Generalidades: En este componente se deben definir los objetivos generales, que consisten en una descripción breve de los objetivos que se quieren alcanzar con las





2199/ 12

**CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE COMODATO No. _____ DE 2012,
CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE CULTURA Y LA ESCUELA TALLER DE
CARTAGENA DE INDIAS**

acciones sobre los bienes de interés cultural y su entorno; asimismo, los objetivos específicos, que consisten en las apuestas particulares que se pretenden en relación con cada componente del Plan Anual, así como respecto a las personas a vincular para el desarrollo del contrato y la colaboración con las instituciones pertinentes incluyendo colegios, autoridades, representantes de las diversas comunidades, etc., sin las cuales los objetivos generales no son alcanzables.

2.- Protección, conservación, mantenimiento y restauración: Para la elaboración de este componente se debe tener en cuenta el estado actual de los bienes, sus elementos significativos, las áreas susceptibles de intervención, el uso óptimo, las medidas de conservación y la existencia de acciones prioritarias.

Para la ejecución de este componente, se deberán incluir obligaciones relacionadas con los siguientes puntos:

a.- La obligación, por parte del **COMODATARIO**, de elaborar y mantener actualizado un registro periódico que permita tener evidencia del estado y de los cambios y de todas las intervenciones sobre los bienes de interés cultural objeto del contrato, especificando las características antes y después de las medidas adoptadas. La documentación debe contar con registros fotográficos o de otro tipo que sirva de memoria visual de las medidas.

b.- La obligación por parte del **COMODATARIO** de solicitar autorización previa, expresa y escrita del **MINISTERIO DE CULTURA**, según los requisitos establecidos, previo concepto favorable del Comité Directivo, para realizar cualquier intervención en los bienes objeto del contrato interadministrativo, incluyendo las descritas en los **Artículos 26 y siguientes de la Resolución 0983 de 2010 del Ministerio de Cultura** y las disposiciones que la complementen o modifiquen. Las autorizaciones de las que trata el presente literal no podrán sustituirse por ningún tipo de autorización urbanística o ambiental emitida por cualquier otra autoridad.

Cuando se traten de intervenciones mínimas, la mencionada autorización previa y escrita podrá realizarla el Comité de Dirección del presente contrato interadministrativo.

c.- La obligación, por parte del comodatario, de elaborar un plan de inspecciones *in situ*, que permita la dirección, el seguimiento y control de cada intervención por parte de profesionales especializados en la materia.

d.- Presentar un plan de manejo de los bienes culturales muebles que hacen parte del



Certificado CO09/32



Certificado CO09/32



SGS



2199/ 12

**CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE COMODATO No. _____ DE 2012,
CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE CULTURA Y LA ESCUELA TALLER DE
CARTAGENA DE INDIAS**

parágrafo Tercero de la cláusula Primera, Anexo No. 03 del presente contrato.

3.- Puesta en valor, divulgación y apropiación social: Este componente tiene por objeto establecer las estrategias para involucrar a la comunidad en el cuidado y la apropiación de los bienes de interés cultural objeto del contrato interadministrativo. Para la ejecución de este componente, se deberán incluir obligaciones a cargo del **COMODATARIO** relacionadas con los siguientes puntos:

a.- La obligación por parte del **COMODATARIO** de introducir elementos en los programas de educación (formales y de formación para el trabajo y el desarrollo humano) que promuevan el conocimiento y la valoración del patrimonio cultural; así mismo, establecer un plan para fomentar la investigación para resaltar los valores científicos, históricos, artísticos y estéticos de los bienes de interés cultural objeto del contrato y desarrollar programas de capacitación vinculados a la conservación y restauración del patrimonio cultural.

b.- La obligación por parte del **COMODATARIO** de utilizar herramientas de comunicación que permitan la valoración social de los bienes de interés cultural objeto del contrato.

c.- La obligación, por parte del **COMODATARIO** de formular políticas que orienten el turismo hacia el conocimiento y valoración de los bienes de interés cultural objeto del contrato.

4.- Administración: Mediante este componente se busca establecer un plan de manejo de los ingresos que perciba el **COMODATARIO** y la debida planeación de los gastos, así como una estrategia de manejo de los bienes de interés cultural que se entregan mediante el presente contrato interadministrativo, teniendo en cuenta los planes de uso adoptados por el **MINISTERIO DE CULTURA**.

Para la ejecución de este componente, se deberán incluir obligaciones a cargo del **COMODATARIO** relacionadas con los siguientes puntos:

a.- La obligación por parte del **COMODATARIO** de elaborar un presupuesto donde se proyecten sus ingresos y su relación con los gastos.

b.- La obligación por parte del **COMODATARIO** de consultar con el Comité de Dirección el canon que establecerá para el arrendamiento de los espacios que se pueden destinar a uso de terceros y las tarifas de acceso a las fortificaciones que así lo ameriten, entendiendo que las mismas deben estar orientadas a cubrir los costos



Cer cado CO09/32



SGS

Cer cado CO09/32



SGS



**CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE COMODATO No. _____ DE 2012,
CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE CULTURA Y LA ESCUELA TALLER DE
CARTAGENA DE INDIAS**

de ejecución del Plan Anual. En todo caso dichas tarifas deberán respetar las disposiciones del Manual de Uso Temporal y Aprovechamiento Económico del Espacio Público de las Murallas del Centro Histórico de Cartagena de Indias, adoptado por el **MINISTERIO DE CULTURA**

c.- La Obligación por parte del **COMODATARIO** de informar al Comité de Dirección, todos los contratos que celebre con relación a las intervenciones de mantenimiento y utilidad en los bienes objeto del presente contrato y con relación al uso de los mismos por parte de terceros.

d.- La obligación por parte del **COMODATARIO** de incorporar al Plan Anual el Manual de Contratación exigido en la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 734 de 2012, en donde se establezcan los procedimientos para la contratación con terceros de las intervenciones, y aplicables para la contratación de bienes y servicios y con terceros que quieran hacer cualquier uso alguno de los bienes objeto del contrato, en el entendido que este uso solo se permitirá de manera temporal. Dicho manual de contratación se entenderá incorporado al Plan Anual, e igualmente hará parte integral del presente contrato interadministrativo

PÁRAGRAFO PRIMERO: El **COMODATARIO** no podrá asumir ninguna obligación en nombre del **MINISTERIO DE CULTURA**, por lo cual nunca podrá contratar personal a cargo del **MINISTERIO DE CULTURA**, ni celebrar ningún otro tipo de acuerdo, convenio o contrato que genere compromisos u obligaciones, o cause erogaciones de cualquier clase o por cualquier concepto, a cargo del **MINISTERIO DE CULTURA**.

PARAGRAFO SEGUNDO: INDEPENDENCIA: Las partes declaran que con el presente contrato interadministrativo no se da surgimiento ni se crea consorcio, agencia, fiducia, mandato o representación alguna. Cada parte será independiente, asumiendo la responsabilidad de sus hechos, actos y contratos frente a sus empleados y contratistas, terceros, organismos de control y vigilancia respectivos.

Las obligaciones y actividades del **COMODATARIO** se circunscriben a las exclusivamente pactadas.

PARÁGRAFO TERCERO: RELACIÓN LABORAL: El presente contrato interadministrativo no genera relación laboral ni prestaciones sociales respecto del **COMODATARIO** ni del personal que se subcontrate para la ejecución.

Será obligación del **COMODATARIO**, cumplir todas las obligaciones contenidas en la Ley 100 de 1993 y sus decretos reglamentarios y cumplir con el pago de la totalidad de



2199/ 12

**CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE COMODATO No. _____ DE 2012,
CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE CULTURA Y LA ESCUELA TALLER DE
CARTAGENA DE INDIAS**

los aportes y prestaciones sociales de conformidad con la Ley.

Así mismo deberá tomar las precauciones y entregar las dotaciones de seguridad industrial necesarias para garantizar la seguridad del personal a su cargo o servicio, de acuerdo con las reglamentaciones vigentes en el país, si a ello hubiere lugar.

PARÁGRAFO CUARTO: Las partes declaran que los miembros del **MINISTERIO DE CULTURA** en el Comité de Dirección no son responsables por la ejecución de las actividades y programas previstos en el Plan Anual.

El único responsable por la ejecución de las disposiciones de dicho plan será el **COMODATARIO**, a quien corresponde esta ejecución por haber recibido el uso de los bienes en virtud del presente contrato, y por ser quien percibirá los ingresos que produzcan estos bienes, en las condiciones aquí permitidas.

DÉCIMA PRIMERA: RÉGIMEN CONTRACTUAL: Por ser el **COMODATARIO** un establecimiento público, deberá contratar de conformidad con las normas vigentes de contratación para entidades públicas a saber la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto 734 de 2012, que determinarán en cada caso el proceso de selección a surtir para dichos bienes y/o servicios.

DÉCIMA SEGUNDA: OBLIGACIONES DEL COMODATARIO: El **COMODATARIO** estará obligado a:

- 1.- Informar al **MINISTERIO DE CULTURA** a través del Comité de Dirección sobre cualquier novedad que pudiese ser dañosa o perjudicial para los bienes objeto de este contrato interadministrativo.
- 2.- Permitir en cualquier momento al **MINISTERIO DE CULTURA**, directamente, a través del Comité de Dirección o de un tercero autorizado, la inspección de los bienes para comprobar su estado y condiciones.
- 3.- Cumplir con las disposiciones contenidas en el Plan Anual.
- 4.- Garantizar el uso y disfrute público de los bienes objeto del presente contrato.
- 5.- Ajustar las actividades relacionadas con el contrato a los criterios formales que establezca el **MINISTERIO DE CULTURA** a través del Comité de Dirección, tales como formatos y procedimientos.





2199/ 12

**CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE COMODATO No. _____ DE 2012,
CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE CULTURA Y LA ESCUELA TALLER DE
CARTAGENA DE INDIAS**

6.- Vigilar los bienes objeto del presente contrato interadministrativo con el fin de evitar ocupaciones de terceros, y la instalación y el contacto con objetos y/o sustancias que puedan poner el peligro su integridad.

7.- Asumir el pago de todos los gastos inherentes a los bienes y que se deriven de la ejecución del Plan Anual.

8.- Adelantar el inventario de los bienes muebles objeto del contrato interadministrativo, así como el levantamiento de su estado de conservación, y presentación del proyecto del mantenimiento periódico de los mismos.

9.- Restituir la totalidad de los bienes objeto del contrato interadministrativo de comodato, en un estado de conservación igual o superior al estado en que fueron recibidos, teniendo en cuenta el desgaste natural propio de los inmuebles y muebles patrimoniales y bienes y enseres, al cumplimiento del plazo pactado o cuando se incurra en alguna de las causales de terminación estipuladas en el presente documento.

10.- Presentar un informe mensual al Comité de Dirección en las reuniones convocadas, el cual contendrá como mínimo, los avances respecto a las actividades del Plan Anual.

11.- Reconocer la participación de la Nación como propietaria de los bienes y del **MINISTERIO DE CULTURA** como gestor principal, en todas las publicaciones, programas y actividades que se ejecuten en virtud de este contrato interadministrativo y los bienes que hacen parte de él.

12.- Separar la administración de los recursos percibidos en desarrollo del presente contrato interadministrativo, de los recursos percibidos por el **COMODATARIO** en desarrollo de otras actividades afines a su objeto social. Lo anterior comprende pero no se limita a, manejar el dinero en cuentas bancarias separadas (corriente y de ahorros) y llevar un registro de las cuentas en documentos separados del manejo ordinario de la Escuela Taller Cartagena de Indias.

13.- Manejar de acuerdo a las normas vigentes sobre archivística para entidades estatales, lo que corresponde a los archivos propios del desarrollo y ejecución del presente contrato interadministrativo de aquellos que corresponden a otras actividades diferentes desarrolladas por la Escuela Taller Cartagena de Indias.

14.- Por tratarse de un contrato interadministrativo el **COMODATARIO** de

Dirección: Carrera 8 N° 8-43. Conmutador: 3424100. Línea gratuita (018000) 913079.
Correo electrónico: contratos@mincultura.gov.co. Internet: <http://www.mincultura.gov.co>



Ceificado CO09/12



Ceificado CO09/12





2199/ 12

**CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE COMODATO No. _____ DE 2012,
CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE CULTURA Y LA ESCUELA TALLER DE
CARTAGENA DE INDIAS**

conformidad con las normas vigentes sobre el tema, deberá llevar la reglamentación exigida para el manejo de la caja menor que se apertura con recursos del contrato.

15.- Las demás obligaciones dispuestas en el presente contrato interadministrativo y en las normas vigentes.

DÉCIMA TERCERA: DERECHOS DEL COMODATARIO: El COMODATARIO tendrá derechos a hacer uso de los bienes objeto del presente contrato de conformidad con el Manual de Uso Temporal y Aprovechamiento Económico del Espacio Público de las Murallas del Centro Histórico de Cartagena de Indias, adoptado por el MINISTERIO DE CULTURA, el cual hace parte integral del presente contrato y las demás incluidas en el Título XXIX del Código Civil Colombiano.

DÉCIMA CUARTA: OBLIGACIONES DEL MINISTERIO DE CULTURA: El MINISTERIO DE CULTURA está obligado a:

- 1.- Mantener a disposición del COMODATARIO los bienes objeto del contrato.
- 2.- Adelantar liquidaciones parciales de la ejecución contractual, durante el término de vigencia del mismo, de conformidad con los estados financieros anuales presentados.
- 3.- Disponer los medios que se encuentren a su alcance para que el COMODATARIO ejecute sus obligaciones en un ambiente de colaboración.
- 4.- Las demás obligaciones dispuestas en el presente contrato interadministrativo y en las normas vigentes sobre la materia.

DÉCIMA QUINTA: VIGENCIA: El presente contrato interadministrativo de conformidad con las normas vigentes, tendrá una duración máxima de cinco (5) años, contados a partir de la firma del Acta de Inicio y aprobación de las garantías correspondientes.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante lo dispuesto en la presente cláusula, el MINISTERIO DE CULTURA se reserva la facultad de dar por terminado el contrato interadministrativo de comodato en cualquier momento, siempre que considere que los fines y obligaciones derivadas del mismo no se cumplen por parte del COMODATARIO.

Lo anterior se hará conforme al Numeral Segundo de la Clausula Décimo Séptima del presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante lo anterior, el MINISTERIO DE CULTURA se



Certificado CO09/32



Certificado CO09/37



SGS



**CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE COMODATO No. _____ DE 2012,
CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE CULTURA Y LA ESCUELA TALLER DE
CARTAGENA DE INDIAS**

reserva la facultad de pedir la cosa prestada en cualquier tiempo, en los términos del artículo 2219 del Código Civil Colombiano.

DÉCIMA SEXTA: PRÓRROGA: El plazo inicial establecido en la cláusula anterior podrá prorrogarse por una única vez, a discreción del **MINISTERIO DE CULTURA**, quien tendrá en cuenta el concepto que los miembros del Comité de Dirección emitan por escrito, sobre el cumplimiento de cada uno de los componentes del Plan Anual por parte del **COMODATARIO**, durante el plazo de ejecución.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de que el contrato interadministrativo no sea prorrogado, el **COMODATARIO** podrá quedar a cargo de la ejecución del mismo de manera precaria hasta tanto el **MINISTERIO DE CULTURA** lo considere necesario, de lo cual deberá quedar constancia por escrito.

Una vez el **MINISTERIO DE CULTURA** indique el fin de la tenencia precaria, el **COMODATARIO** deberá restituir los bienes objeto del contrato interadministrativo, en un término no mayor a treinta (30) días hábiles.

DÉCIMA SÉPTIMA: TERMINACIÓN: El contrato interadministrativo de comodato se terminará, cuando se presente alguna de las siguientes causales:

- 1.- Por el vencimiento del plazo pactado para la ejecución del contrato.
- 2.- En cualquier momento, por solicitud debidamente sustentada interpuesta por una de las partes, por lo menos, con dos (2) meses de anticipación.
- 3.- Por cualquiera de las partes, cuando se presente un incumplimiento grave de alguna de las obligaciones en cabeza de la otra parte.
- 4.- Por el deterioro de los bienes objeto de contrato derivado de acción u omisión imputables al **COMODATARIO**.
- 5.- Por la liquidación, supresión o disolución de cualquiera de las partes.
- 6.- Por el incumplimiento por parte del **COMODATARIO** de las disposiciones incluidas en el Plan Anual, en el Manual de Uso y Aprovechamiento Económico y en el presente contrato.
- 7.- Por mutuo acuerdo.





2199/ 12

**CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE COMODATO No. _____ DE 2012,
CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE CULTURA Y LA ESCUELA TALLER DE
CARTAGENA DE INDIAS**

8. - Por la falta de aprobación definitiva del Plan Anual por parte del Comité de Dirección, en el término previsto en la cláusula novena del presente contrato y que afecte el normal desarrollo del contrato.

9. - Las demás que determine la ley.

PARÁGRAFO: Terminado el contrato interadministrativo por cualquiera de las causales mencionadas en la presente cláusula, el **COMODATARIO** podrá quedar a cargo de la ejecución del mismo de manera precaria hasta tanto el **MINISTERIO DE CULTURA** lo considere necesario, de lo cual deberá quedar constancia por escrito.

Una vez el **MINISTERIO DE CULTURA** indique el fin de la tenencia precaria, el **COMODATARIO** deberá restituir los bienes objeto del contrato en un término no mayor a treinta (30) días hábiles.

DÉCIMA OCTAVA: SUPERVISIÓN DEL CONTRATO: Sin perjuicio de las funciones otorgadas al Comité de Dirección, el **MINISTERIO DE CULTURA** delegará al Director de Patrimonio para que cumpla las funciones de supervisión del contrato conforme a los artículos 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011 y las demás normas que los desarrollen, modifiquen o sustituyan.

DÉCIMA NOVENA: OBLIGACIONES LABORALES DEL COMODATARIO: El pago de las obligaciones laborales que el **COMODATARIO** asuma para el desarrollo del presente contrato interadministrativo y para otros fines, será responsabilidad exclusiva del **COMODATARIO**.

El **COMODATARIO** declara que el **MINISTERIO DE CULTURA** no es parte en ninguna de las relaciones laborales que aquel tenga al momento de la firma de este contrato interadministrativo, ni en las relaciones laborales que adquiera para el desarrollo del mismo y para otros fines.

VIGÉSIMA: OBLIGACIONES DEL COMODATARIO EN RELACIÓN CON OTROS CONTRATOS Y/O CONVENIOS SUSCRITOS CON EL MINISTERIO DE CULTURA:

Las partes declaran que el presente contrato interadministrativo no exime al **COMODATARIO** del cumplimiento de ninguna de las obligaciones que hubiere adquirido con el **MINISTERIO DE CULTURA** con ocasión de otros contratos, acuerdos y/o convenios que aquél hubiese suscrito en relación con los bienes objeto de este contrato.

En todo caso, el **MINISTERIO DE CULTURA** se reserva cualquier acción contra el



Certificado COO9/32



Certificado COO9/32





2199/ 12

**CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE COMODATO No. _____ DE 2012,
CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE CULTURA Y LA ESCUELA TALLER DE
CARTAGENA DE INDIAS**

COMODATARIO por el incumplimiento de éste en acuerdos, convenios, contratos o subcontratos, que hayan suscrito previamente sobre los bienes objeto del presente contrato interadministrativo.

VIGÉSIMA PRIMERA: INDEMNIDAD DEL MINISTERIO DE CULTURA: Durante la ejecución del presente contrato interadministrativo, el **COMODATARIO** mantendrá libre al **MINISTERIO DE CULTURA** de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros y que se deriven de sus actuaciones o de las de sus subcontratistas o dependientes.

Para tal efecto y de conformidad con las normas legales vigentes:

1.- El **COMODATARIO** mantendrá indemne y defenderá a su costa al **MINISTERIO DE CULTURA**, de cualquier pleito, queja, demanda y responsabilidad de cualquier naturaleza, incluyendo costos y gastos provenientes de actos y omisiones de este frente a reclamaciones de terceros en el desarrollo y ejecución del presente contrato interadministrativo

2.- El **COMODATARIO** se obliga a evitar que sus funcionarios, empleados, contratistas y/o los familiares de los mismos, sus acreedores, sus proveedores y/o terceros, presenten reclamaciones (judiciales o extrajudiciales) contra el **MINISTERIO DE CULTURA**, con ocasión o por razón de acciones u omisiones suyas relacionadas con la ejecución del contrato.

Si ello no fuere posible y se presentaren reclamaciones o demandas contra el **MINISTERIO DE CULTURA**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes la fecha en que le sean notificadas o en que se radiquen aquellas, podrá comunicarle la situación por escrito al **COMODATARIO** o llamarlo en garantía.

En cualquiera de dichas situaciones, el **COMODATARIO** se obliga a acudir en defensa de los intereses del **MINISTERIO DE CULTURA**, para lo cual contratará profesionales idóneos que asuman la representación y asumirá el costo de los honorarios de éstos, del proceso y de la condena si la hubiere.

Si el **MINISTERIO DE CULTURA** estima que sus intereses no están siendo adecuadamente defendidos, lo manifestará por escrito al **COMODATARIO**, caso en el cual acordarán la mejor estrategia de defensa o que si el **MINISTERIO DE CULTURA** lo estima necesario, asuma directamente la misma.

El **MINISTERIO DE CULTURA** podrá proceder, para el cobro de los valores a que se refiere esta cláusula, para lo cual este contrato junto con los documentos en los que se consignan dichos valores, presta el mérito ejecutivo.



C. alificado CO09/32



C. alificado CO09/32



SGS



**CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE COMODATO No. _____ DE 2012,
CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE CULTURA Y LA ESCUELA TALLER DE
CARTAGENA DE INDIAS**

VIGÉSIMA SEGUNDA: GARANTÍAS: Si bien se trata de un contrato interadministrativo y al tenor de lo contemplado en el **Parágrafo 3 del Artículo 3.4.1.1., del Decreto 734 de 2012**, en la contratación directa no será obligatoria la constitución de garantías, caso en el cual corresponderá a la entidad contratante la necesidad de exigirla, atendiendo la naturaleza del objeto, y en tal virtud el **MINISTERIO DE CULTURA**, solicitará al **COMODATARIO** que garantice el cumplimiento de las obligaciones que adquiere por este contrato, mediante la constitución de una garantía única a favor del **MINISTERIO DE CULTURA**, con una compañía legalmente establecida en Colombia, cuya póliza matriz se encuentre debidamente aprobada por la Superintendencia Financiera con los siguientes amparos:

- a. **Salarios, honorarios y prestaciones sociales e indemnizaciones**, en cuantía equivalente al cinco por ciento (5%) de Doscientos (200) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes y con una vigencia igual a la duración del mismo y tres (3) años más.
- b. Así mismo deberá constituir un Anexo a la garantía única que ampare la **RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL**: Para garantizar la responsabilidad civil frente a terceros, derivada de la ejecución del contrato, en cuantía equivalente a Doscientos (200) Salarios Mínimos Legales Vigentes y con una vigencia igual a la del plazo del contrato interadministrativo y cuatro (4) meses más, que cubra los siguientes amparos:
 - Amparo Básico Predios y operaciones
 - Responsabilidad Civil Patronal
 - Contratistas y Subcontratistas
 - Responsabilidad Civil Cruzada
 - Gasto Médicos Inmediatos
 - Daños a cables, tuberías e instalaciones subterráneas
 - Bienes bajo cuidado, tenencia y control

PARÁGRAFO PRIMERO: El **COMODATARIO** deberá entregar esta garantía al **MINISTERIO DE CULTURA**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la

Dirección: Carrera 8 N° 8-43. Conmutador: 3424100. Línea gratuita (018000) 913079.

Correo electrónico: contratos@mincultura.gov.co. Internet: <http://www.mincultura.gov.co>



Cert. Cado C009/12



Cert. Cado C009/12



SGS

SUSC



2199/ 12

**CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE COMODATO No. _____ DE 2012,
CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE CULTURA Y LA ESCUELA TALLER DE
CARTAGENA DE INDIAS**

ripción del contrato interadministrativo, la cual será aprobada por la entidad estatal a través del Grupo de Contratos y Convenios del Ministerio de Cultura, de acuerdo con lo señalado en el inciso segundo del Artículo 41 de la ley 80 de 1993 y demás normas vigentes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: REPOSICIÓN DE LA GARANTÍA: El COMODATARIO deberá reponer el monto de la garantía cuando el valor de la misma se vea afectado por razón de siniestros. Igualmente, en cualquier evento en que se prorrogue su vigencia, deberá ampliarse o prorrogarse la correspondiente garantía.

VIGÉSIMA TERCERA: CONTROVERSIAS: Las partes antes de intentar cualquier acción litigiosa que pudiere surgir en ejecución del presente contrato interadministrativo, agotarán todas las instancias y mecanismos posibles para resolver en forma ágil, rápida y directa las diferencias y discrepancias, acudiendo al empleo de los mecanismos de solución de controversias contractuales, la conciliación, la amigable composición y la transacción previstos en las normas vigentes

En caso de presentarse controversias contractuales, las partes disponen solucionarlas en primera instancia de mutuo acuerdo, sin perjuicio de acudir a las instancias y los procedimientos contenidos en los Artículos 68 y siguientes de la Ley 80 de 1993 y demás normas vigentes sobre el tema.

VIGÉSIMA CUARTA: CESIÓN: Durante la vigencia del presente contrato interadministrativo el COMODATARIO no podrá ceder a ningún título, total o parcialmente, temporal o definitivamente los derechos y obligaciones emanados del presente contrato interadministrativo a otra persona natural o jurídica, salvo autorización expresa, previa y escrita del MINISTERIO DE CULTURA.

VIGÉSIMA QUINTA: COMUNICACIONES: Todas las comunicaciones y notificaciones requeridas en virtud del presente contrato interadministrativo de comodato, serán entregadas personalmente por escrito debidamente radicado, o bien enviadas vía correo electrónico y/ o correo certificado dirigido a:

MINISTERIO DE CULTURA
ENZO RAFAEL ARIZA AYALA
Dirección: Carrera 8 No 8 - 55
Correo: eariza@mincultura.gov.co

COMODATARIO
GERMAN BUSTAMANTE PATRON
Calle del Guerrero No. 29-64 Getsemaní
german.bustamante@etcartagena.org

VIGÉSIMA SEXTA: DOCUMENTOS DEL CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE COMODATO: Forman parte integrante del presente contrato interadministrativo de

Dirección: Carrera 8 N° 8-43. Consultador: 3424100. Línea gratuita (018000) 913079.
Correo electrónico: contratos@mincultura.gov.co. Internet: <http://www.mincultura.gov.co>



Cert. 800 CO05/32



Cert. 800 CO09/32



SGS



2199/ 12

**CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE COMODATO No. _____ DE 2012,
CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE CULTURA Y LA ESCUELA TALLER DE
CARTAGENA DE INDIAS**

comodato:

1. El Plan Anual de que tratan las Cláusulas Octava y Novena del presente contrato (a presentarse dentro de los términos y condiciones establecidos en aquellas)
2. Las actas y cualquier documento que se produzca como consecuencia de las deliberaciones, reuniones y votaciones del Comité de Dirección del contrato interadministrativo
3. Manual de Uso Temporal y Aprovechamiento Económico del Espacio Público de las Murallas del Centro Histórico de Cartagena de Indias adoptado por el **MINISTERIO DE CULTURA**
4. Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Cartagena de Indias adoptado por el **MINISTERIO DE CULTURA**.

VIGESIMA SÉPTIMA: INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES: Para los efectos de los Artículos 8 y 9 de la Ley 80 de 1993, de las normas sobre inhabilidades previstas en la Ley 1474 de 2011 y demás normas vigentes, el **COMODATARIO** declara bajo la gravedad de juramento, no encontrarse incurso en ninguna de tales inhabilidades e incompatibilidades, lo que se entiende surtido con la firma del presente contrato interadministrativo de comodato.

Así mismo el **COMODATARIO** está en la obligación de informar al **MINISTERIO DE CULTURA**, cualquier hecho que en los términos de las leyes vigentes pudiere configurar inhabilidad o incompatibilidad sobreviviente dentro de la ejecución del contrato interadministrativo

VIGESIMA OCTAVA: LIQUIDACIÓN: El presente Contrato Interadministrativo de comodato se liquidará mediante Acta que suscribirán las Partes, dentro del plazo previsto en las normas legales vigentes, especialmente el Artículo 11 de la Ley 1150 de 2007.

PARAGRAFO PRIMERO: En el evento en que terminado el contrato interadministrativo por cualquier causa, el **MINISTERIO DE CULTURA** convoque al **COMODATARIO** para levantar el acta de liquidación de mutuo acuerdo y éste no concurre en un término máximo de seis (6) meses contados a partir de la fecha de recibo de la comunicación, el **MINISTERIO DE CULTURA** realizará la liquidación unilateral del contrato interadministrativo dentro del plazo legal establecido para ello.



Cert. cado CO09/32



Cert. cado CO09/32



SGS



Ministerio de Cultura
República de Colombia

Libertad y Orden

Prosperidad
para todos

2199/ 12

**CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE COMODATO No. _____ DE 2012,
CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DE CULTURA Y LA ESCUELA TALLER DE
CARTAGENA DE INDIAS**

PARAGRAFO SEGUNDO: Para la liquidación del contrato interadministrativo, se le exigirá al **COMODATARIO** la ampliación de las garantías si es del caso, a fin de avalar las obligaciones que éste debiere cumplir con posterioridad a la extinción del presente contrato interadministrativo.

DECIMASEGUNDA: DOMICILIO: Para todos los efectos legales y fiscales, el domicilio contractual será la ciudad de Bogotá D.C.

DECIMATERCERA: PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN: Este contrato interadministrativo de comodato se perfecciona a partir de su suscripción, y para su ejecución se requiere de acta de inicio debidamente signada por el Representante Legal del **COMODATARIO** y del Supervisor designado por parte del **MINISTERIO DE CULTURA**, y de la aprobación de la garantía única correspondiente.

En constancia se firman dos (2) ejemplares de igual valor en la ciudad de Bogotá, a los _____ del mes de Octubre de 2012.

6 OCT 2012

ENJOYADO: RAFAEL ARIZA AYALA
Secretario General
MINISTERIO DE CULTURA

GERMAN BUSTAMANTE PATRÓN
Director
E. T. CARTAGENA DE INDIAS

y elaboró: Adriana Puente Plaza
Juan Manuel Díaz, Enzo Ariza Ayala



Certificado CO09/32



Certificado CO09/32



Dirección: Carrera 8 N° 8-43, Conmutador: 3424100. Línea gratuita (018000) 913079.
Correo electrónico: contratos@mincultura.gov.co. Internet: <http://www.mincultura.gov.co>

De: **Mario Zapateiro** mario.zapateiro@etcar.org
Asunto: **Re: Cotización de Refacción solado Baluarte San Francisco Javier**
Fecha: **9 de febrero de 2017, 10:28 a.m.**
Para: **Isabel Giraldo** gerencia@castillodelosbarajas.com
Cc: **Isabel Giraldo** gerencia@castillodelosbarajas.com, **Katia Herazo** katia.herazo@castillodelosbarajas.com

Cordial saludo,

Adjunto a la presente, envío presupuesto de las refacciones al solado ubicado en el tramo de cortina del Baluarte San Francisco Javier a todo costo. Este documento es una propuesta económica de la ETCAR, la cual no puede ser considerada como una notificación de aprobación para la ejecución de las obras, puesto que dicho trámite debe ser surtido ante el Ministerio de Cultura. De igual forma la intervención será presentada en el comité de fortificaciones del día viernes 10 de febrero, a partir de esta aprobación, se podría iniciar el trámite en Bogotá.

Atentamente,

El 8 de febrero de 2017, 10:13, Isabel Giraldo <
Gracias Sr Mario!!! muy gentil.

> escribió:

Esta propuesta es solo la Mano de Obra, por favor pásenos el presupuesto a todo costo toda la obra.

Quedo atenta !!

Isabel Cristina Giraldo
Gerente
Del Sol S.A.S
Tel

El 8 de febrero de 2017, 10:13, Mario Zapateiro <

Adjunto a la presente, envío presupuesto de las refacciones al solado ubicado en el tramo de cortina del Baluarte San Francisco Javier a todo costo. Este documento es una propuesta económica de la ETCAR, la cual no puede ser considerada como una notificación de aprobación para la ejecución de las obras, puesto que dicho trámite debe ser surtido ante el Ministerio de Cultura. De igual forma la intervención será presentada en el comité de fortificaciones del día viernes 10 de febrero, a partir de esta aprobación, se podría iniciar el trámite en Bogotá.

Cordial saludo,

Adjunto a la presente, envío presupuesto de las refacciones al solado ubicado en el tramo de cortina del Baluarte San Francisco Javier a todo costo. Este documento es una propuesta económica de la ETCAR, la cual no puede ser considerada como una notificación de aprobación para la ejecución de las obras, puesto que dicho trámite debe ser surtido ante el Ministerio de Cultura. De igual forma la intervención será presentada en el comité de fortificaciones del día viernes 10 de febrero, a partir de esta aprobación, se podría iniciar el trámite en Bogotá.

Atentamente,

Quedo atenta !!

Isabel Cristina Giraldo



Mario Zapateiro Altamiranda
Director de Obras

mario.zapateiro@etcar.org
Celular: (+57) 317 644 6773

Fortificaciones
Castillo de San Felipe de Barajas
Av. Antonio de Arevalo
Barrio Pie del Cerro
Oficinas Administrativas
Teléfonos: (5) 656 6803 / 656 0509
Extension: 108
Cartagena de Indias / Colombia
www.castillodelosbarajas.com

9A

PROYECTO DE PRESUPUESTO



Mario Zapateiro Altamiranda
Director de Obras

mario.zapateiro@etcar.org
Celular: +57 317 644 6773

Fortificaciones
Castillo de San Felipe de Barajas
Av. Antonio de Arevalo
Barrio Pie del Cerro
Oficinas Administrativas
Teléfonos: (5) 656 6803 / 656 0509
Extension: 108
Cartagena de Indias - Colombia
www.patrimoniodecartagena.com

	PROYECTO DE PRESUPUESTO A TODO COSTO PARA LA REPARACION DEL SOLADO DEL BALUARTE SAN FERNANDO AV. PR. ZONA DE COPIA	APROBADO POR MEDIO DE RESOLUCION DE CONCEJO MUNICIPAL
ALBINO JULIO DE LOS RIOS SECRETARIO DE INMUNIDAD		SECRETARIO INMUNIDAD (2008-2011)

98

 Escuela Taller Cartagena de Indias		PROYECTO: PRESUPUESTO A TODO COSTO PARA LA REFACCIÓN DEL SOLADO DEL BARRIO SAN FRANCISCO JAVIER (ZONA DE COCINA)				CARTAGENA DE INDIAS FECHA: 8 DE FEBRERO DE 2017	
CLIENTE: GRUPO DEL SOL S.A.S CONTACTO: LESTON MARTINEZ						ELABORÓ: DIRECCIÓN DE OBRAS ETCAR	
1.0 REFACCIÓN SOLADO							
1.1	DEMOLICIÓN DE PLANTILLA ACTUAL	M2	155,4	\$	22.000	\$	3.418.800
1.2	RECUBRIMIENTO DE ESCOMBROS Y TRASEGO	M3	80	\$	40.000	\$	3.200.000
1.3	RETIRO DE ESCOMBROS Y DISPOSICIÓN FINAL	M3	80	\$	45.000	\$	3.600.000
1.4	FUNDIDA DE PLANTILLA CON REFORZO EN MALLA TIPO GALLINERO	M2	155,4	\$	42.000	\$	6.528.800
1.5	IMPERMEABILIZACIÓN EN FRIO CON PRODUCTO SEMA	M2	155,4	\$	18.500	\$	2.874.100
1.6	FUNDIDA DE PLANTILLA IMPERMEABILIZADA Y AFINADA	M2	155,4	\$	35.000	\$	5.439.000
1.7	PINTURA DE ACABADO EN COLORES GRANULADA PARA PISO	M2	180,5	\$	85.000	\$	15.242.500
1.8	LIMPIEZA GENERAL DE LA OBRA	GL	1	\$	250.000	\$	250.000
SUBTOTAL COSTOS DIRECTOS						\$	36.641.200
ADMINISTRACIÓN						\$	3.664.120
IMPREVISTOS						\$	1.932.080
UTILIDAD						\$	1.932.080
IVA SOBRE LA UTILIDAD						\$	387.091
SUBTOTAL COSTOS INDIRECTOS						\$	6.095.351
TOTAL PRESUPUESTO						\$	46.736.531

Nelson Peralta

ELABORÓ:
 Arq. NELSON PERALTA QUINTERO
 ASesor DE OBRAS ETCAR ✓

Mario Zapatero

REVISÓ:
 Arq. MARIO ZAPATERO ALTAMIRANDA
 DIRECTOR DE OBRAS ✓

99

Cartagena, Abril 25 de 2017.

Señores
JULIAN GUTIERREZ MENDOZA
ARRENDATARIO BALUARTE SAN FRANCISCO JAVIER
Ciudad

Ref. Autorización para la realización de Arreglos en el Baluarte San Francisco Javier

Cordial saludos,

Por medio de la presente y en atención a su solicitud me permito autorizar la realización de trabajos de reparación de fisuras en el solado del moñon de la cortina del baluarte San Francisco Javier.

Trabajos que corresponden a intervenciones mínimas en virtud de lo contemplado en los artículos 26 y 27 de la Resolución 0983 del 20 de mayo de 2010 y que por lo tanto no requieren autorización del Ministerio de Cultura. Dichas adecuaciones no alteran la conformación espacial del BIC no interviene las fachadas ni su composición, ni en la materialidad, no modifica alturas, así como tampoco altera la estructura portante.

Las intervenciones mínimas establecidas en la normativa citada son las siguientes:

"1. Limpieza superficial de fachadas sin productos químicos.

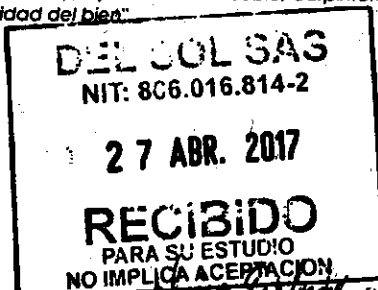
2. Mantenimiento de pintura de interiores o exteriores, con excepción de superficies con pintura mural o papel de colgadura. (...)

3. Mantenimiento de cubiertas mediante acciones tales como limpieza, reposición de tejas, e impermeabilizaciones superficiales que no afecten las condiciones físicas del inmueble y mantenimiento de elementos para control de aguas como canales, bajantes, goteros y alfajías, entre otros.

4. Reemplazo o restitución de elementos de acabado, puntuales y en mal estado, así como de elementos no estructurales.

5. Remoción de elementos ajenos a las características constructivas y arquitectónicas del bien.

6. Obras de primeros auxilios tales como apuntalamientos de muros o elementos estructurales sobrecubiertas y cerramientos provisionales que eviten el saqueo de elementos y/o partes del inmueble, carpinterías, ornamentaciones, bienes muebles, entre otros, siempre y cuando no alteren la integridad del bien."



facebook.com/fortificacionescartagena
@fortificaciones fortificacionesctg

Escuela Taller Cartagena de Indias (ETCAR)
Dirección: Barrio Getsemani, Calle del Guerrero No. 29 - 64
Teléfono: +571 654 3700
Correo electrónico: general@etcar.org
Cartagena de Indias, Colombia

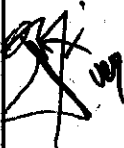


La anterior autorización se otorga con sujeción al numeral 2 del artículo 11 de la Ley 397 de 1997, modificado por el artículo 7 de la Ley 1185 de 2008 y no en razón a vínculo contractual alguno, con lo cual la autorización no implica manifestación alguna sobre relaciones contractuales que el solicitante de la autorización tenga con autoridades Distritales encargadas de la administración de los BICS.

Atentamente,



LUIS RICARDO DUNOZER GONZALEZ
Director (E)
ESCUELA TALLER CARTAGENA DE INDIAS



Proyecto: Franchesca Llanos Directora Administrativa
Revisó: Mario Zapateiro, Director de Obras
Revisó: Vladimir Caballero Asesor Jurídico

CONTRATO DE OBRA CIVIL

CLASE DE CONTRATO: CONTRATO DE OBRA CIVIL
OBJETO: REFACCION DEL SOLADO UBICADO EN
EL BALUARTE SAN FRANCISCO JAVIER
PLAZO: 30 DÍAS
VALOR: TREINTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS
CUARENTA Y UN MIL DOSCIENTOS PESOS
M/TE (\$38.641.200)
CONTRATISTA: ANTONIO MARIA GALLEGO

Entre las partes, la empresa **DEL SOL S.A.S**, constituida por escritura pública 2663 del 2 de agosto de 2004, otorgada en la notaria 03ª de Cartagena y NIT número 806.016.814-2, representada legalmente por **JULIAN GUTIERREZ MENDOZA**, mayor de edad identificado con la cedula de ciudadanía número 8.690.924, quien en adelante se denominará el **CONTRATANTE** y por otra parte el señor **ANTONIO MARIA GALLEGO**, mayor de edad quien se identifica con cédula de ciudadanía número 73.079.541 quien en adelante se denominará el **CONTRATISTA**, celebran por medio de este documento un Contrato de Obra Civil, que se regirá por las normas civiles y comerciales que regulan la materia, según las siguientes cláusulas: **PRIMERA. OBJETO** En desarrollo del presente contrato, el contratista se obliga con el contratante a ejecutar las obras de refacción del solado - zona de cocina del **BALUARTE SAN FRANCISCO JAVIER**, ubicado en la dirección Calle San Juan de Dios Baluarte San Francisco Javier, de acuerdo con las especificaciones técnicas descritas en el anexo 1 el cual hace parte integral del presente contrato. Se resalta que el **CONTRATISTA** deberá acatar de manera estricta todos los procedimientos, observaciones, y normas descritas en el manual de usos que nos rige como **FORTIFICACION** en Cartagena de Indias el cuál fue emitido por **ESCUELA TALLER Y EL MINISTERIO DE CULTURA** garantizando así el buen manejo y conservación de este bien. **SEGUNDA OBLIGACIONES DE LAS PARTES:** Para la celebración y ejecución del presente contrato el **CONTRATISTA** se obliga a: 1) Acatar la constitución y la Ley y demás normas pertinentes, destacando el cumplimiento de las normas de buen uso de las fortificaciones emitido por **ESCUELA TALLER CARTAGENA DE INDIAS** el cual hace parte integral del presente contrato. 2) Cumplir con el objeto del contrato que se suscribe 3) Cumplir con las condiciones técnicas, jurídicas, económicas, financieras y comerciales consignadas en la propuesta y acatar de manera estricta todos los procedimientos, observaciones, y normas descritas en el manual de usos que nos rige como **FORTIFICACION** en Cartagena de Indias el cuál fue emitido por **ESCUELA TALLER Y EL MINISTERIO DE CULTURA** garantizando así el buen manejo y conservación de este bien. 4) Rendir, y elaborar informes y demás trabajos que se le soliciten en el desarrollo del contrato. 5) Acatar las instrucciones que durante el desarrollo del contrato se le impartan por parte del **CONTRATANTE** y la **INTERVENTORÍA - ESCUELA TALLER CARTAGENA DE INDIAS**. 6) Obrar con Lealtad y buena Fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilataciones y trabas. 7) No acceder a peticiones y amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de omitir o hacer algún hecho. 8) El contratista deberá reparar oportunamente y por su cuenta y riesgo cualquier daño o perjuicio que ocasione en el sitio de la obra o sus alrededores y será responsable ante las autoridades de los actos y omisiones en el ejercicio de las actividades

102

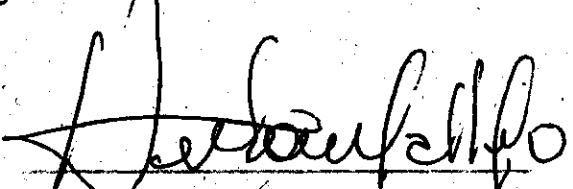
que desarrolle en virtud del presente contrato, cuando cause perjuicio al CONTRATANTE o terceros. 9) Radicar las facturas o cuentas de cobro por los trabajos ejecutados y ajustes dentro de los plazos convenidos. 10) Para el trámite de aprobación de las facturas o cuentas de cobro, el CONTRATISTA deberá presentar a la INTERVENTORIA - ESCUELA TALLER CARTAGENA DE INDIAS, un informe de avance de ejecución de obra y los comprobantes de afiliación y pago de los aportes al Sistema General de la Seguridad Social Integral (pensiones, salud, y Riesgos Profesionales) y parafiscales del personal designado a la ejecución de la obra. 11) Seleccionar personal altamente calificado e idóneo para la ejecución de la obra, previa aprobación por la INTERVENTORIA - ESCUELA TALLER DE CARTAGENA DE INDIAS. 12) Mantener vigentes todas las garantías que ampararan el contrato en los términos del mismo. 13) Cumplir con las obligaciones laborales del personal contratado en la ejecución del contrato. 14) Cumplir con las obligaciones legales y reglamentarias referentes al medio ambiente, urbanismo, Seguridad Industrial e Higiene de acuerdo con el manual de buenas practicas Ambientales de la entidad Contratante y acatar de manera estricta todos los procedimientos, observaciones, y normas descritas en el manual de usos que nos rige como FORTIFICACION en Cartagena de Indias el cual fue emitido por ESCUELA TALLER Y EL MINISTERIO DE CULTURA garantizando así el buen manejo y conservación de este bien. 15) El CONTRATISTA se obliga a instalar y disponer del equipo necesario para la ejecución de la obra desde el momento en que el INTERVENTOR - ESCUELA TALLER CARTAGENA DE INDIAS lo disponga. 16) el CONTRATISTA se obliga a mantener al frente de la obra personal idóneo y aceptado por el CONTRATANTE y el INTERVENTOR - ESCUELA TALLER CARTAGENA DE INDIAS. TERCERA: PLAZO: 30 DÍAS CALENDARIO. CUARTA: VALOR: TREINTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y UN MIL DOSCIENTOS PESOS M/TE (\$38.641.200). QUINTA: FORMA DE PAGO: El CONTRATANTE pagará al CONTRATISTA por concepto de anticipo el 50% del valor del contrato previa solicitud realizada por parte del CONTRATISTA y aceptación de las condiciones del contratante para su entrega y el 50% restante correspondiente al ultimo pago se realizará una vez el CONTRATISTA cumpla con los requisitos y entrega final de la obra a plena satisfacción por parte de la entidad CONTRATANTE e INTERVENTORIA - ESCUELA TALLER CARTAGENA DE INDIAS. SEXTA: INTERVENTORIA: La INTERVENTORIA del presente contrato se realizará por parte de la ESCUELA TALLER DE CARTAGENA DE INDIAS entidad que actúa, a la fecha, como Administradora de las Fortificaciones de la ciudad de Cartagena de Indias, designada por el MINISTERIO DE CULTURA. SEPTIMA: GARANTIAS: El Contratista deberá constituir a favor del CONTRATANTE, en formato para entidades particulares, una garantía que podrá constituirse en una póliza de seguros expedida por una compañía aseguradora legalmente autorizada para contratar en Colombia con los siguientes amparos: BUEN MANEJO DEL ANTICIPO: Por un monto equivalente al 100% del valor total del anticipo, con una vigencia por el termino de duración de la obra y cuatro meses mas. DE CUMPLIMIENTO: Por un monto equivalente al 20% del valor del contrato, con una vigencia por el termino de duración del contrato y cuatro meses mas. SALARIOS Y PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES LABORALES: Por un monto equivalente al 10% del valor del contrato, con una vigencia igual a la del contrato y tres años mas. ESTABILIDAD DE LA OBRA: Por el 15% del valor del contrato y con una vigencia de tres años contados a partir del acta de recibo final de obra a plena satisfacción por parte del CONTRATANTE. RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL: Por el término de duración del

2

contrato y dos meses mas. EL CONTRATISTA deberá presentar las pólizas al CONTRATANTE después de firmado el contrato. OCTAVA: NO VINCULACION LABORAL: Por tratarse de un contrato de obra, el CONTRATISTA actuará con total autonomía técnica y por lo cual no contrae ningún vínculo de carácter laboral con el CONTRATANTE. El presente contrato en ningún caso causará el pago de Prestaciones Laborales o sociales y demás inherentes a la previsión social a favor del CONTRATISTA.

Se firma en dos ejemplares, el día 14 del mes de agosto del año 2017.


JULIAN GUTIERREZ MENDOZA
CC 8.690.924
CONTRATANTE


ANTONIO MARIA GALLEGO
CC 73.079.541
CONTRATISTA

1. NAME
2. ADDRESS
3. CITY
4. STATE
5. ZIP

POLIZA DE SEGURO DE CUMPLIMIENTO PARTICULAR

PARTICULAR

CIUDAD DE EXPEDICIÓN CARTAGENA			SUCURSAL CARTAGENA			COD.SUC 76		NO.PÓLIZA 75-45-101032453		ANEXO 0			
FECHA EXPEDICIÓN DÍA MES AÑO 25 08 2017			VIGENCIA DESDE DÍA MES AÑO 25 08 2017			A LAS HORAS 08:00		VIGENCIA HASTA DÍA MES AÑO 25 08 2020		A LAS HORAS 22:00		TIPO MOVIMIENTO EMISION ORIGINAL	

DATOS DEL TOMADOR / GARANTIZADO

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL SALGADO, ANTONIO MARIA										IDENTIFICACIÓN CC: 73.079.41			
DIRECCIÓN: BRR OLAYA SEC RAFAEL NUÑEZ CRA 406 NO. 34-104										CIUDAD: CARTAGENA, BOLIVAR		TELÉFONO: 313580671	

DATOS DEL ASEGURADO / BENEFICIARIO

ASEGURADO / BENEFICIARIO: DEL SOL LIMITADA										IDENTIFICACIÓN NIT: 808.916.81-2			
DIRECCIÓN: CENTRO CALLE DE LA TABLADA NO.7-34										CIUDAD: CARTAGENA, BOLIVAR		TELÉFONO: 864245	

ADICIONAL:

OBJETO DEL SEGURO

CON SELECCIÓN A LAS CONDICIONES GENERALES DE LA PÓLIZA QUE EN ANEXO X-CU-002A REVIS FEBRERO 2013, QUE FORMAN PARTE INTEGRANTE DE LA NORMA Y QUE EL ASEGURADO Y EL TOMADOR DECLARAN HABER RECIBIDO Y LEER EL LÍMITE DE VALOR ASEGURADO SEÑALADO EN CADA AMPARO, SEGUROS DEL ESTADO S.A., GARANTÍA.

REPRESENTA EL PAGO DE LOS PERJUICIOS DERIVADOS POR EL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ADQUIRIDAS POR PARTE DEL AFIANZADO, MEDIANTE CONTRATO DE FECHA 14/06/2017 QUE TIENE COMO OBJETO: REPARACIÓN DEL SOLADO UNICADO EN EL BALUARTE SAN FRANCISCO JAVIER

AMPAROS

RUBRO: CONSTRUCCION DE OBRAS CIVILES Y EDIFICIOS.

AMPAROS	VIGENCIA DESDE	VIGENCIA HASTA	SUMA ASEG/ACTUAL
CUMPLIMIENTO	25/08/2017	25/01/2018	\$7,728,240.00
SEGURO DEL ANTICIPO	25/08/2017	25/01/2018	\$19,320,600.00
SALARIOS Y PRESTACIONES SOCIALES	25/08/2017	25/09/2020	\$3,844,120.00
ESTABILIDAD DE LA OBRA	SI AMPARO 3 AÑOS, 0 MESES Y 0 DÍAS *		\$5,796,160.00

ACLARACIONES

* ESTE AMPARO INICIA VIGENCIA UNA VEZ SE HA FINALIZADO LA EJECUCION DEL CONTRATO Y/O CON LA FIRMA DEL ACTA DE ENTREGA A SATISFACCION DEL MISMO

VALOR PRIMA NETA	GASTOS EXPEDICIÓN	IVA	TOTAL A PAGAR	VALOR ASEGURADO TOTAL	FECHA LÍMITE DE PAGO
\$ 132,302.00	\$ 7,000.00	\$ 28,467.00	\$ 165,770.00	\$ 36,709,140.00	25 / 08 / 2017

INTERVENIENTOS			DISTRIBUCIÓN COASEGURO		
NOMBRE	CLAVE	% DE PART.	NOMBRE COMPAÑÍA	% PART.	VALOR ASEGURADO
FALCON AGENCIA DE SEGUROS LTDA	123340	100.00			

PLAN DE PAGO CONTADO

QUEDA EXPRESAMENTE CONVENIDO QUE LAS OBLIGACIONES DE SEGUROS DEL ESTADO S.A. SE REFIERE ÚNICAMENTE AL OBJETO Y OBSERVACIONES DE LA(S) GARANTÍA(S) QUE SE ESPECIFICAN EN ESTE CUADRO. EL VALOR DE LA PRIMA DEBERÁ PAGARSE DENTRO DE LA FECHA LÍMITE DE PAGO. LA MORA EN EL PAGO DE LA PRIMA O DE LOS CERTIFICADOS O ANEXOS QUE SE EXPIDAN CON FUNDAMENTO EN ELLA, PRODUCIRÁ LA TERMINACIÓN AUTOMÁTICA DEL CONTRATO Y DARA DERECHO A SEGUROS DEL ESTADO S.A. PARA EXOBR EL PAGO DE LA PRIMA DEVENGADA Y DE LOS GASTOS CAUSADOS CON OCASION DE LA EXPEDICION DEL CONTRATO.

PARA EFECTOS DE NOTIFICACIONES LA DIRECCIÓN DE SEGUROS DEL ESTADO S.A. ES CARRERA 8 NO 34-83 PISO 8 - TELÉFONO: 8891144- CARTAGENA



REFERENCIA
PAGO:
110131038354-7

(415)7709998021167(8020)11013103835577(3900)000000165770(95)20180825

75-45-101032453

FIRMA AUTORIZADA: Miguel Salgado - Vicepresidente de Planes

FIRMA TOMADOR

LISTED PUEDE CONSULTAR ESTA PÓLIZA EN WWW.SEGUROSDELESTADO.COM

OFICINA PRINCIPAL: CRA. 11 NO. 88-88 BOGOTÁ D.C. TELÉFONO: 2188977

ANDRÉS POLO

POLIZA DE SEGURO DE CUMPLIMIENTO PARTICULAR

PARTICULAR

CIUDAD DE EXPEDICIÓN CARTAGENA			SUCURSAL CARTAGENA			COD.SUC 75		NO.PÓLIZA 75-45-101032463		ANEXO 0			
FECHA EXPEDICIÓN DÍA MES AÑO 25 08 2017			VIGENCIA DESDE DÍA MES AÑO 25 08 2017			A LAS HORAS 08:00		VIGENCIA HASTA DÍA MES AÑO 25 08 2020		A LAS HORAS 23:00		TIPO MOVIMIENTO EMISION ORIGINAL	
DATOS DEL TOMADOR / GARANTIZADO													
NOMBRE O RAZON SOCIAL GALLEGO, ANTONIO MARIA										IDENTIFICACIÓN CC: 73.078.41			
DIRECCIÓN: BRR OLAYA SEC RAFAEL NUÑEZ CRA 408 NO. 34-104										CIUDAD: CARTAGENA, BOLIVAR		TELÉFONO: 313580471	
DATOS DEL ASEGURADO / BENEFICIARIO													
ASEGURADO / BENEFICIARIO: DEL SOL LIMITADA										IDENTIFICACIÓN NIT: 006.018.842			
DIRECCIÓN: CENTRO CALLE DE LA TABLADA NO.7-34										CIUDAD: CARTAGENA, BOLIVAR		TELÉFONO: 664225	
ADICIONAL:													

**COPIA PARA PAGO
EN BANCOS NO
NEGOCIABLE**

VALOR PRIMA NETA \$ *****132,302.00		GASTOS EXPEDICIÓN \$ *****7,000.00		IVA \$ *****26,467.00		TOTAL A PAGAR \$ *****165,770.00		VALOR ASEGURADO TOTAL \$ *****38,709,140.00		FECHA LIMITE DE PAGO 25 / 08 / 2017	
INTERMEDIARIO						DISTRIBUCION COMISION					
NOMBRE FALCON AGENCIA DE SEGUROS LTDA		CLAVE 123340		% DE PART. 100.00		NOMBRE COMPAÑIA		% PART.		VALOR ASEGURADO	
PLAN DE PAGO CONTADO											
QUEDA EXPRESAMENTE CONVENIDO QUE LAS OBLIGACIONES DE SEGUROS DEL ESTADO S.A. SE REFIERE ÚNICAMENTE AL OBJETO Y OBSERVACIONES DE LA(S) GARANTIA(S) QUE SE ESPECIFICAN EN ESTE CUADRO. EL VALOR DE LA PRIMA DEBERA PAGARSE DENTRO DE LA FECHA LIMITE DE PAGO. LA MORA EN EL PAGO DE LA PRIMA O DE LOS CERTIFICADOS O ANEXOS QUE SE EXPIDAN CON FUNDAMENTO EN ELLA, PRODUCIRA LA TERMINACION AUTOMATICA DEL CONTRATO Y DARA DERECHO A SEGUROS DEL ESTADO S.A. PARA EXIGIR EL PAGO DE LA PRIMA DEVENGADA Y DE LOS GASTOS CAUSADOS CON OCASION DE LA EXPEDICION DEL CONTRATO.											
FORMA DE PAGO											
BANCO		CHEQUE No.		VALOR		REFERENCIA PAGO:		110131030355-7			
EFFECTIVO											
CHEQUE											
TOTAL \$											



(415) 7708994021167 (8020) 11013103035577 (3900) 000000165770 (96) 20180825

CONVENIOS DE PAGO

BANCO DE BOGOTÁ SEGUROS DEL ESTADO S.A. CUENTA CORRIENTE 008485445
BANCOLOMBIA SEGUROS DEL ESTADO S.A. CONVENIO 47186

COPIA PARA PAGO EN BANCOS NO NEGOCIABLE



FORTIFICACIONES
CARTAGENA DE INDIAS

Cartagena de Indias, 20 de septiembre de 2017.

Señora.

ISABEL GIRALDO

DEL SOL S.A.S.

Baluartes San Francisco Javier.

REF: Carta de Conformidad.

Estimada señora.

Con relación a los trabajos realizados en el baluarte de San Francisco Javier, en donde se hizo el reemplazo del solado de la explanada, hacemos los siguientes comentarios y recomendaciones.

Como es de su conocimiento, esta actividad, se hizo por recomendación de la Etcar, con el fin de evitar que se generaran problemas de filtración a los espacios internos de la cortina de este baluarte, en donde se encuentran ubicados los baños y las oficinas del FICCI.

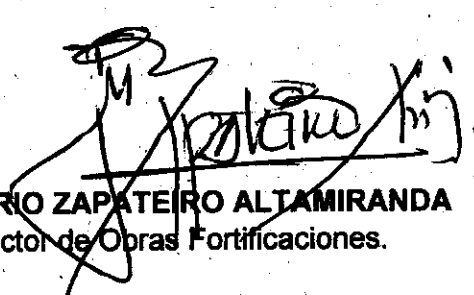
Según el seguimiento que se hizo durante el desarrollo de todo el proceso, se puede concluir, que tanto los materiales utilizados y las técnicas aplicadas, corresponden a lo planeado metodológicamente para dicha intervención, la cual evitara que se sigan presentando a futuro filtraciones hacia el interior de la cortina.

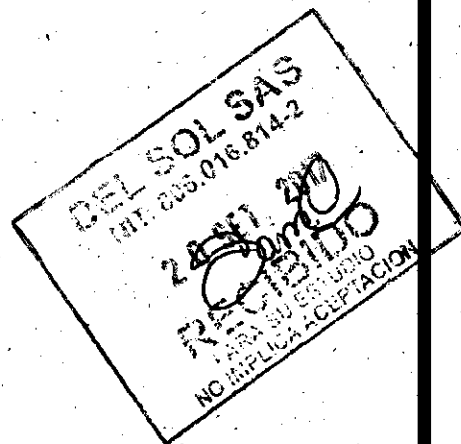
Esta área, se le deberá mantener libre de elementos que le generen punzonamiento y/o ralladura, para evitar deterioro en el acabado del solado y de esta manera se podrá garantizar su permanencia y estabilidad.

En consecuencia y basados en la inspección visual y lo expuesto anteriormente, damos por buen recibo los trabajos realizados por su contratista, el cual se ciñó al manual de procedimientos elaborado por nuestra institución ETCAR, para las fortificaciones, así mismo confirmo que el área intervenida, fue entregada en su totalidad el lunes 18 de septiembre del año en curso, cumpliendo el plazo contractual.

Agradeciendo de antemano la atención prestada, me despido reiterando nuestra conformidad con las obras anteriormente mencionadas.

Atentamente,


MARIO ZAPATEIRO ALTAMIRANDA
Director de Obras Fortificaciones.

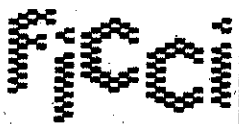


MINCULTURA

**TODOS POR UN
NUEVO PAÍS**
POR EQUIDAD PROGRESION

**Escuela Taller
Cartagena de Indias**

www.patrimoniodecartagena.com



FESTIVAL
INTERNACIONAL
DE CINE
DE CARTAGENA DE INDIAS



Cartagena de Indias D.T y C. 16 de noviembre de 2017

Señores:
Escuela Taller
Atn. Sr. Luis Ricardo Dunoyer Gonzalez
Director General
Ciudad

Estimado Sr. Dunoyer,

Reciba un saludo cordial de la Corporación Festival Internacional de Cine de Cartagena de Indias-FICCI.

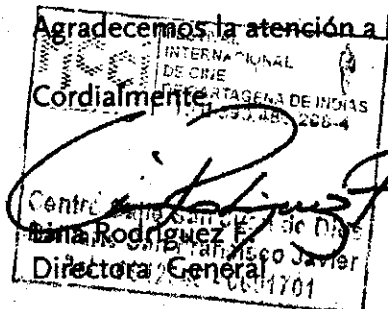
En principio queremos agradecer por la diligente función de realizar los trabajos de reparación a las filtraciones de aguas, que se estaban presentando en la parte superior del Baluarte San Francisco Javier y que afectaban las instalaciones de la oficina administrativa del FICCI.

No obstante, dicho trabajo no es definitivo dado que a la fecha, se siguen presentando filtraciones que están afectando nuestra operación y dañando equipos de cómputo, entre otros.

En este sentido, queremos hacerle seguimiento a la comunicación enviada el 23 de diciembre de 2016, en la cual le solicitábamos a la ETCAR encargarse de los trabajos de reparación que se debían hacer en las instalaciones de las oficinas del Festival de Cine (Bajos del Baluarte). Para tal efecto hemos recibido en reiteradas oportunidades visitas de funcionarios de la ETCAR, tomando fotografías, midiendo el área afectada, sin embargo, no hemos visto avances en relación a estas reparaciones y teniendo en cuenta que la próxima edición del FICCI se realizará del 28 de febrero al 05 de marzo de 2018, es importante que nuestras instalaciones estén en condiciones óptimas para recibir al equipo de trabajo que se contrata para la temporada.

Anexamos evidencias del estado en el que se encuentran nuestras instalaciones en estos momentos.

Agradecemos la atención a la presente.



Centro Calle San Juan de Dios, Baluarte San Francisco Javier - Cartagena de Indias, Colombia
www.ficcifestival.com - Tel: (57+5) 664 2345 / 660 1701 - Fax: (57+5) 660 1037

De: **Elíne Garcés** asistenciageneral@ficcifestival.com
Asunto: Fwd: CARTA OFICINA FICCI
Fecha: 1 de octubre de 2018, 3:18 p.m.
Para: Gerencia@grupodelsolsas.com

60

109

FYI,

----- Forwarded message -----

From: **Elíne Garcés** asistenciageneral@ficcifestival.com
Date: jue., 17 nov. 2016 a las 11:27
Subject: CARTA OFICINA FICCI
To: direcciongeneral@etcar.org
Cc: Karina De Guzman Herrera karina.deguzman@etcar.org, Lina Rodriguez direcciongeneral@ficcifestival.com, Lorena Ordozgoitia comercial@ficcifestival.com

Buenos días Sr. Dunoyer,

Reciba un cordial saludo de la Corporación Festival Internacional de Cine de Cartagena de Indias- FICCI.

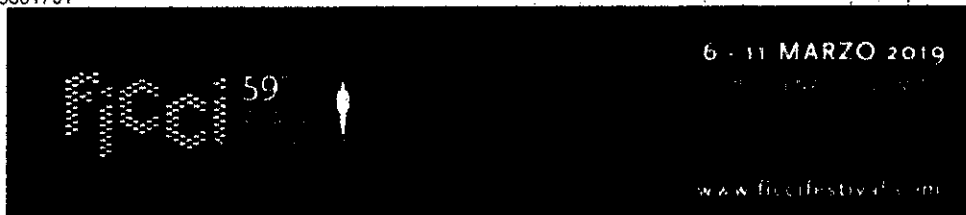
Por medio del presente me permito enviar Carta de algunos daños que se han presentado por filtraciones de agua en las instalaciones de la oficina del Festival de Cine de Cartagena, ubicadas en los Bajos del Baluarte San Francisco Javier.

Cordialmente,

Elíne Garcés Narvaez
Asistente General
Festival Internacional de Cine de Cartagena de Indias - FICCI
Centro Calle San Juan de Dios, Bajos del Baluarte San Francisco Javier
Tel: (575) 6642345 - 6601701
www.ficcifestival.com



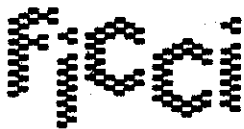
Elíne Garcés Narvaez
Asistente General
Corporación Festival Internacional de Cine de Cartagena de Indias - FICCI
Centro Calle San Juan de Dios, Bajos del Baluarte San Francisco Javier
Tel: (575) 6642345 - 6601701



www.ficcifestival.com



CARTA ETCAR-
FICCI.pdf



FESTIVAL
INTERNACIONAL
DE CINE
DE CARTAGENA DE INDIAS



110

Cartagena de Indias D.T y C. 16 de noviembre de 2016

Señores:

Escuela Taller

Atn. Sr. Luis Ricardo Dunoyer Gonzalez

Director General

Ciudad

Estimado Sr. Dunoyer,

Reciba un saludo cordial de la Corporación Festival Internacional de Cine de Cartagena de Indias-FICCI.

En principio queremos hacerle extensivo nuestros agradecimientos por la continua voluntad de apoyo de la Escuela Taller al FICCI y reiterar nuestro aprecio por la labor cultural y social que vienen desarrollando en la ciudad.

Por medio del presente nos permitimos informar acerca de los inconvenientes que se han venido presentado en las instalaciones de la oficina del Festival Internacional de Cine de Cartagena de Indias-FICCI, ubicadas en los bajos del Baluarte San Francisco Javier. Desde que empezó la temporada de lluvias en la ciudad, hemos tenido filtraciones en el techo de la oficina, las cuales nos han causado daños de gran proporción en nuestros equipos de cómputo y en parte de nuestro mobiliario, como podrá visualizarlo en las fotografías que le compartimos de manera adjunta.

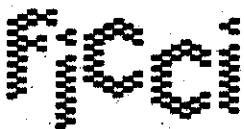
Como parte de la búsqueda de una solución, hemos buscado apreciaciones técnicas de arquitectos cercanos al Festival, y el concepto que nos han dado es hacer un trabajo de impermeabilización en el piso de arriba y reubicar algunos elementos que favorecen el estancamiento de agua en el área que es operada por el Bar El Baluarte, como las materas y algunos insumos de la infraestructura de la cocina que es administrada por ellos.

En este sentido, nos dirigimos a ustedes solicitándoles de manera muy respetuosa que puedan programar una visita y poder encontrar una solución definitiva y favorable a esta problemática.

Agradecemos la atención y colaboración prestada a la presente.

Cordialmente,

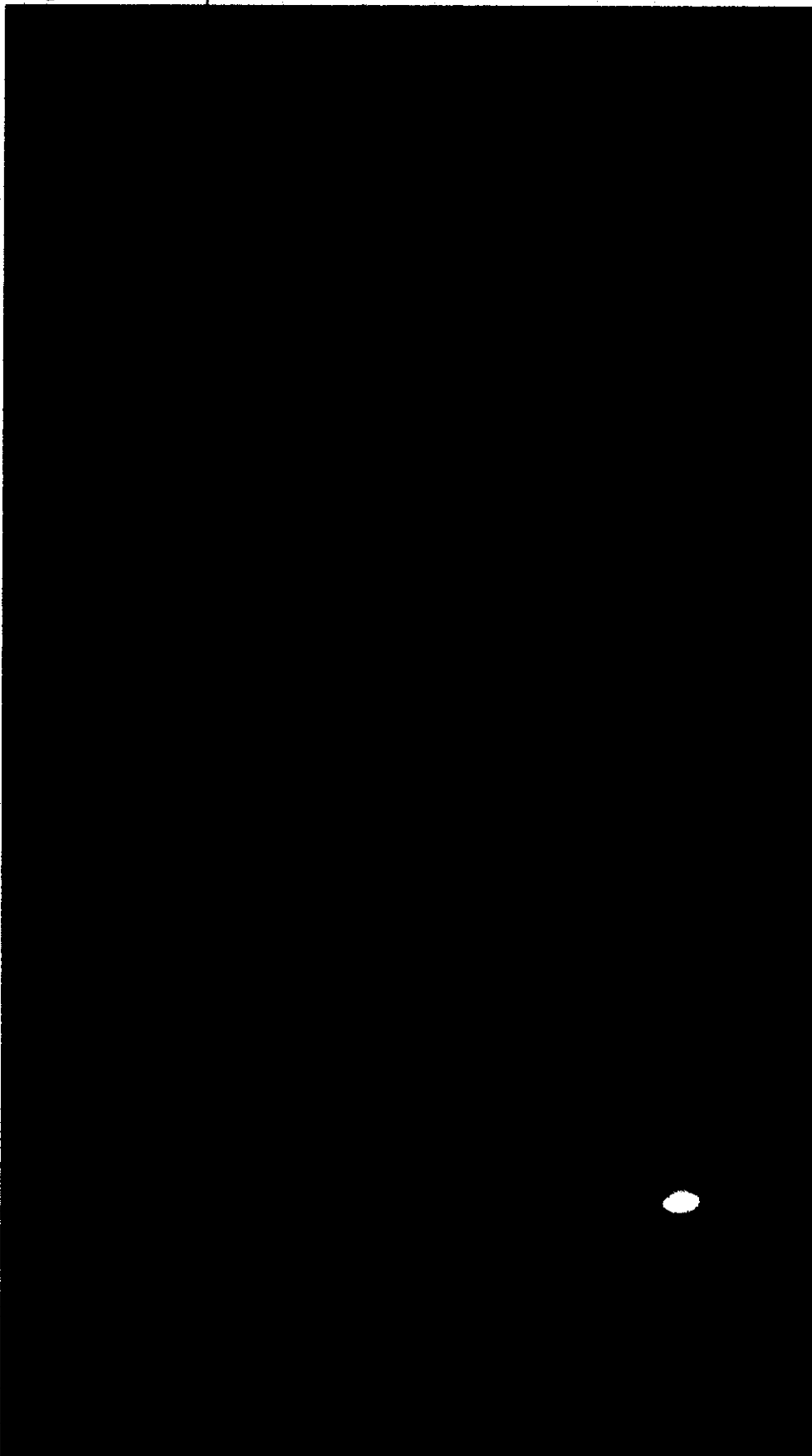

Lina Rodríguez F.
Directora General



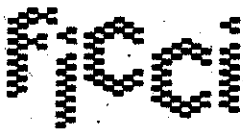
FESTIVAL
INTERNACIONAL
DE CINE
DE CARTAGENA DE INDIAS



7/11



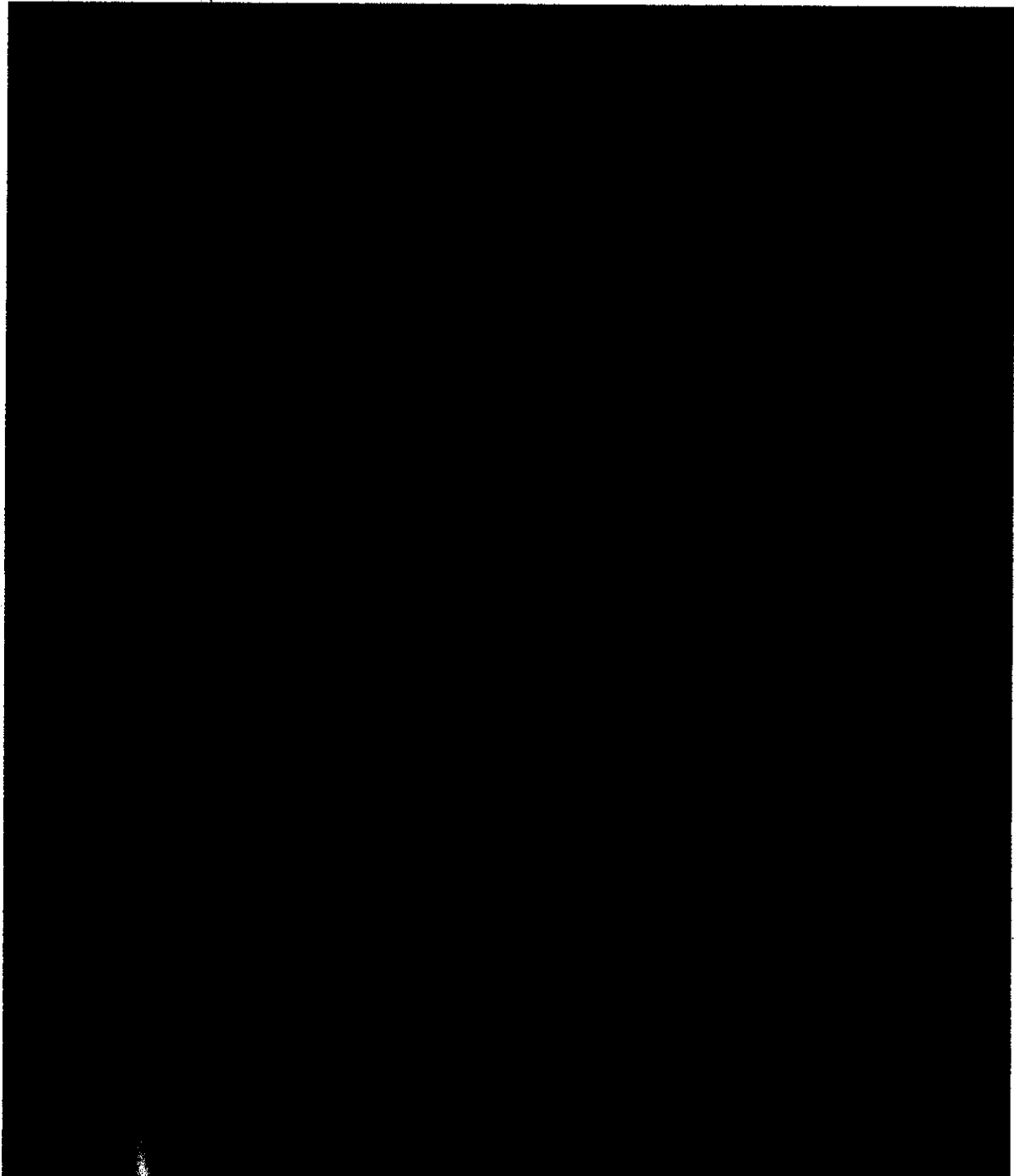
Centro Calle San Juan de Dios, Baluarte San Francisco Javier - Cartagena de Indias, Colombia
www.ficcfestival.com - Tel: (57+5) 664 2345 / 660 1701 - Fax: (57+5) 660 1037



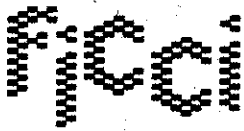
FESTIVAL
INTERNACIONAL
DE CINE
DE CARTAGENA DE INDIAS



12



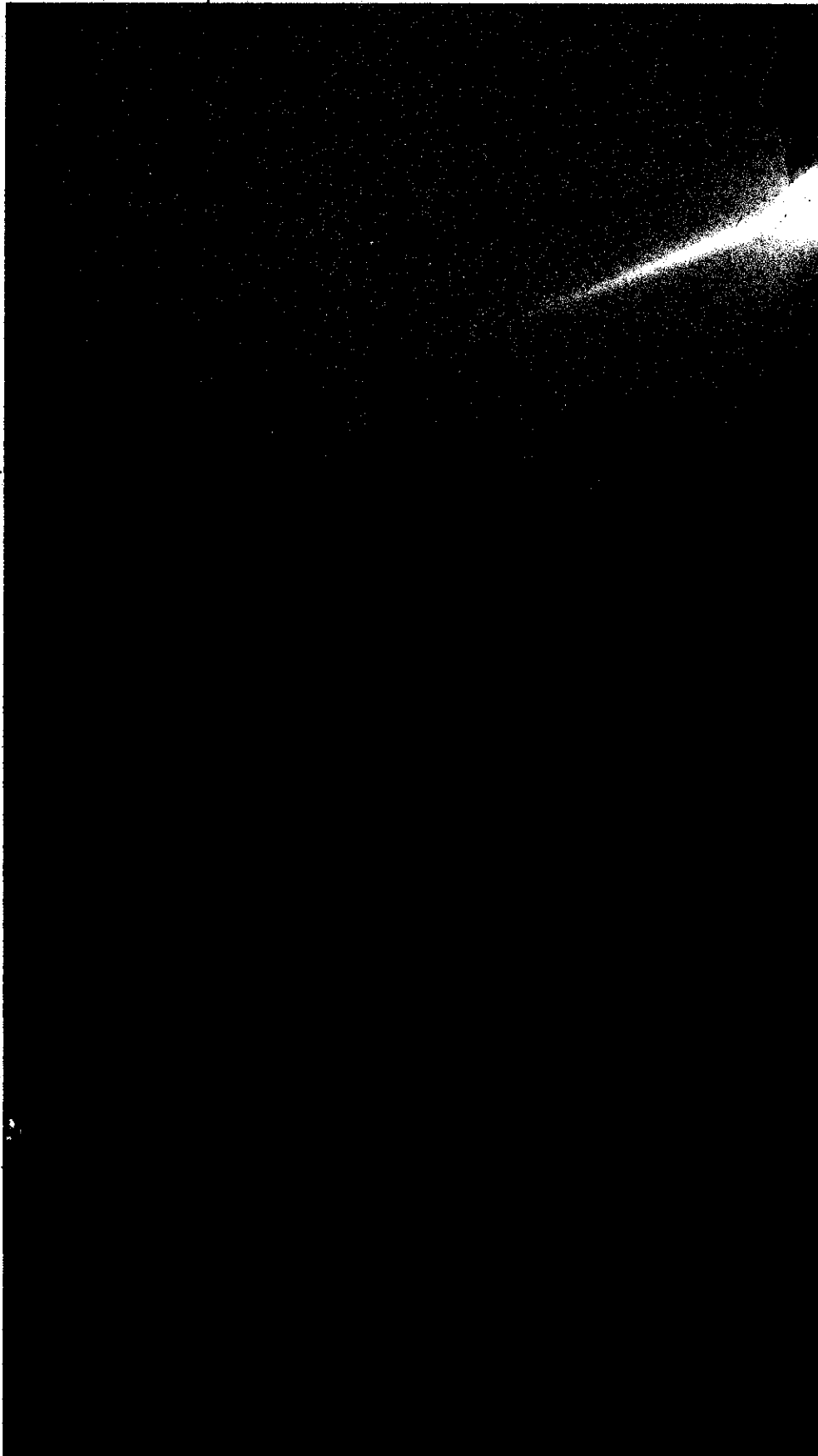
Centro Calle San Juan de Dios, Baluarte San Francisco Javier - Cartagena de Indias, Colombia
www.ficcifestival.com - Tel: (57+5) 664 2345 / 660 1701 - Fax: (57+5) 660 1037



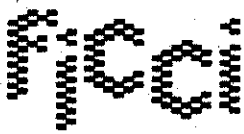
FESTIVAL
INTERNACIONAL
DE CINE
DE CARTAGENA DE INDIAS



13



Centro Calle San Juan de Dios, Baluarte San Francisco Javier - Cartagena de Indias, Colombia
www.ficcfestival.com - Tel: (57+5) 664 2345 / 660 1701 - Fax: (57+5) 660 1037

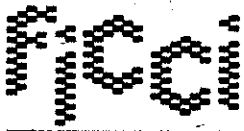


FESTIVAL
INTERNACIONAL
DE CINE
DE CARTAGENA DE INDIAS



174

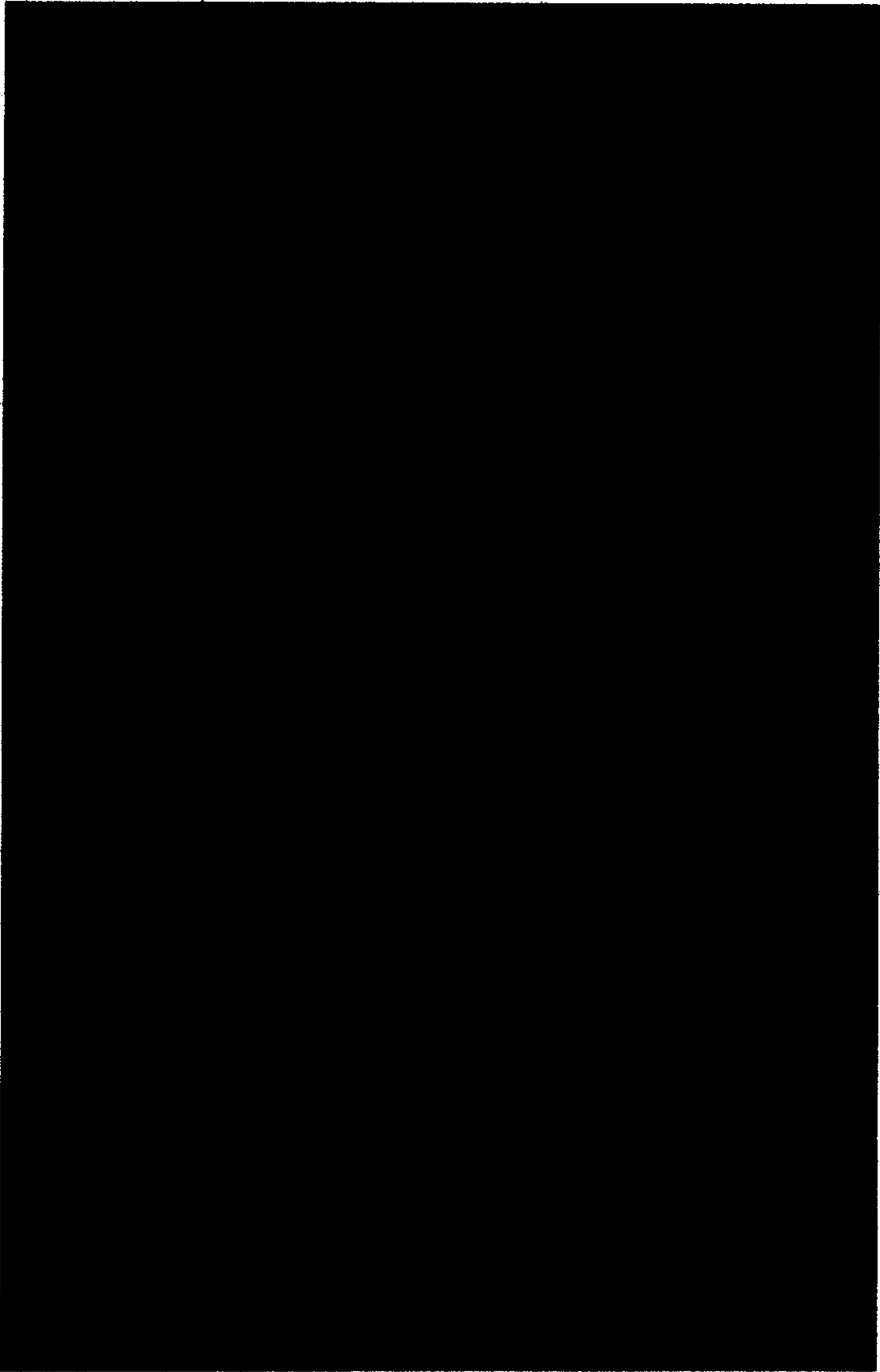
Centro Calle San Juan de Dios, Baluarte San Francisco Javier - Cartagena de Indias, Colombia
www.ficci festival.com - Tel: (57+5) 664 2345 / 660 1701 - Fax: (57+5) 660 1037



FESTIVAL
INTERNACIONAL
DE CINE
DE CARTAGENA DE INDIAS



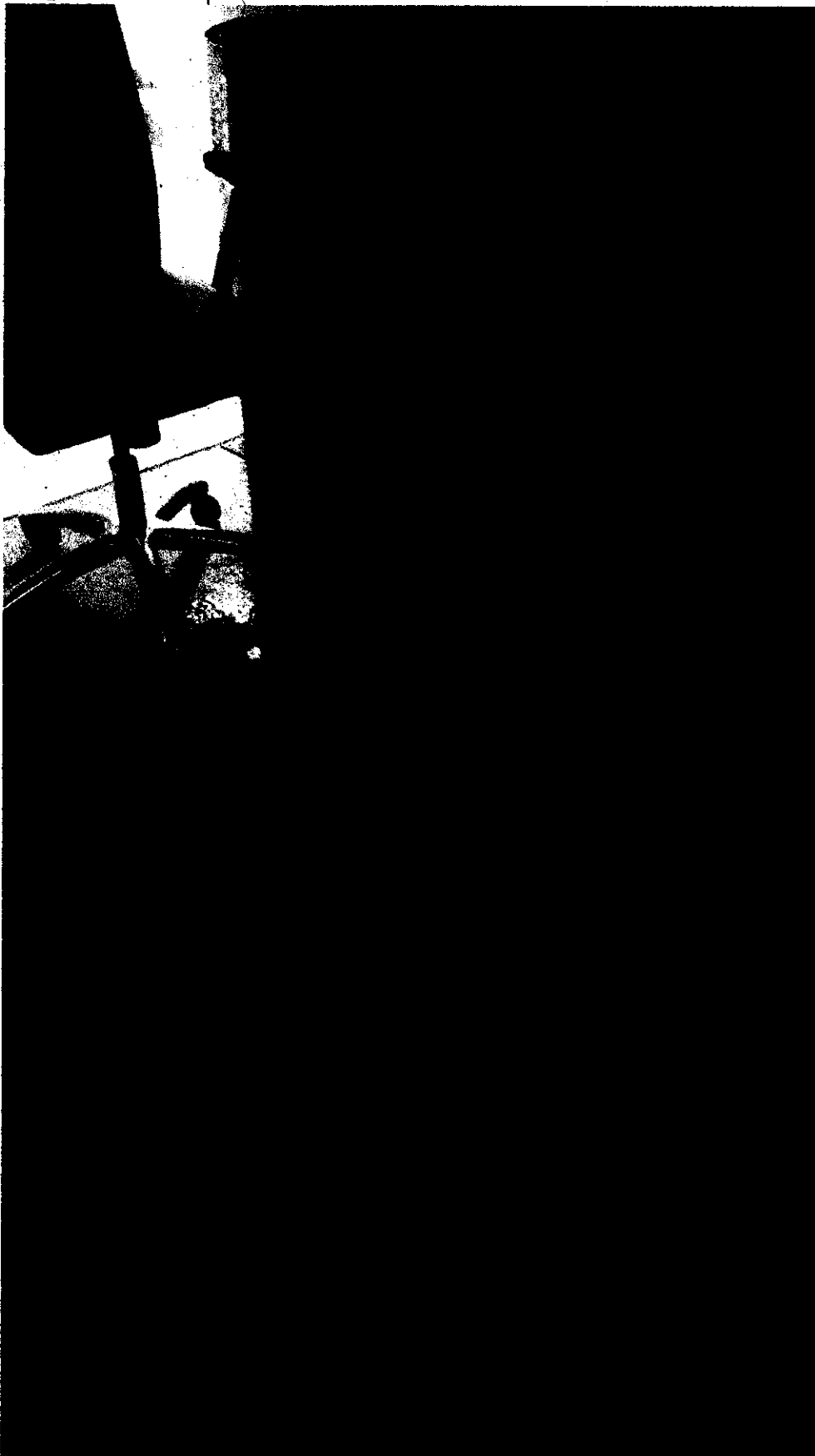
115



Centro Calle San Juan de Dios, Baluarte San Francisco Javier - Cartagena de Indias, Colombia
www.ficcifestival.com - Tel: (57+5) 664 2345 / 660 1701 - Fax: (57+5) 660 1037

fic

FESTIVAL
INTERNACIONAL
DE CINE
DE CARTAGENA DE INDIAS



116

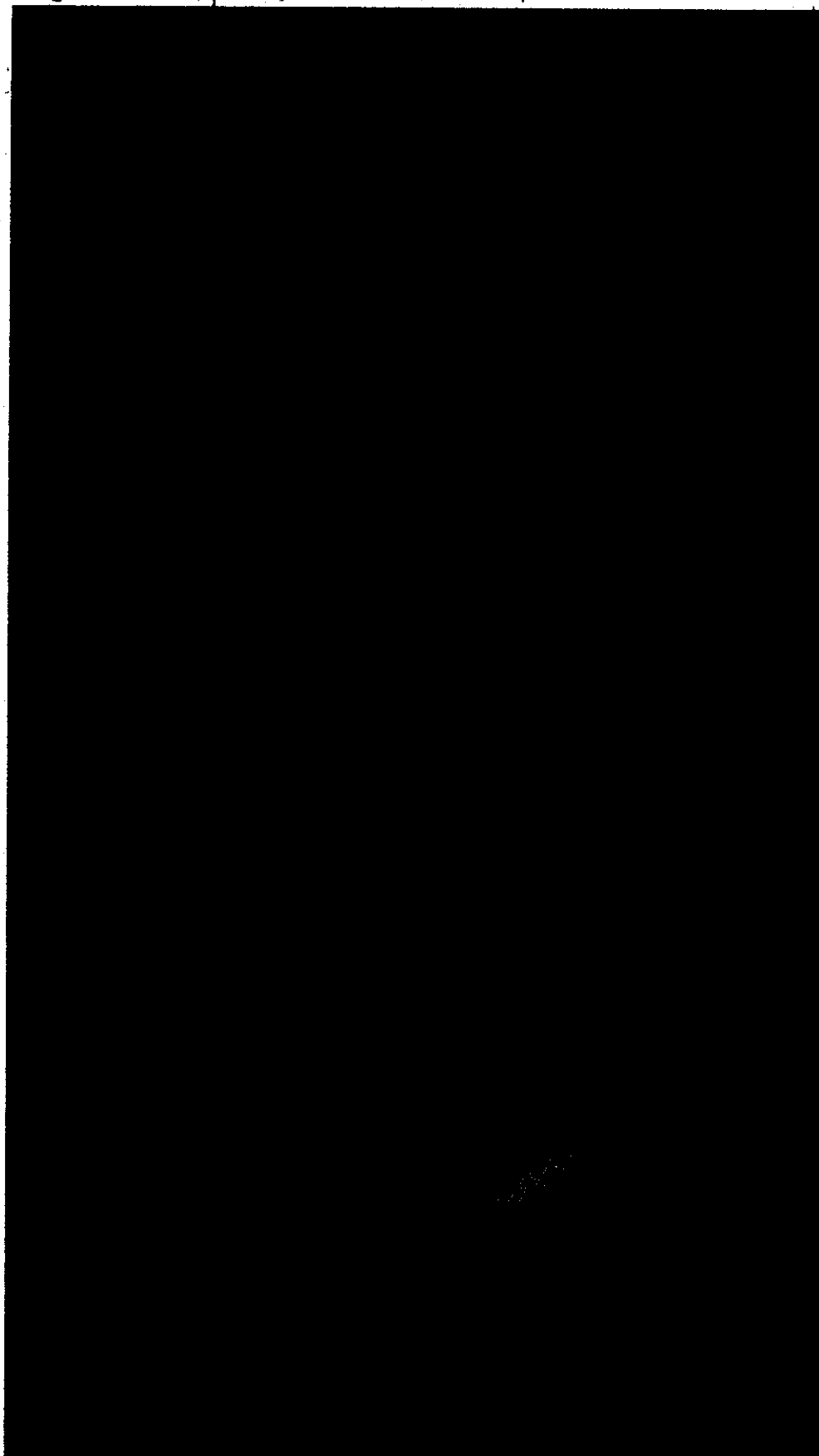
Centro Calle San Juan de Dios, Baluarte San Francisco Javier - Cartagena de Indias, Colombia
www.ficfestival.com - Tel: (57+5) 664 2345 / 660 1701 - Fax: (57+5) 660 1037



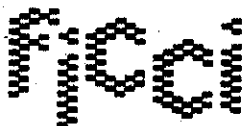
FESTIVAL
INTERNACIONAL
DE CINE
DE CARTAGENA DE INDIAS



117



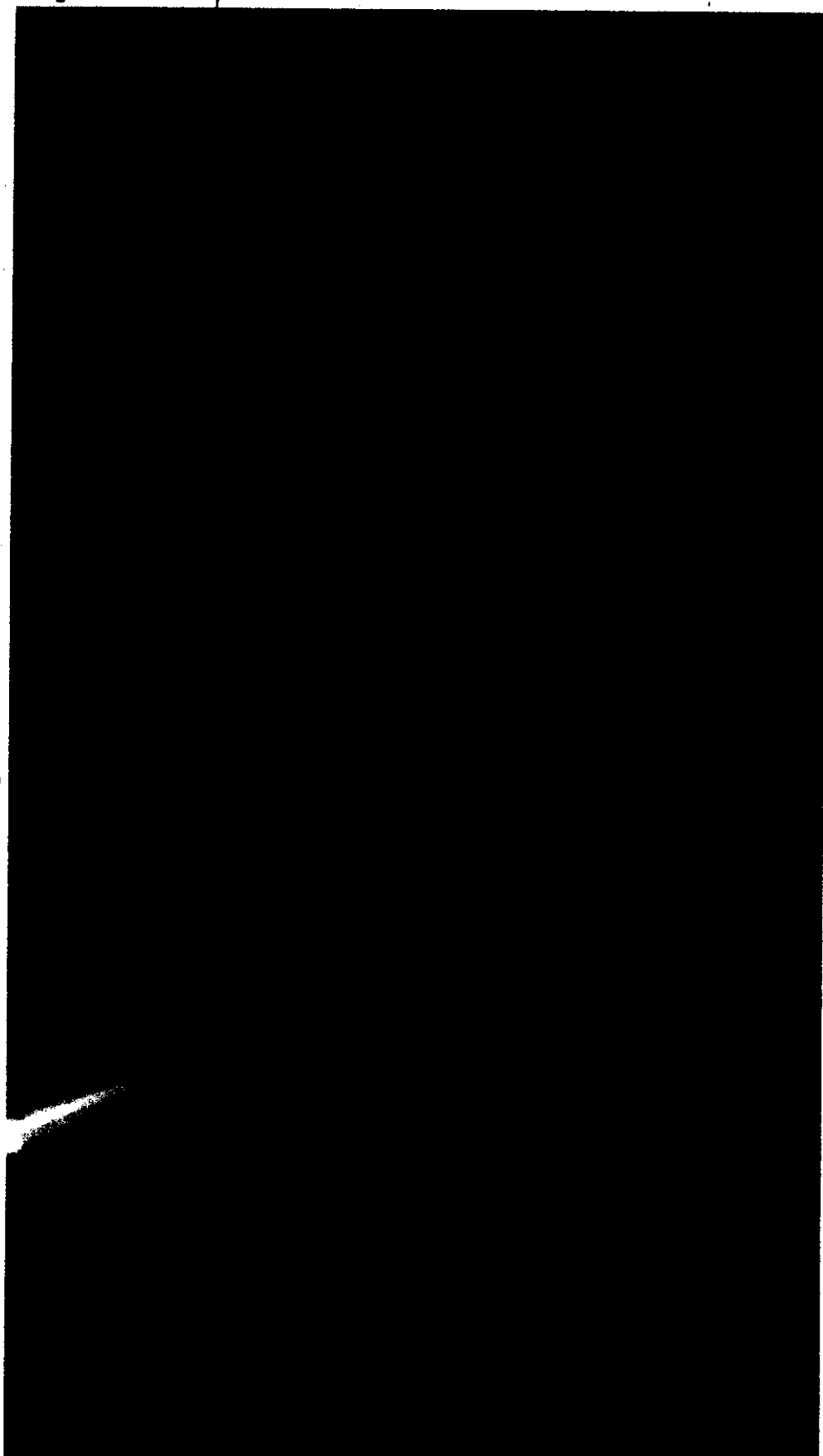
Centro Calle San Juan de Dios, Baluarte San Francisco Javier - Cartagena de Indias, Colombia
www.ficcifestival.com - Tel: (57+5) 664 2345 / 660 1701 - Fax: (57+5) 660 1037



FESTIVAL
INTERNACIONAL
DE CINE
DE CARTAGENA DE INDIAS



MB



Centro Calle San Juan de Dios, Baluarte San Francisco Javier - Cartagena de Indias, Colombia
www.ficcfestival.com - Tel: (57+5) 664 2345 / 660 1701 - Fax: (57+5) 660 1037



119

Cartagena de Indias, enero 18 de 2018

Señores

Escuela Taller Cartagena de Indias

Atn. Mario Zapateiro

Director de Obras Fortificaciones

20/01/18
Jaulafatin
Hoy: 3:14pm

Estimado Sr Zapateiro,

Atentamente me dirijo a ustedes con el fin de reiterarles que nuestro objetivo primordial es proteger, conservar y mantener el Baluarte San Francisco Javier con todas y cada una de sus características propias de tal manera que se resalten sus valores históricos y culturales. Como es de su conocimiento ETCAR realiza inspecciones permanentes y periódicas al Baluarte San Francisco Javier y como resultado de estas se generan recomendaciones las cuales son para nosotros muy importante atenderlas estrictamente y de manera oportuna. A continuación relaciono las actividades y trabajos que hemos realizado con el fin de dar cumplimiento a dichas recomendaciones:

- Retiro de las carpas que se encontraban ubicadas en el área del solado de la explanada. Vale la pena resaltar que las carpas que estuvieron ubicadas en este sector, cumplen con las especificaciones de bajo peso y dimensiones establecidas en el manual de usos de las fortificaciones.
- Reemplazo del solado de la explanada con el fin de que no se presenten problemas de filtración en la zona de baños y oficinas del FICCI, en este punto vale la pena resaltar lo siguiente:
 1. Los trabajos se culminaron satisfactoriamente y se cumplió con las especificaciones técnicas indicadas por ETCAR. Resalto que esta área se mantiene con los cuidados garantizando su estabilidad.
 2. Se están realizando trabajos de mejoramiento, refuerzo e impermeabilización del muro que se encuentra ubicado en el marco superior de puerta de ingreso a las oficinas del FICCI porque se siguen presentando filtraciones y humedad cuando llueve. Lo anterior es avalado por un estudio técnico realizado por el experto recomendado por ETCAR Sr Antonio Gallego y el Arquitecto Nelson Peralta.



20

3. Los trabajos de reparación del cielo raso del FICCI, el cual se deterioro por las filtraciones, están pendientes de su realización porque la misma Administración del FICCI solicitó que se estos se hagan una vez terminado el Festival Internacional de Cine para no entorpecer sus actividades. Sin embargo se les habilito una zona que estaba clausurada y se reemplazaron las luminarias con el fin de que desarrollen sus actividades normalmente mientras que se inician los trabajos definitivos en el cielo raso.

Le ratifico que estamos prestos a atender cualquier inquietud o requerimiento.

De antemano agradezco la gentileza de su atención.

Cordialmente,

Isabel Cristina Giraldo

Gerente General

Del Sol S.A.S

Plaza de la Aduana Edf Andlan Ofc 411

gerencia@grupodelsolsas.com

Tel 3167421268



Cartagena de Indias, febrero 16 de 2018

Señores
Escuela Taller Cartagena de Indias
Atn. Mario Zapateiro
Director de Obras Fortificaciones

16/02/18
Recepcion
How-9x1am

Asunto: Intención de Ejecución Proyecto de mejoramiento de los baños Baluarte San Francisco Javier.

Respetado Sr Zapateiro,

Nos dirigimos a usted con el fin de manifestar nuestra intención de llevar a cabo el proyecto de mejoramiento, adecuación y renovación de los baños del Baluarte San Francisco Javier, en este momento se encuentran afectados por el uso permanente del público y se hace urgente esta intervención para continuar dando un óptimo servicio, por lo anterior le solicitamos muy atentamente la aprobación de dichas obras:

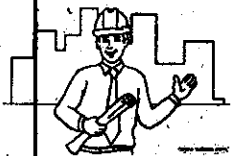
1. Pafete pulido de muros y paredes
2. Detalle de muro a la vista para su conservación
3. Pintura en muros y paredes
4. Aplicación de estuco plástico en cielo raso
5. Pintura vinilo en cielo raso
6. Desmonte de placa en mármol de mesones lavamanos
7. Hechura de Placa en concreto para lavamanos e instalación de lavamanos en mármol.
8. Instalación de grifería lavamanos con sensor electrónico marca Corona, esto con el fin de optimizar nuestro recurso natural "El Agua" y así contribuir con nuestro medio ambiente.
9. Limpieza de pisos y aplicación de juntas con boquilla
10. Lijado y pintura de puertas
11. Aseo y limpieza general

Estas adecuaciones tendrán una duración de 4 días aproximadamente y estarán financiadas con recursos propios. Vale la pena resaltar que contrataremos baños portátiles debidamente organizados y limpios por el tiempo que sea necesario, esto con el fin de no interferir con la prestación del servicio de baños al público en general.

De antemano le agradezco la atención prestada y la pronta respuesta a esta solicitud.

Cordialmente,


Isabel Cristina Giraldo Araujo
Gerente General
DEL SOL SAS
Centro, Plaza de la Aduana Edif Andian Ofc 411
gerencia@grupodelsolas.com
Tel 3167421268



OBRAS CIVILES Y RESTAURACIONES COLONIALES

ANTONIO GALLEGO

122

Cartagena de Indias, 24 de Abril de 2018

CUENTA DE COBRO N° 03

GRUPO DEL SOL S.A.S

DEBE A:

ANTONIO MARIA GALLEGO
C.C N° 73.079.541 de Cartagena

La suma de :.....\$ **7.270.000**

Por concepto de Obras Ejecutadas en el Ficci, tipo de Obras

- Desmonte de Cielo Razo
- Recolección de Escombros
- Hacer estructura de Cielo Razo
- Colocación de laminas
- Resanar detales de placa
- Estuco de Cielo Razo
- Pintura del Mismo



Anticipo Recibido

\$ 1.559.250

\$ **4.362.000**

TOTAL RECIBIDO

\$ **5.921.250**

SALDO A PAGAR

\$ **1.348.750**

ANTONIO MARIA GALLEGO
C.C N° 73.079.541 de Cartagena
Cel: 3135805071



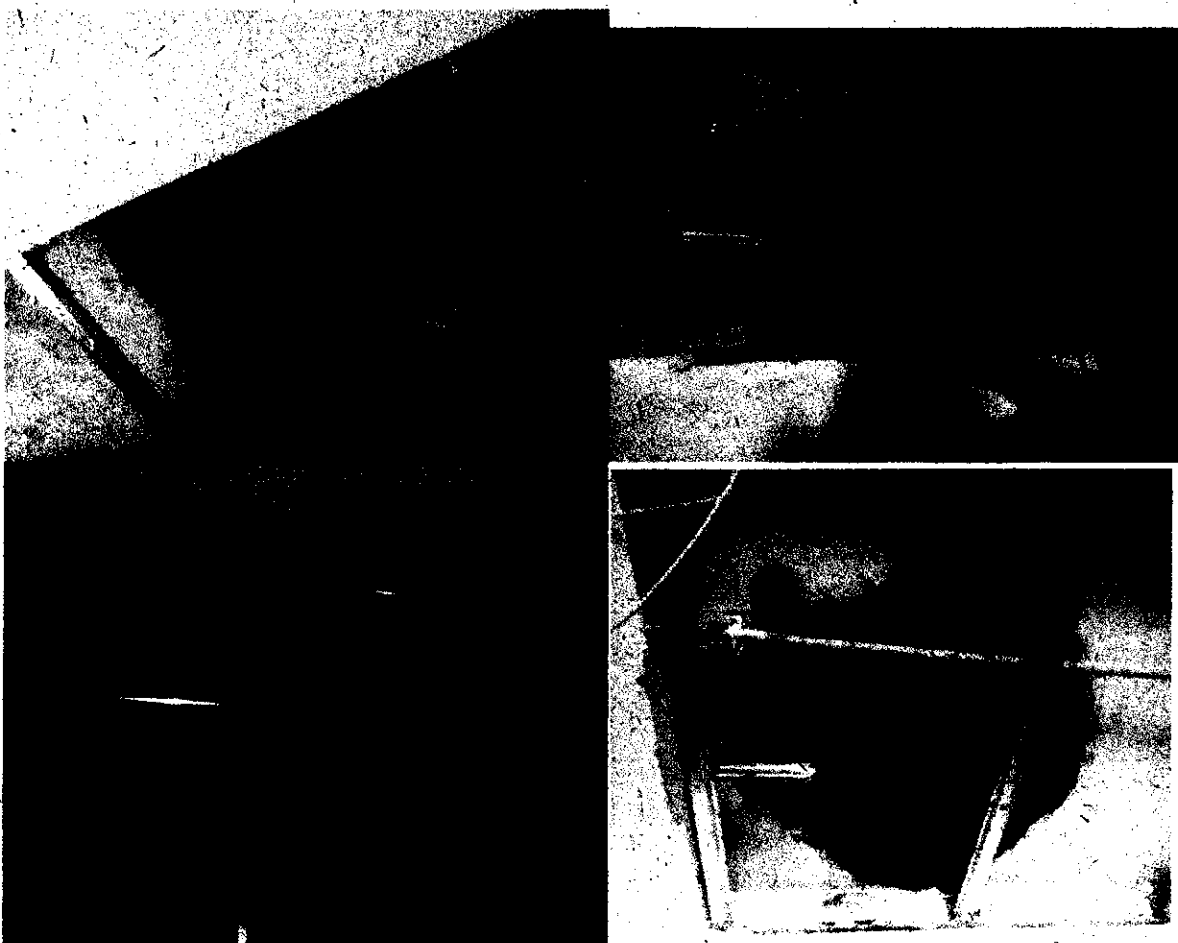
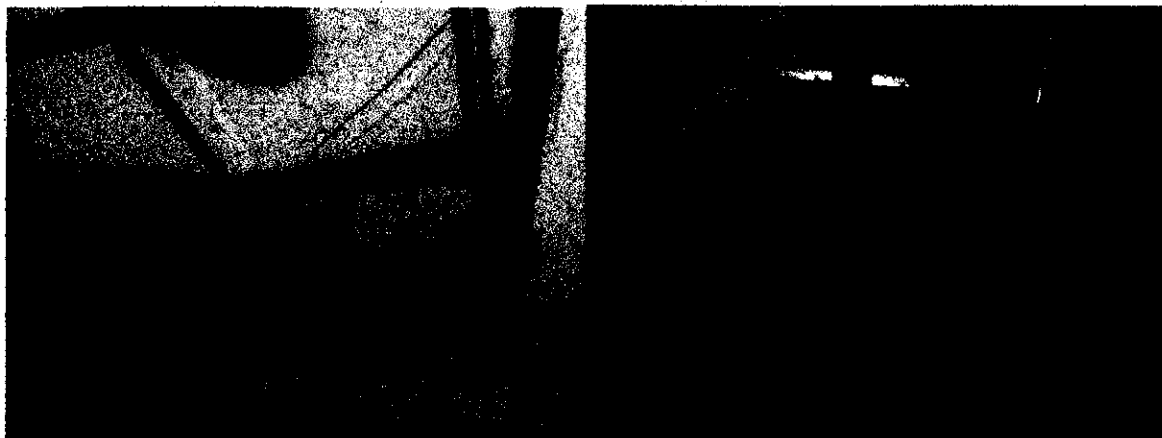
Recibido
24-4-2018

BARRIO LIBANO CALLE SALIM BECHARA N° 34-94 - 3135805071
CARTAGENA COLOMBIA

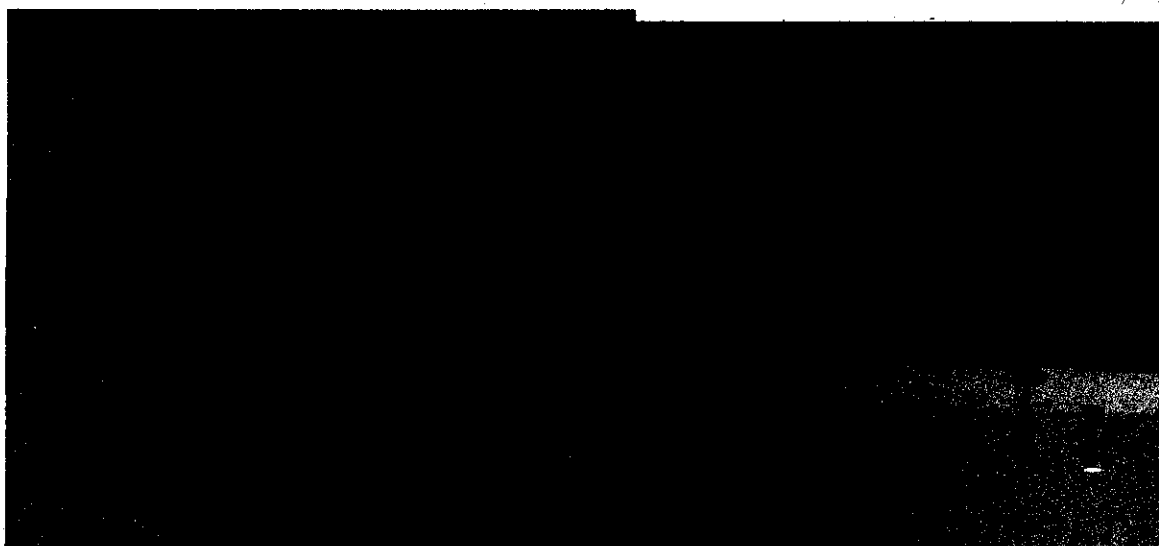
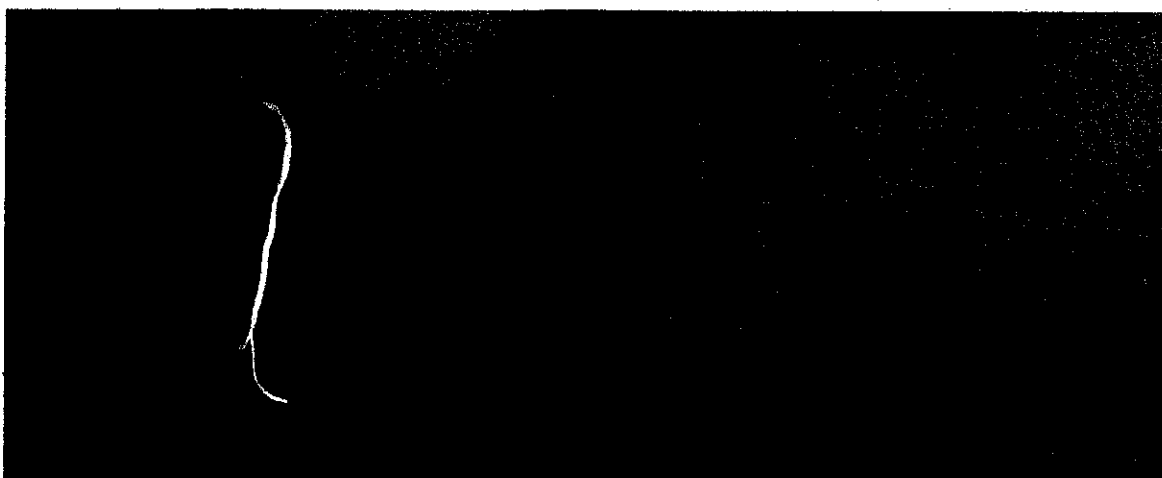
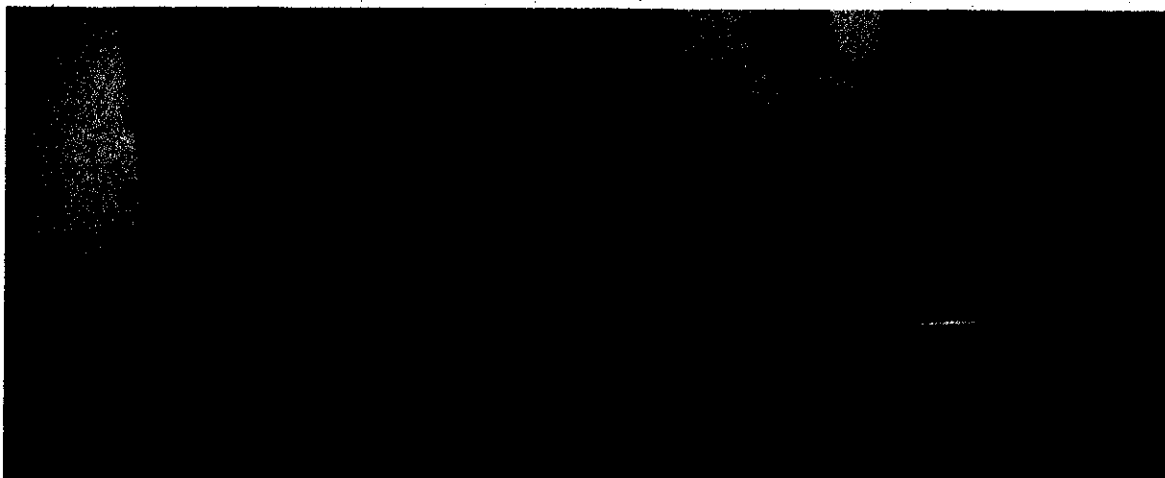
23

**Evidencia Fotográfica de los trabajos realizados en el FICCI producto de la
humedad**

CONTRATISTA: Antonio Gallego



24





125

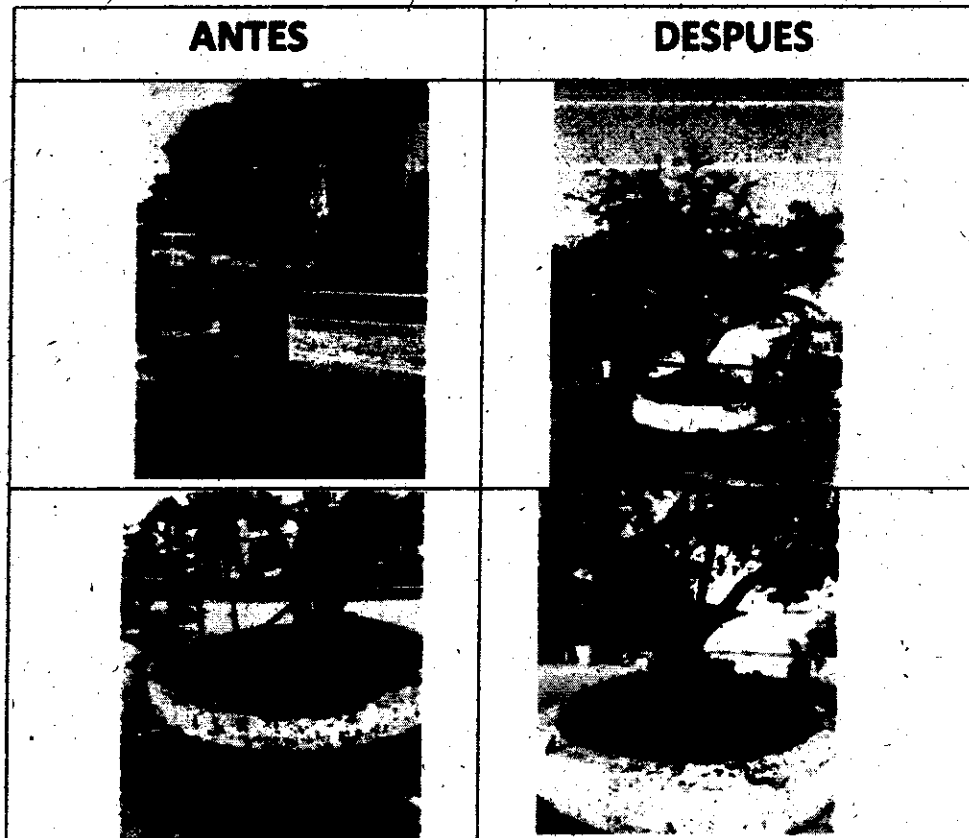
Cartagena de Indias, 26 de marzo de 2018.

Señores
Escuela Taller Cartagena de Indias
Atn. Mario Zapateiro
Director de Obras
La ciudad

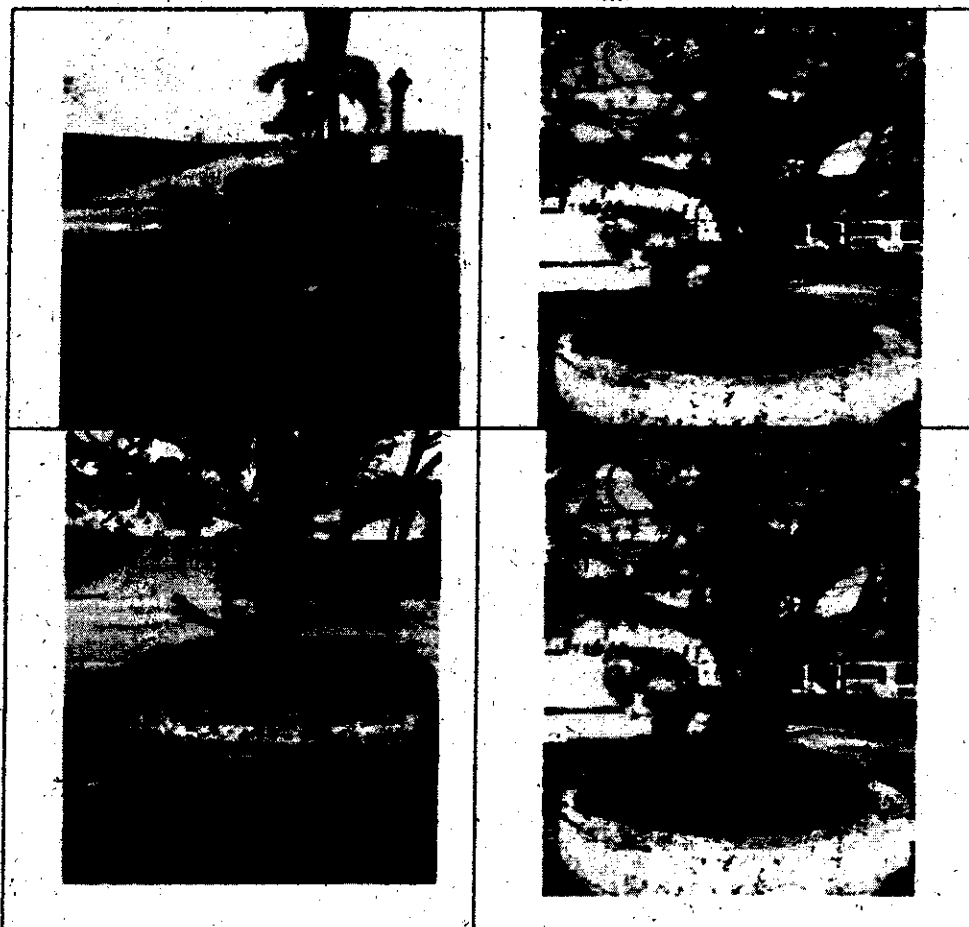
5/abril/18
Javier
Hora: 8:30am

Estimado Dr. Zapateiro

Destacamos los proyectos de adecuación y mejoramiento del entorno de la ciudad amurallada que desarrolla la Escuela Taller – Fortificaciones y nos unimos a ustedes adoptando este jardín ubicado en la plaza en los bajos del Baluarte San Francisco Javier. Como se muestra en las fotografías este jardín estaba descuidado y sin plantas, hoy luce vivo y hermoso, nos encargaremos de su cuidado, mantenimiento y riego diario.



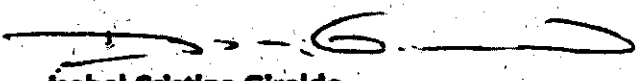
Dirección administrativa: Centro Histórico, Plaza de la aduana Edificio Andian Ofic:411
www.grupodelsol.com
Cartagena Bolívar



Nos encantaría seguir siendo parte de estos importantes proyectos.

De antemano gracias por la atención.

Cordialmente,


Isabel Cristina Giraldo
Gerente
Del Sol S.A.S
gerencia@grupodelsolas.com
Tel 3167421268

Dirección administrativa: Centro Histórico, Plaza de la aduana Edificio Andian Ofic:411
www.grupodelsolas.com
Cartagena Bolívar



REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO CUARTO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE CARTAGENA
Acción Popular No. 13-001-33-31-004-2006-00647-00
Cartagena de Indias D. T y C., once (11) de septiembre de dos mil nueve (2009)

I. DESCRIPCIÓN DEL PROCESO

Número de Radicación: 13-001-33-31-004-2006-00647-00
Acción: Popular

II. PARTES

Accionante: TOMÁS CHAPUEL TELLO.

Accionados: EL DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS-
SOCIEDAD DEL SOL LTDA. - SOCIEDAD DE MEJORAS PÚBLICAS DE
CARTAGENA Y EL MINISTERIO DE CULTURA.

III. TEMA: DERECHO AL GOCE DEL ESPACIO PÚBLICO Y LA UTILIZACIÓN Y
DEFENSA DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO. LA DEFENSA DEL PATRIMONIO
PÚBLICO. LA DEFENSA DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN.

IV. OBJETO DE PRONUNCIAMIENTO

Corresponde al Despacho dictar la sentencia a que haya lugar dentro del presente proceso, promovido por el señor TOMÁS CHAPUEL TELLO, en su propio nombre y en ejercicio de la Acción Popular contra EL DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS, LA SOCIEDAD DEL SOL LTDA. (PROPIETARIA DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO TASCA BAR EL BALUARTE), LA SOCIEDAD DE MEJORAS PÚBLICAS DE CARTAGENA Y EL MINISTERIO DE CULTURA.

V. ANTECEDENTES

1. LA DEMANDA

La demanda, dirigida al Tribunal Administrativo de Bolívar, fue presentada el 14 de junio de 2006 en la Oficina Judicial de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Cartagena, y en ella se formulan las siguientes:

1.1 Pretensiones

- "1. Ordenar (sic) DISTRITO DE CARTAGENA que restituya a favor de la comunidad el espacio público ocupado en el baluarte San Francisco por el Tasca Bar Baluarte.
2. Comuníquese al DISTRITO DE CARTAGENA para que ejerza estricto cumplimiento sobre las órdenes impuestas en sentencia y sancionar a los particulares que sigan ocupándolo.
3. Condénese "in genere" por los perjuicios ocasionados a la comunidad por la ocupación del espacio público (sic) a los demandados a favor del fondo de defensa de interés colectivo.
4. Condénese a pagar el incentivo económico de acuerdo al Art. 39 y 40 de la ley 472 de 1998 a favor del actor.
5. Condense (sic) en costas al demandado"

1.2 Hechos de la demanda

Como fundamentos fácticos de las anteriores peticiones, se consignan a folio 1 de la demanda, los siguientes:

- "1. En la actualidad la ciudad de Cartagena se encuentra invadida por personas que inescrupulosas que (sic) aprovechan que en la ciudad, sacándole un provecho económico y



REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO CUARTO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE CARTAGENA

Acción Popular No. 13-001-33-31-004-2006-00647-00

también que no hay una cultura de recuperación del espacio público y su conservación del mismo (sic) por lo cual ocupan indiscriminadamente sus monumentos plazas y ahora las murallas de la ciudad de Cartagena que representan una de las obras arquitectónicas mas (sic) preciosas con las que cuenta la ciudad sin importar el perjuicio que se le causa a la comunidad al disfrute de ellos mismos privándolas de ejercer sus derechos colectivos a que tenemos (sic) a un espacio publico (sic) sin restricciones de ningún tipo

2. *En el centro de la ciudad de Cartagena, más exactamente en el Baluarte San Francisco ubicado en las murallas de esta ciudad se encuentra un negocio comercial conocido con el nombre de **TASCA BAR BALUARTE**, que ocupa una gran cantidad de espacio de la muralla impidiendo el paso y disfrute del mismo por lo que en estos momentos se esta (sic) ocupando el espacio publico (sic) para la explotación económica con el consentimiento de distrito de Cartagena al no ejercer ningún tipo de control de recuperación.*
3. *Estas personas se han apropiado del espacio hasta tal punto que cierran el baluarte impidiendo el acceso a las personas vulnerando no solo los derechos colectivos en mención sino que están aprovechando el espacio para su propio beneficio.*
4. *Si bien es cierto se nos están vulnerando nuestro (sic) derechos colectivos como son: d) El goce del espacio público y la utilización y defensa de los bienes de uso público, e) La defensa del patrimonio público, f) La defensa del patrimonio cultural de la nación, estas personas están ocupando unos espacios que pertenecen a la unión y están en la obligación de restituir las cosas a su estado anterior cuando fuere posible, como lo señala la norma en mención.*
5. *Hay que resaltar que dicho negocio, ocupa un espacio con mesas y sillas y estos particulares creen tener derechos sobre el suelo de las murallas que lo cierran para (sic) ninguna persona pueda entrar, por lo que están privando a la comunidad a disfrutar uno de los bienes que hace parte del patrimonio cultural de la nación, impidiendo la libre locomoción en el sector y restringiendo el acceso a los bienes de la unión, por lo que están generando malestar en la comunidad".*

2. ACTUACIÓN PROCESAL

2.1. Trámite

Al presente asunto se le imprimió el trámite previsto en la Ley 472 de 1998, en desarrollo del cual merecen destacarse las siguientes actuaciones:

Mediante auto de 21 de junio de 2006, se admitió la demanda (fl.7), providencia que fue notificada a las demandadas el día 19 de octubre de 2006, el 26 de marzo de 2007, el 19 y 27 de junio de 2007. A folios 21-23, 48-59, 120-135 y 152-189 corren las contestaciones de la demanda.

En virtud del auto de 14 de septiembre de 2006 (f.11), este Despacho Judicial apprehendió el conocimiento del presente asunto, remitido por competencia por el Tribunal Administrativo de Bolívar, Despacho judicial en donde venia tramitándose, y además, se ordenó dar cumplimiento a lo ordenado en los numerales 2, 3, 4, 5 y 7 en el auto admisorio de 21 de junio de 2006 proferido por el Tribunal.

Por auto de 27 de abril de 2007, se señaló el día 14 de mayo de 2007, a las 9:00 de la mañana para la realización de la audiencia especial de pacto de cumplimiento (fl.99) de que trata el Art. 27 de la Ley 472 de 1998, la cual fue suspendida (fls. 106-108). Con providencia del 25 de mayo de 2007 (f. 115 Y 116), con auto de fecha 25 de mayo de 2009 (fls. 115 -116), se ordenó la vinculación al presente asunto del MINISTERIO DE CULTURA Y DE LA SOCIEDAD DE MEJORAS PÚBLICAS DE CARTAGENA. Finalmente el día 06 de agosto de 2007 a las 9.00 de la mañana, la audiencia especial de pacto de cumplimiento, siendo la misma declarada fallida (fls.205 y 206). A través de providencia de 3 de diciembre de 2007 se decretó el periodo probatorio (fls.212-213), el día 31 de marzo de 2008 se practicó inspección judicial (fls 253 y 254), el día 27 mayo 2009 se recibió el testimonio del señor Remberto José Pérez Mercado (fls. 283 y 284).



REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO CUARTO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE CARTAGENA

Acción Popular No. 13-001-33-31-004-2006-00647-00

A través de auto de 14 de julio de 2009, se ordenó correr traslado a las partes por el término legal para alegar de conclusión (fl.292), plazo dentro del cual el accionante, el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias y la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena presentaron sus argumentos.

El señor Agente del Ministerio Público, al descorrer el traslado especial que se le dio en este asunto, rindió concepto desfavorable a las pretensiones del actor.

2.2. Oposición o defensa

2.2.1 Contestación del Distrito de Cartagena de Indias.

Por intermedio de apoderado judicial el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, contestó la demanda manifestando oposición a los hechos y pretensiones, mediante memorial que corre a folios 21 a 23 del expediente, el cual fue presentado el 2 de noviembre de 2006, es decir en forma oportuna. Como excepciones plantea la inexistencia de invasión del espacio público ni restricción del tránsito y circulación de personas sobre la muralla en el sector Baluarte de San Francisco, en donde funciona TASCA BAR BALUARTE, arguyendo que los establecimientos que se sitúan dentro de las murallas firman contrato con la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena, indicando que por el sitio en mención hay tránsito libre de turistas y personas en la ciudad, es decir, no existen restricciones de paso y que la Alcaldía sí ejerce permanente control sobre los espacios públicos de la ciudad y en especial dentro del sector amurallado; además, explica que la Administración por intermedio de la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena, realizó contrato de CONCESIÓN para con el establecimiento TASCA BAR BALUARTE, contrato con el que la Administración otorga a un concesionario (particular) la construcción, conservación o explotación total o parcial de un bien destinado al uso público, bajo la permanente vigilancia de la entidad, y a cambio de una remuneración. Por último expone, que las murallas de Cartagena, son bienes fiscales, bienes de uso público y por ello, es legal que el Distrito de Cartagena realice contratos de concesión.

2.2.2 Contestación de la Sociedad Del Sol Ltda. – Propietaria del Establecimiento de Comercio TASCA BAR EL BALUARTE.

Manifiesta el apoderado de la sociedad comercial DEL SOL LTDA., propietaria del establecimiento comercial denominado TASCA BAR EL BALUARTE, en su contestación, que se opone a todos los hechos de la acción, así: el primer hecho no es cierto, es una mera apreciación personal del actor que no constituye un hecho de la demanda y por lo tanto no tiene trascendencia jurídica en las resultas de la presente acción. No existe por parte de la sociedad un provecho inescrupuloso, ya que la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena, entidad delegada por el Ministerio de Cultura para la administración de este tipo de bienes, celebró un contrato de arrendamiento con su poderdante, ajustado a derecho, donde se estableció la obligación de preservar y conservar el baluarte y la muralla. Dice, que no es cierto que no exista una cultura de recuperación del espacio público, porque el Distrito de Cartagena, quien forma parte del Centro Filial de Consejo de Monumentos Nacionales Seccional Bolívar, el cual autorizó a la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena, para que el valor del canon de arrendamiento se reinvierta en el mantenimiento y preservación de las murallas y sus baluartes. No existe un provecho inescrupuloso, porque si bien es cierto que las murallas representan un patrimonio arquitectónico, también lo es que la administración a través de la SMPC debe adelantar políticas de gestión encaminadas a captar recursos para el adecuado y periódico mantenimiento de estos bienes. El contrato de arrendamiento que detenta su poderdante, se encuentra plenamente vigente y ajustado a derecho, en consecuencia es un tenedor legítimo del Baluarte de San Francisco Javier. El segundo hecho, no es cierto por cuanto la sociedad DEL SOL LTDA ostenta la calidad de legítimo arrendatario de un sector del Baluarte San Francisco Javier, el área ocupada es la que se pactó en dicho contrato, no se obstaculiza ni cerrando el paso de turistas o visitantes del Baluarte San Francisco



REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO CUARTO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE CARTAGENA

Acción Popular No. 13-001-33-31-004-2006-00647-00

Javier, existe un Hall o corredor de circulación frente al Baluarte. El tercer hecho no es cierto, porque DEL SOL LTDA no se ha apropiado del Baluarte, sino que es su legítimo tenedor, y existe espacio suficiente para que las personas transiten libremente dentro y fuera del establecimiento TASCA BAR EL BALUARTE. El cuarto hecho es falso toda vez que no se ha vulnerado ningún derecho colectivo, porque el Estado delegó en la SMPC la facultad de administrar y arrendar los Baluartes a fin de obtener recursos para su propio sostenimiento, se está conservando así de la mejor manera posible el Baluarte. El quinto hecho no es cierto, porque el contrato de arrendamiento que existe entre la SMPC y la sociedad DEL SOL LTDA se estipuló que el espacio sería destinado a funcionar como bar-restaurant. El apoderado de la sociedad DEL SOL LTDA, dice que el accionante confunde los conceptos de monumentos nacionales con el de espacio público.

2.2.3 Contestación de la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena.

Por su parte la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena -SMPC, radicó dentro del término legal, el escrito suscrito por su apoderada judicial que figura a folios 120 a 126 del expediente, mediante el cual ejerce su defensa oponiéndose a las pretensiones y formulando las siguientes excepciones: en primer lugar, la de improcedencia de la acción, fundamentada en que no ha habido ningún accionar, ni conducta omisiva de la SMPC digna de reproche legal y que no ha podido haberla por no ser una entidad ni autoridad pública (es entidad privada), ni particular a cargo de trámite o competencia con incidencia en la ejecución de las conductas citadas en la demanda; y en segundo lugar, la de inexistencia del daño contingente, debido a que la SMPC no ha realizado -por activa, ni por pasiva- una conducta con esa incidencia dañina, y de la misma demanda se infiere ello. Alega que la SMPC no tiene dentro de su objeto social la administración de bienes considerados espacios públicos, bienes a los que se orienta el actor para sustentar una serie de limitaciones jurídicas que impiden su libre disposición y para incoar su restitución al uso colectivo. Los bienes administrados por la sociedad no son espacio público, son bienes de naturaleza fiscal, en la modalidad especial de bienes patrimoniales culturales. El libelo no formula imputaciones ni pretensiones contra la SMPC. Según la apoderada de la SMPC, es cierto que en el Baluarte San Francisco Javier -Monumento bajo la administración de la SMPC-, funciona el establecimiento denominado TASCA BAR BALUARTE, el cual ocupa la parte alta del inmueble incluido el tendal que se levanta sobre el Baluarte en un área de 136.20 Mts 2 y la batería de sanitarios con un área de 43.80 Mts 2, localizada en la parte baja del mismo, áreas destinadas al funcionamiento de un Bar Restaurante, en virtud de contrato de arriendo celebrado entre la SMPC y el señor Julián Gutiérrez Mendoza, pero también lo es que el arrendatario se obligó a mantener su tenencia sin limitar el derecho de uso colectivo de cartageneros y turistas, respetando las normas sobre protección monumental vigentes; por tanto si se han incumplido esas normas - lo que tendrá que probar el actor -, y la SMPC es la primera en pedir a las autoridades judiciales su intervención, señala que el arrendatario no puede impedir la libre circulación en el monumento. Reitera que los bienes a que se refiere la acción no son bienes de uso público, ni espacios públicos. Expone además, que la SMPC no tiene conocimiento sobre lo que afirma el accionante, en el sentido de que no se permite el acceso a las personas al inmueble, entonces, le corresponderá al accionante demostrar su dicho. El Baluarte es un bien patrimonial integrante del patrimonio cultural de los colombianos, cuya reglamentación se encuentra en la ley general de cultura -Ley 397 de 1997.

2.2.4 Contestación del Ministerio de Cultura.

Por intermedio de apoderada judicial el MINISTERIO DE CULTURA, entidad tutelante del patrimonio cultural de la Nación, presuntamente vulnerado, manifiesta su posición con respecto a los hechos que generaron la acción popular de la referencia, oponiéndose a sus hechos y pretensiones, mediante escrito que corre a folios 152 a 165 del expediente, cuyos apartes más relevantes destacamos:



5
B66
129

REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO CUARTO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE CARTAGENA

Acción Popular No. 13-001-33-31-004-2006-00647-00

(...) 1. La Ley 397 de 1997, creó el Ministerio de Cultura, como organismo rector de la cultura a nivel nacional, y le asignó entre otras funciones, la de proteger, valorar y difundir el patrimonio cultural de la nación.

(...)
3. El patrimonio cultural de la Nación, de conformidad con el artículo 4º Ibidem está constituido por todos los bienes y valores culturales que son expresión de la nacionalidad colombiana, tales como la tradición, las costumbres y los hábitos, así como el conjunto de bienes inmateriales y materiales, muebles e inmuebles, que poseen un especial interés histórico, artístico, estético, plástico, arquitectónico, urbano, arqueológico, ambiental, ecológico, lingüístico, sonoro, musical, audiovisual, fílmico, científico, testimonial, documental, literario, bibliográfico, museológico, antropológico y las manifestaciones, los productos y las representaciones de la cultura popular.

Parágrafo 1º establece: "Los bienes declarados monumentos nacionales con anterioridad a la presente ley, así como los bienes integrantes del patrimonio arqueológico, serán considerados como bienes de interés cultural."

5. En concepto del Consejo de Estado, Sala de Consulta y Servicio civil, del 1 de julio de 2004, radicación número 1.581, numeral 1.5,

"En relación con la obligación del Estado respecto de un bien de esta clase encuentra que consiste en la protección del mismo que le otorgan las normas de la constitución y de la Ley 397 de 1997 a que se ha hecho alusión en presencia, y que básicamente se condensan en la elaboración de un Plan Especial de Protección y una función de control por parte del Ministerio de Cultura y de las autoridades urbanísticas del correspondiente distrito o municipio, de cualquier intervención u obra que pueda afectar su integridad para garantizar su adecuada conservación".

El Ministerio de Cultura es propietario de algunos bienes declarados Monumentos Nacionales y/o bienes de interés cultural localizados en Cartagena, a este respecto la Sala de Consulta del Consejo de Estado, M.P Gustavo Aponte Santos de fecha 19 de febrero de 2004, se pronunció al respecto así:

(...) Tal sucede, por ejemplo, con el Edificio de la Aduana de Barranquilla, (...), los Baluartes de Santo Domingo, El Reducto, San Francisco Javier (...), las cuales se encuentran mencionadas en el Acta de Entrega (obra en el expediente), en la cual se expresa que tales bienes inmuebles fueron adquiridos por la Nación, y se entregaron con todos los inventarios de bienes muebles y de dotación correspondientes.

Siendo propiedad de la Nación, es claro que la Nación-Ministerio de Cultura tiene las facultades de administración, manejo y control sobre ellos, derivadas del derecho de dominio y las potestades, que son a la vez deberes, de conservación y de vigilancia de los mismos, por hacer parte del patrimonio cultural de la Nación".

El Ministerio de Cultura formula las excepciones de falta de legitimación en la causa por pasiva, la atribución específica del Manejo del Espacio Público en las Autoridades Municipales e inexistencia del daño contingente.

3. CONCEPTO DEL MINISTERIO PÚBLICO

El señor Agente del Ministerio Público, Procurador Judicial I 65 Administrativo de Cartagena, al descorrer el traslado especial en que le fue dado este asunto, rindió concepto desfavorable a las pretensiones de la demanda (fs.353-361), fundamentándose en lo siguiente:

"(...) damos cuenta que la ley 163 de 1959, la cual en su artículo cuarto conserva plena validez, así otros artículos de la misma se hayan derogado, señala la declaración como monumentos nacionales a los sectores antiguos entre otras de la ciudad de Cartagena, y en su parágrafo enseña que las murallas corren la suerte de ser monumentos nacionales.

(...) Una vez determinado que las murallas son bienes declarados por la ley mencionada como monumentos nacionales, también podemos indicar que son patrimonio cultural de la nación, pues de la modificación de artículo de la Ley 397 de 1997, por el artículo 1 de la Ley 1185 de 2.008



REPUBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO CUARTO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE CARTAGENA

Acción Popular No 13-001-33-31-004-2006-00647-00

podemos inferir tal calidad, ya que de la existencia con absoluta certeza de esta declaración de las murallas de Cartagena, también se puede inferir de conformidad con el literal b del artículo primero de la Ley 1185 de 2.008, tal naturaleza, pues de forma precisa manifiesta que los bienes materiales declarados como monumentos quedan cobijados por la aplicación de esta normatividad relativa a la conservación y defensa del patrimonio histórico, artístico y monumentos públicos de la nación.

(...) La ley de defensa del patrimonio de cultura y la posterior modificación que sufriera esta, mantuvo la inembargabilidad, imprescriptibilidad y lo inalienable de estos bienes, pero consagró para toda situación excepciones, como es el caso que a cualquier título que no implique mutación del dominio, pero siempre con la finalidad de protección, recuperación, y conservación del bien entregado bajo una figura que signifique ocupación temporal del bien."

Establecida como está la competencia de este Despacho para conocer del presente asunto en razón a la naturaleza de la acción y al lugar de ocurrencia de los hechos y agotadas las etapas propias de este proceso sin observarse causal de nulidad alguna que obligue a invalidar lo actuado, se procede a dictar sentencia, mediante las siguientes,

CONSIDERACIONES

DE LAS ACCIONES POPULARES

La acción popular es un mecanismo judicial instituido en el artículo 88 de la Constitución Nacional para la protección de los derechos colectivos. En desarrollo de ese precepto la Ley 472 de 1998, reglamentaria de este tipo de acciones, estableció en su artículo 2º que pueden ejercerse para evitar el daño contingente, hacer cesar peligro, la amenaza, la vulneración o agravio sobre los derechos e intereses colectivos, o restituir las cosas a su estado anterior cuando fuere posible.

La regulación que hace el artículo 14 de la Ley 472 de 1998 sobre la procedencia de la acción popular, permite que ésta sea incoada contra cualquier persona natural o jurídica particular o de derecho privado, o contra cualquier autoridad pública cuya actuación u omisión se considere que amenaza, viola o ha violado el derecho o interés colectivo.

EL CASO CONCRETO

Persigue el actor en este asunto la protección de los derechos al goce del espacio público, la utilización y defensa de los bienes de uso público, la defensa del patrimonio público y del patrimonio cultural de la nación, los cuales estima vulnerados por el **Distrito de Cartagena de Indias, la Sociedad Del Sol Ltda. – Propietaria del Establecimiento de Comercio TASCA BAR EL BALUARTE**, en razón a la ocupación ilegal, que a su juicio, hace el establecimiento comercial TASCA BAR EL BALUARTE del Baluarte San Francisco Javier, el cual califica como un bien de uso público y espacio público, causando así perjuicios a la comunidad privándola del ejercicio de los derechos colectivos antes mencionados.

Aduce el demandante, que cualquiera que fuere el contrato, en virtud del cual se concede el uso para la explotación económica del Baluarte San Francisco Javier, éste tiene un objeto ilícito, habida cuenta de que se trata de espacio público. Sostiene, además, que en virtud de dicha ocupación no se permite el disfrute y libre tránsito de las personas por el sitio mencionado y dichas actuaciones violadoras de derechos colectivos han sido consentidas por el Distrito de Cartagena, ente que no ha ejercido control alguno en orden a recuperar espacio público ilegalmente ocupado.

En este punto, resulta oportuno destacar que durante el desarrollo de la Audiencia de Pacto de Cumplimiento celebrada el 14 de mayo de 2007, la delegada del Alcalde Mayor de Cartagena de Indias, solicitó que se vinculáramos formalmente a la **Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena y al Ministerio de Cultura** al presente proceso como demandas,



367

REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO CUARTO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE CARTAGENA

Acción Popular No. 13-001-33-31-004-2006-00647-00

petición a la que este despacho accedió por considerar que estas personas jurídicas están involucradas en el manejo del Baluarte San Francisco Javier, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 472 de 1998.

Sea lo primero precisar que los derechos cuyo amparo se pretende, constituyen derechos e intereses colectivos de conformidad con lo establecido en los literales d, e y f del Art. 4 de la Ley 472 de 1998, y en consecuencia, son susceptibles de ser protegidos mediante el ejercicio de una acción como la que nos ocupa; puntualizado lo anterior se procede al estudio de rigor.

El problema jurídico en esta controversia se contrae a determinar si el Distrito de Cartagena de Indias, la Sociedad Del Sol Ltda. – Propietaria del Establecimiento de Comercio TASCA BAR EL BALUARTE, la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena y el Ministerio de Cultura han vulnerado los derechos e intereses colectivos al goce del espacio público, la utilización y defensa de los bienes de uso público, la defensa del patrimonio público y del patrimonio cultural de la nación, con ocasión de la ocupación del baluarte San Francisco Javier por parte del establecimiento de comercio "Tasca Bar El Baluarte".

Por guardar estrecha relación con el eje central de este asunto las excepciones planteadas por las personas cuya responsabilidad se pretende sea declarada, serán resueltas conjuntamente con el fondo de la controversia.

En orden a dilucidar el problema jurídico planteado es del caso, en primer lugar, precisar la noción de los derechos e intereses colectivos presuntamente conculcados y en segundo término, establecer la naturaleza jurídica del baluarte San Francisco Javier, cuya ocupación ha generado la contienda que debe desatarse mediante la sentencia que nos ocupa.

- Sobre el derecho colectivo al goce del espacio público.

Respecto a este derecho, han sido múltiples los pronunciamientos del H. Consejo de Estado¹

"La ley 9 de 1989 definió el espacio público como "el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes. Así constituyen el espacio público de la ciudad las áreas requeridas para la circulación, tanto personal como vehicular,(....)". El derecho al goce del espacio público reviste el carácter de derecho colectivo, tanto por su enunciación como tal en el Artículo 4 de la Ley 472 de 1998, en tanto derecho susceptible de protegerse por vía de acción popular, como por sus características esenciales, pues "cualquier persona perteneciente a un grupo o una comunidad puede acudir ante los jueces para exigir su defensa, con lo cual logra simultáneamente proteger su propio interés."

En igual sentido, sobre el tema del espacio público, el H. Consejo de Estado², enseña:

¹ CONSEJO DE ESTADO. SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCION TERCERA. Consejero ponente: ALIER EDUARDO HERNANDEZ ENRIQUEZ. Bogotá D.C., veintinueve (29) de julio de dos mil cuatro (2004). Radicación número: 25000-23-24-000-2003-1471-01(AP). Actor: JAIRO ROJAS CASTRO. Demandado: ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA Y OTROS.

² Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, Consejero Ponente: Gabriel Eduardo Mendoza Martelo, Bogotá, D.C., diez (10) de mayo de dos mil siete (2007). Radicación número. 50001-23-31-000-2004-90073-01(AP). Actor: Jhon Freddy Bustos Lombana. Demandado: Municipio De Villavicencio Y Otro, Recurso de Apelación contra la providencia de 6 de Julio de 2005 proferida por el Tribunal Administrativo del Meta.



REPUBLICA DE COLOMBIA
 JUZGADO CUARTO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE CARTAGENA

Acción Popular No. 13-001-33-31-004-2006-00647-00

"Al tenor de lo dispuesto en el artículo 82 de la Carta Política, es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular."

El Decreto 1504 de 1998, "Por el cual se reglamenta el manejo del espacio público en los planes de ordenamiento territorial", acoge en su artículo 2° la definición antes transcrita y en el su artículo 3°, ibidem, precisa que comprende los siguientes aspectos: a) Los bienes de uso público, es decir aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio nacional, destinados al uso o disfrute colectivo; b) Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público; c) Las áreas requeridas para la conformación del sistema de espacio público en los términos establecidos en este decreto. Es más, en el artículo 5°, ibidem, referente a los elementos constitutivos y complementarios del espacio público se pormenoriza que entre los constitutivos del mismo, ya sean artificiales o contruidos, se encuentran: a) Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular, constituidas por: i) Los componentes de los perfiles viales tales como: áreas de control ambiental, zonas de mobiliario urbano y señalización, cárcamos y ductos, túneles peatonales, puentes peatonales, escalinatas, bulevares, alamedas, rampas para discapacitados, andenes, malecones, paseos marítimos, camellones, sardineles, cunetas, ciclovías, estacionamiento para bicicletas, estacionamiento para motocicletas, estacionamientos bajo espacio público, zonas azules, bahías de estacionamiento, bermas, separadores, reductores de velocidad, calzadas, carriles(....)".

• **Sobre el derecho colectivo a la utilización y defensa de los bienes de uso público:**

En torno a este tópico el máximo Tribunal de lo Contencioso Administrativo, ha precisado:

"De conformidad con el artículo 674 del Código Civil los bienes de la Unión" se clasifican, en bienes patrimoniales o fiscales y en bienes de uso público. Los primeros son los propiamente estatales, pertenecen a una persona jurídica de derecho público de cualquier naturaleza y generalmente están destinados a la prestación de las funciones públicas o de los servicios públicos, cuyo dominio corresponde al Estado, pero su "uso no pertenece generalmente a los habitantes", es decir, el Estado los posee y los administra de manera similar a como lo hacen los particulares con los bienes de su propiedad. En tanto que los bienes de uso público universal o bienes públicos del territorio son aquellos cuyo dominio es igualmente del Estado, pero su uso pertenece a todos los habitantes del territorio y están a su servicio permanente (como las calles, plazas, parques, puentes, caminos, ejidos, etc.), lo que significa que, por su naturaleza, respecto a estos bienes ninguna entidad estatal tiene la titularidad de dominio equivalente a la de un particular, puesto que están destinados al servicio de todos los habitantes. Sobre ellos el Estado ejerce fundamentalmente derechos de administración y de policía, en orden a garantizar y proteger precisamente su uso y goce común, por motivos de interés general. Las características de los bienes de uso público, son: El titular del derecho de dominio es el Estado, representado por las respectivas entidades públicas que ejercen facultades especiales de administración, protección, control y de policía. Se encuentran determinados por la Constitución o por la ley. Son bienes de dominio público que se caracterizan por su afectación a una finalidad pública, porque su uso y goce pertenecen a la comunidad, por motivos de interés general. Están sujetos a un régimen jurídico en virtud del cual gozan de privilegios



9
368
131

REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO CUARTO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE CARTAGENA

Acción Popular No 13-001-33-31-004-2006-00647-00
tales como la inalienabilidad, inembargabilidad e imprescriptibilidad, que los colocan por fuera del comercio.³

Al respecto resulta importante acotar que los bienes de uso público forman parte integrante del patrimonio público, concepto que a su vez ha sido ampliamente dilucidado por la jurisprudencia del H. Consejo de Estado, de la siguiente manera:

- El derecho colectivo a la defensa del patrimonio público.

"La regulación legal de la defensa del patrimonio público tiene una finalidad garantista que asegura la protección normativa de los intereses colectivos, en consecuencia, toda actividad pública está sometida a dicho control y si afecta el patrimonio público u otros derechos colectivos, podrá ser objeto de análisis judicial por medio de la acción popular. El derecho a la defensa del patrimonio público, busca asegurar no sólo la eficiencia y transparencia en el manejo y administración de los recursos públicos sino también la utilización de los mismos de acuerdo con su objeto y, en especial, con la finalidad social del Estado. En tal virtud, si la administración o el particular que administra recursos públicos los manejó indebidamente, ya sea porque lo hizo en forma negligente o ineficiente, o porque los destinó a gastos diferentes a los expresamente señalados en las normas, afectaron el patrimonio público y, por ende, su protección puede proceder por medio de la acción popular. Nota de Relatoría: Ver sentencia AP-163 de 2001 Sección tercera."⁴ (Negrillas y subrayado agregado).

Por patrimonio público debe entenderse la totalidad de bienes, derechos y obligaciones de los que el Estado es propietario, que sirven para el cumplimiento de sus atribuciones conforme a la legislación positiva; su protección busca que los recursos del Estado sean administrados de manera eficiente y responsable, conforme lo disponen las normas presupuestales.⁵

- Sobre el derecho colectivo a la defensa del patrimonio cultural de nación.

La Ley 397 de 1997 en su Artículo 4º. Modificado por el art. 1, Ley 1185 de 2008. Establece que el patrimonio cultural de la Nación está constituido por todos los bienes materiales, las manifestaciones inmateriales, los productos y las representaciones de la cultura que son expresión de la nacionalidad colombiana, tales como la lengua castellana, las lenguas y dialectos de las comunidades indígenas, negras y creoles, la tradición, el conocimiento ancestral, el paisaje cultural, las costumbres y los hábitos, así como los bienes materiales de naturaleza mueble e inmueble a los que se les atribuye, entre otros, especial interés histórico, artístico, científico, estético o simbólico en ámbitos como el plástico, arquitectónico, urbano, arqueológico, lingüístico, sonoro, musical, audiovisual, filmico, testimonial, documental, literario, bibliográfico, museológico o antropológico.

³ CONSEJO DE ESTADO. SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCIÓN CUARTA. Consejera ponente: LIGIA LÓPEZ PÍAZ. Bogotá D. C., veinte (20) de noviembre de dos mil tres (2003). Radicación número: 25000-23-24-000-2002-01503-01(AP-01503). Actor: RAFAEL TOMÁS OSORIO GARCÍA. Demandado: INSTITUTO DISTRITAL PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE.

⁴ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Consejero Ponente: Germán Rodríguez Villamizar. Bogotá, D.C., trece (13) de febrero de dos mil seis (2006). Radicación número: 19001-23-31-000-2003-01594-01(AP). Actor: Gerardo Aníbal Paz Gómez Y Otros. Demandado: Municipio de Popayán Y Otros. Referencia: Acción Popular.

⁵ CONSEJO DE ESTADO. SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SECCION CUARTA. Consejera ponente: LIGIA LOPEZ DIAZ, Bogotá, D.C., treinta y uno (31) de mayo de dos mil dos (2002). Radicación número: 25000-23-24-000-1999-9001-01(AP-300). Actor: CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA. Demandado: LA NACION - MINISTERIO DE TRANSPORTE Y LA SOCIEDAD DRAGADOS Y CONSTRUCCIONES DE COLOMBIA Y DEL CARIBE S.A. DRAGACOL S.A., Referencia: APELACIÓN SENTENCIA (ACCIÓN POPULAR)



REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO CUARTO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE CARTAGENA

Acción Popular No. 13-001-33-31-004-2006-00647-00

*"Sobre el contenido y alcance del concepto de patrimonio cultural de la Nación y de bienes de interés cultural, establecido en el artículo 4º de la Ley 397 de 1997, la Corte Constitucional en la sentencia C-742 de 2006 precisó lo siguiente: (...). Con arreglo a las consideraciones del fallo citado, se desprenden tres conclusiones importantes: la primera, que el concepto de patrimonio cultural de la Nación es general y el de interés cultural es especial, de ahí que los bienes que hacen parte de la primera categoría no siempre pertenezcan a la segunda, pero los que adquieren el carácter especial de interés cultural, dada su declaratoria, siempre hacen parte del patrimonio cultural de la Nación; la segunda, que la declaratoria de bienes de interés cultural no quiere decir que se excluye la protección de los bienes que hacen parte del patrimonio cultural de la Nación, simplemente significa que aquellos gozan de la protección especial que otorga la Ley 397 de 1997; y la tercera, que al aplicar la ley general de la cultura y las normas que la reglamentan únicamente a los bienes que han sido declarados de interés cultural, evidentemente se establecen restricciones y garantías solamente para esos bienes, excluyéndose, de esta forma, los bienes que hacen parte del patrimonio cultural de la Nación que no han sido declarados de interés cultural."*⁶

NATURALEZA JURÍDICA DEL BALUARTE⁷ SAN FRANCISCO JAVIER.

Para poder determinar si con la celebración del contrato de arrendamiento, celebrado entre la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena y el señor Julián Gutiérrez Mendoza, en virtud del cual se entrega en arriendo del Baluarte San Francisco Javier, para el funcionamiento de un Bar Restaurante, se vulneran o no los derechos colectivos invocados, por recaer sobre un bien de uso público, inalienable, inembargable e imprescriptible, se hace necesario aclarar cuál es la naturaleza jurídica y el régimen normativo aplicable al bien sobre el cual se centra el debate, denominado Baluarte San Francisco Javier, ubicado en el cordón amurallado que rodea el sector histórico de Cartagena de Indias.

En cuanto a la naturaleza jurídica del Baluarte San Francisco Javier, el despacho acoge la tesis que lo clasifica como un **bien de uso público**, en virtud de que es un bien destinado al uso de toda la colectividad y se mantienen incólumes las características de inalienabilidad, inembargabilidad e imprescriptibilidad que también se predicán de los bienes patrimonio cultural de la Nación⁸.

"En relación con la naturaleza de los bienes que hacen parte del dominio público, la Corte Constitucional en la sentencia C-183 de 2003 precisó lo siguiente: "El dominio público... lo constituye "el conjunto de bienes que la administración afecta al uso directo de la comunidad o que lo utiliza para servir a la sociedad". "En esta categoría se encuentran los bienes fiscales, definidos en el artículo 674 del Código Civil como "[l]os bienes de la Unión cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes, se llaman bienes de la Unión, o bienes fiscales", denominados también bienes patrimoniales del Estado o de las entidades territoriales sobre los cuales se tiene una propiedad ordinaria sometida a las normas generales del derecho común. "Los bienes fiscales o patrimoniales se encuentran destinados a la prestación de servicios públicos que la administración utiliza de forma inmediata, como por ejemplo los edificios en que funcionan las oficinas públicas. Dentro de esta clase de bienes, también se encuentra lo que se denomina bienes fiscales adjudicables, que son aquellos que la

⁶ CONSEJO DE ESTADO. SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCION PRIMERA. Consejero ponente: RAFAEL E. OSTAU DE LAFONT PIANETA. Bogotá, D. C., veintiséis (26) de octubre de dos mil seis (2006).

⁷ DECRETO No. 0977 DE 2001, Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D. T. Y C. "Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias" Art. 521. BALUARTE. Cada uno de los volúmenes que sobresalen en un frente de plaza, su figura es pentagonal y se compone de dos caras, expuestas al enemigo, dos flancos que terminan en la cortina, y la gola o cuello, línea imaginaria que lo une a la misma y le sirve de acceso

⁸ Artículo 10 de la Ley 397 de 1997 Modificado por el artículo 6º de la Ley 1185 de 2008



REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO CUARTO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE CARTAGENA

Acción Popular No. 13-001-33-31-004-2006-00647-00

Nación puede traspasar a los particulares que cumplan con las exigencias establecidas en la ley, como es el caso de los bienes baldíos. "Ahora, los bienes de uso público **propiamente dicho, que pueden ser por naturaleza o por el destino jurídico**", se caracterizan por pertenecer al Estado o a otros entes estatales, estar destinados al uso común de todos los habitantes, y por encontrarse fuera del comercio, ser imprescriptibles e inembargables. Están definidos en la ley como aquellos que "su uso pertenece a todos los habitantes de un Territorio, como el de calles, plazas, puentes y caminos, se llaman bienes de la Unión o de uso público o bienes públicos del Territorio."¹⁰ (Resalta el despacho)

Si bien, se dice que los bienes de uso público pertenecen al Estado, este no tiene libre disposición sobre ellos, para transferir el dominio a otras personas, debido a que estos tipos de bienes gozan de la condición de inalienables, entonces las potestades que ejerce el Estado u Ente Territorial del que se predica el dominio de un bien de uso público se limita a su administración y a asegurar que siga cumpliendo con la finalidad de estar destinado al uso común de todos los habitantes.

El despacho estima oportuno hacer claridad de que El Baluarte San Francisco Javier, no es un bien fiscal, porque clasificarlo de esa manera implicaría que sólo podría ser usado por la entidad pública a la que fue adscrito, en las condiciones de uso similares a las de los bienes de uso privado, el Estado tendría la libre disposición sobre este bien y como consecuencia podría transferir su dominio a otras personas; otra razón para afirmar que el Baluarte San Francisco Javier no es un bien fiscal, es que según dispone el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito, tiene un uso de espacio público y lo que caracteriza a esta clase de bienes "es su afectación al interés general y su destinación al uso directo o indirecto a favor de la colectividad, razón por la cual no pueden formar parte de esta categoría, aquellos bienes que son objeto de dominio privado de conformidad con lo establecido por la ley, ni aquellos que son del pleno dominio fiscal de los entes públicos, (bienes 'privados' del Estado)"¹¹

Valga decir, de un mismo bien no se puede predicar la calidad de bien fiscal y al mismo tiempo de bien de uso público o espacio público, ya que estas son categorías conceptualmente contrarias.

Además, si aceptáramos la riesgosa y peligrosa tesis de que el Baluarte San Francisco Javier es un bien fiscal, estaríamos aceptando o avalando que el Estado pueda transferir su dominio a particulares, es decir que estaría sujeto a los riesgos propios de los bienes privados.

Ahora bien, respecto a la posibilidad de celebrar contratos de arrendamientos de bienes de uso público, el Honorable Consejo de Estado ha dicho que:

"La Sala de conformidad con las pruebas aportadas en el plenario, en concordancia con el análisis anteriormente realizado, concluye que el parque denominado La Florida es un bien de uso público cuya protección le corresponde al Estado pues se encuentra íntimamente ligado con la recreación (artículo 53 C.P.), con la función ecológica de la propiedad (art. 58 C.P.), con la conservación de las áreas de especial importancia ecológica (art. 79 C.P.) y con la prevención del deterioro ambiental, protección de ecosistemas y garantía de desarrollo sostenible (art. 80 C.P.). Para la Sala, ninguna de las cláusulas del contrato constituye una vulneración o amenaza a los derechos colectivos invocados por el actor, pues en éste no se varía el fin jurídico del bien de uso público objeto del

¹⁰ CSJ Sent. 26 de septiembre de 1940

¹¹ CONSEJO DE ESTADO. SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCION PRIMERA. Consejero ponente: RAFAEL E. OSTAU DE LAFONT PIANETA. Bogotá, D. C., dieciocho (18) de mayo de dos mil seis (2006) Rad: 68001-23. 15-000-2002-01258-02(AP).

¹² Sentencia de la Honorable Corte Constitucional SU-360 de 9 de mayo de 2009.



REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO CUARTO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE CARTAGENA

Acción Popular No. 13-001-33-31-004-2006-00647-00

contrato, porque contrario a lo señalado por el accionante, no hay normas que proscriban figuras jurídicas ni formas contractuales, como el arrendamiento sobre este tipo de bienes, salvo las que impliquen enajenación, pues lo que debe protegerse es que no se desnaturalice la finalidad pública a la que están destinados. Si bien la Sección Primera del Consejo de Estado consideró que el artículo 174 del Decreto 1421 de 1993 no autoriza el arrendamiento de los bienes de uso público, advirtió al mismo tiempo que ello no descarta, con fundamento en otras disposiciones legales, que pueda ser posible el arrendamiento de los mismos. (...)

"...Como se observa, la normatividad específica que rige la materia autoriza la contratación sin excluir expresamente determinado tipo de contratos, exigiendo eso sí, como condición esencial, que se garantice el uso, goce y tránsito por parte de la comunidad y que se preserve la finalidad de los parques. Por ello los contratos que se suscriban deben contener necesariamente cláusulas como las que aparecen en el que se analiza, así como las que permitan controlar y asegurar al contratante el cumplimiento de la finalidad que tienen los parques públicos, de suerte que se mantenga la práctica del deporte y la recreación para la comunidad, mediante la disposición de los equipos necesarios, así como de los elementos y del personal requerido para su práctica. En el presente caso, el contrato puesto a consideración de la Sala no impide a la comunidad el uso, goce o disfrute del terreno, pues como ya se indicó, expresamente permite el libre acceso a las áreas objeto del contrato. Adicionalmente, el uso exclusivo de los predios objeto del contrato para la práctica, promoción y formación del deporte del golf, es compatible con la finalidad jurídica del bien de uso público."¹²

Por otra parte, se advierte que con la Ley 163 de 1959 (diciembre 30) "por la cual se dictan medidas sobre defensa y conservación del patrimonio histórico, artístico y monumentos públicos de la Nación.", el Baluarte San Francisco Javier adquirió la calidad de Monumento Nacional, por ser parte integrante del sector antiguo de la ciudad de Cartagena de Indias, en efecto la comentada ley dispone:

"Artículo 4º.- Decláranse como monumentos nacionales los sectores antiguos de las ciudades de Tunja, Cartagena, Mompox, Popayán, Guaduas, Pasto y Santa Marta (especialmente la Quinta de San Pedro Alejandrino, y las residencias de reconocida tradición histórica).

Parágrafo.- Para los efectos de la presente Ley se entenderá por sectores antiguos los de las ciudades de Tunja, Cartagena, Mompox, Popayán, Guaduas, Pasto, Santa Marta, Santa Fe de Antioquia, Mariquita, Cartago, Villa de Leyva, Cali, Cerrito y Buga. Las calles, plazas, plazuelas, murallas, inmuebles, incluidos casas y construcciones históricas, en los ejidos, inmuebles, etc., incluidos en el perímetro que tenían estas poblaciones durante los siglos XVI, XVII y XVIII."

El artículo 4º de la Ley 397 de 1997, modificado por el Art. 1 de la Ley 1185 de 2008, respecto a los bienes que integran el patrimonio cultural de la Nación y el régimen jurídico que los cubre, dispone:

"Artículo 4º. Integración del patrimonio cultural de la Nación. El patrimonio cultural de la Nación está constituido por todos los bienes materiales, las manifestaciones inmateriales, los productos y las representaciones de la cultura que son expresión de la nacionalidad colombiana, tales como la lengua castellana, las lenguas y dialectos de las comunidades indígenas, negras y creoles, la tradición, el conocimiento ancestral, el

¹² CONSEJO DE ESTADO. SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCIÓN QUINTA. Consejero ponente: ROBERTO MEDINA LOPEZ. Bogotá D.C., veintisiete (27) de septiembre de dos mil dos (2002). Radicación número. 25000-23-24-000-2001-0432-02(AP-303) Actor: LUIS ALBERTO MUÑOZ CAMPOS Demandado: ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C., SECRETARIA DE TRANSITO Y TRANSPORTE DE BOGOTA D.C., ALCALDIA LOCAL DE PUENTE ARANDA



340

REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO CUARTO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE CARTAGENA

Acción Popular No. 13-001-33-31-004-2006-00647-00

133

paisaje cultural, las costumbres y los hábitos, así como los bienes materiales de naturaleza mueble e inmueble a los que se les atribuye, entre otros, especial interés histórico, artístico, científico, estético o simbólico en ámbitos como el plástico, arquitectónico, urbano, arqueológico, lingüístico, sonoro, musical, audiovisual, filmico, testimonial, documental, literario, bibliográfico, museológico o antropológico.

a) *Objetivos de la política estatal en relación con el patrimonio cultural de la Nación. La política estatal en lo referente al patrimonio cultural de la Nación tendrá como objetivos principales la salvaguardia, protección, recuperación, conservación, sostenibilidad y divulgación del mismo, con el propósito de que sirva de testimonio de la identidad cultural nacional, tanto en el presente como en el futuro.*

Para el logro de los objetivos de que trata el inciso anterior, los planes de desarrollo de las entidades territoriales y los planes de las comunidades, grupos sociales y poblacionales incorporados a estos, deberán estar armonizados en materia cultural con el Plan Decenal de Cultura y con el Plan Nacional de Desarrollo y asignarán los recursos para la salvaguardia, conservación, recuperación, protección, sostenibilidad y divulgación del patrimonio cultural;

b) *Aplicación de la presente ley. Esta ley define un régimen especial de salvaguardia, protección, sostenibilidad, divulgación y estímulo para los bienes del patrimonio cultural de la Nación que sean declarados como bienes de interés cultural en el caso de bienes materiales y para las manifestaciones incluidas en la Lista Representativa de Patrimonio Cultural Inmaterial, conforme a los criterios de valoración y los requisitos que reglamente para todo el territorio nacional el Ministerio de Cultura.*

La declaratoria de un bien material como de interés cultural, o la inclusión de una manifestación en la Lista Representativa de Patrimonio Cultural Inmaterial es el acto administrativo mediante el cual, previo cumplimiento del procedimiento previsto en esta ley, la autoridad nacional o las autoridades territoriales, indígenas o de los consejos comunitarios de las comunidades afrodescendientes, según sus competencias, determinan que un bien o manifestación del patrimonio cultural de la Nación queda cobijado por el Régimen Especial de Protección o de Salvaguardia previsto en la presente ley.

La declaratoria de interés cultural podrá recaer sobre un bien material en particular, o sobre una determinada colección o conjunto caso en el cual la declaratoria contendrá las medidas pertinentes para conservarlos como una unidad indivisible.

Se consideran como bienes de interés cultural de los ámbitos nacional, departamental, distrital, municipal, o de los territorios indígenas o de las comunidades negras de que trata la Ley 70 de 1993 y, en consecuencia, quedan sujetos al respectivo régimen de tales, los bienes materiales declarados como monumentos, áreas de conservación histórica, arqueológica o arquitectónica, conjuntos históricos, u otras denominaciones que, con anterioridad a la promulgación de esta ley, hayan sido objeto de tal declaratoria por las autoridades competentes, o hayan sido incorporados a los planes de ordenamiento territorial (...)" (Subraya el despacho)

De lo anterior se desprende, sin lugar a dudas, que El Baluarte San Francisco Javier, además de la calidad de Monumento Nacional, goza de la categoría de bien de interés cultural, patrimonio cultural de la Nación, por lo cual es regulado por la normatividad aplicable a estos. Quiere ello decir que se trata de bienes de los que se predica su inembargabilidad, imprescriptibilidad e inalienabilidad, pero sobre los cuales, por disposición expresa del legislador, se permite a la entidad competente, celebrar cualquier tipo de contrato mediante el cual se efectúe la entrega de dichos bienes a particulares de manera temporal, sin que implique la transferencia del derecho de dominio sobre los mismos, y siempre que cualquiera de las modalidades que se utilice se dirija a proveer y garantizar los recursos necesarios para su posterior reinversión en la



REPUBLICA DE COLOMBIA
 JUZGADO CUARTO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE CARTAGENA

Acción Popular No. 13-001-33-31-004-2006-00647-00

protección, recuperación, conservación, sostenibilidad y divulgación de los mismos, según se contempla en la siguiente disposición:

"Artículo 10 de la Ley 397 de 1997. Modificado por el artículo 6º de la Ley 1185 de 2008 Inembargabilidad, imprescriptibilidad e inalienabilidad. Los bienes de interés cultural de propiedad de entidades públicas, son inembargables, imprescriptibles e inalienables.

PARÁGRAFO 1o. El Ministerio de Cultura autorizará, en casos excepcionales, la enajenación o el préstamo de bienes de interés cultural del ámbito nacional entre entidades públicas. Las alcaldías, gobernaciones y autoridades de los territorios indígenas y de las comunidades negras de que trata la Ley 70 de 1993, serán las encargadas de dar aplicación a lo previsto en este párrafo respecto de los bienes de interés cultural declarados por ellas.

Las autoridades señaladas en este párrafo podrán autorizar a las entidades públicas propietarias de bienes de interés cultural para darlos en comodato a entidades privadas sin ánimo de lucro de reconocida idoneidad, hasta por el término de cinco (5) años prorrogables con sujeción a lo previsto en el artículo 355 de la Constitución Política, celebrar convenios interadministrativos y de asociación en la forma prevista en los artículos 95 y 96 de la Ley 489 de 1998 o en las normas que los modifiquen o sustituyan, y en general, celebrar cualquier tipo de contrato, incluido el de concesión, que implique la entrega de dichos bienes a particulares, siempre que cualquiera de las modalidades que se utilice se dirija a proveer y garantizar lo necesario para la protección, recuperación, conservación, sostenibilidad y divulgación de los mismos, sin afectar su inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad". (Subrayas fuera de texto)

Ahora bien, en armonía con lo dispuesto en el artículo 82 de la Carta Política, en la ley 9ª de 1989 y demás normas reguladoras del espacio público, en ejercicio de las facultades otorgadas por la Ley 388 de 1997 y por el Decreto 1504 de 1998 a las autoridades municipales y distritales para regular el uso y ocupación del espacio público, la Alcaldía Mayor del Distrito de Cartagena de Indias, expidió el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Cartagena, contenido en el Decreto N° 0977 de 2001, que respecto a las áreas y elementos constitutivos del espacio público distrital, contempla que:

"ARTÍCULO 84: Constituyen el espacio público distrital las siguientes áreas y elementos:

1. AREAS CONSTITUTIVAS DEL SISTEMA NATURAL.

(...)

2. AREAS Y ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL SISTEMA ARTIFICIAL. Son estos:

Los que hacen parte del subsistema hídrico: Los canales, jagüeyes y fuentes.

Los que conforman el subsistema de circulación peatonal: Las plazas y plazoletas, los andenes, los bulevares, los camellones y alamedas y los malecones y paseos turísticos.

Los que hacen parte del subsistema de circulación vehicular: Las vías terrestres, las ciclorutas, los canales de navegación, las intersecciones viales, los puentes y los muelles.



371

REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO CUARTO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE CARTAGENA

Acción Popular No. 13-001-33-31-004-2006-00647-00

Los que componen el subsistema del patrimonio cultural: El área del centro histórico de la ciudad y los elementos arquitectónicos de los inmuebles privados que hacen parte de ella, el área de influencia del centro histórico, las áreas de protección del patrimonio histórico, las áreas del patrimonio inmueble sumergido, los monumentos nacionales y distritales y la Unidad Deportiva.

Los que hacen parte del subsistema de infraestructura de servicios públicos: De acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, los ductos especiales y la zona de amortiguación del relleno sanitario de Henequen, incluidas las reservas y los suelos sujetas a las afectaciones por ellas dispuestas, mientras conserven su calidad de tales, de conformidad con la ley.

Los que componen el subsistema de elementos complementarios: El mobiliario urbano, la cobertura vegetal, las zonas arqueológicas, los monumentos, cementerios y catedrales, los antejardines y las franjas ambientales, los parques zonales, y los parques de barrio." (Subraya el Juzgado)

El mismo Decreto contentivo del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito, indica expresamente que el Paseo superior de las murallas tiene la calidad de espacio público:

"ARTICULO 422. Los espacios públicos señalados a continuación serán intervenidos con categoría de restauración monumental debido a que se caracterizan por su diseño y ambientación especiales, y por contener elementos monumentales y amoblamiento de valor histórico y estético. Son ellos:

- Parque del Centenario
- Parque de Bolívar
- Parque de Fernández Madrid
- Camellón de los Mártires
- Paseo superior de las murallas
- Puente de la Media Luna."

Además, al pronunciarse sobre los usos de los espacios públicos dispone:

"ARTICULO 424. Usos de los Espacios Públicos.

Los usos de los espacios públicos se encuentran señalados en el plano No. 2 ellos son:

- Recreativo: Parque, juego y deporte
- Viabilidad Pública
- Estacionamiento
- Murallas y Baluartes"

Entonces, respecto a la afirmación hecha por la apoderada de la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena, por la apoderada del Distrito de Cartagena de Indias y por el apoderado de la sociedad Del Sol Ltda. (Propietaria del establecimiento Tasca Bar El Baluarte), de que El Baluarte San Francisco Javier no es un espacio público, el despacho no acoge esta tesis, debido a que el inmueble en mención integra un monumento nacional que compone el subsistema del patrimonio cultural del Distrito y que por disposición expresa del Plan de Ordenamiento territorial del Distrito de Cartagena de Indias, forma parte de su espacio público.

En conclusión, este despacho circunscribe al Baluarte de San Francisco Javier, (bien que hace parte del cordón amurallado que encierra el centro histórico de Cartagena de Indias y se encuentran ubicado entre la plaza de Santa Teresa, la calle de la Ronda y a la zona verde aledaña al Parque de la Marina, y que se encuentra actualmente ocupado por el establecimiento de comercio conocido con el nombre de Tasca Bar Baluarte), dentro de la clasificación de los bienes públicos materiales, como un bien de uso público, declarado



REPUBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO CUARTO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE CARTAGENA

Acción Popular No. 13-001-33-31-004-2006-00647-00

Monumento Nacional, en virtud de lo cual adquirió la calidad de **Patrimonio Cultural de la Nación**, calidades que concurren con la de **Espacio Público**.

Teniendo en cuenta lo anterior, la normatividad aplicable al Baluarte San Francisco Javier, es la ley general de cultura, Ley 397 de 1997 y demás disposiciones que regulen lo relacionado con Patrimonio Cultural de la Nación y el espacio público.

EL ACERVO PROBATORIO.

Puntualizado la noción de los derechos colectivos cuya vulneración se alega y la naturaleza jurídica del Baluarte San Francisco Javier en torno al cual gira la controversia, corresponde ahora examinar el material probatorio obrante en el expediente en aras de establecer si el proceder de las personas encartadas implicó un desconocimiento o no de los derechos colectivos invocados.

A folios 176-181 del expediente obra el contrato 005 de 1992, para la administración, conservación, y mantenimiento de los inmuebles de propiedad de la Nación denominados: "CASTILLO DE SAN FELIPE DE BARAJAS, FUERTE DE SAN FERNANDO DE BOCACHICA, FUERTE DE SAN JOSÉ DE BOCACHICA, EDIFICIO CUARTEL DE LAS BÓVEDAS, BALUARTE DE SANTO DOMINGO, EL REDUCTO, BALUARTE DE SAN FRANCISCO JAVIER Y EL CORDÓN AMURALLADO DE CARTAGENA" dentro de los que se enuncia expresamente EL BALUARTE SAN FRANCISCO JAVIER, celebrado entre El Fondo de Inmuebles Nacionales y La Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena.

Así como, de la Adición al contrato N° 005 - 92, suscrita el 24 de febrero de 1998 (fls. 182-183), para la administración, conservación, y mantenimiento de algunos de los inmuebles propiedad de la Nación, dentro los que se encuentra EL BALUARTE SAN FRANCISCO JAVIER, celebrada entre El Instituto Nacional de Vías y La Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena, se desprende que dicho contrato que el INVIAS pasaba a ser el contratante y a asumir los derechos y obligaciones que se encontraban en cabeza del Fondo de Inmuebles Nacionales, una vez se terminara su liquidación.

Igualmente, reposa en el expediente Adicional N° 002 al contrato 005/92, suscrito el 30 de abril de 1999 (fls. 184-187), en virtud del cual se cede el mentado contrato al Ministerio de Cultura, con ocasión de la creación del mismo como el organismo rector de la política cultural en el país y de la fusión al Ministerio de Cultura de la Subdirección de Monumentos Nacionales del Instituto Nacional de Vías, Establecimiento Público adscrito al Ministerio de Transporte.

Se demuestra en virtud de las anteriores pruebas documentales, alegadas por el Ministerio de la Cultura oportunamente en su contestación, que La Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena, es una sociedad de derecho civil y sin ánimo de lucro, que se encuentra delegada expresamente por vía de un contrato Estatal, por el Ministerio de Cultura para administrar, conservar y mantener los bienes propiedad de la Nación, expresamente enunciados en el contrato 005-92.

Viene, igualmente acreditado a folios 265 a 269 del plenario, mediante el contrato de arrendamiento N° 001 de 1998, que la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena, en ejercicio de sus facultades de administración, conservación y mantenimiento sobre algunos bienes propiedad de la Nación, dentro de los que se señala El Baluarte San Francisco Javier, entregó en arrendamiento al señor Julián Gutiérrez Mendoza y este recibió al mismo título, *"el tendal de la parte alta del Baluarte San Francisco Javier con un área de 136,20 Mts2, y la Bateria de Sanitarios con un área de 43,80 Mts2, localizada en la parte baja del mismo, ubicado en el inmueble conocido con el nombre de Baluarte de San Francisco Javier del cordón amurallado de la ciudad de Cartagena, con un área de*



312

135

REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO CUARTO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE CARTAGENA

Acción Popular No. 13-001-33-31-004-2006-00647-00
CIENTO OCHENTA METROS CUADRADOS 180 Mts2 destinado exclusivamente al funcionamiento de un Bar Restaurante".

Teniendo en cuenta, la precisión hecha sobre la naturaleza jurídica del Baluarte San Francisco Javier y la normatividad aplicable al mismo, el despacho observa que el contrato en virtud del cual la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena entrega en arrendamiento el Baluarte San Francisco Javier a un particular, para que lo explote comercialmente con el funcionamiento de un Bar Restaurante, es un contrato cuya celebración no está prohibida, es mas, se encuentra expresamente permitida por la ley general de cultura o Ley 397 de 1997, artículo 10, parágrafo primero que establece, que la entidad competente, es decir, la que esté facultada para administrar un bien que sea patrimonio cultural de la Nación, podrá celebrar cualquier tipo de contrato, incluido el de concesión, que implique la entrega de dichos bienes a particulares, siempre que cualquiera de las modalidades que se utilice se dirija a proveer y garantizar lo necesario para la protección, recuperación, conservación, sostenibilidad y divulgación de los mismos, sin afectar su inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad.

Asimismo, advierte el despacho que el contrato de arrendamiento del inmueble en cuestión fue celebrado por la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena, persona jurídica encargada de la administración del Baluarte San Francisco Javier, y que la finalidad con la que se celebró dicho negocio, se encuentra en armonía con la que exige la ley, que es la de procurar la obtención de los recursos necesarios para luego destinarlos a la protección, recuperación, conservación, sostenibilidad y divulgación de los mismos, sin desconocer las condiciones de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad del bien de uso público.

Ahora bien, en orden a dilucidar el problema jurídico planteado en el sub judice, es importante puntualizar que en lo que respecta a los espacios públicos, estos pueden ser entregados en arrendamiento, con la obligación que se impone a los arrendatarios, de no impedir a la ciudadanía el uso, goce, disfrute visual y libre tránsito sobre el espacio público arrendado, y siempre y cuando obre autorización de la Administración municipal, el uso sea compatible con la naturaleza del espacio público, es decir, que no cause afectación a los derechos colectivos y que se formalice la relación jurídica a través de un vínculo contractual.

En este orden de ideas, el hecho de que el Baluarte de San Francisco Javier haya sido arrendado, no desnaturaliza la calidad de espacio público que tiene el bien en cuestión y su destinación al uso común de todos los habitantes, al respecto el Honorable Consejo de Estado se pronunció de la siguiente manera:

"Esta Corporación ya ha tenido oportunidad de fijar su pensamiento en torno a la cuestión que en esta oportunidad vuelve a plantearse al precisar que según la normativa vigente la Administración municipal o distrital está habilitada para autorizar a particulares el uso del espacio público. Este criterio fue expuesto entre otras, en la sentencia de 24 de julio de 2003: Lo anterior, conlleva, con claridad meridiana y dentro de una rigurosa lógica a que **si se pueda utilizar el espacio público dentro del marco legal fijado, y no como algunos lo han entendido que esté totalmente prohibido su uso, desconociendo la actividad normal de las sociedades.** Es de advertir, que lo que sí está prohibido es su uso desordenado y anárquico, mas no existe una prohibición absoluta del uso del espacio público. En igual sentido ya se ha pronunciado esta Sala, tal como se lee en sentencia de 3 de octubre de 2002: **los bienes de uso público**, conforme lo ha considerado reiteradamente esta Corporación, no solo a través de la Sala Contenciosa sino de la de Consulta y Servicio Civil, (concepto de 22 de junio de 1990, Radicación 6325, Consejero ponente doctor Javier Henao Hidrón; providencias de 9 de marzo de 1995, expediente núm. 3237, Consejero ponente doctor Miguel González Rodríguez; 6 de julio de 1999 (Expediente núm. 5255, Consejero ponente doctor Libardo Rodríguez Rodríguez; de 11 de noviembre de



REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO CUARTO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE CARTAGENA

Acción Popular No. 13-001-33-31-004-2006-00647-00
1999, expediente núm. 5286, Consejera ponente doctora Olga Inés Navarrete Barrero; y de 23 de marzo de 2000, expediente núm. 5504, Consejero ponente doctor Manuel S. Urueta Ayola), pueden ser dados en arrendamiento o en concesión o susceptibles de permiso para ejercer en ellos actividad comercial. Conforme se precisó en la última sentencia citada: "La destinación al uso común del espacio público puede ser reglamentada por la autoridad en el ejercicio de sus competencias policivas, pues esa reglamentación constituye un mecanismo para la protección de su integridad, de manera que dicho uso puede, bajo ciertas circunstancias, ser limitado de acuerdo con la ley y los reglamentos administrativos, sin que ello constituya violación del artículo 82 constitucional. Para la Sala el derecho al disfrute del Espacio Público no es absoluto; pues como quedó visto, la normativa vigente habilita a las autoridades municipales y distritales a autorizar su uso a particulares en actividades compatibles con su naturaleza y previo cumplimiento de los siguientes requisitos: Que obre autorización de la Administración municipal. Que el uso sea compatible con la naturaleza del espacio público, o sea que no cause afectación a los derechos colectivos. Que se formalice la relación jurídica a través de un vínculo contractual." (Negritillas fuera de texto)

(...)

"La normativa constitucional y legal que regula la autorización del uso del espacio público por particulares mediante contratos. Sea lo primero resaltar que el derecho al goce del espacio público está establecido en el artículo 82 CP en los siguientes términos: (...). En desarrollo del precepto constitucional el artículo 5 la Ley 9 de 1989 define el espacio público como: (...). De igual forma los artículos 5 y 6 de la Ley 388 de 1997 habilitan a las autoridades municipales y distritales a regular la ocupación del espacio público al definir el ordenamiento territorial: (...). Por su parte, el artículo 18 del Decreto 1504 de 1998 autoriza a los municipios a otorgar permiso para el uso del espacio público en los siguientes términos: Artículo 18. Los municipios y distritos podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y el aprovechamiento económico para el municipio o distrito del espacio público, sin que se impida a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito. Infiérese de lo expuesto que el diseño del espacio público y la determinación de su uso, constituyen una función administrativa que las autoridades municipales ejercen en virtud de las atribuciones conferidas por los artículos 82 CP, 4 y 5 de la Ley 388 de 1997 y 18 del Decreto 1504 de 1998. Para precisar las obligaciones que se imponen a la Administración que autoriza el uso del espacio público y al particular beneficiado con esta prerrogativa, es pertinente citar el artículo 19 del Decreto 1504 de 1998, que establece: Artículo 19. En el caso de áreas públicas de uso activo o pasivo, en especial parques, plazas y plazoletas, los municipios y distritos podrán autorizar su uso por parte de entidades privadas para usos compatibles con la condición del espacio mediante contratos. En ningún caso estos contratos generarán derechos reales para las entidades privadas y deberán dar estricto cumplimiento a la prevalencia del interés general sobre el particular." ¹³ (Subraya el despacho)

Es decir, que la normatividad específica que rige los permisos a particulares para explotar comercialmente un bien de uso público o un espacio público, autoriza la contratación sin excluir expresamente determinado tipo de contratos, exigiendo eso sí, como condición esencial, que se garantice el uso, goce y tránsito por parte de la comunidad y que se preserve así la finalidad del bien de ser para todos sus visitantes un sitio de esparcimiento, de diversión, de aprendizaje de parte de nuestra historia, y en particular para los nacionales colombianos, un sitio que les permita estar en contacto

¹³ CONSEJO DE ESTADO. SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCION PRIMERA. Consejero ponente: CAMILO ARCINIEGAS ANDRADE. Bogotá D.C., seis (6) de julio de dos mil seis (2006). Radicación número: 54001-23-31-000-2004-00395-01(AP). - NOTA DE RELATORIA. C.P. María Noemí Hernández Pinzón. Exp. AP. 2001-1345. C.P. Gabriel Eduardo Mendoza Martelo. Exp. AP 2002-0132



373

REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO CUARTO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE CARTAGENA

Acción Popular No. 13-001-33-31-004-2006-00647-00

directo con elementos de interés histórico que le lleven a crear un vínculo más fuerte con su identidad cultural.

Además, del contrato de arrendamiento del Baluarte San Francisco Javier, por recaer sobre un bien de uso público, monumento nacional, patrimonio cultural de la nación y espacio público, **no puede predicarse que se otorga el uso y goce exclusivo del bien**, por el contrario su uso debe ser compartido con el resto de la colectividad que lo visita.

El contrato de arrendamiento que recae sobre bienes de uso público, no tiene la connotación de un negocio jurídico comercial, porque el ánimo del arrendador no es la de obtener un lucro o utilidad económica, sino que dicho contrato se celebra con la finalidad de obtener los recursos necesarios para reinvertirlos en la administración, protección, conservación, preservación, mantenimiento y divulgación del patrimonio cultural de la Nación o del bien arrendado. No debe confundirse entonces la actividad comercial que ejerce el arrendatario de manera autorizada en el espacio público con la actividad de administración que ejerce el arrendador del bien.

En conclusión, se puede afirmar que por la sola celebración del contrato de arrendamiento del Baluarte San Francisco Javier, no se vulnera ni amenaza ninguno de los derechos colectivos, que se dicen supuestamente conculcados y en los que se fundamenta la presente acción.

Por otro lado, no se probó por el actor, que los dineros recaudados por el canon de arrendamiento del Baluarte San Francisco Javier no sean reinvertidos por la sociedad administradora en la protección, recuperación, conservación, sostenibilidad y divulgación del mismo, ni logra convencer a este funcionario judicial de que el contrato de arrendamiento celebrado afecta la calidad de inalienabilidad del bien arrendado, valga decir, no demuestra que con el contrato de arrendamiento se transfiera el derecho de dominio sobre el bien.

El informe rendido por el Instituto de Patrimonio y Cultura de Cartagena, que obra a folios 248-249, señala que El Baluarte San Francisco Javier se encuentra ubicado el cordón amurallado que encierra el centro histórico de Cartagena de Indias, y que se encuentra ocupado por el establecimiento de comercio Tasca Bar Baluarte, así como que los Baluartes, son administrados por la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena en desarrollo del Contrato N° 005-92 de 23 de enero de 1992 y que el Ministerio de Cultura ha celebrado adiciones al contrato conservando a la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena como administradora de los bienes muebles e inmuebles objeto del contrato 005 de 1992 y de los adicionales, quedando entonces bajo la supervisión del Ministerio de Cultura o su delegado la supervisión del contrato referido. Por último, indica que el artículo 424 de Decreto 0977 de Noviembre 20 de 2.001 (P.O.T) establece para las murallas un uso de espacio público, lo que reafirma la apreciación de este juzgado respecto a la naturaleza jurídica del bien.

En el Acta que obra a folios 253-254 del expediente, se consignaron los hechos percibidos durante la diligencia de inspección Judicial practicada dentro del proceso el día treinta y uno (31) de marzo de 2008, a las 5:00 de la tarde, con la finalidad de verificar la veracidad de los hechos materia del presente proceso, de la siguiente manera:

"El sitio se encuentra ubicado en El Centro de la ciudad, sobre el Baluarte San Francisco, en el cordón amurallado de Cartagena, frente a la Plaza de Santa Teresa, el Museo Naval del Caribe y el Hotel Charleston de Cartagena. Para llegar al sitio de la diligencia, subimos por una rampa que se inicia justo en una amplia zona peatonal ubicada frente al Museo Naval. En la muralla a dos (2) metros de altura aproximadamente, entre dos (2) farolas se encuentra un aviso en madera con el nombre de "Tasca Bar El Baluarte". A mano derecha subiendo por la explanada se encuentran ocho (8) materas y dos (2) palmeras sembradas en macetas. Encima de las murallas está sembrado un árbol de mango y unas



REPUBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO CUARTO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE CARTAGENA

Acción Popular No. 13-001-33-31-004-2006-00647-00

materas con plantas ornamentales. El área que ocupa el establecimiento Tasca Bar El Baluarte, es más o menos de seiscientos metros cuadrados (600Mts²). En este lugar se encuentra una Garita, con aire acondicionado, que es utilizada por la administración de este establecimiento para la ubicación de los equipos de sonidos, computador y del control de la iluminación del lugar. Fuera de esta sitio se encuentra la maquina compresora del aire acondicionado. Al otro lado de la garita apreciamos una tarima en madera, de unos treinta y cinco centímetros de altura (35cms), con un área de doce metros cuadrados (12mts²), aproximadamente. Frente a esta tarima observamos unas diez (10) mesas plásticas, cubiertas con manteles de color blanco, cada mesa con cuatro (4) sillas metálicas, debidamente armadas u organizadas. Igualmente, percibimos varias sillas metálicas apiladas. Continuamos, nuestro recorrido por el sitio objeto de esta diligencia, que se encuentra al aire libre y nos topamos con una estructura metálica en forma de "U", de más o menos 8x4 metros, utilizada para la preparación de alimentos asados. Dentro de la estructura se encuentra una nevera, una cocineta, un lavaplatos y utensilios de cocina. Seguimos adentrándonos al lugar, y observamos un área donde se ubican dos (2) mesas de divanes, cuatro (4) juegos de mesas, organizadas con sus respectivas sillas, fabricadas en madera y unas treinta (30) sillas, apiladas al final de este lugar. Nos percatamos que las sillas, mesas, estructura metálica no están adheridas al piso, son removibles. El establecimiento cuenta con una escalera fabricada en madera, que conduce a un extremo de la plazoleta o zona peatonal ubicada frente al Museo Naval, donde se encuentran instalados los baños al servicio del establecimiento de comercio. Estos baños están ubicados exactamente dentro del Baluarte de San Francisco. En centro del lugar objeto de la inspección, diagonal a la estructura metálica mencionada anteriormente, pegada al extremo de la muralla que mira a la Plaza de Santa Teresa, se encuentra instalado un tendal o caseta, fabricado en ladrillos, madera y tejas, dentro él está instalada una estructura en madera, que cuenta con nevera, congelador, lavaplatos, bebidas embriagantes y refrescantes, vasos y copas de vidrios..."

Se corrobora entonces, cual es la ubicación del Baluarte San Francisco Javier y que dicho bien se encuentra ocupado para su explotación económica por el establecimiento de comercio Tasca Bar El Baluarte, no se aprecia que el arrendatario haya destinado el bien a un uso distinto al de instalar para su funcionamiento un Bar Restaurante, uso que le es permitido.

Sin embargo, en la diligencia se percibió que para el desarrollo de la actividad del establecimiento comercial Tasca Bar El Baluarte, se colocan sobre el paseo superior de las murallas, a la altura del Baluarte San Francisco Javier, elementos utilizados para el funcionamiento del Bar Restaurante Tasca Bar El Baluarte, tales como "una estructura metálica en forma de "U", de más o menos 8x4 metros, utilizada para la preparación de alimentos asados", que necesariamente ocupa un gran espacio, lo que conlleva a que se limite el libre tránsito de las personas por el inmueble arrendado.

Además, se notó la presencia de "... ocho (8) materas y dos (2) palmeras sembradas en macetas. Encima de las murallas está sembrado un árbol de mango y unas materas con plantas ornamentales.", que son elementos que por su cantidad, por su gran tamaño, y por su ubicación, obstruyen el libre tránsito de los visitantes por el espacio público del paseo superior de las murallas.

Si bien es cierto, por un lado, que el actor no probó que personas vinculadas al establecimiento comercial TASCA BAR EL BALUARTE, hayan expulsado en algún momento a un visitante del espacio público que ocupa dicho establecimiento, y como resultado de sus acciones, hayan limitado o impedido el libre tránsito de alguna persona en particular a través del Baluarte San Francisco Javier, vulnerando así el derecho colectivo al goce de un espacio público, y por otro lado, que en el momento de la inspección se observó que varios turistas y oriundos accedieron y transitaron libremente



374

REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO CUARTO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE CARTAGENA

Acción Popular No. 13-001-33-31-004-2006-00647-00

por el Baluarte San Francisco Javier; también lo es, que con la inspección judicial se verificó que con los bienes muebles que el establecimiento Tasca Bar El Baluarte coloca sobre el Baluarte San Francisco Javier y que utiliza para su funcionamiento y en especial los que usa para su ornamentación, vulnera el derecho al goce del espacio público, porque **ocupa el espacio público de manera inadecuada**, al restringir a los habitantes el libre tránsito por la parte del paseo superior de las murallas que corresponde al Baluarte San Francisco Javier, que debe encontrarse desprovisto de cualquier cosa que obstaculice el libre tránsito de las personas por el monumento, y que con o sin intención de sus propietarios puedan sugerirle a los transeúntes que el espacio rodeado por las macetas y demás adornos como candelabros es de uso exclusivo del establecimiento comercial arrendatario y de los clientes consumen sus productos y utilizan sus servicios.

Los abusos señalados, se cometen como producto del desconocimiento de la naturaleza jurídica del Baluarte San Francisco Javier como un bien de uso público y un espacio público, lo que no los justifica.

Como quiera que al tenor del artículo 2º de la Ley 472 de 1998, *"las acciones populares se ejercen para evitar el daño contingente, hacer cesar el peligro, la amenaza, la vulneración o agravio sobre los derechos e intereses colectivos, o restituir las cosas a su estado anterior cuando fuere posible."*, la acción popular es un mecanismo judicial establecido no solo para impedir que se siga vulnerando un derecho colectivo, sino también, para evitar su daño contingente, es decir, precaver futuras vulneraciones de derechos colectivos, tomando medidas para hacer cesar el peligro o amenaza sobre los mismos.

Verificada entonces, la obstrucción al libre tránsito de las personas por el Baluarte San Francisco Javier, con los bienes muebles que integran el establecimiento de comercio Tasca Bar El Baluarte, se ordenará retirar todos los bienes muebles que se encuentran sobre el paseo superior del Baluarte San Francisco Javier que obstruyan el libre tránsito de las personas, así como todos los bienes muebles (macetas) con los que se rodea el Baluarte y que se utilizan para delimitar la zona arrendada y que dan la sensación de un cercamiento o encerramiento del mentado Baluarte.

Dichos elementos observados durante la inspección, de los cuales se ordena su retiro del inmueble arrendado, por su calidad de bienes muebles brindan la posibilidad de ser utilizados como obstáculos para impedir, restringir o limitar el libre tránsito por la zona del espacio público arrendada en el Baluarte San Francisco Javier.

En consecuencia se previene al arrendatario que se abstenga de obstaculizar de cualquier manera el libre paso por el paseo superior del Baluarte San Francisco Javier.

Los elementos necesarios para el normal funcionamiento de establecimiento comercial Tasca Bar El Baluarte como sillas y mesas, deben en todo caso, ubicarse dentro del área arrendada sin que estos obstruyan el libre tránsito o estadía de las personas que no sean sus clientes en el área del espacio público arrendado.

Respecto al área que viene siendo ocupada por el establecimiento comercial Tasca Bar El Baluarte, advierte el despacho que **excede el área arrendada** según las estipulaciones del contrato N° 001 de 1998 celebrado entre la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena y el señor Julián Gutiérrez Mendoza, que identifica y delimita el área arrendada así: *"el tendal de la parte alta del Baluarte San Francisco Javier con un área de 136,20 Mts2, y la Bateria de Sanitarios con un área de 43,80 Mts2, localizada en la parte baja del mismo, ubicado en el inmueble conocido con el nombre de Baluarte de San Francisco Javier del cordón amurallado de la ciudad de Cartagena, con un área de CIENTO OCHENTA METROS CUADRADOS 180 Mts2 destinado exclusivamente al funcionamiento de un Bar Restaurante"* (fls. 265-269), no obstante, durante la práctica de la inspección judicial, previa medición se determinó que **"El área que ocupa el**



REPUBLICA DE COLOMBIA
 JUZGADO CUARTO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE CARTAGENA

Acción Popular No. 13-001-33-31-004-2006-00647-00

establecimiento Tasca Bar El Baluarte, es más o menos de seiscientos metros cuadrados (600Mts2)".

En la misma diligencia, también se verificaron los siguientes hechos:

"El sitio se encuentra aseado. Vemos a varios turistas y nativos de la ciudad que acceden libremente al lugar por la explanada, se toman registros fotográficos, algunos conversan entre sí y otros al parecer miran hacia la Avenida Santander o la caída del sol en el mar. ..."

Los anteriores hechos observados, permiten a esta judicatura afirmar que el Baluarte San Francisco Javier, se encuentra en buenas condiciones de aseo, de cuidado y de presentación en general, lo que demuestra que el funcionamiento del Bar Restaurante hasta el momento en el que se realizó la inspección, no había causado un deterioro perceptible a simple vista en el Baluarte, sin embargo se le recuerda a la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena que es su obligación vigilar, inspeccionar a profundidad y verificar si el arrendatario con los elementos que utiliza para el ejercicio de su actividad comercial, como aire acondicionado, equipos de sonido y demás, causa o ha causado deterioro alguno al inmueble arrendado.

Continuando con el desarrollo del periodo probatorio, el día 27 de mayo de 2009 se recibió la declaración de un tercero, señor REMBERTO JOSÉ PÉREZ MERCADO, prueba cuya práctica fue solicitada oportunamente por el accionante con el objeto de demostrar, que efectivamente personas vinculadas con el establecimiento de comercio TASCA BAR EL BALUARTE, vulneraron el derecho al goce del espacio público del testigo al impedir su libre tránsito por el Baluarte de San Francisco Javier, el declarante manifestó:

"... con respecto al demandante de la presente acción popular debo decir que tengo ninguna relación de parentesco, sólo somos amigos y manifiesto que no tengo ningún tipo de relación con el testigo"

Para este despacho, en el caso bajo estudio, la relación de amistad que el declarante dice tener con el accionante, le resta objetividad e imparcialidad a su testimonio, esta situación, lo convierte al sentir del despacho en un testigo sospechoso, no obstante su testimonio fue evaluado siguiendo los criterios de la sana crítica probatoria, la lógica y las reglas de la experiencia.

A lo anterior, se suma que al valorar el resto de su testimonio encontramos serias inconsistencias en su relato sobre las condiciones en las que supuestamente ocurrieron los hechos, debido a que dice recordar el lugar de donde le ocurrieron los hechos y que estaba acompañado por una muchacha, la cual era una ex novia suya, pero al ser interrogado sobre cuál es el nombre de la muchacha que lo acompañaba, manifestó no recordarlo.

Así las cosas, resulta de difícil credibilidad que una persona joven de 29 años, no recuerde el nombre de una persona con la que tuvo una relación sentimental que lo acompañaba al momento de la ocurrencia de los hechos. Se hace menos creíble su declaración, si se tiene en cuenta que el testigo declaró haber estudiado historia en la Universidad de Cartagena, carrera que exige tener por lo menos capacidades mentales comunes o promedio para memorizar sucesos.

Entonces, el testigo no explicó con la precisión y la seguridad que sólo da el tener conocimiento real de los hechos, cuales fueron las circunstancias de modo en las que ocurrieron los hechos, por lo que a la luz de un estudio crítico y razonado del mismo, este despacho no adquiere certeza sobre la veracidad de su dicho y estima en consecuencia que su testimonio carece de valor probatorio, para demostrar que el derecho al goce de un espacio público u otro derecho le fue vulnerado por personas vinculadas al establecimiento comercial denominado TASCA BAR EL BALUARTE.



375

REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO CUARTO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE CARTAGENA

Acción Popular No. 13-001-33-31-004-2006-00647-00

738

En el contexto normativo y fáctico planteado, y luego de la valoración de las pruebas allegadas y practicadas, resulta claro para el Despacho que estamos ante la vulneración del derecho colectivo al goce de un espacio público, cuya protección se persigue a través de la demanda de acción popular que dio lugar al presente proceso, en efecto, se encuentra probado que por acción la *Sociedad Del Sol Ltda. - Propietaria del Establecimiento de Comercio TASCA BAR EL BALUARTE*, y por omisión del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias y de la *Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena*, se vulnera el derecho o interés colectivo al goce de un espacio público, en lo que se refiere a los hechos que motivaron la presente acción, por lo que se decidirá de forma parcialmente favorable a las pretensiones del accionante.

El despacho, luego de la valoración de las pruebas obrantes en el proceso no encuentra probada la existencia de perjuicios ocasionados a la comunidad por la ocupación del espacio público que ameriten la condena al pago de perjuicios por parte de las personas demandadas, ya que a pesar de haberse demostrado la vulneración del derecho colectivo al goce del espacio público, el daño que se causa es susceptible de ser restablecido mediante simples órdenes dirigidas a las entidades vulneradoras para que adopten medidas tendientes a cesar el quebrantamiento del derecho colectivo conculcado y evitar violaciones futuras.¹⁴

El Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, es responsable de la vulneración del derecho colectivo al goce del espacio público, por omisión, al no cumplir con su obligación constitucional y legal de velar por el cumplimiento de las normas constitucionales, legales y reglamentarias sobre la integridad del espacio público.

En efecto, la Constitución Política en su artículo 82, le impone al Estado la obligación de velar por la protección del espacio público, a través de las autoridades nacionales y locales competentes, de la siguiente manera: ***"Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. Las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común."*** por ser espacios en el que se logran concretar y disfrutar los derechos colectivos.

Igualmente, el artículo 313 numeral 7 de la Constitución faculta a los concejos municipales o distritales en Colombia, para reglamentar los usos del suelo y las actividades relacionadas, dentro de su respectivo ente territorial, y de acuerdo al numeral 9 del mismo artículo, están facultados para dictar las normas necesarias para el control, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural del municipio. A su vez, la ley 136 de 1994 le otorga otras atribuciones a los concejos municipales, como la consagrada en el numeral 8 del artículo 32, que establecen: ***"velar por la preservación y defensa del patrimonio cultural"***.

En relación con dicha facultad de los Concejos la Corte Constitucional ha dicho:

¹⁴ CONSEJO DE ESTADO. SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCIÓN TERCERA. Consejero ponente: GERMAN RODRIGUEZ VILLAMIZAR. Bogotá D.C. Trece (13) de febrero de dos mil seis (2006). Radicación número: 13001-23-31-000-2004-00026-01(AP). Actor: ERNESTO BARRIOS PEREZ. Demandado: DISTRITO. Referencia: ACCION POPULAR. "En este sentido, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 472 de 1998 la Sala concluye, que para que proceda la condena a una indemnización de perjuicios dentro de una acción popular, se requiere, en primer término, que se haya ocasionado un daño a un derecho colectivo - luego no procederá cuando se trate de un acción popular de carácter preventivo - y; adicionalmente, el daño causado no debe ser susceptible de ser restablecido mediante una simple orden de hacer o de no hacer, o se prevea que dicha orden sería a todas luces ineficaz. De otra parte, la condena se hará a favor de la entidad pública no culpable encargada de la protección del derecho colectivo violado, sin que se requiera que ésta sea parte dentro del proceso y, en todo caso, la indemnización que dicha entidad recibe, podrá ser utilizada única y exclusivamente para efectos del restablecimiento del derecho colectivo violado."



REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO CUARTO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE CARTAGENA

Acción Popular No. 13-001-33-31-004-2006-00647-00

*"La función de regular el uso del suelo y del espacio público corresponde a una verdadera necesidad colectiva y, por tanto, no es apenas una facultad sino un deber de prioritaria atención entre los que tienen a su cargo las autoridades. En los distritos y municipios, es tarea de los concejos reglamentar los usos del suelo dentro de los límites que fije la ley (artículo 313, numeral 7 de la Constitución) y es de competencia de los alcaldes la de velar por el cumplimiento de las normas constitucionales, legales y reglamentarias sobre el particular y dirigir la acción administrativa local (artículo 315, numerales 1 y 3 de la Carta Política)."*¹⁵

Por su lado, la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena, que es una entidad sin ánimo de lucro, con personería jurídica vigente, reconocida mediante Resolución 278 del 1º de abril de 1970, otorgada por la Gobernación de Bolívar, y que según consta en su certificado de existencia y representación allegado a este proceso visible a folios 133-135 del plenario, tiene como objeto social: a) Cuidar sus espacios urbanos, parques, avenidas, paseos y todo el entorno material, con dedicación especial a lo que constituya su riqueza histórica. b) **Velar por la conservación y mantenimiento de los monumentos nacionales o locales, de conformidad con las disposiciones legales y contratuales vigentes.** c) Propender por la preservación y divulgación de su patrimonio cultural. d) Contribuir a la preservación del medio ambiente.

En el caso bajo estudio, respecto a la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena, podemos decir que es responsable por omisión en la vulneración del derecho al goce del espacio público, porque se encuentra delegada expresamente por vía de un contrato Estatal N° 005 de 1992, por el Ministerio de Cultura para administrar, conservar y mantener algunos de los bienes propiedad de la Nación ubicados en la ciudad de Cartagena, dentro de los que se enuncia expresamente EL BALUARTE SAN FRANCISCO JAVIER, quedando entonces bajo su supervisión el cumplimiento estricto de las estipulaciones del contrato de arrendamiento que se celebró sobre el inmueble referido y que en virtud de la ejecución de dicho contrato no se vulneren otras disposiciones constitucionales, legales y reglamentarias, como las que se refieren a la preservación del espacio público.

Por las razones anteriores, no se encuentra responsabilidad alguna del Ministerio de Cultura en la vulneración del derecho colectivo al goce del espacio público, porque la administración del Baluarte San Francisco Javier fue encargada a la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena, y en virtud de las facultades ella otorgada celebró el contrato de arrendamiento que recae sobre el inmueble en mención.

A juicio del Despacho, en el asunto objeto de estudio no fue probada ninguna circunstancia amenazante o lesiva a los derechos colectivos a la utilización y defensa de los bienes de uso público, la defensa del patrimonio público ni a la defensa del patrimonio cultural de la nación por lo que se denegarán las pretensiones formuladas por el actor respecto a la supuesta vulneración de estos derechos.

En cuanto, al incentivo económico al que tiene derecho el demandante en una acción popular, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley 472 de 1998, el despacho fijará la suma equivalente a diez (10) salarios mínimos legales mensuales, por estimarse razonable y proporcional a la actividad desplegada por el actor popular, lo mismo que a la complejidad del asunto y a los derechos colectivos materia de controversia y protección; el monto del incentivo deberá ser pagado por partes iguales por la Sociedad comercial Del Sol Ltda. - Propietaria del Establecimiento de Comercio TASCA BAR EL BALUARTE, por el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias y por la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena.

¹⁵ Corte Constitucional, Sentencia T-203 del 26 de mayo de 1993. M.P. José Gregorio Hernández Galindo.



376

REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO CUARTO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE CARTAGENA

Acción Popular No. 13-001-33-31-004-2006-00647-00

Por último, respecto a la solicitud de condena en costas hecha por el accionante, es oportuno recordar que las costas, esto es, la erogación económica que debe efectuar la parte vencida en un proceso judicial, están conformadas por las expensas y las agencias necesarios para su desarrollo, pero distintos al pago de apoderados y que, según el artículo 393, numeral 2°, del Código de Procedimiento Civil, son los impuestos de timbre, los honorarios de auxiliares de la justicia, y hace referencia genérica a todos los gastos surgidos en el curso de aquel. Por su parte, **las agencias en derecho** no son otra cosa que la compensación por los gastos de apoderamiento en que incurrió la parte vencedora que **pueden fijarse sin que necesariamente hubiere mediado la intervención directa de un profesional del derecho.**

Ahora bien, respecto a las costas en las acciones populares el artículo 38 de la Ley 472 de 1998, las regula de la siguiente forma:

"Artículo 38. El juez aplicará las normas de procedimiento civil relativas a las costas. Sólo podrá condenar al demandante a sufragar los honorarios, gastos y costos ocasionados al demandado, cuando la acción presentada sea temeraria o de mala fe. En caso de mala fe de cualquiera de las partes, el juez podrá imponer una multa hasta de veinte (20) salarios mínimos mensuales, los cuales serán destinados al Fondo para la Defensa de los Derechos e Intereses Colectivos, sin perjuicio de las demás sanciones a que haya lugar." (Negrillas fuera de texto)

En ese orden, el artículo 392 del C.P.C., modificado por el artículo 42 de la Ley 794 de 2003, dispone lo siguiente:

"Artículo 392. En los procesos y en las actuaciones posteriores a aquellos en que haya controversia, la condenación en costas se sujetará a las siguientes reglas:

1. Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso, o a quien se le resuelva desfavorablemente el recurso de apelación, casación o revisión que haya propuesto. Además, en los casos especiales previstos en este código

(...)

9. Sólo habrá lugar a costas cuando en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación (...)" (Negrillas fuera de texto).

Por su parte, respecto a la liquidación de las costas el artículo 393 del C. P. C., modificado por el artículo 43 de la Ley 794 de 2003., contempla que:

"ARTÍCULO 393. LIQUIDACION. Las costas serán liquidadas en el tribunal o juzgado de la respectiva instancia o recurso, inmediatamente quede ejecutoriada la providencia que las imponga o la de obediencia a lo resuelto por el superior, con sujeción a las siguientes reglas:

(...)

2. La liquidación incluirá el valor de los impuestos de timbre, los honorarios de auxiliares de la justicia, los demás gastos judiciales hechos por la parte beneficiada con la condena, siempre que aparezcan comprobados, hayan sido útiles y correspondan a actuaciones autorizadas por la ley, y las agencias en derecho que fije el magistrado ponente o el juez, aunque se litigue sin apoderado.

3. Para la fijación de agencias en derecho deberán aplicarse las tarifas que establezca el Consejo Superior de la Judicatura. Si aquéllas establecen solamente un mínimo, o este y un máximo, el juez tendrá además en cuenta la naturaleza, calidad y duración de la gestión realizada por el apoderado o la parte que litigó



REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO CUARTO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE CARTAGENA

Acción Popular No. 13-001-33-31-004-2006-00647-00

personalmente, la cuantía del proceso y otras circunstancias especiales, sin que pueda exceder el máximo de dichas tarifas (...)"(Negrillas fuera de texto).

En efecto, la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura estableció las tarifas de agencias en derecho, por intermedio del Acuerdo No. 1887 de 26 de junio de 2003, en lo que dispuso:

"Artículo 2º. Concepto. Se entiende por agencias en derecho la porción de las costas imputables a los gastos de defensa judicial de la parte victoriosa, a cargo de quien pierda el proceso, el incidente o el trámite especial por él promovido, y de quien se le resuelva desfavorablemente el recurso de apelación, casación, revisión o anulación que haya propuesto, y en los casos especiales previstos en los códigos de procedimiento."

El artículo 3º ibidem contempla los criterios que debe utilizar el funcionario judicial para aplicar gradualmente las tarifas establecidas hasta los máximos previstos en ese Acuerdo, tendrá en cuenta la naturaleza, calidad y duración útil de la gestión ejecutada por el apoderado o por la parte que litigó personalmente, autorizada por la ley, y las demás circunstancias relevantes, de modo que sean equitativas y razonables.

En el numeral 3.2 del artículo 6º ibidem se estableció que para las acciones populares y de grupo en la jurisdicción contencioso administrativa, la tarifa será en primera instancia hasta cuatro (4) salarios mínimos mensuales legales vigentes, y en segunda instancia, hasta un (1) salario mínimo mensual legal vigente.

Es decir, que para condenar al pago de costas a la parte demandada que resulta vencida en un proceso judicial iniciado por el ejercicio de una acción popular, se deben aplicar las normas pertinentes del Código de Procedimiento Civil, por lo que se hace uso de un criterio objetivo, que exige que se reconozca el pago de las costas a cargo de la parte vencida en favor de la parte vencedora, siempre y cuando sean acreditadas las erogaciones relativas a las expensas; e incluyendo en la liquidación de las costas a las agencias en derecho que fije el juez, aunque se litigue sin apoderado.

En consecuencia, se condenará al pago de las costas del proceso en favor del accionante, por partes iguales, a la Sociedad comercial Del Sol Ltda. – Propietaria del Establecimiento de Comercio TASCA BAR EL BALUARTE, al Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias y a la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena, en el monto que resulte de la liquidación que efectúe este juzgado, inmediatamente quede ejecutoriada la presente providencia que las impone o la de obediencia a lo resuelto por el superior, en caso de que fuere impugnada.

En virtud de lo expuesto, el Juzgado Cuarto Administrativo del Circuito Judicial de Cartagena administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

1. Declarar vulnerado por parte de la Sociedad comercial Del Sol Ltda. – Propietaria del Establecimiento de Comercio TASCA BAR EL BALUARTE por acción, y por omisión el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias y la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena el derecho o interés colectivo al goce del espacio público, de conformidad con lo expuesto en la parte considerativa de la presente providencia.
2. Ordenar a la sociedad comercial Del Sol Ltda. – Propietaria del Establecimiento de Comercio TASCA BAR EL BALUARTE que ocupa el Baluarte San Francisco Javier de la ciudad de Cartagena, retirar de la zona del Baluarte en mención, todos los muebles u objetos que se encuentran sobre el paseo superior del Baluarte San



347

REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO CUARTO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE CARTAGENA

Acción Popular No. 13-001-33-31-004-2006-00647-00

Francisco Javier, utilizados como cerramientos o barreras y que obstaculizan el libre tránsito de las personas por dicho Baluarte, en especial los bienes muebles (como macetas) con los que se rodea el inmueble y se delimita la zona arrendada. Orden que deberá cumplir dentro del plazo de treinta (30) días calendarios, contados a partir de la ejecutoria de la presente providencia.

3. Ordenar a la sociedad comercial Del Sol Ltda. – Propietaria del Establecimiento de Comercio TASCA BAR EL BALUARTE, que se limite a ocupar el área del espacio público que le fue arrendada, en estricto cumplimiento de las estipulaciones contenidas en el contrato de arrendamiento N° 001 de 1998 celebrado entre la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena y el señor Julián Gutiérrez Mendoza. Orden que deberá cumplir en el plazo máximo de treinta (30) días calendarios, contados a partir de la ejecutoria de la presente providencia.
4. Ordenar a la sociedad comercial Del Sol Ltda. – Propietaria del Establecimiento de Comercio TASCA BAR EL BALUARTE, que ocupa una zona del Baluarte San Francisco Javier, que se abstenga de obstaculizar la libre circulación de las personas por el Baluarte San Francisco Javier con la colocación de bienes muebles o elementos de cualquier tipo sobre El Baluarte San Francisco Javier o con acciones de las personas vinculadas a este establecimiento comercial tendientes a impedir el goce del espacio público.
5. Ordenar al Alcalde Mayor del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, como autoridad encargada de velar por la protección del espacio público y a la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena, como entidad encargada de la administración y arrendadora del Baluarte San Francisco Javier, que adopten todas las medidas administrativas y policivas necesarias para que en el término máximo de treinta (30) días calendarios contados a partir de la ejecutoria de esta providencia, la sociedad comercial Del Sol Ltda. – Propietaria del Establecimiento de Comercio TASCA BAR EL BALUARTE, retire todos los bienes muebles que se encuentran sobre el paseo superior del Baluarte San Francisco Javier que se utilicen como cerramientos y que obstruyan el libre tránsito de las personas por el Baluarte San Francisco Javier, incluyendo los bienes muebles (como macetas) con los que se rodea el inmueble y se delimita la zona arrendada.
6. Ordenar al Alcalde Mayor del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, como autoridad encargada de velar por la protección del espacio público y a la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena, como entidad encargada de la administración y arrendadora del Baluarte San Francisco Javier, que adopte las medidas necesarias conducentes a verificar y controlar que la sociedad comercial Del Sol Ltda. – Propietaria del Establecimiento de Comercio TASCA BAR EL BALUARTE, se limite a ocupar el área del espacio público que le fue arrendada, en estricto cumplimiento de las estipulaciones contenidas en el contrato de arrendamiento N° 001 de 1998 celebrado entre la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena y el señor Julián Gutiérrez Mendoza. Orden que deberán cumplir en el plazo máximo de treinta (30) días calendarios, contados a partir de la ejecutoria de la presente providencia.
7. Hágase saber a los representantes legales de la sociedad comercial Del Sol Ltda. – Propietaria del Establecimiento de Comercio TASCA BAR EL BALUARTE, del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias y de la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena, que la persona que incumpliere las ordenes consignadas en la parte resolutive de esta providencia quedará incurso en desacato a orden judicial proferida dentro de proceso adelantado por el ejercicio de una acción popular, y será acreedor de la sanción de multa hasta de cincuenta (50) salarios mínimos mensuales con destino al Fondo para la Defensa de los Derechos e Intereses Colectivos, conmutables en arresto hasta de seis (6) meses, sin perjuicio de las sanciones legales a las que hubiere lugar, según dispone el artículo 41 de la



REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO CUARTO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE CARTAGENA

Acción Popular No. 13-001-33-31-004-2006-00647-00

Ley 472 de 1998, y en la misma sanción incurrirá el funcionario que pase a reemplazarlos por vencimiento del periodo o por cualquier otra causa, a quien en su momento deberá comunicarse lo aquí dispuesto.

8. Ordénase la conformación de un Comité de Verificación para el cumplimiento de esta providencia que se integrará por: el accionante, un delegado del Distrito de Cartagena de Indias, un delegado de la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena, un delegado de la Defensoria del Pueblo y el Procurador 65 Judicial Administrativo. El Comité de Verificación deberá conformarse dentro de los quince (15) días, siguientes a la ejecutoria de esta providencia y deberá rendir informe a este juzgado sobre el cumplimiento de la presente providencia dentro de los cuarenta y cinco (45) días, siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.
9. Fijar como incentivo a favor del demandante y a cargo de la Sociedad comercial Del Sol Ltda. - Propietaria del Establecimiento de Comercio TASCA BAR EL BALUARTE, del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias y de la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena, la suma de diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes.
10. Para los fines señalados en el artículo 80 de la Ley 472 de 1998, remítase copia de la presente sentencia a la Defensoria del Pueblo.
11. Condénase al pago de las costas del proceso a la Sociedad comercial Del Sol Ltda. - Propietaria del Establecimiento de Comercio TASCA BAR EL BALUARTE, al Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias y a la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena, las cuales serán liquidadas según lo dispuesto en las normas pertinentes del Código de Procedimiento Civil, y en el Acuerdo 1887 de 26 de junio de 2003 de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, en lo que el pago de las agencias en derecho se refiere.
12. Deniéganse las demás pretensiones de la demanda.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

MARITZA CANTILLO PUCHE

Juez Cuarta Administrativa

ARAMYS GARCIA ZUÑIGA

Secretario

23 SET. 2009

JUZGADO CUARTO ADMINISTRATIVO
CARTAGENA DE INDIAS
SECRETARÍA

23 SET. 2009

11 SET. 2009

Tomás Chapuá Telb

x tuch

13.104.303
169.622 C.SJ

Arroyo

Arroyo

Arroyo

Cartagena, 24 de abril de 2013

Señor:
JULIAN GUTIERREZ MENDOZA
DEL SOL LIMITADA
Cartagena, Bolívar

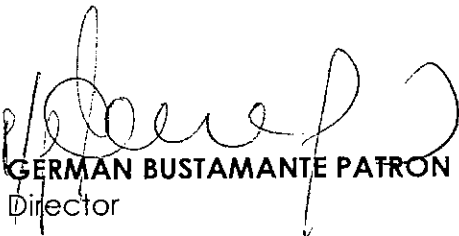
ASUNTO: SOLITUD PARA ENTREGA DE BAÑOS PUBLICOS.

Cordial Saludo:

Por medio de la presente, informamos que de acuerdo al contrato interadministrativo de comodato suscrito entre el **MINISTERIO DE CULTURA Y LA ESCUELA TALLER CARTAGENA DE INDIAS-LA ETCAR** con fecha 16 de octubre de 2012, cuyo objeto consiste en administrar, inventariar, registrar, los bienes de propiedad de la Nación de interés cultural, la ETCAR en cumplimiento de las funciones designadas, reasumirá la administración de los baños públicos que se encuentran ubicados en el **BALUARTE SAN FRANCISCO JAVIER**, los cuales hacen parte integral de los bienes de interés cultural.

Por lo tanto solicitamos que el día 02 de mayo del año en curso, se haga entrega formal de estos, previo inventario practicado por un funcionario de nuestra entidad.

Agradeciendo la atención prestada, y no siendo otro el motivo de la presente.



GERMAN BUSTAMANTE PATRON
Director

Proyecto:
Aura Dominguez Quiroz
Asesora Jurídica ETCAR

ACTA DE COMISION

En Cartagena de Indias a los 15 días del mes de Octubre de 2002, siendo las 4:30 p.m., se reunieron en la Sala de Juntas de la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena, ubicada en el CAVI- Castillo San Felipe de Barajas, los doctores Claudia Fadul Rosa, Edin Salas Osorio, Javier Martínez Ibarra y la Directora Ejecutiva María Pía Mogollón Pupo, previa autorización de la Junta Directiva celebrada el día 7 de octubre de 2002 (acta No.007 - 2002), para tratar y definir el siguiente tema:

- Incremento del 25% en el Canon de arrendamiento de Bóvedas y Espacios ubicados en los Monumentos a cargo de esta entidad.

Lo anterior, tras solicitud que sobre este particular, realizaran a la Junta Directiva los arrendatarios de Bóvedas y espacios en los Monumentos.

Se debatió ampliamente las razones expuestas por los arrendatarios y se hizo un recuento pormenorizado de cómo ha sido, a través del tiempo, el comportamiento del canon de arrendamiento de cada una de las Bóvedas, los Baluartes y las áreas del Castillo San Felipe de Barajas arrendadas.

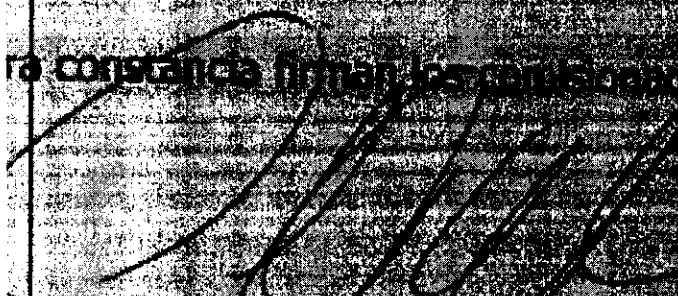
En consideración a lo anterior, se determinó lo siguiente:

Comunicarle por escrito a los arrendatarios que el incremento del 25% en el canon de arrendamiento, tendrá vigencia hasta el mes de diciembre de 2002.

A partir del mes de enero 2003, los reajustes anuales de los arriendos que se vayan venciendo, se realizarán basados en el IPC, señalando, que se toma la anterior determinación guiados por la realidad social, la valoración de los inmuebles, las relaciones contractuales deben ser lucrativas, pues el mantenimiento de los bienes a nuestro cargo así lo exigen y porque los cánones de arrendamiento actuales, aun por debajo de los vigentes para las zonas antes señaladas se encuentran cerca de los niveles comerciales previstos para sílos de las condiciones de los Monumentos a cargo de la Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena.

habiendo más que haber sido las 6:30 p.m. se da por terminada la
unión.

ra constancia firman los suscritos:



CLAUDIA EADIL ROSA



EDITH SALAS OSORIO



JAVIER MARTINEZ IBARRA



MARIA PIA MOGOLLON PUPO

Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena

Cartagena de Indias, D.T. y C., Enero 21 del 2003

SMP No 034

Señores

ARRENDATARIOS CUARTEL DE LAS BOVEDAS

Attn: Señor Samuel Shuster

Bóveda

Ciudad

Apreciados señores:

De la manera más atenta y cordial, nos dirigimos a ustedes para dar respuesta a su oficio de fecha 4 de diciembre del 2002, donde nos solicitaban reconsiderar el aumento del 25% en el canon de arrendamiento de los espacios internos del Cuartel de Las Bóvedas.

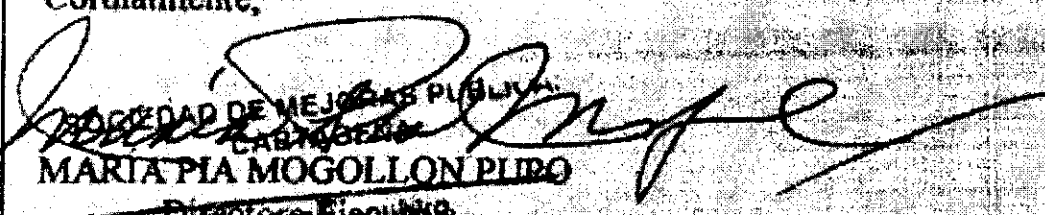
El 11 de diciembre del 2002, en reunión de Junta Directiva se determinó reconsiderar la medida de aumento en el canon de arrendamiento, y se aprobó fijar el incremento de acuerdo al IPC a partir de diciembre del 2002, para aquellos contratos que se vencieron durante dicho mes. En lo sucesivo, los contratos que se vayan venciendo durante el 2003 se les hará un ajuste en el canon de arrendamiento equivalente al IPC.

Para formalizar lo anterior, es preciso elaborar un otro si a cada contrato vencido con la información del ajuste autorizado, razón por la cual, le solicitamos se acerquen a nuestras oficinas para diligenciarlos.

De igual forma, les informamos que la Nueva Reforma Tributaria aprobada por el Congreso de la República gravó con IVA del 7 % los arrendamientos, (Ley 288 de Diciembre 27-2002, Artículo 35 No.1) por lo anterior, a partir de enero del 2003 les estaremos incluyendo éste en la facturación mensual.

A la espera de sus gratas noticias.

Cordialmente,


SOCIEDAD DE MEJORAS PÚBLICAS
CARTAGENA
MARÍA PÍA MOGOLLÓN PARDO
Directora Ejecutiva

Jro.

TIPO DE AVALÚO: CORPORATIVO

NUMERO CONSECUTIVO: 001

TIPO DE INMUEBLE: Urbano-Comercio Tipo Restaurante

LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE: Ubicado en el Baluarte
San Francisco Javier, diagonal al Museo Naval del Caribe y
frente del Hotel Charleston.



Solicitado Por: Del Sol SAS
NIT 806.016.814-2

Barranquilla 22-11-2018



- **TIPO DE INMUEBLE:** Local Comercial
- **TIPO DE AVALÚO:** Canon de Arrendamiento
- **DIRECCIÓN:** Restaurante Tasca bar,
Baluarte San Francisco Javier
Calle 31, Cartagena - Colombia
- **LOCALIZACIÓN:** Diagonal al museo Naval del
Caribe, frente del Hotel Charleston.
- **DEPARTAMENTO:** Bolívar.
- **MUNICIPIO O CIUDAD:** Cartagena.
- **SECTOR:** Centro Histórico, Sector Amurallado.
- **DESTINACIÓN ECONÓMICA DEL INMUEBLE:**
Comercial, Restaurante-Bar.
- **DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL
AVALÚO:**
Costos de operación del negocio
- **SOLICITANTE:** Del Sol SAS. NIT 806.016.814-2

CONTENIDO

PRIMERA SECCIÓN - PRESENTACIÓN

EXTRACTO DEL COMITÉ DE AVALÚOS

SEGUNDA SECCIÓN - PONENCIA

I. INFORMACIÓN BÁSICA

II. TITULACIÓN

III. INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR

IV. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

V. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

VI. CONSIDERACIONES GENERALES

VII. METODOLOGÍA

VIII. FUENTES CONSULTADAS

IX. METODOLOGÍA PARA EL AVALÚO DE LA
CONSTRUCCIÓN

X. RESULTADO DEL AVALÚO

XI. REGISTRO

FOTOGRAFICO XII.

ANEXOS



PRIMERA SECCIÓN – PRESENTACIÓN

DEL SOL S.AS. Empresa comercial con NIT 806.016.814-2 ha solicitado a Sociedad Colombiana de Arquitectos Regional Atlántico a través de su división Lonja Inmobiliaria, avalúo al canon de arrendamiento que actualmente pagan por el uso del Tendal y los baños ubicados en el Baluarte San Francisco Javier, ubicado en la Ciudad de Cartagena, departamento de Bolívar, sector amurallado y cuyo objeto a petición del interesado es el siguiente:

1. Establecer el justo precio del canon de arrendamiento del baluarte de la referencia, desde el inicio del contrato en Julio 1 de 1.998 hasta la actualidad.

2. Que se mida y establezca el metraje real que viene ocupando el restaurante Tasca Bar en el Baluarte San Francisco Javier y a partir de allí, determinar el valor exacto del canon que deberían estar pagando por toda esa área explotada.

3. Que se verifique si el restaurante Tasca Bar del Baluarte San Francisco Javier ha realizado obras que afecten los valores arquitectónicos del Baluarte.

En comité de avalúos en el cual participan los Arquitectos William Figueroa Iglesias, el Arquitecto Carlos Javier Sánchez Patiño y la Arquitecta Andrea Molina Silva, se ha designado como perito Avaluador al Arquitecto WILLIAM DEL CARMEN FIGUEROA IGLESIA, matricula profesional 08700-04231 ATL, profesional ampliamente capacitado para ello con Registro Abierto de Avaluadores AVAL-8662344.

Se empleará El método Comparativo de Mercado y Método de Capitalización de Rentas.

Métodos valuatorios universales descritos en la resolución 620 del año 2008 del IGAC.

2

SEGUNDA SECCIÓN – PONENCIA

I. INFORMACIÓN BÁSICA

- **CIUDAD:** Cartagena-Colombia.

- **DIRECCIÓN:** Restaurante Tasca-Bar
Baluarte San Francisco Javier
Calle 31, Cartagena - Colombia

- **SECTOR:** Centro Histórico, Sector Amurallado.

- **BARRIO:** Centro Histórico.

- **TIPO DE AVALÚO:** Canon de Arrendamiento.

- **TIPO DE INMUEBLE:** El Baluarte de Francisco Javier fue construido hacia 1630 por el Gobernador Francisco de Murga, con el fin de defender la ciudad de los ataques enemigos. Allí en El Tendal funciona en arriendo el RESTAURANTE TASCA BAR "EL BALUARTE".

- **TIPOLOGÍA:** EL TENDAL es una construcción de forma rectangular, construida en madera y cubierta de teja de barro.

- **ESTRATO:** No Aplica.

- **PROPIETARIO:** El Estado y es administrado en convenio por la ETCAR.

- **FECHA DE VISITA:** 16 -octubre-2018

- **FECHA DE INFORME:** 15-noviembre-2018

II. TITULACIÓN

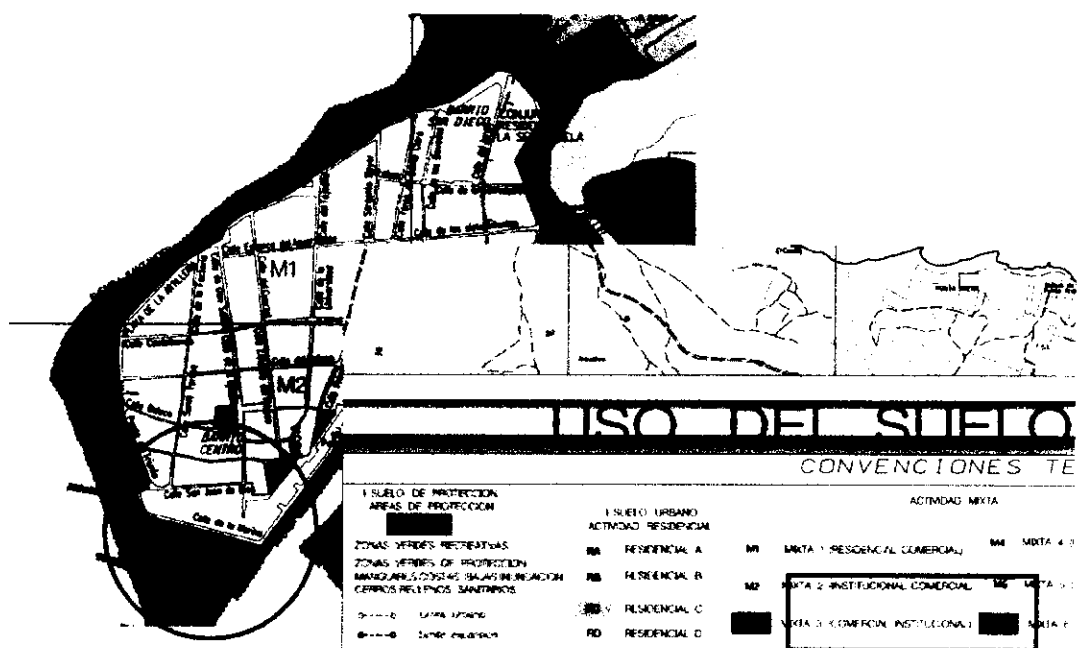
6

- **TITULO DE ADQUISICIÓN:** No Aplica
-
- **MATRICULA INMOBILIARIA:** No Aplica
- **CEDULA CATASTRAL:** No Aplica
- **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** No Aplica
- **AFECTACIONES:** No Aplica
- **OBSERVACIONES:** Por tratarse del avalúo de canon de arriendo, nos circunscribimos a identificar la legalidad del negocio como tal.
- Cámara de comercio:
- Rut.
- Permisos requeridos.



III. INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR

- **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Comercial.
- **TIPOS DE EDIFICACIÓN:** En el sector predominan las viviendas con antigüedad propia del sector amurallado de la ciudad, destinadas mayormente a uso comercial.
- **CARACTERÍSTICAS ESPECIALES DEL SECTOR:** El sector, Centro Histórico donde se ubica el predio objeto del avalúo delimita: al Norte con la Avenida. Rafael Núñez, Este: Avenida Venezuela, Sur: Avenida. Blas De Lezo y Oeste: Avenida Santander.
- **PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** Alta.



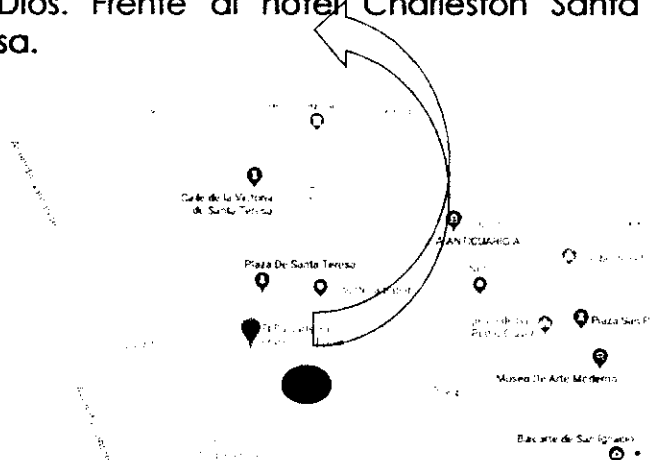
Fuente: POT C/gena.



- **VÍAS PRINCIPALES Y ESTADO ACTUAL:**
- Avenida Santander: Estado de conservación, bueno.
- Carrera 2: Estado de conservación, bueno.
- Calle 32: Estado de conservación, bueno.
- Calle 31: Estado de conservación, bueno.
- Calle San Juan de Dios: Estado de conservación, bueno.
- **FUTURAS VÍAS:** No aplica.
- **TRANSPORTE PUBLICO:** Bueno y Suficiente.

IV. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

- **LOCALIZACIÓN:** Restaurante Tasca-Bar-Baluarto San Francisco Javier, Centro Histórico de Cartagena. Ubicado en la calle San Juan de Dios. Frente al hotel Charleston Santa Teresa.



- **CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:** Mediante una rampa peatonal amplia y de concreto se accede a la parte alta donde se ubica el Baluarte.



Sociedad Colombiana De Arquitectos Regional Atlántico
Calle 68 No.58-41 Teléfono: (5) 3861957 E-mail:
dir.ejecutivascaatlantico@gmail.com
Barranquilla-Colombia

DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR PISOS:

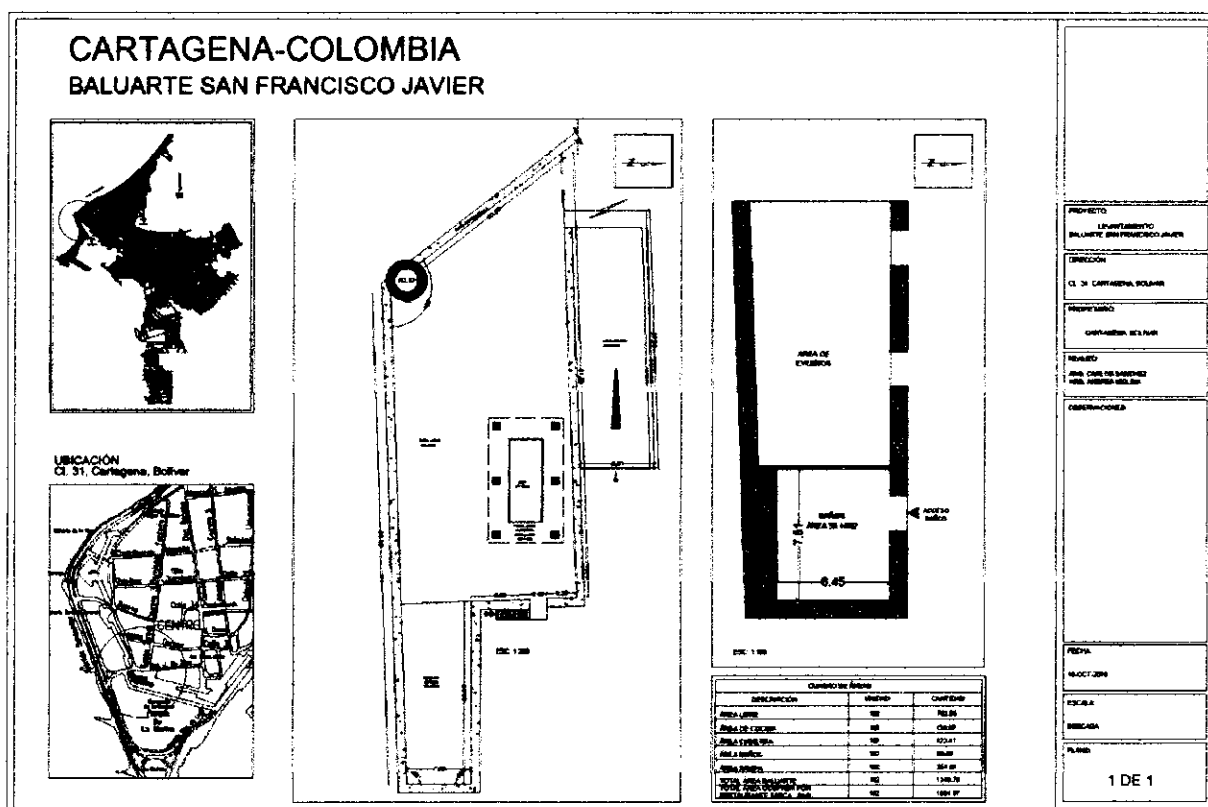
La construcción donde funciona el restaurante data del año 1.630 y llevado a sus características actuales en 1720 y 1730 por Juan de Herrera y SOTOMAYOR se compone de dos niveles:
Una irregular planta con gariton barroco.
Una rampa de acceso.
Un amplio solado.

CARACTERÍSTICAS ESPECIALES: Restaurante tasca Bar, por su ubicación en baluarte San Francisco Javier, de frente al mar Caribe, motiva a propios y extraños a disfrutar de la tarde noche en el sitio lo cual se traduce en mejores ventas.

CUADRO DE ÁREAS:

DESCRIPCION	AREA	UNIDAD
SOLEADO Y GARITON	762,05	M2
TENDAL Y CUBIERTA	136,20	M2
COCINA ABIERTA	152,95	M2
BAÑOS	43,80	M2
TOTAL	1,095	M2

89



- **FUENTE:** Levantamiento Arquitectónico in situ.



Sociedad Colombiana De Arquitectos Regional Atlántico
Calle 68 No.58-41 Teléfono: (5) 3861957 E-mail:
dir.ejecutivascaatlantico@gmail.com
Barranquilla-Colombia

- **LINDEROS:** El predio limita al Norte: Calle 31 (Parque de santa teresa), Este: Carrera 4 (Museo Naval del caribe), Sur: Avenida Blas de Leso (Parque la marina), Oeste: Avenida Santander (Mar Caribe).
- **CLASE:** Local comercial en sector patrimonial Nacional.
- **EDAD:** No Aplica.
- **NUMERO DE PISOS DE LA UNIDAD:** 2 Niveles.
- **ESTADO LOS ACABADOS:** Bueno.
- **USO ACTUAL:** Comercial.
- **RACIONABILIDAD DEL DISEÑO:** Bueno.
- **SERVICIOS PÚBLICOS:** Actualmente el inmueble está adecuado y cuenta con los servicios propios del desarrollo de la actividad del uso actual como:
Agua potable
Luz
Gas
Alcantarillado
Telefono
- **ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS Y ACABADOS:** No Aplica.
- **REMODELACIONES RECIENTES:** No aplica.
- **FECHA DE LA REMODELACIÓN:** No aplica.

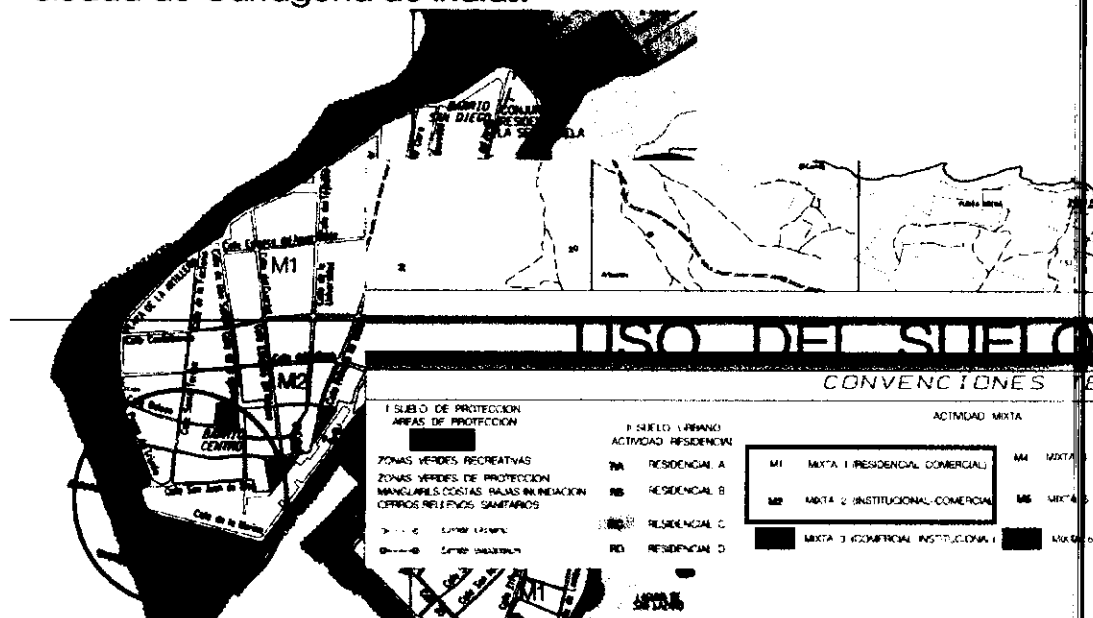


[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

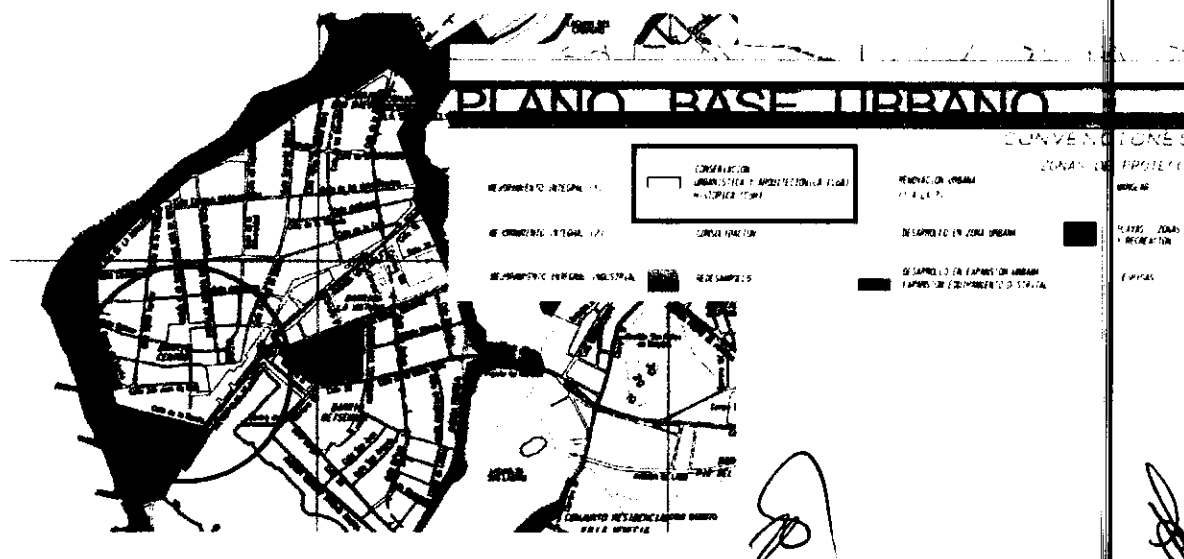
V. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

- Decreto 0977 de 2001 decreto o acuerdo por el cual se reglamentan los usos del suelo de la ciudad de Cartagena de Indias.



Uso del suelo: Mixto M1 RESIDENCIAL-COMERCIAL

Tratamiento Urbanístico



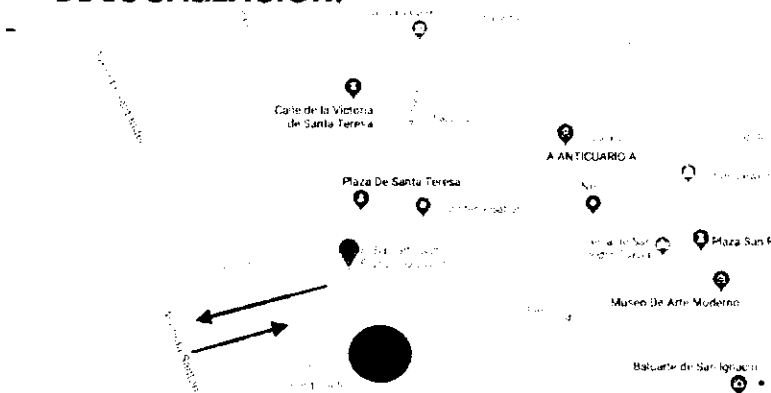


TRATAMIENTO: CONSERVACIÓN HISTORICA

VI. CONSIDERACIONES GENERALES

- **DEL SECTOR:**
- El sector Centro Histórico, es certificado como destino turístico, Fue declarada Patrimonio Histórico de la Humanidad por la UNESCO en noviembre de 1984. y uno de sus sitios más emblemáticos es el Baluarte San Francisco Javier.

- DE LOCALIZACIÓN:



Fuente; google maps

De fácil acceso desde afuera y desde adentro del sector amurallado.

- **DE TERRENO:** A una elevación promedio de 7 metros sobre el nivel de calle, permite una frescura de la brisa proveniente del mar.
- **DE CONSTRUCCIÓN:** Bueno.
- **DE COMERCIALIZACIÓN:** Bueno.
- **ESPECIAL:** La construcción Baluarte San Francisco Javier donde funciona el restaurante Tasca-Bar es declarado Patrimonio Histórico de la Humanidad por la UNESCO.

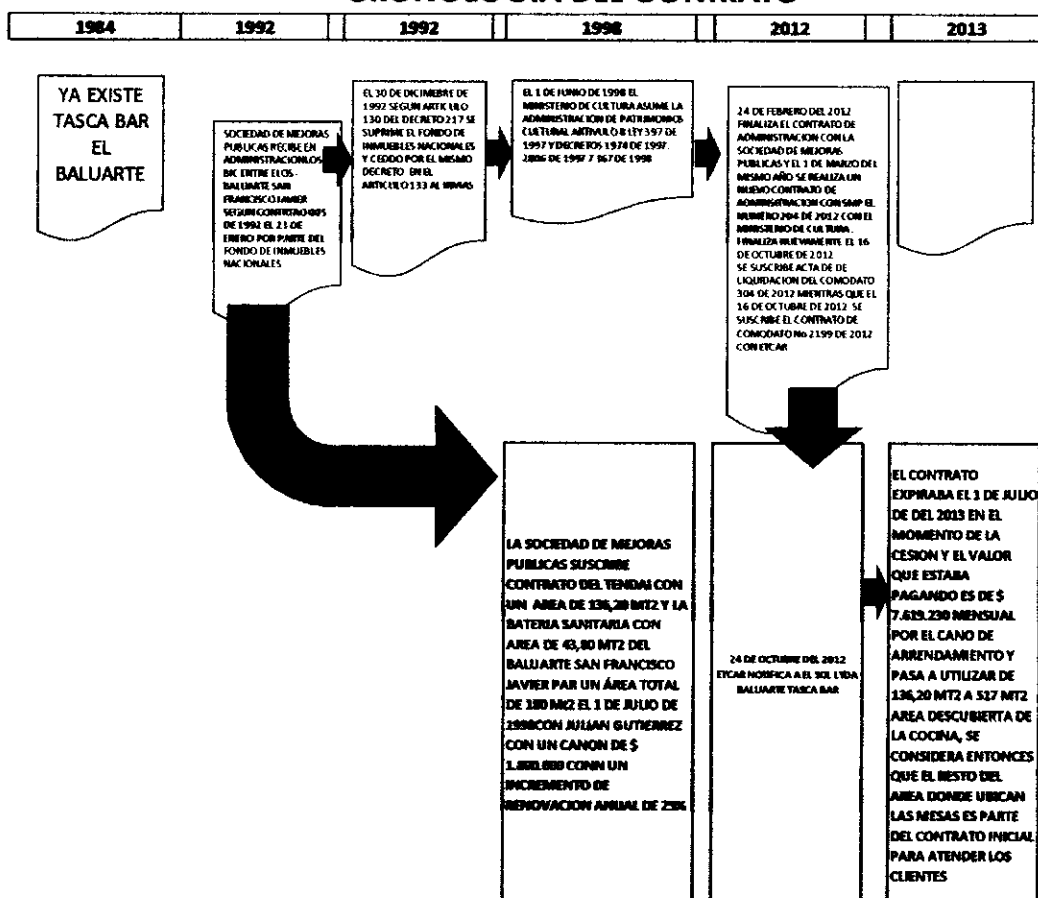
VII. METODOLOGÍA

Antes de iniciar el proceso metodológico del presente estudio se aclaran las siguientes consideraciones:

Que la pretensión del solicitante es establecer que valor justo se debe cancelar por el arriendo del predio en estudio teniendo en cuenta que el arriendo del área cubierta denominada en el contrato como "tenda" de 136,20 m² y el baño en el nivel inferior que es compartido con dos locales más con un área de 43,80 m² que se encuentran en el primer nivel del **Baluarto San Francisco Javier**, y siendo ocupado posteriormente un área descubierta para cocina y otros menesteres.

El método que se utiliza para el estudio y resultados de este avalúo es el Método de RENTA, que lo compararemos con los valores encontrados en oferta de áreas cubierta dentro del área de influencia del centro histórico encontrados en las páginas web de empresas inmobiliarias de Cartagena para la construcción comparado con el de METODO DE RENTA,

CRONOLOGIA DEL CONTRATO





Sociedad Colombiana De Arquitectos Regional Atlántico
Calle 68 No.58-41 Teléfono: (5) 3861957 E-mail:
dir.ejecutivascaatlantico@gmail.com
Barranquilla-Colombia

Lo primero que se realizó fue encontrar el comportamiento del IPC desde 1991, periodo en que se genera la implementación de la nueva Constitución Política de Colombia.

En el texto INTRODUCCION A AL ECONOMIA COLOMBIANA 3ra Edición – Cárdenas Mauricio. Capítulo 7. pág. 310 a 312 se explican los siguientes apartes:

Durante el período 1955-1972 la inflación promedio 10,3%, mientras que entre enero de 1973 y 1991(año en se le otorgó independencia al Banco de la Republica) el nivel promedio fue de 24%. Puesto en términos más sencillo, que han sido demostrados a nivel empírico, la tasa de inflación mensual se incrementó prácticamente en un punto porcentual a partir de enero de 1973(pasó de 0,81% a 1,78%), hasta 1991.....

En 1990, la inflación llego a 31,6%, lo que generó una enorme preocupación entre las autoridades. Además, Colombia comenzó a aparecer como un país de alta inflación en el contexto regional. La Junta Directiva del Banco de la República inicialmente adoptó una meta de inflación de 22% (entre 1991 y 1993) para luego reducir las metas anuales entre 1 y 2 puntos porcentuales por año, pero los resultados no fueron los esperados. Aunque hubo avances en un comienzo (que permitieron reducir la inflación al nivel deseado en 1993), también se registraron serios retrocesos que redujeron la credibilidad en la Política Monetaria. Este fue el caso, por ejemplo, de 1996 cuando la meta anunciada fue de 17% y la inflación observada fue de 21,6% La realidad es que la combinación de la inflación moderada y alta indexación hizo difícil el retorno a niveles de inflación de un dígito especialmente en los años previos a 1998, cuando la demanda crecía a un ritmo exagerado debido a la entrada de capitales y a la expansión del gasto público.

La ruptura en materia de inflación solo se logró en 1999, a raíz de una abrupta caída de la demanda agregada que causó la peor recesión de nuestra historia. En ese año, frente a una meta de 15%, la inflación observada fue de 9,2%, lo que implicó un fuerte incremento en los salarios reales. En efecto, el salario mínimo se había incrementado en 16% a comienzos de 1999 es decir, 7 puntos porcentuales más que la inflación que finalmente se registró a lo largo del año.

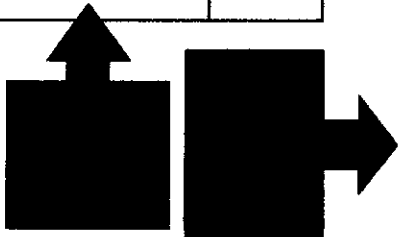
Cuál era el propósito de llegar a este punto, pues, demostrar que el incremento previsto en el año 1998 tenía una justificación por la tendencia inflacionaria del país, pero que a partir del 1999 las expectativas de la política monetaria empezaron a generar los resultados previstos y que a

Al



través de los años siguientes la inflación se mantuvo en un dígito como lo podemos observar en los cuadros siguientes:

AÑO	No MESES	PROMEDIO ANUAL
1998-01	12	15,96%
1997-01	12	18,86%
1996-01	12	22,32%
1995-01	12	22,32%
1994-01	12	23,54%
1993-01	12	25,09%
1992-01	12	23,93%
1991-01	12	28,86%
TOTAL PROMEDIO DE LOS ULTIMOS 8 AÑOS AÑOS ANTES DE FIRMAR EL CONTRATOS		20,10%



AÑO	No MESES	PROMEDIO ANUAL
2018-01	9	3,87%
2017-01	12	5,36%
2016-01	12	6,52%
2015-01	12	4,31%
2014-01	12	2,95%
2013-01	12	2,78%
2012-01	12	3,66%
2011-01	12	3,37%
2010-01	12	3,18%
2009-01	12	5,46%
2008-01	12	6,60%
2007-01	12	5,41%
2006-01	12	4,08%
2005-01	12	4,73%
2004-01	12	6,09%
2003-01	12	7,88%
2002-01	12	6,08%
2001-01	12	8,02%
2000-01	12	8,80%
1999-01	12	9,83%
TOTAL PROMEDIO DE LOS ÚLTIMOS 20 AÑOS		5,45%

Este cuadro nos lleva a definir una primera consideración, que el contrato en 1998 se acordó un aumento anual del 25%, por la tendencia que se venía presentando en los últimos años desde 1991.

Una segunda consideración es determinar, es establecer que valor por metro cuadrado se ofrece el mercado actual en el área de influencia, y el resultado fue el siguiente

[Handwritten signature]





SOCIEDAD
COLOMBIANA DE
ARQUITECTOS
REGIONAL
ATLANTICO

Sociedad Colombiana De Arquitectos Regional Atlántico
Calle 68 No.58-41 Teléfono: (5) 3861957 E-mail:
dir.ejecutivascaatlantico@gmail.com
Barranquilla-Colombia

16-1

OFERTA	CARTAGENA CENTRO	Vr Mt2 DE LA OFERTA
Oferta 1	PORTAL DE LOS DULCES 200 MT2 \$ 30.000.000	\$ 150.000,00
Oferta 2	SECTOR MUSEO NAVAL 80 MT2 \$ 10.000.000	\$ 125.000,00
Oferta 3	SECTOR MUSEO NAVAL 400 MT2 \$ 25.000.000	\$ 62.500,00
Total		\$ 337.500,00
No encuestas		3
Media Aritmetica		\$ 112.500,00

17

Desviación Estándar S=	\$ 1.406.250.000,00
	\$ 156.250.000,00
	\$ 2.500.000.000,00
	\$ 4.062.500.000,00
	3
	\$ 1.354.166.666,67
	\$ 36.799,00
Coefficiente de Variación	32,710%

La oferta No 3 se debe descartar y se mantiene el valor promedio entre \$150.000 y \$ 125.000 por metro cuadrado cuyo resultado es de \$ 137.500

En 1998 el valor por metro cuadrado fue de 10.000/ mt2 que es el resultado de dividir \$ 1.800.000 / 180 Mt2

Este valor fijo en 1998 de \$ 10.000/ Mt2, es determinante en el estudio de calcular el valor justo del arriendo en 1998 y 2015 a 2018.

Se adjunta el siguiente cuadro resumen que está sustentado con los escenarios que en detalle se explican posteriormente

VALOR MT2 INDEXADO al 13,3% A 2015	VALOR MT2 INDEXADO al 13,3% A 2018
\$ -92.170	\$ -134.054

17

Dentro de todas las alternativas presentadas se simuló la del 13,3% cuyo resultado se asemeja a la media aritmética hallado de \$134.500/ mt2

Se explican cada uno de los cinco escenarios

Primer escenario: El contrato se firma en 1998 y se mantiene el incremento del 25% en 1999 y que a partir del año 2000 se indexa con el IPC fuente Banco de la Republica, con este escenario se determina que a la fecha del 2015 el metro cuadrado de \$ 28.161 y de \$ 32.828 para el 2018

VALOR MT2 INDEXADO IPC A 2015	VALOR MT2 INDEXADO IPC A 2018
\$ -28.161	\$ -32.828

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
VARIACION INDE ARRIENDO IPC BANREPUBLICA	100%	125,00%	125,00%	125,00%	125,00%	107,88%
VALOR ARRIENDO	\$ -1.800.000	\$ -1.800.000	\$ -2.250.000	\$ -2.812.500	\$ -3.519.825	\$ -4.384.531
						\$ -4.740.829

2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
106,09%	104,73%	104,08%	105,41%	106,80%	105,46%	103,18%
\$ -5.029.536	\$ -5.267.433	\$ -5.482.345	\$ -5.778.939	\$ -6.160.349	\$ -6.496.705	\$ -6.703.300

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
103,37%	103,66%	102,78%	102,95%	104,31%	106,52%	105,36%	103,67%
\$ -6.929.201	\$ -7.162.810	\$ -7.382.492	\$ -7.600.275	\$ -7.927.847	\$ -8.444.743	\$ -8.887.381	\$ -9.241.710

Segundo escenario: El contrato se firma en 1998 y se mantiene el incremento del 25% en 1999 y que a partir del año 2000 se indexa con el IPC del 10%



SOCIEDAD
COLOMBIANA DE
ARQUITECTOS
REGIONAL
ATLANTICO

Sociedad Colombiana De Arquitectos Regional Atlántico
Calle 68 No.58-41 Teléfono: (5) 3861957 E-mail:
dir.ejecutivascaatlantico@gmail.com
Barranquilla-Colombia

163
19

VALOR MT2 INDEXADO al 10% A 2015	VALOR MT2 INDEXADO al 10% A 2018
\$ -57.437	\$ -76.449

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
VARIACION INDE ARREND IPC BANREPUBLICA	100%	125,00%	110,00%	110,00%	110,00%	110,00%
VALOR ARREND	\$ -1.800.000	\$ -1.800.000	\$ -2.250.000	\$ -2.475.000	\$ -2.722.500	\$ -2.994.750

2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
110,00%	110,00%	110,00%	110,00%	110,00%	110,00%	110,00%
\$ -3.623.046	\$ -3.986.012	\$ -4.384.613	\$ -4.823.075	\$ -5.305.382	\$ -5.835.921	\$ -6.419.513

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
110,00%	110,00%	110,00%	110,00%	110,00%	110,00%	110,00%	110,00%
\$ -7.061.464	\$ -7.767.610	\$ -8.544.371	\$ -9.398.809	\$ -10.338.689	\$ -11.372.558	\$ -12.508.614	\$ -13.760.795

Tercer escenario: Se considera que el arriendo para el 1999 se mantiene el incremento del 25% y a partir del año 2000 se indexa con el 13.3% anual

VALOR MT2 INDEXADO al 13,3% A 2018	VALOR MT2 INDEXADO al 13,3% A 2018
\$ -92.170	\$ -134.054

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
VARIACION INDE ARREND IPC BANREPUBLICA	100%	125,00%	113,30%	113,30%	113,30%	113,30%
VALOR ARREND	\$ -1.800.000	\$ -1.800.000	\$ -2.250.000	\$ -2.549.250	\$ -2.886.300	\$ -3.272.444

2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
113,30%	113,30%	113,30%	113,30%	113,30%	113,30%	113,30%
\$ -4.200.801	\$ -4.759.507	\$ -5.392.622	\$ -6.109.727	\$ -6.922.321	\$ -7.842.989	\$ -8.898.107

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
113,30%	113,30%	113,30%	113,30%	113,30%	113,30%	113,30%	113,30%
\$ -8.898.107	\$ -10.057.260	\$ -11.408.287	\$ -12.829.128	\$ -14.449.037	\$ -16.299.561	\$ -18.397.106	\$ -20.760.538

Se observa en este tercer escenario que el valor original del contrato (\$1800.000) indexado al 2018 con el IPC del 13,3%, el valor final de arriendo

uia

F2
Federación Panamericana
De Arquitectos de Colombia

Regional de Arquitectos del
Golfo Atlántico

1541 0001 2008
B-10-01-01-01-01-01
Certificación



mensual es de \$24.129.638 para el 2018 y de \$ 16.590.561 para el 2015 que divididos entre 180 m2 contratados=\$ 137,437/m2 (muy similar a la media aritmética que nos indica que el valor promedio de arriendo por m2 es de \$137,500/m2) y \$ 92.169.,78/Mt2 respectivamente para el 2015

Cuarto escenario: Se considera que el arriendo para el 1999 se mantiene el incremento del 25% y a partir del año 2000 se SIGUE INDEXANDO con el 25% anual del contrato inicial

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
VARIACION INDICE ARRIENDO IPC BAN REPUBLICA	100%	125,00%	125,00%	125,00%	125,00%	125,00%
VALOR ARRIENDO	\$ -1.800.000	\$ -1.800.000	\$ -2.250.000	\$ -2.812.500	\$ -3.515.625	\$ -4.394.531

2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
125,00%	125,00%	125,00%	125,00%	125,00%	125,00%	125,00%
\$ -6.866.455	\$ -8.583.069	\$ -10.728.836	\$ -13.411.045	\$ -16.763.806	\$ -20.954.758	\$ -26.183.447

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
125,00%	125,00%	125,00%	125,00%	125,00%	125,00%	125,00%	125,00%
\$ -32.741.809	\$ -40.927.262	\$ -51.159.077	\$ -63.948.846	\$ -79.936.058	\$ -99.920.072	\$ -124.900.080	\$ -156.125.113

VALOR MT2 INDEXADO al 25% A 2015	VALOR MT2 INDEXADO al 25% A 2018
\$ -444.089	\$ -867.362

Se observa en el **cuarto escenario** que el valor del arriendo por metro cuadrado supera en 3 y 4 veces el valor del arriendo en 2015 y 2018

Quinto escenario: Se considera que el arriendo desde 1999 hasta el 2002 se mantiene el incremento del 25% según acuerdo entre la Sociedad de Mejoras Públicas y los arrendatarios los locales del Cuartel de la Bóvedas de en enero 21 de 2003 y que a partir del año 2003 se aplica el IPC del período

Se observa en este **quinto escenario** que el valor a pagar con la aplicación de los índices del IPC el valor por arriendo en el 2015 es de \$ 7.927.847 para un valor por metro cuadrado de \$ 44.043,59 y de \$ 9.241.710 para 2018 para un valor por metro cuadrado de \$ 51.342,83

VALOR MT2 INDEXADO IPC DESDE 2003 A 2016	VALOR MT2 INDEXADO IPC DESDE 2003 A 2018
\$ -44.044	\$ -51.343

				1998	1999	2000	2001	2002	2003						
VARIACION INDICE ARRENDIO IPC BAN REPUBLICA				100%	125,00%	125,00%	125,00%	125,00%	107,88%						
VALOR ARRENDIDO				\$ -1.800.000	\$ -1.800.000	\$ -2.250.000	\$ -2.812.500	\$ -3.515.625	\$ -4.394.531						
									\$ -4.740.820						
2004		2005		2006		2007		2008		2009		2010			
106,08%		104,73%		104,08%		105,41%		106,60%		105,46%		103,18%			
\$ -6.029.536		\$ -5.267.433		\$ -5.482.345		\$ -5.778.930		\$ -6.160.349		\$ -6.495.705		\$ -6.703.300			
2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018	
103,37%		103,66%		102,78%		102,95%		104,31%		106,52%		105,36%		103,87%	
\$ -8.929.201		\$ -7.182.810		\$ -7.382.492		\$ -7.800.275		\$ -7.927.847		\$ -8.444.743		\$ -8.897.381		\$ -9.241.710	

VIII. FUENTES CONSULTADAS – ESTUDIO DE MERCADO

1. Alquiler local comercial Centro Histórico de Cartagena
Área: 80m2
Valor: \$10.000.000
Ubicación: Centro Histórico cerca al Restaurante Tasca Bar.
Fuente: Araujo y Segovia S.A Inmobiliaria
2. Alquiler local comercial Centro Histórico de Cartagena
Área: 200m2
Valor: \$30.000.000
Ubicación: Centro Histórico cerca al Restaurante Tasca Bar.
Fuente: Araujo y Segovia S.A Inmobiliaria
3. Alquiler local comercial Centro Histórico de Cartagena
Área: 400m2

Valor: \$25.000.000

Ubicación: Centro Histórico cerca al
Restaurante Tasca Bar.

Fuente: Araujo y Segovia S.A Inmobiliaria

22

IX. METODOLOGÍA PARA EL AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN: No Aplica

X. RESULTADO DEL AVALÚO

Respuesta a las solicitudes expresadas por el solicitante

1. Establecer el justo precio del canon de arrendamiento del baluarte de la referencia, desde el inicio del contrato en Julio 1 de 1.998 hasta la actualidad.

EL VALOR ENCONTRADO DESPUES DE LOS ANALISIS EXPLICADOS ES DE

\$ 92.170.00 POR MT2 PARA EL AÑO 2015

\$ 92.170 X 180= 16.590.600 CANON MENSUAL PARA EL AÑO 2015

\$ 134.054.00 POR MT2 PARA EL AÑO 2018

\$ 134.054 X 180 = \$ 24.129.720 CANON MENSUAL PARA EL AÑO 2018

2. Que se mida y establezca el metraje real que viene ocupando el restaurante Tasca Bar en el Baluarte San Francisco Javier y a partir de allí, determinar el valor exacto del canon que deberían estar pagando por toda esa área explotada.

AREA TOTAL OCUPADA POR TASCA BAR EN EL BALUARTE ES DE 1.095 MT2

El haber encontrado el punto de equilibrio del 13.3 % como el porcentaje indicado que permitiera establecer el valor justo de arriendo, se deriva de varios aspectos financieros, basado en la renta de un predio que permite una explotación específica, y es indispensable disponer de otros espacios que derivados del valor del arriendo contractual de \$ 1.800.000 en 1998 y proyectado al 2018 para compararlo con el promedio más alto encontrado en la oferta del mercado actual (ya explicado en todo los escenarios anteriores) garantice una permanencia del negocio en el mercado.

Si el valor justo que se determinó o se encontró que para 2015 es de \$ 92.170 DE TODO EL AREA TOTAL OCUPADA para compararlo con el mercado QUE OFRECE ESOS ESPACIOS A CIELO ABIERTO, y el valor del acuerdo en enero de 2003 nos determinó en el escenario cinco que el valor justo es la suma de \$ 44.044.00 por M² para el mismo periodo 2015 cuál es el valor que se debe pagar por el área a cielo abierto?, tenemos:

Valor escenario tres 2015 con el 13.3%	(1)	= \$ 92.170.00	= 100%
Valor escenario quinto 2015			
acuerdo enero de 2003	(2)	= \$ 44.044.00	= 47,79%
Resta de (1)-(2)		= \$ 48.126.00	= 52,21%

De esta forma se encuentra que el valor del canon de arrendamiento de área del tendal con derecho a los baños es según el acuerdo de enero del 2003 es

$\$ 44.044 \times 180 \text{ M}^2 = \$ 7.929.920$

Y el canon por ocupar las áreas a cielo abierto alrededor del tendal es:

AREA TOTAL = 1.095 M²
AREA CONTRATO = 180 M²
AREA A CIELO ABIERTO = 915 M²
VALOR RESIDUAL DEL AREA A CIELO ABIERTO = \$ 48.126 / M²
VALOR DEL M² A CIELO ABIERTO OCUPADA POR TASCA BAR
($\$ 48.126 \times 180 \text{ M}^2$) / 915 M² = \$ 9.467,41 por M² a cielo abierto

VALOR DEL CANON A CIELO ABIERTO DE TASCA BAR para el 2015
= $\$ 9.467,41 \times 915 \text{ M}^2 = \$ 8.662.680$

EN EL SIGUIENTE CUADRO SE DETALLA AÑO A AÑO EL VALOR QUE LE CORRESPONDE POR EL TENDAL MAS BAÑO Y EL VALOR DEL ÁREA A CIELO ABIERTO

SA

SA

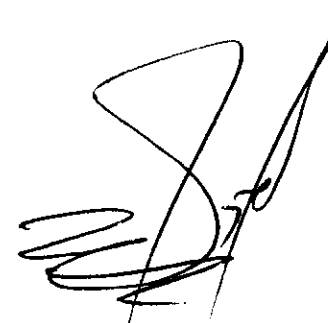
EXCELENTE 1998				
CUADRO RESUMEN DEL CANON MENSUAL DESCRIPCION POR AREA				
PORCENTAJE A CADA RECINTO O AREA		47,79%	52,21%	
PERIODO	VALOR ARRIENDO	CANON MENSUAL TENDAL	CANON MENSUAL CIELO ABIERTO	
1.998	\$ 1.800.000	\$ 880.141	\$ 938.859	
1.999	\$ 2.250.000	\$ 1.075.178	\$ 1.174.824	
2.000	\$ 2.548.250	\$ 1.218.175	\$ 1.331.075	
2.001	\$ 2.888.300	\$ 1.380.192	\$ 1.508.108	
2.002	\$ 3.272.444	\$ 1.563.758	\$ 1.708.687	
2.003	\$ 3.707.879	\$ 1.771.737	\$ 1.935.942	
2.004	\$ 4.200.801	\$ 2.007.378	\$ 2.193.422	
2.005	\$ 4.789.507	\$ 2.274.380	\$ 2.485.147	
2.006	\$ 5.392.522	\$ 2.576.849	\$ 2.815.672	
2.007	\$ 6.108.727	\$ 2.919.570	\$ 3.190.158	
2.008	\$ 6.922.321	\$ 3.307.873	\$ 3.614.447	
2.009	\$ 7.842.989	\$ 3.747.821	\$ 4.095.169	
2.010	\$ 8.886.107	\$ 4.248.281	\$ 4.638.826	
2.011	\$ 10.087.959	\$ 4.811.036	\$ 5.256.923	
2.012	\$ 11.408.897	\$ 5.450.904	\$ 5.958.094	
2.013	\$ 12.824.128	\$ 6.175.874	\$ 6.748.254	
2.014	\$ 14.843.037	\$ 6.997.285	\$ 7.645.772	
2.015	\$ 16.580.591	\$ 7.927.901	\$ 8.652.690	
2.016	\$ 18.787.108	\$ 8.982.312	\$ 9.814.793	
2.017	\$ 21.297.121	\$ 10.176.960	\$ 11.120.161	
2.018	\$ 24.128.838	\$ 11.530.496	\$ 12.599.142	

3. Que se verifique si el restaurante Tasca Bar del Baluarte San Francisco Javier ha realizado obras que afecten los valores arquitectónicos del Baluarte

AL COMPARAR EL ESTADO ACTUAL DEL ÁREA DONDE FUNCIONA TASCA BAR CON EL RESTO DE LA MURALLA POR EL SECTOR DE LA IGLESIA DE SAN FRANCISCO NO SE VIO UNA OBRA QUE AFECTE EL VALOR ARQUITECTÓNICO RELEVANTE, EXCEPTUANDO EL NIVEL DE LA PLANTILLA DONDE FUNCIONA EL ÁREA DE LA COCINA A CIELO ABIERTO.

Atentamente,


Arq. Alfredo Gómez
Presidente
S.C.A
Reg. Atl


Arq. William Figueroa Iglesias
Especialista en Gerencia de proyectos S.C.A
Perito Avaluador Lonja
C.C. 8.662.344
MATRICULA No 4231 Atlántico
AVAL 8662344

XI. REGISTRO FOTOGRAFICO

25

FOTO PLATAFORMA
INGRESO AL BAR
DESDE ESCALERAS



FOTO ESCALERAS
Acceso a baños



FOTO BAÑOS





XII. ANEXOS

- Acuerdo del 2013 Sociedad de Mejoras Publicas, Cartagena

Sociedad de Mejoras Públicas de Cartagena

Cartagena de Indias, D.T. y C., Enero 21 del 2003

SMP No 014

Señores
ARRENDATARIOS CUARTEL DE LAS BOVEDAS
At: Señor Samuel Shuster
Bóveda
Ciudad

Apreciados señores:

De la manera más atenta y cordial, nos dirigimos a ustedes para dar respuesta a su oficio de fecha 4 de diciembre del 2002, donde nos solicitaban reconsiderar el aumento del 25% en el canon de arrendamiento de los espacios internos del Cuartel de Las Bóvedas.

El 11 de diciembre del 2002, en reunión de Junta Directiva se determinó reconsiderar la medida de aumento en el canon de arrendamiento, y se aprobó fijar el incremento de acuerdo al IPC a partir de diciembre del 2002, para aquellos contratos que se vencieron durante dicho mes. En lo sucesivo, los contratos que se vayan venciendo durante el 2003 se les hará un ajuste en el canon de arrendamiento equivalente al IPC.

Para formalizar lo anterior, es preciso elaborar un otro si a cada contrato vencido con la información del ajuste autorizado, razón por la cual, le solicitamos se acerquen a nuestras oficinas para diligenciarlos.

De igual forma, les informamos que la Nueva Reforma Tributaria aprobada por el Congreso de la República gravó con IVA del 7 % los arrendamientos, (Ley 788 de Diciembre 27-2002, Artículo 35 No.1) por lo anterior, a partir de enero del 2003 les estaremos incluyendo éste en la facturación mensual.

A la espera de sus grates noticias.

Cordialmente,


MARÍA PÍA MOGOLLÓN ELÍO
Directora Ejecutiva

Jro.

Cesitio San Felipe de Barajas (CAVI) • Teléfono: 858 0580 - 858 4790 - 873 5100
• Fax: 858 0581 • A.A. 2188 • e-mail: sanbarajas@ctgred.net.co
Cartagena, Colombia

- Contrato original del Baluarte 1998

28

**SOCIEDAD DE MEJORAS PUBLICAS
DE CARTAGENA**

**CONTRATO No.001 DE 1.998 - PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL
DENOMINADO BALUARTE SAN FRANCISCO JAVIER LOCALIZADO EN EL
CORDON AMURALLADO EN LA CIUDAD DE CARTAGENA, CELEBRADO
ENTRE LA SOCIEDAD DE MEJORAS PUBLICAS DE CARTAGENA Y JULIAN
GUTIERREZ MENDOZA.**

Entre los suscritos CLAUDIA FADUL ROSA, identificado con la C.C.No. 45.422.035 expedida en Cartagena, actuando en representación de la SOCIEDAD DE MEJORAS PUBLICAS DE CARTAGENA, facultada mediante Acta No.003-1997 De Junta directiva y quien en el transcurso de este documento se denominara LA ARRENDADORA por una parte, y de la otra JULIAN GUTIERREZ MENDOZA, identificado con la C.C.No.8.690.924 expedida en Barranquilla, quien actúa en nombre propio, domiciliado en esta ciudad, quien bajo la gravedad de juramento manifiesta no encontrarse incurso, en causal alguna de inhabilidad o incompatibilidad para contratar, facultado al respecto y quien en el curso de este documento se denominara EL ARRENDATARIO, hemos convenido en celebrar el contrato que se especifica a continuación: **CLAUSULA PRIMERA : OBJETO - LA ARRENDADORA entrega en arrendamiento a EL ARRENDATARIO y este recibe al mismo título, el tendal de la parte alta del Baluarte San Francisco Javier con un área de 136,20 Mts2, y la Batería de Sanitarios con un área de 43,80 Mts2, localizada en la parte baja del mismo, ubicado en el inmueble conocido con el nombre de Baluarte de San Francisco Javier del Cordón Amurallado en la ciudad de Cartagena, con un área de CIENTO OCHENTA METROS CUADRADOS 180 Mts2 destinado exclusivamente al funcionamiento de un Bar Restaurante, como parte integral del presente contrato para todos sus fines, se anexa un plano del área arrendada.** **CLAUSULA SEGUNDA : VALOR DEL CONTRATO - Para los efectos legales el valor del presente contrato se fija en la suma de VEINTIUN MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M.CTE (\$21.600.000.00), correspondientes a una anualidad.** **CLAUSULA TERCERA: CANON MENSUAL - El canon por arrendamiento será mensualmente de UN MILLON OCHOCIENTOS MIL PESOS M.CTE, (\$1.800.000.00), valor que EL ARRENDATARIO pagara dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes por periodos anticipados, en la oficina de Contabilidad de la SOCIEDAD DE MEJORAS PUBLICAS DE CARTAGENA.** **PARAGRAFO :** El canon mensual se reajustara cada Doce (12) Meses contados a partir de la fecha de perfeccionamiento del contrato en un veinticinco por ciento (25%), salvo disposición legal en el contrato. **CLAUSULA CUARTA : PLAZO - El término de duración del presente contrato será de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su perfeccionamiento.** **CLAUSULA QUINTA : DESTINACION - El inmueble dado en arrendamiento se destinara exclusivamente a los asuntos**

Caratula de ciudad, distrito:

CÁSTILLO SAN FELIPE DE BARAJAS (CÁVI) - TELEFONOS: 6864790 - 6560590 - TELEFAX: 6560591 A.A.-2199
CARTAGENA - COLOMBIA



SOCIEDAD DE MEJORAS PUBLICAS.
DE CARTAGENA

-2-

indicados en la Cláusula Primera de este contrato y cualquier variación requerirá en primer termino el visto bueno escrito de LA ARRENDADORA y en segundo lugar permiso o autorización de las autoridades competentes, pero la aquiescencia expresa de LA ARRENDADORA no la compromete en nada, cualquiera sea su pronunciamiento de las entidades o personas que deban otorgar el permiso o autorización. **CLAUSULA SEXTA: mejoras** - Cualquier mejora refacción o adaptación que fuere necesaria para los fines de este contrato, serán de cargo de EL ARRENDATARIO quien para ello deberá obtener autorización escrita de LA ARRENDADORA, previa la tramitación de los permisos legales o reglamentarios que sean del caso. Sin estos permisos, la autorización LA ARRENDADORA se tendrá por inexistente. **PARAGRAFO 1o.** Las mejoras y/o adaptaciones instaladas por EL ARRENDATARIO podrán ser retiradas por este al finalizar el presente contrato, siempre y cuando que con el retiro el inmueble no sufra desmejora o perjuicio alguno. En caso contrario quecaran de propiedad de LA ARRENDADORA sin que ello cause contraprestación alguna. **PARAGRAFO 2o.** EL ARRENDATARIO se obliga a efectuar las reparaciones locativas y las necesarias. **CLAUSULA SEPTIMA : SERVICIOS** - Los servicios de agua y luz y demás que requiera el inmueble serán por cuenta de EL ARRENDATARIO en su totalidad y su retraso en el pago de ellos hará constituir en mora a EL ARRENDATARIO, pues para este efecto dichos valores se consideraran parte del canon de arrendamiento. LA ARRENDADORA, entregara el inmueble a paz y salvo del pago de estos servicios. **CLAUSULA OCTAVA : ENTREGA Y RECIBO DEL INMUEBLE** - LA ARRENDADORA se obliga a entregar el inmueble a EL ARRENDATARIO y este a recibirlo a mas tardar al segundo (2o.) día hábil siguiente a aquel en que EL ARRENDATARIO acredite ante la Sociedad de Mejoras Publicas de Cartagena que se ha perfeccionado el contrato. **CLAUSULA NOVENA : CESION Y SUBARRIENDO** - Durante la vigencia de este contrato EL ARRENDATARIO no podrá ceder ni subarrendar el inmueble a persona alguna natural o jurídica, sin previo consentimiento escrito de LA ARRENDADORA. **CLAUSULA DECIMA : INSPECCION** - EL ARRENDATARIO permitirá en cualquier tiempo las visitas que LA ARRENDADORA o su representante tengan a bien realizar para constatar el estado y conservación del inmueble u otra circunstancia que sean de su interés. **CLAUSULA DECIMA PRIMERA: LA MORA** - En el pago de un periodo entero del canon de arrendamiento dará derecho a LA ARRENDADORA para hacer cesar inmediatamente el contrato y exigir extrajudicialmente o judicialmente la restitución del inmueble. **PARAGRAFO 1o. EL ARRENDATARIO** - Se constituye en mora cuando no cancele el canon mensual dentro de los Cinco (5) primeros días de cada...

NOTARIA PUBLICA
ACORDADO
FELIX ROMERO
Notario

Cartagena la ciudad destino

CASTILLO SAN FELIPE DE BARAJAS (CAVI) - TELEFONOS: 6664790 - 6560590 - TELEFAX: 6560591 A.A. 2199
CARTAGENA - COLOMBIA



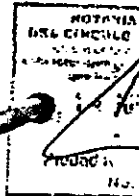
**SOCIEDAD DE MEJORAS PUBLICAS
DE CARTAGENA**

36

30

mes por periodo anticipado de conformidad con lo pactado en la Cláusula Tercera del presente contrato. **PARAGRAFO 2o. EL ARRENDATARIO** renuncia expresamente a los requerimientos y derechos de retención que cualquier título lo conceda la Ley sobre el inmueble objeto del presente contrato. **CLAUSULA DECIMA SEGUNDA : RESTITUCION** - A la terminación del contrato. **EL ARRENDATARIO** restituirá el inmueble a **LA ARRENDADORA** en el mismo estado en que le fue entregado, salvo el deterioro natural por el uso y goce legítimo.

PARAGRAFO - En el acto de restitución del inmueble deberá firmarse entre las partes contratantes un acta de entrega en la que conste el estado en que se encuentra el inmueble. En caso de que **EL ARRENDATARIO** no comparezca al acto de entrega podrá elaborarla **LA ARRENDADORA** y de su contenido se tendrá por enterado el primero de estos, quedando obligado por lo de que allí resulte a su cargo. **CLAUSULA DECIMA TERCERA: OBLIGACIONES DE EL ARRENDATARIO** - Además de las obligaciones indicadas en el Código Civil. **EL ARRENDATARIO** tendrá las siguientes: 1o.- Usar el inmueble según los términos del presente contrato. 2o.- conservar el inmueble en perfecto estado, salvo el deterioro natural. 3o.- Pagar el canon mensual de arrendamiento. 4o.- Restituir el inmueble por cualquier causa de terminación del contrato. 5o.- Cancelar cumplidamente las cuentas que correspondan a servicios de agua y luz y demás que requiera el inmueble, quedando a cargo la obligación de responder por los gastos de reinstalación y conexión, sellamiento y demás sanciones que impongan las Empresas Publicas por constituirse en mora de dichos servicios. 6o.- No introducir objetos pesados, explosivos, inflamables, o corrosivos, ni ejecutar actos que atenten contra la solidez y seguridad del inmueble. 7o.- Toda modificación a la que haya lugar dentro o fuera del inmueble deberá ser autorizado previamente por el Consejo de Monumentos filial Bolívar y tener el visto bueno de **LA ARRENDADORA**. 8.- Dar estricto cumplimiento a las normas establecidas por el Ministerio de Salud en la Resolución Nro. 08321 del 4 de Agosto de 1998, sobre protección y conservación de la audición de la salud y el bienestar de las personas por causa de la producción y emisión de ruidos; la cual hace parte integral del presente Contrato. **CLAUSULA DECIMA CUARTA: GARANTIAS** - **EL ARRENDATARIO** se compromete a constituir a favor de **LA ARRENDADORA** de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, una póliza para garantizar el cumplimiento general del contrato, la cual constará a la firma del mismo con una vigencia igual al plazo del contrato y tres meses más, esta póliza se renovará anualmente en caso de prórroga del contrato. **CLAUSULA DECIMA QUINTA: CADUCIDAD** - **LA ARRENDADORA** podrá declarar terminado el contrato y solicitar la restitución del mueble en los siguientes



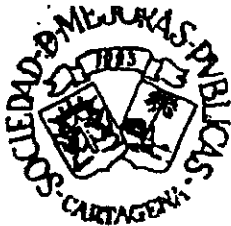
Cartagena la ciudad del futuro

CASTILLO SAN FELIPE DE BARRAJAS (CAVI) - TELÉFONOS: 6564700 - 6560590 - TELEFAX: 6560100 y 6562199
CARTAGENA - COLOMBIA



SOCIEDAD
COLOMBIANA DE
ARQUITECTOS
REGIONAL
ATLANTICO

Sociedad Colombiana De Arquitectos Regional Atlántico
Calle 68 No.58-41 Teléfono: (5) 3861957 E-mail:
dir.ejecutivascaatlantico@gmail.com
Barranquilla-Colombia



SOCIEDAD DE MEJORAS PUBLICAS
DE CARTAGENA

33

31

casos: A). Por muerte de EL ARRENDATARIO o "Incapacidad física o mental" certificada por médicos legistas. B). Por incapacidad financiera de EL ARRENDATARIO que se presume cuando se declare en quiebra o se le abra concurso de acreedores, igualmente LA ARRENDADORA puede considerar que hay incapacidad financiera cuando EL ARRENDATARIO se retrase en el pago de salarios o prestaciones sociales o sea embargado judicialmente. C). Si al juicio de LA ARRENDADORA del incumplimiento de las obligaciones de EL ARRENDATARIO se derivan consecuencias que hagan imposible la ejecución del contrato o se le causen perjuicios a LA ARRENDADORA. D). Por uso indebido del inmueble en los términos del presente contrato. E). Por interdicción judicial de EL ARRENDATARIO. PARAGRAFO-1o: Los hechos sujetos a comprobación de las causales de caducidad, serán firmados unilateralmente por LA ARRENDADORA y no requerirán demostración previa. CLAUSULA DECIMA SEXTA: PENAL PECUNIARIA - En caso de incumplimiento, EL ARRENDATARIO pagara una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor anual del contrato, la cual se imputara a los perjuicios que reciba LA ARRENDADORA. CLAUSULA DECIMA SEPTIMA: TERMINACION Y PRORROGA DEL CONTRATO - Este contrato termina por el vencimiento del termino estipulado, los contratantes podrán prorrogarlo mediante comunicaciones escritas por lo menos con un (1) mes de antelación a su vencimiento. Lo anterior sin perjuicio del derecho a la renovación, consagrado en el Artículo 518 del Código del Comercio. CLAUSULA DECIMA OCTAVA: IMPUESTOS Y DERECHOS - Los impuestos y derechos que se causen en este contrato estarán a cargo de EL ARRENDATARIO. CLAUSULA ADICIONAL: Para todos los efectos legales cualquier espectáculo organizado por EL ARRENDATARIO que altere la tranquilidad Ciudadana y que de origen a protestas o quejas ante las autoridades competentes o ante LA SOCIEDAD DE MEJORAS PUBLICAS DE CARTAGENA, será considerado como causal suficiente para dar por finalizado el contrato de arrendamiento por parte de LA ARRENDADORA y exigir la inmediata restitución del inmueble. PARAGRAFO - En lo pertinente en el presente contrato se entiende incorporada la Resolución No. 10495 del 1o. de Octubre de 1.991, del Ministerio de Obras Publicas y Transporte; y el Contrato 005 de 1.992 suscrito entre el Ministerio de Obras Publicas y Transporte y la Sociedad de Mejoras Publicas de Cartagena, los que EL ARRENDATARIO declara conocer. CLAUSULA DECIMA NOVENA: EL ARRENDATARIO deberá obligatoriamente acatar los principios que del "Concurso de Ideas", se den con



Cartagena la ciudad distinta

CASTILLO SAN FELIPE DE BARAJAS (CAVI) - TELEFONOS: 6664790 - 6500590 - TELEFAX: 6500593 FAX 2199
CARTAGENA - COLOMBIA

uia>

F2
Federación Panamericana
De Asociaciones de Arquitectos

Regional de Arquitectos del
Atlántico

ISO 9001:2000
SERIAL VERIFIED
Certification



SOCIEDAD
COLOMBIANA DE
ARQUITECTOS
REGIONAL
ATLANTICO

Sociedad Colombiana De Arquitectos Regional Atlántico
Calle 68 No.58-41 Teléfono: (5) 3861957 E-mail:
dir.ejecutivascaatlantico@gmail.com
Barranquilla-Colombia



SOCIEDAD DE MEJORAS PUBLICAS
DE CARTAGENA

32

-5-

respecto al Cordon Amurallado y sus alrededores. PARAGRAFO: El presente contrato tendrá una duración de doce (12) meses, en caso de prórroga el contrato se celebrará por un año (doce meses) sucesivamente.

En constancia se firma el presente en la ciudad de Cartagena de Indias por las partes interesadas. EL DIA 1 DE JULIO DE 1998.

Vigencia del Contrato: DOCE (12) MESES.

Fecha de perfeccionamiento:

[Signature]
EL ARRENDATARIO

[Signature]
LA ARRENDADORA

DECLARACION DE RECONOCIMIENTO
ANTE LA NOTARIA PUBLICA DEL CIRCULO
DE CARTAGENA

[Signature]
CONTESTO: *[Signature]*
Y DECLARO QUE LA FIRMA QUE APARECE EN EL
PRESENTE DOCUMENTO ES SUSA Y QUE EL CONTENIDO
DEL MISMO ES CIERTO

CARTAGENA 24 AGO 1998

1 JUL 29 1998

Cartagena la ciudad destino!

CASTILLO SAN FELIPE DE BARAJAS (CAVI) - TELEFONOS: 6664790 - 6560590 - TELEFAX: 6560591 A.A. 2199
CARTAGENA - COLOMBIA

uia>



Federación Panamericana



Regional de Arquitectos del Atlántico





William Figueroa Iglesias

Arquitecto

ANEXOS Y DECLARACIONES DE LEY.

1. El presente dictamen valuatorio fue elaborado por:

WILLIAM FIGUEROA IGLESIAS

Arquitecto.

C.C No 8.662.344 •

AVAL 8662344

MAT No 4231 ATLÁNTICO

Domicilio: Calle 87 # 73-35 Barranquilla

Número de celular: 3008056897

2. Sobre la idoneidad para la elaboración del presente dictamen, se adjunta el curriculum vitae, con los certificados y títulos académicos mas significativos.

3. Declaro que no tengo publicaciones científicas sobre la valuación efectuada. No obstante resalto que soy profesor Universitario y he sido capacitador en diferentes diplomados valoratorios en inmuebles y predios en general.

4. Sobre los casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años.

Se tienen:

**JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA
DECLARATIVO VERBAL (ACCIÓN DE SIMULACIÓN).**

RADICADO 2015-00324-00

DEMANDANTE: AIDA Y LILIANA MUVDI TORRES

DEMANDADO: CARLOS MUVDI MARIA Y OTROS

CARGO: PERITO ARQUITECTO PARA DETERMINAR FRUTOS CIVILES DE UN INMUEBLE.

**JUZGADO DIECISIETE CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA
DECLARATIVO VERBAL (DECLARACIÓN DE PERTENENCIA)**

RADICADO: 2018-00037-00

DEMANDANTE: NANCY ISABEL LINERO DE VISBAL

DEMANDADO: KAREN CECILIA LINERO ZABALA

CARGO: PERITO ARQUITECTO PARA DETERMINAR EL AVALUO COMERCIAL DE UN INMUEBLE

**JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA
DECLARATIVO VERBAL (DIVISORIO)**

RADICADO: 2017-00419-00

DEMANDANTE: GLORIA ELIZABETH MOISES PINILLA

DEMANDADA: YESMIN MOISES PINILLA



William Figueroa Iglesias

Arquitecto

CARGO: PERITO ARQUITECTO PARA DETERMINAR LA IMPOSIBILIDAD DE DIVISIÓN MATERIAL DE UN PREDIO.

**JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA
DECLARATIVO VERBAL (SERVUDUMBRE)**

DEMANDANTE: INTERCONEXIÓN ENERGÍA ELÉCTRICA ISA

DEMANDADO: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A

RADICADO: 2016-00214-00

CARGO: PERITO ARQUITECTO PARA DETERMINAR VALOR DE INDEMNIZACIÓN.

6. Declaro que he sido designado por el mismo apoderado de la parte demandante en los procesos, atrás referenciados.

7. Declaro que NO me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 C.G.P., en lo pertinente.

8. Tal como se comenta expresamente en el presente estudio, existen métodos como el de Renta para establecer la viabilidad de la determinación de canon de arrendamiento, y siendo este un bien de uso institucional de conservación histórica, con antecedentes de comercialización en desde hace más de 20 años de explotación comercial turística se determinó el uso del método de renta comparado con los valores existentes del mercado. No obstante, lo anterior, se tomaron los referentes del mercado, como los factores que normalmente impactan en los precios para construir una metodología aplicable al caso valuatorio del canon de arrendamiento

9. La principal bibliografía y fuente, esta citada en el trabajo valuatorio. Índices históricos del banco de la República y el texto de Introducción de Economía Colombiana: Cárdenas Mauricio.

WILLIAM FIGUEROA IGLESIAS

Arquitecto.

C.C No 8.662.344

AVAL 8662344

MAT No 4231 ATLÁNTICO

HOJA DE VIDA

INFORMACIÓN PERSONAL

Nombre : WILLIAM FIGUEROA IGLESIA
Fecha de Nacimiento : Julio 15 de 1954 Turbaco - Bolívar
Cédula Ciudadanía : No. 8.662.344. de Barranquilla
Libreta Militar : E 119570 Distrito No 14
Profesión : ARQUITECTO
Universidad : CORPORACIÓN UNICOSTA
Matricula Profesional : 4231 del Atlántico
Otra Actividad : PERITO AVALUADOR URBANO
R.A.A : AVAL 8662344

Estudios de Postgrados : GERENCIA DE OBRAS
Universidad : AUTÓNOMA DEL CARIBE
Estudiante en Formación : Gerencia Financiera
Dirección oficina : Carrera 53 # 75-138 Of. 12
Teléfono : 3685836 Barranquilla

Dirección Residencia : Calle 87 # 73-35
Teléfono : 3009628 Barranquilla

Celular # : 300-8056897
Email : figueroaiglesias@gmail.com

PERFIL: LIDERAZGO Y ORGANIZACIÓN. Treinta y seis (36) años de experiencia como ejecutor en construcción de edificaciones y obras civiles y seis (9) años en dirección. Elaboración y control de programación y presupuesto en diferentes métodos – Proyet, SAO, Sinco, Construdata- Análisis y Evaluación Financiera de Proyecto de Construcción y de Inversión General. Veinte (20) años como perito evaluador Urbano y Rural. Investigador en el área de la Construcción y de Avalúos. Catedrático en avalúos y construcción. Director de la Lonja Inmobiliaria de la Sociedad Colombiana de Arquitectos Atlántico.

- . Para 3500 soluciones de viviendas de Interés Social
Contratante: Unión Temporal PAZ SOCIAL

07- Urbanización Los Ángeles - Sabanalarga- Atlántico
Septiembre 1999 a marzo del 2000
Contratante: Arq. Mauricio Trigos Alzate

08- Estación de Policía en Nuqui-Choco
Junio 2001 a abril del 2002
Contratante : Arq. Mauricio Trigos Alzate.

09- Edificio Bloque B salones UNIVERSIDAD DEL MAGDALENA
Enero de 2006
Contratante: Universidad del Magdalena

10- Licitación Edificio de Electrificadora de Córdoba
Mayo de 2007
Arq. Guillermo Otero Vidal

11- Centro comercial del Sur – Almacén Éxito
Febrero de 2006
Arq. Javier Anaya

12- Presupuesto Edificio Centro Docente UNIVERSIDAD DEL MAGDALENA
Agosto de 2007
Contratante: Universidad del Magdalena

CURSOS Y SEMINARIOS

01 . Seminario Internacional sobre Avalúo de Inmuebles.
- Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz y Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla -

02 . Curso : Programación y control de obras.
- Instituto de Organización y Métodos -

03 . Curso : Presupuesto y control de costos en la construcción .
- Instituto de Organización y Métodos -

04 . Curso : Autocad.
- Micro club -

05 . Seminario Nacional y Latinoamericano de Arquitectura Hospitalaria.
- Asociación colombiana de Arquitectura Hospitalaria.-

06 . Curso Básico : Diseño de Formaletería.
- Cámara Colombiana de la Construcción - seccional Atlántico -

07 . Seminario : Norma Especificas para el Sector de la Construcción .
- Cámara Colombiana de la Construcción - seccional Atlántico -

08 . Curso : Administración de la Construcción .
- Centro de Educación Continuada - Uninorte -

INVESTIGACIONES

-Creación de una Organización que permita la Practica Profesional de Estudiantes de Arquitectura e Ingeniería Civil con Capacidad Competitiva

- Industrialización de los Agregados por Empaque y su Aspecto Financiero y Diseño Ergonómico del Balde de Construcción Como Unidad de Medida

-Como Contratar Mano de Obra para Estructura Desde el Punto de Vista Financiero

-Formación Integral del Obrero de la Construcción , Factor de Desarrollo Social . En estudio

- **Investigación y Diseño** Análisis financiero a nivel de PERFIL ,PREFACTIBILIDAD Y FACTIBILIDAD de proyectos AGROPECUARIOS EN LA REGIÓN COSTA ATLÁNTICA para DETERMINAR el VALOR DEL SUELO RURAL como Unidad Productiva

CONSULTORÍA FINANCIERA Y FACTIBILIDAD DE PROYECTOS DE CONSTRUCCION y OTROS

01-Edificio SAKARA (multifamiliar de 13 apartamentos)

localización del Proyecto : Barranquilla -Propietario : Abuchaibe Arquitectura

02-Edificio BARRANQUILLA SPORT (multifamiliar de 3 bloques .10 apartamentos por bloque)

Localización del proyecto : Puerto Colombia -Propietario : Luis Barrera

03- Análisis de Rentabilidad de la concesión de explotación del espacio publico para parqueadero en el sector norte de Barranquilla, entregado a la Asociación de Arquitectos del Atlántico, donde se determinaba que el valor a cobrar sobrepasaba los limites de rentabilidad con un TIR superior al 100% y por consiguiente los valores que se establecían por hora o fracción superaban en dos (2) el valor que debía cobrarse en el caso que se explotara un bien privado

04- Análisis de Rentabilidad a nivel de PREFACTIBILIDAD de edificio de parqueaderos en la carrera 49C con calle 80 en Barranquilla. Propietario Sra Cristina Pulido

05- Análisis de Rentabilidad de micro empresa AMERICAN PILLBUT en Barranquilla: Propietario Pedro Saito Bracamonte.

06- Análisis de Rentabilidad de Institución Educativa El Pinar, para establecer el valor comercial en el avalúo del inmueble

PROGRAMACIÓN, CONTROL DE OBRAS Y FLUJOS DE CAJA EN PROYET

Programa de Normalización Urbana de 5 Proyectos

Enero a Marzo del 2001

Localización de proyectos:

02. Urbanización Dos de Marzo en el Municipio de Sabanagrande

03. Urbanización Villa Esperanza en el municipio de Malambo

04. Urbanización San Francisco de Asís en el municipio de Galapa

05. Urbanización Si Nos Dejan, en el municipio de Soledad

06. Urbanización Maratea en el corregimiento La Playa (Distrito de Barranquilla)

EXPERIENCIA PROFESIONAL EN COSTRUCOIÓN Y DISEÑO

- | | | |
|---------------------------------------|---|-----------------------------------|
| 01. Diseño y construcción | : | Vivienda unifamiliar |
| Área de construcción | : | 220 Mt2 |
| Localización | : | Urb. El Valle (Turbaco - Bol) |
| Fecha de contrato | : | Junio de 1978 |
| Propietario | : | Ceyda Figueroa Pérez. |
| 02 . Diseño y construcción | : | Vivienda Unifamiliar |
| Área de construcción | : | 180 Mt2 |
| Localización | : | Urb. El Valle (Turbaco - Bol) |
| Fecha de contrato | : | Junio de 1979 |
| Propietario | : | Zorayda Guzmán Rojas |
| 03 . Residente de obra | : | Aparta-hotel El Golf |
| Área de construcción | : | 6000 Mt2 |
| Localización | : | Barranquilla |
| Fecha de contrato | : | Diciembre de 1978 |
| Propietario | : | Conidec Ltda |
| 04 . Residente de obra | : | Vivienda Unifamiliar |
| Área de construcción | : | 1000 Mt2 |
| Localización | : | Urb. El Valle (Turbaco - Bol) |
| Fecha de contrato | : | Noviembre de 1979 |
| Propietario | : | Conidec Ltda |
| 05 . Diseño y construcción | : | Vivienda Unifamiliar |
| Área de construcción | : | 120 Mt2 |
| Localización | : | Barranquilla |
| Fecha de contrato | : | Junio de 1981 |
| Propietario | : | Rafael Campos Barcenás |
| 06 . Diseño y construcción | : | Vivienda multifamiliar |
| Área de construcción | : | 300 Mt2 |
| Localización | : | Riohacha |
| Fecha de contrato | : | Julio de 1982 |
| Propietario | : | Elicinda de Luque de Palacio |
| 07 . Estudio de factibilidad y diseño | : | Planta para agua cristal - hielo |
| Área de diseño | : | 520 Mt2 |
| Localización | : | Hacienda Santa Rita (Riohacha) |
| | : | Septiembre de 1982 |
| Propietario | : | Agropecuaria Santa Rita |
| 08 . Diseño y adecuación de tierra | : | Área recreacional Hda. Santa Rita |
| Área de diseño | : | Piscina 120 Mt3 |
| | : | Kiosko 360 Mt2 |
| | : | Parqueo para 30 vehiculos |
| | : | Tres cabañas de 70 Mt2 |

09 . Curso : Investigación y Docencia en Arquitectura .
- Centro de Educación Permanente - Universidad Autónoma del Caribe -

10 . Seminario Avanzado de Avalúos .
- Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla -

11. Seminario Taller de Avalúos Rurales : Soc. Col de Avaluadores

12. Curso de Avalúos Método Helio de Caires. Lonja inmobiliaria de Santa marta

13. Curso de Avalúos Dotaciones y Zonas de Protección Ambiental Lonja Inmobiliaria Sociedad Colombiana de Arquitectos de Cundinamarca

EXPERIENCIA EN DOCENCIA

01-DIPLOMADO DE AVALÚOS: Modulo de Avalúo Rural. 30 Horas. Con énfasis en análisis financiero
INSTITUCIÓN ACADEMICA: Universidad del Atlántico

02- DIPLOMADO DE ADMINISTRACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN: Modulo de Rentabilidad Financiera
en la Construcción. 20 Horas
INSTITUCIÓN ACADEMICA: Universidad de Atlántico.

03- Conferencia en la UNIVERSIDAD DEL MAGDALENA en la "Segunda Semana Técnica de la Facultad de Ingeniería Civil" sobre: "El presupuesto como control proactivo" y "La importancia del análisis financiero en la construcción"

04. Curso de Avalúos Método de Renta y Residual con énfasis en Análisis Financiero. Lonja Inmobiliaria Sociedad colombiana de Arquitectos Atlántico

Construcción ejecutada	:	Vivienda principal 250 Mt2
	:	Mov.Tierra 1500 Mt3
	:	Mampostería de Piscina 120 Mt3
	:	Pavimento parqueadero 1200 Mt2
	:	Cubierta en palma kiosco 360Mt2
Localización	:	Hacienda Santa Rita (Riohacha)
Fecha de contrato	:	Febrero de 1984
Propietario	:	Agropecuaria Santa Rita
09 . Construcción	:	Puesto de Salud
Área de construcción	:	127 Mt2
Localización	:	Juan Mina -Atlántico
Fecha de contrato	:	Octubre de 1984
Propietario	:	Secretaria de Urbanismo Fomento y Planeación Municipal B/quilla
10 . Diseño y construcción	:	Emisoras - Radio Península y Radio Tribuna
Área de construcción	:	600 Mt2
Localización	:	Maicao -Guajira
Fecha de contrato	:	Octubre de 1983
Propietario	:	Organización Radial del Caribe
11 . Construcción de remodelación	:	Banco del Comercio
Área de construcción	:	Global
Localización	:	Riohacha
Fecha de contrato	:	Febrero de 1982
Propietario	:	Banco del Comercio
12 . Diseño Urbanización	:	La Floresta
Área del Lote	:	15.350 Mt2 - 50 lotes de 180 Mt2
Localización	:	Turbaco - Bolívar
Fecha contrato	:	Diciembre de 1984
Propietario	:	Antonio José Morales
13 . Residente de obra	:	Ed. Multif. ALFEREZ REAL
Área de construcción	:	5.860 Mt2 estructura 12 pisos
	:	36 Mt3 Tanque subterráneo agua
	:	48 Mt3 Tanque elevado agua
	:	9.600 Mt2 mampostería
	:	16.500 Mt2 Panete
	:	Instal. Elec. 19 Aptos
	:	Instal. Hidraul. y sanita.19 Aptos
Localización	:	Barranquilla
Fecha de contrato	:	Enero de 1991
Propietario	:	Construcciones Grand Ltda.
14 . Residente de obra	:	Edi. Multif. KINGS COURT
Área de construcción	:	4.800 Mt2 Estructura 12 pisos
	:	Aligerada en caseton de madera

	:	Muros de contención en
	:	Mampostería reforzada (ladrillo)
	:	30 Mt3 tanque subterráneo agua
	:	7.500 Mt2 de mampostería
	:	9.500 Mt2 de panete
	:	Instal eléctricas de 12 Apto
	:	Instal Hidrau. y sanit. 12 Apto
	:	Pavimento parqueadero
Localización	:	Barranquilla
Fecha de contrato	:	Julio de 1992
Propietario	:	Constructora Certain

Nota: Este contrato fue interrumpido por incompatibilidad para realizar la construcción, por tal motivo se decidió dar por finalizado el contrato quedando fundida la estructura hasta la losa # 11

15. Residente de obra	:	Edi. Multif. NERJA
Área de construcción	:	5.600 Mt2 Estructura de dos (2) bloque de cuatro (4) pisos y semi sótano
	:	Muros de contención en mampostería reforzada (ladrillo)
	:	80 Mt3- dos tanque subterráneo de agua
	:	18.500 Mt2 de mampostería
	:	25.000 Mt2 de panete
	:	Instal. Elect.para 32 Aptos
	:	Instal Hidrau. y sanit. 32 Aptos
	:	Piso de granito 20 Aptos
	:	Enchapes baños y cocinas
	:	Pavimento parqueaderos
Localización	:	Barranquilla
Fecha de contrato	:	Julio de 1992
Propietario	:	Constructora Certain

Nota: este contrato fue interrumpido por incompatibilidad para realizar la construcción, por tal motivo se decidió dar por finalizado el contrato

El edificio KINGS COURT y el NERJA se construían simultáneamente y en barrios diferentes.

16 . Residente contratista	:	Edi. Multif. KAREN CECILIA
Área de construcción	:	1.550 Mt2 de estructura 5 pisos
	:	Muros de contención en mampostería reforzada (bloque)
Localización	:	Barranquilla .
Fecha de contrato	:	Julio de 1995
Propietario	:	Abuchaibe Arquitectura & CIA

17 . Residente contratista	:	Adecuación cuarto piso edificio ZONA FRANCA B/QUILLA
Área de construcción	:	450 Mt2
	:	Demolición , Mampostería , Acabados , pisos en granito ,

			Instal. Eléctrica , Instal. hidráulica y sanitaria , cielos raso falso , pintura .
	Localización	:	Barranquilla
	Fecha de contrato	:	Mayo de 1.995
	Propietario	:	Abuchaibe Arquitectura & Cia
18 .	Diseño	:	Fachada Hotel Majestic
	Objeto	:	Remodelar la fachada del bloque de habitaciones a estilo Repúbli- cano, para unificar el concepto general de la fachada con el bloque antiguo.
	Localización	:	Barranquilla
	Fecha de contrato	:	Julio de 1995
	Propietario	:	Abuchaibe Arquitectura & CIA
19 .	Residente contratista	:	Edi. Multif. MARMARIS
	Área de construcción	:	3.400 Mt2 de estructura - 5 pisos y semi-sótano . Muros de contención en mampostería reforzada (ladrillo) 40 Mt3 tanque subterráneo para agua en concreto reforzado. 45 Mt3 tanque elevado para agua en concreto reforzado Instal. Hidrau. y Sanit. 13 Apto Pavimento parqueadero sótano.
	Localización	:	Barranquilla .
	Fecha de contrato	:	Diciembre de 1995
	Propietario	:	Abuchaibe Arquitectura & Cia
20 .	Residente contratista	:	Edif. Multif. BILBAO
	Área de construcción	:	7.200 Mt2 de mampostería - 5 pisos Acabado de yeso y pintura Pisos en granito y retal de mármol 12.500 Mt2 de panete interior y de fachada Pavimento de parqueadero sótano.
	Localización	:	Barranquilla .
	Fecha de contrato	:	Julio de 1995
	Propietario	:	Rafael Iglesias Gamarra
21 .	Diseño y construcción	:	Urbanización ALTOS DE BELMAR.
	Área de lote	:	65.000 Mt2 - 50 lotes de 600 a 1000 Mt2

		Levantamiento topográfico .
		85.000 Mt3 de movimiento de tierra
		65.000 Mt2 de descapote .
Localización	:	Salgar -corregimiento de Puerto Colombia -Atlántico
Fecha de contrato	:	Febrero de 1996
Propietario	:	Pedro Blanco.
22- Diseño y Construcción	:	Conjunto Residencial Familia Varela en la Urbanización Barranquilla Sport Club
Área del lote	:	1.100 Mt2
Área de construcción	:	1.500 Mt2
Fecha del contrato	:	Julio de 1.997
Localización	:	Puerto Colombia -Atlántico-
Propietario	:	Hernando Varela
23- Residente Contratista	:	Estructura Edificio Sakara
Propietario	:	Abuchaibe Arquitectura
Área de Construcción	:	3.400 Mt2
Fecha del Contrato	:	Agosto de 1998
Localización	:	B/quilla Cra 56 # 96-66
23- Director de obra	:	Bloque “ A” Salones
Propietario	:	Universidad de Magdalena
Contratista	:	Ecogestar Ltda.
Área de Construcción	:	3.280 Mt2
Fecha del Contrato	:	Nov. del 2002 a Nov. Del 2003
Localización	:	Universidad del Magdalena
24- Gerente Técnico de Ecogestar – “EMPRESA DE ADMINSTRACIÓN PÚBLICA COOPERATIVA PARA LA GESTION TERRITORIAL DEL DESARROLLO” - desde febrero del 2004 en proyectos de edificaciones institucionales, educativas, vías, electrificación, redes de acueducto y alcantarillado y lagunas de oxidación.		
25- Proyecto	:	Planta Biodiesel
Área de construcción	:	Lote de 15.000 Mt2
		Adecuación de vías, base y sub-base para pavimento rígido y adoquín de 4800 Mt2.
		Estructura Metálica de 170 Ton para el montaje de la planta de Biodiesel
		Relleno de estabilización de suelo para las 8 bases de los tanques de almacenamiento de 1700 Ton.
		Bloque de Bodega y oficina de 1300. Mt2
Localización	:	Santa Marta
Fecha de contrato	:	Noviembre de 2006 a febrero del 2008
Propietario	:	Biocombustible Sostenible del Caribe. S.A.

106

26 PROYECTO : PLAYA LINDA : Edificio de 18 pisos, ubicado en Santa Marta en el sector de Playa Salguero. Área de construcción 18.000 Mt2
Propietario del Proyecto: Infante Vives
Cargo: Director de Obra
Fecha: Febrero del 2010 abril del 2011

27 DIRECTOR DE INTERVENTORIA: Proyecto de Bloque de Aulas Universidad de Cordoba
CONTRATISTA: UT ALIANZA CARIBE.
Fecha: mayo del 2011 a noviembre del 2011

28- DIRECTOR TECNICO:
EMPRESA: CONSTRUCTORA TAMACA- Santa Marta
Fecha: Noviembre del 2011 a julio del 2012 – Proyectos de Vivienda Unifamiliar y Multifamiliar

29- DIRECTOR DE CONSTRUCCIÓN
EMPRESA: CONINSA RAMON H. Proyectos de Oficinas, Vivienda Unifamiliar y Multifamiliar en sistema Aporticado e Industrializado
Fecha: Julio del 2012 a Julio del 2014

EXPERIENCIA COMO SOCIO DE PROESA LTDA

- | | | |
|----------------------------|---|---|
| 01 . Diseño y construcción | : | Edif. Multif./ EUSKADI |
| Área de construcción | : | 483. Mt2 Entrepiso y cubierta en losa de concreto - dos pisos - con un apartamento en cada piso |
| Localización | : | Barranquilla . |
| Fecha de contrato | : | Octubre de 1.985 |
| Propietario | : | Ana Edit Moreno
María Dolores Aparicio |
| 02 . Construcción | : | Ampliación residencia |
| Área de construcción | : | 90 Mt2 |
| Localización | : | Barranquilla . |
| Fecha de contrato | : | Septiembre de 1985 |
| Propietario | : | Campo Elías Acero |
| 03 . Diseño y construcción | : | Remodelación residencia Unif. |
| Área de construcción | : | 170 Mt2 |
| Localización | : | Barranquilla . |
| Fecha de contrato | : | Septiembre de 1985 |
| Propietario | : | Gerardo Osio |
| 04 . Diseño y construcción | : | Estructura Edif. Multf. ELVIA MARÍA |
| Área de construcción | : | 1.100 Mt2 - 5 pisos - |

Localización	:	Barranquilla .
Fecha de contrato	:	Septiembre de 1985
Propietario	:	Promotora General de Inversiones .
05 . Diseño y construcción	:	Residencia Unifamiliar
Área de construcción	:	300 Mt2 - en dos pisos -
Localización	:	Barranquilla
Fecha de contrato	:	Enero de 1987
Propietario	:	Wilson Ganen
06 . Diseño y construcción	:	Conjunto residencial
Área de construcción	:	1.780 Mt2
		Seis (6) viviendas de 156 Mt2
		y una (1) Vivienda de 747 Mt2
Localización	:	Santa Marta
Fecha de contrato	:	Julio de 1986
Propietario	:	Héctor Redondo
07 . Construcción	:	Oficinas Caja Agraria
Área de construcción	:	Global
		Caja Agraria Oficina Murillo
		Caja Agraria Ofi. Gran Abastos
		Oficina Regional de Subsidio
Localización	:	Barranquilla
Fechas de contratos	:	Abril de 1.989
		Septiembre de 1.989
		Octubre de 1.989
Propietario	:	Caja Agraria
08 . Construcción	:	Obras civiles de Fundación y
		Pavimento
Obras ejecutadas	:	Excavación , Pilotes en madera ,
		relleno y fundación de base o
		anillo en concreto reforzado ,
		pavimento y dique de
		protección tanques # 201 y 202 para almacenamiento
		de químicos de 500 Ton. y 1500 Ton.
		cada uno- 8000 Mt2 Pavimentos y
		muros de contención .concreto
		reforzado
Localización	:	Zona Franca - Barranquilla -
Fecha de contrato	:	Enero de 1989
Propietario	:	Unión Carbide Interamericana
09 . Diseño y construcción	:	Edif. Multif. MARCEL
Área de construcción	:	1.800 Mt2 Edificio de 5 pisos
Localización	:	Barranquilla.
Fecha de contrato	:	Enero de 1987
Propietario	:	Ángel Chain Bakit e Hijos

190

EXPERIENCIA ESPECÍFICA COMO INTERVENTOR

- | | | |
|----------------------|---|---|
| 01- Proyecto | : | Oficinas Marítima Comercial |
| Área de construcción | : | 400 Mt2 piso 7 del edificio Banco Popular |
| Localización | : | Cartagena. |
| Fecha de contrato | : | Octubre a Nov. de 1992 |
| Propietario | : | Marítima Comercial |
-
- | | | |
|----------------------|---|---------------------------------|
| 03- Proyecto | : | Urbanización Los Ángeles |
| Área de construcción | : | 72 viviendas (VIS) |
| Localización | : | Sabanalarga |
| Fecha de contrato | : | Sept. del 2000 a Marzo del 2001 |
| Propietario | : | Inversiones Chavas |
-
- | | | |
|----------------------|---|---|
| 04- Proyecto | : | Bloque B de Salones |
| Área de construcción | : | 3600 Mt2 |
| Localización | : | Santa Marta / Universidad del Magdalena |
| Fecha de contrato | : | Febrero de 2006 a Junio del 2007 |
| Propietario | : | Universidad del Magdalena |
-
- | | | |
|----------------------|---|---|
| 04- Proyecto | : | Centro Docente |
| Área de construcción | : | 2850 Mt2 |
| Localización | : | Santa Marta / Universidad del Magdalena |
| Fecha de contrato | : | Febrero de 2008 a Julio del 2008 |
| Propietario | : | Universidad del Magdalena |

05- DIRECTOR DE INTERVENTORIA: Proyecto de Bloque de Aulas Universidad de Córdoba
CONTRATISTA: UT ALIANZA CARIBE.
Fecha: mayo del 2011 a noviembre del 2011

201

EXPERIENCIA COMO AVALUADOR

Actividad en ejercicio desde 1983

<u>Descripción</u>	<u>Ciudad</u>	<u>Propietario- Solicitante</u>
Apto Edif Los Alcatraces	S/Marta	Rafael Iglesias
Aparta Hotel El Golf	B/quilla	Jorge Gómez .V
Locales comerciales	Sincelejo	Gustavo Correa
Vivienda con comercio	B/quilla	Cristina Quintero
Globo de terreno 6 Ha	Salgar	Pedro Blanco
Apartamento Edif. Presidente	B/quilla	Pedro Blanco
Apartamento Edif. Caroll	B/quilla	Pedro Blanco
Vivienda unifamiliar	B/quilla	Jesús A. Castro
Apartamento Edif . San Diego	B/quilla	Álvaro Dau
Apartamento Edif. La casona	B/quilla	William Rincón
Vivienda Unifamiliar	B/quilla	Luz Estela Ceron
Edificio Euzkadis	B/quilla	Ma. Dolores Aparicio
Local Gran Centro	B/quilla	Banco Mercantil
Local Spring Steep	Valledupar	Banco Mercantil
Local #1 S.Steep Edif Carlos Dieppa	Barranquilla	Banco Mercantil
Apto 2A Edif.Fenix	Barranquilla	Banco Mercantil
Oficina 21H (Edif.Parq.Las Flores)	B/quilla	Banco Mercantil
Equipo de Telare Textile Saab	B/quilla	Banco Mercantil
Lote en Punta Roca 8.000 Mt2	Salgar	Banco Mercantil
Parqueaderos (Edif. Parq.Las Flores)	B/quilla	Banco Mercantil
<u>Fabrica PAVCO , construccion ,</u>		
<u>maquinarias y equipos</u>		
	Soledad-A/tico-	PavcoS.A
Bodegas de Almacafe	Valledupar	Almacafe
Bodegas de Alpopular	B/quilla	Alpopular
Lote 10.000 Mt2 Urb V/Palmarito	Palmarito	Transava Ltda
Lote 8.000 Mt2	R/Hacha	Transava Ltda
Lote 25.000 Mt2	Playa Dormida	Banco Mercantil
Local Comercial -Centro Jeep	B/quilla	Banco Mercantil
Bodega -Centro Jeep	B/quilla	Banco Mercantil
Casa lote Los Carros	B/quilla	Banco Mercantil
Edificio Consultores del Desarrollo	B/quilla	Banco Mercantil
Oficinas World Trade Center	B/quilla	Banco Mercantil
Local 218 Prado Office Center	B/quilla	Banco Mercantil
Oficina 424 Prado Oficce Center	B/quilla	Banco Mercantil
Apto -Tiempo Compartido-Hotel Santa Clara	Cartagena	Goebertus & Cia Ltda
Apto- Tiempo Compartido- Hotel Zuana	Santa Marta	Goebertus & Cia Ltda
Local 204 Atlantic Center	Bquilla	Banco Mercantil
Oficina 1104 Prado Office Center	B/quilla	Banco Mercantil
Lote 140.000Mt2 Covadonga	B/quilla	Banco Anglo Col.
Lote 2400Mt2 Barrio Getsemani	C/gena	Banco Anglo Col.
Local 385Mt2 B/grande	C/gena	Banco Anglo Col.
Lote Calle Murillo con Cra 24	Soledad/Atico	Leasin Selfin
Local `19y apartamento 209 del edificio Santo Domingo	C/gena	Inversora Pichincha

Bodega y local Calle Murillo con carrera 14 Soledad(A/tico)Banco Anglo		
Vivienda Unifamiliar 580Mt2	B/quilla	Colpatría
Oficina Computec	B/quilla	Computec
Finca Madrigal	Montería	LlantasPirelly
Finca Santa Rosa	Magdalena	Banco Agrario
Almacenadora del Caribe	Cartagena	Almac. del Caribe
Lote Lago Mar	B/quilla	Banco Superior
Apartamento Arc. San Isidro	B/quilla	Banco Superior
Locales Comerciales Cra 43 Calle 8	B/quilla	S/Mercado Robertico
Locales Comerciales CII30 Cra 42	B/quilla	S/Mercado Robertico
Edificio Calle 37 # 44-70	B/quilla	S/Mercado Robertico
Locales Comerciales La Piragua	B/quilla	S/Mercado Robertico
Supermercado Robertico Cra 51 CII75	B/quilla	S/Mercado Robertico
Apartamento Amin Nasser	B/quilla	Pirely
Lote en Boca canoa	Cartagena	Iván Puyo
Lote en Manzanillo	Cartagena	Iván Puyo
Oficinas Thomas Greg	B/quilla	Thomas Greg
Oficinas Thomas Greg	Santa Marta	Thomas Greg
Lotes de Transporte Lolaya	B/quilla y Soledad	Transp. Lolaya
Lote en Siape	B/quilla	Cecilia Herrera
Bodega calle 52 cra 36	B/quilla	Banco Andino
Bodega Calle 42 Cra 46	B/quilla	Banco Andino
Oficina Calle 72 Cra 53 esquina	B/quilla	Generalli de Col.
Bodega en Avda el Bosque	C/gena	Bco Andino-Liquid.
Casa Campestre/Plan Parejo	Turbaco (Bol)	Bco Andino-Liquid.
Bodega -Jugos Pulpi	B/quilla	Bco Andino-Liquid.
Bodega- Canguro	B/quilla	Bco. Andino-Liquid.
Mina La Loma (Terreno, Equipos y Construcciones)	La Loma (Cesar)	Mina La Loma
Edificio Aranguez	Barranquilla	Galicia S.A
Lotes calle 98 cra 52	Barranquilla	Galicia S.A
Conjunto de Cabañas	Rodadero	Pirelli
Lote sector La Loma # 3	B/quilla	Inv. Gorcira
Avalúo lote y construcción		
Aluminios Reynolds	B/quilla	Aluminios Reynolds

Corresponsal de Avalúos Nacionales S.A. -AVALES- para la Costa Atlántica
desde 1997 hasta el año 2003

Perito del Fondo de Empleados del Parque Industrial Malambo “ FEPINSA”

No se están detallando los avalúos realizados en el año 2000 que sobrepasan los 200 avalúos realizados al
Banco Agrario de Colombia

WILLIAM FIGUEROA IGLESIA
Arquitecto

193

**EL SUSCRITO DECANO DE FACULTAD DE ARQUITECTURA
DE LA UNIVERSIDAD DEL ATLANTICO**

CERTIFICA QUE:

El Arquitecto **WILLIAM FIGUEROA IGLESIA**, identificado con cedula de ciudadanía No. 8.662.344 expedido en la ciudad de Barranquilla, impartió los siguientes Módulos en el **Diplomado de Avalúos Inmobiliarios, Urbanos, Rurales y Especiales**, que ofertó la Facultad de Arquitectura de la Universidad del Atlántico. A continuación se relaciona lo siguiente:

Nombre del Diplomado	Nombre del Modulo	Horas impartidas	Fecha
Diplomado de Avalúos Inmobiliarios Urbanos, Rurales y Especiales.	Avalúos Rurales	20	20, 21, 27 y 28 agosto del 2010.
Diplomado de Avalúos Inmobiliarios, Urbanos, Rurales y Especiales en convenio con la Cámara de Comercio sede Santa Marta.	Avalúos Rurales	14	3,4 y 10 de septiembre de 2010.
Avalúos Inmobiliarios Urbanos y Rurales (II Cohorte)	Aspecto Básico de la Actividad Valuatoria, Avalúos Rurales (primera parte) y Avalúos Rurales (segunda parte)	23	11,12,13,18,19 de noviembre de 2010
	Horas virtuales	6	
Diplomado de Avalúos Inmobiliarios, Urbanos, Rurales y Especiales en convenio con Coomeva.	Introducción Avalúos, Avalúos Rurales	23	24 de junio ,01.02 y 15 de julio del 2011.
	Horas Virtuales	6	



Diplomado de Avalúos Inmobiliarios, Urbanos, Rurales y Especiales en convenio con la Sociedad Colombiana de Arquitectos-Regional Atlántico	Avalúos Rurales	21	8, 9, 15 y 16 de noviembre de 2013.
Diplomado de Avalúos Inmobiliarios, Urbanos, Rurales y Especiales	Fundamentos económicos y Financieros Aplicados a los Avalúos.	24	20 y 26 de septiembre de 2014.
	Avalúos Rurales		3, 4, 10 y 11 de octubre de 2014.

Se expide la siguiente certificación a los 17 (diecisiete) del mes de octubre de 2014 en la Ciudad de Barranquilla - Colombia, a solicitud del interesado.

Wilson Annicchiarico B.
Arq. Wilson Annicchiarico Bonett.
Decano Facultad de Arquitectura
Universidad del Atlántico



RESPALDADA POR: LUIS SOTO & CIA. S.A. - JUAN GAVIRIA RESTREPO & CIA. S.A. - CASA S.A. LA INMOBILIARIA
 CALLE 77 No. 13 - 47 Of. 606 - PBX: 57(1) 236 0026 / 257 5972 - avales@avaluosnacionales.com
www.avaluosnacionales.com

A QUIEN PUEDA INTERESAR:

La empresa **AVALUOS NACIONALES S.A. "AVALES"** identificada con NIT 800.120.578-1, certifica que el Sr. **WILLIAM FIGUEROA IGLESIAS** identificado con Cédula de Ciudadanía No. 8'622.344 de Barranquilla, presto sus servicios en nuestra compañía desde el mes de julio del año 1997 al mes de diciembre del año 2003, como Avaluador Externo, destacándose como persona idónea, capacitada y versada en materia valuatoria en las áreas de Avalúos Comerciales de Inmuebles Urbanos y Rurales, de Maquinaria y Equipo.

Se expide la presente certificación por solicitud del interesado en la ciudad de Bogotá, D.C. a los dieciséis (16) días del mes de octubre del año dos mil catorce (2.014).

Cordialmente,



DIEGO BOTERO ORTIZ

Gerente

AVALUOS NACIONALES S.A. "AVALES"

Dirección: Calle 77 No. 13-47, Ofc 606

PBX: 2360026

E-mail: gerencia@avaluosnacionales.com

Anexo: Listado de avalúos realizados.

**SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS
REGIONAL ATLANTICO
Y
LA LONJA INMOBILIARIA DE SOCIEDAD COLOMBIANA DE
ARQUITECTOS, REGIONAL ATLANTICO**

NIT 802.020.505 -2



CERTIFICA:

Que el Arquitecto **WILLIAM FIGUEROA IGLESIA** identificado con Cédula de Ciudadanía No **8.662.344** expedida en Barranquilla y Matricula Profesional No. 8662344 Atlántico. Realizó los siguientes avalúos en el período comprendido entre el día 25 del mes de Enero del año 2015 y el día 14 del mes de Septiembre del año 2016.

AVALUOS CORPORATIVOS					
Nº	TIPO DE AVALUO	DIRECCIÓN	CIUDAD	FECHA DE INICIO	FECHA DE TERMINACIÓN
1	Urbano/Corporativo	Calle 32 #41/19/23/28/33 Locales Comerciales	Barranquilla	Enero 25 de 2015	Febrero 02 de 2015
2	Urbano/Corporativo	Calle 14 # 04- 08 Locales Comerciales	Santa Marta	Enero 27 de 2015	Febrero 02 de 2015
3	Urbano/Corporativo	Carrera 04 # 14,03/18/29 Locales Comerciales	Santa Marta	Enero 27 de 2015	Febrero 02 de 2015
4	Urbano/Corporativo	Junio 26 de 2015 Colegio	Soledad	Junio 26 de 2015	Agosto 03 de 2015
5	Urbano/Corporativo	Carrera 44 # 84 -126 Edificio 10 pisos	Barranquilla	Enero 02 de 2016	Enero 26 de 2016
6	Rural/ Corporativo	Via AL Mar Laguna 3	Tubara	Marzo 11 de 2016	Abril 04 de 2016
8	Urbano/Corporativo	Urbanizacion Leo - Mar	Pto - Colombia		
9	Rural/ Corporativo	Lote 1 Unicosta	Pto - Colombia	Septiembre 08 de 2016	Septiembre 14 de 2016
10	Urbano/Corporativo	Lote 2 Unicosta	Pto - Colombia	Septiembre 08 de 2016	Septiembre 14 de 2016

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS REGIONAL ATLÁNTICO
Calle 68 No. 58 - 41 Fax: (5) 369 0396 Teléfono: (5) 344 1717 E-mail: info@scaatlantico.com
www.scaatlantico.com Barranquilla - Colombia



Los avalúos fueron elaborados en los tiempos establecidos y con una buena calificación.

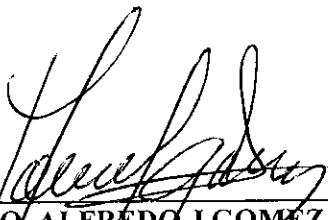
La siguiente certificación Se expide a los Ocho (08) días del mes de Febrero de 2017.

199

Atentamente,



CARLOS JAVIER SANCHEZ PATIÑO
DIRECTOR DIVISIÓN LONJA INMOBILIARIA.
SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS
REGIONAL ATLÁNTICO



ARQ. ALFREDO J GOMEZ VILLANUEVA
PRESIDENTE
SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS
REGIONAL ATLANTICO
TEL: 3861957