

 <b>CONTRALORÍA</b> DEPARTAMENTAL DEL TOLIMA	<b>REGISTRO</b>		
	<b>INFORME DEFINITIVO MODALIDAD EXPRES</b>		
	<b>Proceso:</b> CF-Control Fiscal	<b>Código:</b> RCF-020	<b>Versión:</b> 01

DCD - **0635** -2015-100

Ibagué, **10 AGO 2015**



SALIDA No. 3989  
 Fecha 11/08/2015  
 Hora 09:53 a.m.

Doctor

**FERNANDO CAICEDO OCHOA**

Agente Especial E.S.P. Acueducto, Alcantarillado y Aseo E.A.A.A.  
 El Espinal Tolima

Respetado doctor Caicedo:

La Contraloría Departamental del Tolima, con fundamento en las facultades otorgadas por el artículo 272, en concordancia con los artículos 267 y 268 Constitucionales, la Ley 42 de 1993, practicó Auditoria Exprés a la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo del Municipio del Espinal Tolima. E.A.A.A.

### 1. ANTECEDENTES

Origina la presente actuación administrativa, la denuncia radicada con el número 133 de 2012 de la E.A.A.A. de El Espinal Tolima, remitida por la Dirección Técnica de Participación Ciudadana de la Contraloría Departamental del Tolima, mediante memorando No. 403-2012-131 del 31/08/2012.

La denuncia radicada con el número 133 de 2012, refiere a presuntas irregularidades Presentadas en el contrato de arrendamiento de la plaza de mercado Caballero y Góngora, por incumplimiento en los cánones de arrendamiento.

### 2. RESULTADOS DE LA EVALUACION

#### 2.1. SEGUIMIENTO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PLAZA DE MERCADO CABALLERO Y GONGORA

Mediante oficio AEME-001 de fechas 9 de abril, la auditoría solicita a la EAAA del Municipio de El Espinal Tolima, información relacionada con el incumplimiento en el canon de arrendamiento en el contrato de la Plaza de Mercado Caballero y Góngora.

La Empresa de acueducto, alcantarillado y aseo de El Espinal Tolima en liquidación, mediante oficio con Radicado No. 20151100015461 de fecha 13 de abril de 2015, da respuesta en los siguientes términos:

Aprobado 15 de mayo de 2013

 <b>CONTRALORÍA</b> DEPARTAMENTAL DEL TRABAJO	<b>REGISTRO</b>		
	<b>INFORME DEFINITIVO MODALIDAD EXPRES</b>		
	<b>Proceso:</b> CF-Control Fiscal	<b>Código:</b> RCF-020	<b>Versión:</b> 01

*"1. En atención al incumplimiento en el pago del arrendamiento de la plaza de mercado Caballero y Góngora la E.A.A.A. del Espinal ESP dio inicio a una acción de restitución del inmueble arrendado en contra de la arrendataria Sandra Patricia Garzón Cárdenas; dicha acción de restitución se llevó a cabo en el Juzgado Primero Civil del Circuito del Espinal bajo el radicado No. 2012-00060 surtiéndose cada una de las etapas respectivas del proceso que culminaron con el fallo favorable para la ESP, y en el mes de enero de 2014 se dio la restitución oficial de la plaza siendo entregada formalmente a la empresa por el Juzgado Tercero Civil Municipal del Espinal en virtud de la comisión que hizo el Juzgado de conocimiento.*

*2. Con ocasión a la entrega del inmueble a la ESP, desde la misma fecha de entrega se han venido realizando adecuaciones a las instalaciones de la plaza de mercado con los ingresos que arroja el recaudo de los cánones de arrendamiento recaudados en los distintos puestos de mercado, bodegas y restaurantes de la misma.*

*Dentro de las estrategias que se han venido desarrollando para el mejoramiento del entorno de la plaza, se encuentra la demarcación de los puestos a los vendedores, también se presentaban daños en los tanques, en los flotadores los cuales fueron cambiados y con ello se mejoró su eficiencia.*

*Se realizaron cambios de las mallas y encerramiento de la plaza para con ello evitar el ingreso de personas ajenas a la actividad de mercado, como indigentes, drogadictos y ladrones, los cuales habían tomado la plaza como su lugar de escondite y residencia.*

*Inicialmente se realizó la instalación de cámaras de seguridad con un vigilante para controlar el ingreso y salida de personas, con lo que hemos logrado mitigar los riesgos de ingreso de personas no deseadas a las instalaciones del inmueble y en algunos casos se ha coordinado la vigilancia del lugar y las instalaciones del bien con apoyo de la Policía del Espinal.*

*El sostenimiento de la plaza de mercado Caballero y Góngora es costoso, sin embargo se han logrado realizar adecuaciones en sus entornos y sus sardineles para con ello hacer de ésta un lugar visiblemente más atractivo para la comunidad Espinaluna. Con las diferentes adecuaciones a la planta física de la plaza y las acciones implementadas en la misma, se ha logrado tener un control en la población flotante que se presenta cada fin de semana a ofrecer sus productos.*

*Aunado a lo anterior, la EAAA procedió a realizar mantenimientos preventivos y correctivos a las instalaciones internas de la plaza, aclarando que por el buen mantenimiento que se había ejecutado en años anteriores en este inmueble, dichas cajas se encontraban funcionando correctamente, sin embargo se ejecutó limpieza con pala larga, varilla y retosonda, optimizando su funcionamiento.*

 <b>CONTRALORÍA</b> DEPARTAMENTAL DEL TORÓN	<b>REGISTRO</b> <b>INFORME DEFINITIVO MODALIDAD EXPRES</b>		
	<b>Proceso:</b> CF-Control Fiscal	<b>Código:</b> RCF-020	<b>Versión:</b> 01

**0635**

*Una vez realizados los mantenimientos a las cajas de inspección se realizó el lavado de las paredes y pisos con el carro tanque de la empresa; al realizar esta jornada de limpieza se tuvo en cuenta, mejorar la demarcación de los puestos de mercado para darle un mejor orden y presentación de la plaza.*

*Así mismo se realizaron mantenimientos a redes de alcantarillado, reconstrucción sumideros, mantenimiento con vector, mantenimiento de alcantarillados internos, mantenimiento y cambio de hidrante y lavado del tanque interno de almacenamiento de agua potable de la plaza de mercado.*

*En cuanto a los servicios públicos del inmueble, hay que decir que al momento de recibir la plaza, estos se encontraban con deudas y uno de los motivos por los cuales el inmueble mantenía en estado de suciedad era la deuda que se tenía con la empresa SERAMBIENTAL quien es la encargada de la recolección de los residuos sólidos y se abstenía de hacer el ingreso al inmueble por la omisión que se presentaba en el pago sin embargo dicha situación se logró coordinar y normalizar con la firma de un convenio de pago, igualmente sucedió con la empresa de energía y el acueducto, con quienes también presentaba deuda.*

*3. Para hablar de la vinculación que tiene la persona encargada del manejo administrativo de la plaza de mercado Caballero y Góngora, es preciso indicarle que como es de conocimiento de la Contraloría, dicha plaza estuvo entregada en administración mediante contrato suscrito el 23 de mayo de 2005 con la firma INGENIERIA ESPECIAL LTADA y en una de las cesiones que sufrió este contrato, se le dio la administración a la señora SANDRA PATRICIA GARZON CARDENAS, quien incumplió el contrato celebrado, lo que generó el inicio de acciones judiciales por parte de esta empresa, tendientes a la restitución del inmueble como se indicó en el primer punto de este escrito.*

*En atención a ello, y en desarrollo de dicha restitución hemos venido realizando de manera coordinada a través del área administrativa del operador SERCON, medidas de mejora como las ya indicadas y los dineros que produce el inmueble son recaudados a través del recaudador temporal, señor GUILLERMO SALAZAR CAMPOS quien semanalmente reporta a la ESP, lo percibido por concepto de los arrendamientos de los puestos y bodegas, ingresos que a la vez son registrados en la cuenta de ahorros 220-362-26677-7, esto mientras se culmina la estructuración del proceso de contratación tendiente a entregar la plaza en concesión, el cual se encuentra en trámite de maduración.*

*Para finalizar es conveniente precisar que las plazas de mercado son bienes de dominio público que se caracterizan por poseer un uso y goce perteneciente a la comunidad por motivo del interés general, tal como lo expresa el Consejo de Estado- Sala de lo Contencioso Administrativo-Sección Primera en el expediente No. 959 del 24 de julio de*

 <b>CONTRALORÍA</b> DEPARTAMENTAL DEL TOLIMA	<b>REGISTRO</b> <b>INFORME DEFINITIVO MODALIDAD EXPRES</b>		
	<b>Proceso:</b> CF-Control Fiscal	<b>Código:</b> RCF-020	<b>Versión:</b> 01

1990 (...) "La actividad de las plazas de mercado constituye un servicio público del orden municipal, tanto por determinación de la ley como por reconocimiento jurisprudencias. El inmueble en el cual se presta el servicio público de mercado es un bien de uso público. Siendo una característica fundamental de los bienes de uso público la de ser inalienables, y constituyendo la plaza de mercado sur de Bucaramanga un bien de uso público, el Concejo Municipal de esa ciudad no podía autorizar su venta a través del sistema de propiedad horizontal ni a través de ningún otro sistema, ya que con ello está privando a la comunidad de un bien cuya propiedad aparecía formalmente en cabeza de las empresas públicas de Bucaramanga, pero que en realidad pertenece a todos los habitantes mientras este destinado al servicio de mercado público. (...)"

## 2.2. ACTUACIONES ADELANTADAS POR LA EAAA DE EL ESPINAL TOLIMA, FRENTE AL INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO DE LA PLAZA DE MERCADO CABALLERO Y GONGORA

Este ente de Control, con el fin de ampliar la respuesta del punto 1 del oficio AEME-001 de fecha 09/04/2015: el cual dice textualmente: "1. Informar que actuaciones se adelantaron por parte de la EAAA del Municipio de El Espinal, relacionado con el incumplimiento en el pago del contrato de arrendamiento de la Plaza de mercado Caballero y Góngora, y estado de las deudas por concepto de servicios públicos de agua, aseo y servicio de energía (adjuntar copia del contrato en medio magnético)".

En la Respuesta dada por la EAAA mediante oficio de fecha 16 de abril de 2015 enviado al correo electrónico [Nancy.puentes@contraloriatolima.gov.co](mailto:Nancy.puentes@contraloriatolima.gov.co) manifiesta lo siguiente: "Al respecto se precisa que al momento de la presentación de la demanda de restitución la deuda ascendía a \$19.219.800.00, ya que de conformidad con la cláusula tercera del contrato celebrado el 23 de mayo del 2005 el canon de arrendamiento era de 3 SMLMV durante los primeros 7 años.

De igual manera se informa que de conformidad con lo establecido en la Cláusula Tercera del contrato, durante los tres últimos años el canon de arrendamiento se incrementaba a 10 SMLMV, en atención a lo cual a la fecha la señora SANDRA PATRICIA GARZÓN CÁRDENAS adeuda a esta empresa la suma de \$133.841.100 según certificación anexa expedida por la Tesorería de esta empresa.

Respecto a que acciones ha realizado la empresa para la recuperación del dinero, se informa que dentro del trámite procesal se solicitó lo siguiente:

Por parte de la oficina Jurídica se realizó una labor investigativa en bases de datos de distintas entidades con el fin de poder establecer si la Señora SANDRA PATRICIA GARZÓN CÁRDENAS tenía bienes muebles y/o inmuebles a su nombre, también se investigó si estaba laborando para alguna entidad, se investigó si contaba con cuentas bancarias,

 <b>CONTRALORÍA</b> DEPARTAMENTAL DEL TOLIMA	<b>REGISTRO</b> <b>INFORME DEFINITIVO MODALIDAD EXPRES</b>	
	<b>Proceso:</b> CF-Control Fiscal	<b>Código:</b> RCF-020

0635

*entre otros, sin embargo, no se logró encontrar información al respecto que permitiera asegurar el pago de la obligación con el embargo de dineros o bienes muebles y/o inmuebles.*

*Aunado a lo anterior, dentro del proceso de restitución se solicitó el embargo de los muebles y enseres que estaban en la plaza de mercado Caballero y Góngora, también se solicitó el embargo de dineros en cuentas bancarias, frente a los muebles que se encontraban al interior de la plaza de mercado estos no representaban ningún valor por ser documentos viejos y cosas obsoletas, en cuanto al embargo de dineros en cuentas bancarias en un solo banco se encontró saldo, sin embargo este estaba por debajo del límite de inembargabilidad por lo que no se pudo aplicar la medida.*

*Posteriormente y aun dentro del mismo proceso de restitución se intentó embargar un establecimiento de comercio, los muebles y enseres que se encontraban en la dirección de residencia reconocida por la empresa en donde se embargó y secuestro.*

- Una (1) nevera
- Dos (2) televisores
- Tres (3) camillas

*El establecimiento no pudo ser secuestrado puesto que este quedaba en otra dirección distinta y cuando se llegó al lugar donde funcionaba el establecimiento de comercio, este ya no se encontraba allí porque al parecer también había quedado mal con el canon de arrendamiento según informo un funcionario de la oficina jurídica de un batallón de policía todo lo anterior tal y como consta en los documentos anexos.*

*Paralelo con el proceso una vez asumí la Agencia Especial ordene verificar el estado de las pólizas que según el contrato el contratista inicial debía suscribir y por ende la señora SANDRA PATRICIA GARZON CARDENAS debía mantener vigentes según cláusula octava del contrato, pero en la carpeta que compone el expediente del contrato no se encontró ninguna póliza, por el contrario se encontró un documento de fecha mayo 23 de 2005 emitido por la Compañía Aseguradora Liberty Seguros S.A. donde se informaba que el tipo de póliza solicitada estaba por fuera de las políticas de aseguramiento por tratarse del arrendamiento de una plaza de mercado y con ocasión a ello las partes suscribieron otrosí que dejo sin efectos la Cláusula Octava en la cual se solicitaban las garantías, así las cosas la EAAA del Espinal ESP, desde esa fecha no cuenta con póliza alguna que ampare el cumplimiento de las obligaciones contractuales.*

*2. Como es la vinculación laboral que tiene la persona que se encarga del manejo administrativo de la plaza de mercado Caballero y Góngora del Municipio de El Espinal Tolima con la EAAA.*

 <b>CONTRALORÍA</b> DEPARTAMENTAL DEL ESPINAL	<b>REGISTRO</b>		
	<b>INFORME DEFINITIVO MODALIDAD EXPRES</b>		
	<b>Proceso:</b> CF-Control Fiscal	<b>Código:</b> RCF-020	<b>Versión:</b> 01

*A la fecha se tiene con el señor GUILLERMO SALAZAR CAMPOS un contrato verbal, consistente en el pago de un porcentaje equivalente al 15% sobre el recaudo mensual de la plaza que en promedio asciende a la suma de Cinco Millones Trescientos Treinta y Cuatro Mil Pesos M/Cte (\$5.334.000) de los cuales se pagan los servicios públicos del inmueble estamos a la espera de madurar el proyecto y definir si la plaza se va a entregar en concesión o a devolver a la Alcaldía, ya que la Administración de la misma no debe corresponder a esta empresa de Servicios Públicos sino al Municipio, teniendo en cuenta que el servicio que allí se presta no está afectando la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado que ofrece la EAAA de El Espinal ESP, pues como se informó la actividad de las plazas de mercado constituye un servicio público del orden Municipal, tanto por determinación de la ley como por reconocimiento Jurisprudencial el inmueble en el cual se presta el servicio público de mercado es un bien de uso público, siendo una característica fundamental de los bienes de uso público la de ser inalienables, por ende se constituye la Plaza de Mercado de El Espinal un bien de uso público, resaltando que si bien la propiedad aparece formalmente en cabeza de las empresas públicas del Espinal, en realidad pertenece a todos los habitantes mientras este destinado al servicio de mercado público, motivo por el cual es a la Alcaldía Municipal a quien le compete el manejo de la misma.*

*Respecto a su solicitud relacionada con informar, si a la fecha existe deuda por concepto de los servicios públicos de agua, aseo y servicio de energía, se informa que a la fecha no existe deuda relacionada con estos conceptos".*

Este ente de Control una vez conocido el fallo del Juzgado Primero Civil del Circuito del Espinal bajo el radicado No. 2012-00060, surtiendo cada una de las etapas del proceso, en sentencia de fecha 30 de Octubre de 2013, resuelve:

*"1. Declarar incumplimiento de las obligaciones de la arrendataria, Sandra Patricia Garzón Cárdenas, con la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Espinal, como arrendadora, respecto de la plaza de mercado, Caballero y Góngora, ubicada en la carrera 11 y 12, calle 9 y 10 de Espinal.*

*2. Decretar la terminación de este contrato de arrendamiento.*

*3. Decretar la entrega de la plaza de mercado.*

*4. Conceder a la demandada dos (2) días para entregar.*

*5. Comisionar al señor Juez Civil Municipal de Espinal, para entregar, si la arrendataria no entrega.*

*6. Asignar como agencias en derecho.*

 <b>CONTRALORÍA</b> DEPARTAMENTAL DEL TOLIMA	<b>REGISTRO</b>	
	<b>INFORME DEFINITIVO MODALIDAD EXPRES</b>	
<b>Proceso:</b> CF-Control Fiscal	<b>Código:</b> RCF-020	<b>Versión:</b> 01

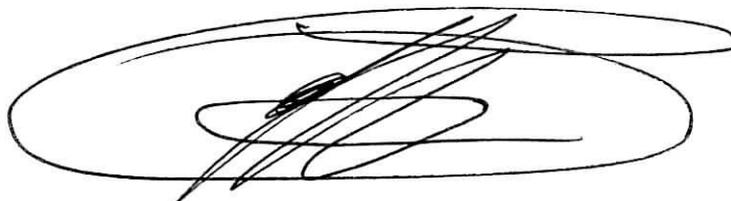
FFI: 0635.

7. Condenar en costas a la demandada".

Siendo entregada formalmente a la EAAA E.S.P del Espinal, por el Juzgado Tercero Civil Municipal del Espinal en virtud de la comisión que hizo el Juzgado de conocimiento.

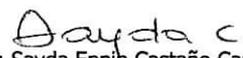
Por lo tanto, teniendo en cuenta que La EAAA E.S.P de El Espinal Tolima, adelanto las gestiones ante el Juzgado Civil del Circuito del Espinal (Reparto) tendientes a la restitución de la plaza de mercado, la declaración de la terminación del contrato y el cobro de los dineros adeudados por el no pago de los cánones de arrendamientos atrasados por la señora Sandra Patricia Garzón Cárdenas, por incumplimiento en las obligaciones contraídas en el contrato de arrendamiento suscrito con la empresa de servicios públicos de El Espinal, sin que estos últimos se pudieran recuperar por cuanto las garantía del contrato era personal y la arrendataria no posee bienes ni dinero para cubrir la deuda, este ente de control no encuentra mérito para adelantar proceso de control fiscal, por los hechos objeto de estudio, toda vez que este surtió efecto ante el Juzgado Civil del Circuito de El Espinal Tolima.

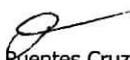
Atentamente,



**EFRAIN HINCAPIE GONZALEZ**  
Contralor Departamental del Tolima

  
**Aprobó:** Nancy Liliana Crisanchos Santos  
Contralora Auxiliar

  
**Revisó:** Sayda Ennih Castaño Cardozo  
Directora Técnica de Control Fiscal y Medio Ambiente

  
**Elaboró:** Nancy Puentes Cruz  
Profesional Universitario

