

**INFORME FINAL
AUDITORIA GUBERNAMENTAL CON ENFOQUE
INTEGRAL EN LA MODALIDAD ESPECIAL AL CONTRATO
DE ARRENDAMIENTO 001 DE 2009 ENTRE EL
MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS Y LA JAC DEL BARRIO
CAMPESTRE A**

JORGE DIEGO RAMOS CASTAÑO
Alcalde Municipal

LEONARDO FABIO GÓMEZ GIRALDO
CONTRALOR MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS

DOSQUEBRADAS, JULIO DE 2013

INFORME FINAL
AUDITORIA GUBERNAMENTAL CON ENFOQUE
INTEGRAL EN LA MODALIDAD ESPECIAL AL CONTRATO
DE ARRENDAMIENTO 001 DE 2009 ENTRE EL MUNICIPIO
DE DOSQUEBRADAS Y LA JAC DEL BARRIO
CAMPESTRE A

LEONARDO FABIO GÓMEZ GIRALDO
Contralor Municipal

OSCAR ALEXANDER GONZÁLEZ HERRERA
Director Operativo Técnico

JOHN FREDY BARBOSA CASTAÑO
Auditor

CONTENIDO

1. CONCEPTO SOBRE LA GESTIÓN	5
2. ALCANCE DE LA AUDITORIA.....	6
2.1 RELACION DE HALLAZGOS.....	6
3. DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 001 DE 2009 Y SUS MODIFICACIONES	7
4. MANEJO DE LAS INSTALACIONES DONDE FUNCIONAL EL PARQUEADERO EN EL BARRIO CAMPESTRE A.....	8
5. SUPERVISIÓN DEL CONTRATO	9
6. REVISIÓN DE PAGOS.....	10
7. RELACIÓN DE HALLAZGOS.....	11
CUADRO RESUMEN DE HALLAZGOS.....	15

INFORME FINAL
AUDITORIA GUBERNAMENTAL CON ENFOQUE INTEGRAL EN LA
MODALIDAD ESPECIAL AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 001 DE 2009
ENTRE EL MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS Y LA JUNTA DE ACCIÓN
COMUNAL DEL BARRIO CAMPESTRE A

La Contraloría Municipal de Dosquebradas, en desarrollo de su función constitucional y legal en cumplimiento de su plan general de auditorías 2013, practicó Auditoria Gubernamental con Enfoque Integral en la Modalidad Especial al Contrato de arrendamiento 001 de 2009 entre el Municipio de Dosquebradas y la Junta de Acción Comunal del barrio Campestre A, con el fin de evaluar la adecuada administración de dicho contrato por parte de la Junta de Acción Comunal del barrio Campestre A.

Conforme a los requerimientos presentados en el encargo de auditoría y los resultados de la fase de planeación plasmados en el memorando respectivo, la auditoría se centró en la evaluación de la gestión y resultados (cumplimiento de los criterios de economía, eficiencia, eficacia, equidad y valoración de los costos ambientales), con el propósito de determinar y verificar, si los recursos fueron utilizados de manera eficiente, económica y eficaz.

1. CONCEPTO SOBRE LA GESTIÓN

Doctor
JORGE DIEGO RAMOS CASTAÑO
Alcalde Municipal
Dosquebradas

La Contraloría Municipal de Dosquebradas, con fundamento en las facultades otorgadas por Constitución y la ley, practicó Auditoría Gubernamental con Enfoque Integral en la Modalidad Especial al Contrato de arrendamiento 001 de 2009 entre el Municipio de Dosquebradas y la Junta de Acción Comunal del barrio Campestre A, a través de la evaluación de los principios de economía, eficiencia, eficacia y valoración de los costos ambientales con que administró los recursos puestos a su disposición y los resultados de su gestión en las áreas, actividades o procesos examinados durante la vigencia 2012. La auditoría incluyó la comprobación de que las operaciones, administrativas y económicas se realizaron conforme a las normas legales y de procedimientos aplicables.

Es responsabilidad de la entidad el contenido de la información por ella suministrada y analizada por la Contraloría Municipal de Dosquebradas. La responsabilidad de la entidad de control, consiste en elaborar un informe que contenga el pronunciamiento sobre la gestión adelantada por la administración de la entidad en las áreas o procesos auditados, que incluye conceptos sobre el acatamiento a las disposiciones legales, la efectividad en el desempeño de la gestión.

La evaluación se llevó a cabo de acuerdo con normas de auditoría gubernamental Colombianas y con políticas y procedimientos de auditoría gubernamental con enfoque integral prescritos por la Contraloría Municipal de Dosquebradas consecuentes con las de general aceptación; por lo tanto, requirió acorde con ellas, de planeación y ejecución del trabajo de manera que el examen proporcione una base razonable para fundamentar los informes presentados.

La auditoría incluyó el examen, sobre la base de pruebas selectivas, de las evidencias y documentos que soportan la gestión de la entidad, así como la adecuada administración y funcionamiento del contrato arrendamiento No 001, suscrito con la Junta de Acción Comunal del barrio Campestre A, a través de los papeles de trabajo, los cuales reposan en los archivos de la Contraloría Municipal de Dosquebradas

2. ALCANCE DE LA AUDITORIA

La auditoría a que se refiere el presente informe tuvo el siguiente alcance:

1. Revisión del Contrato y sus modificaciones
2. Revisión del manejo adecuado de las instalaciones donde funciona el parqueadero en el barrio Campestre A.
3. Verificación de la correcta supervisión por parte de la interventoría.
4. Revisión de los pagos realizados al Municipio de Dosquebradas por concepto del canon de arrendamiento por parte de la Junta de Acción Comunal del barrio Campestre A.

2.1 RELACION DE HALLAZGOS

En el desarrollo de la presente auditoria se determinaron en total, dos (02) hallazgos negativos, de los cuales el 100% son de connotación administrativos.

Dosquebradas, julio de 2013

LEONARDO FABIO GÓMEZ GIRALDO
Contralor Municipal

3. DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 001 DE 2009 Y SUS MODIFICACIONES

El 05 de octubre de 2009 el municipio de Dosquebradas suscribió contrato de arrendamiento N° 001 con el señor JOSE ELMER ESCOBAR CASTAÑO, Presidente de la Junta de Acción Comunal del barrio campestre A, con la siguiente descripción:

Número Del Contrato	001
Clase De Contrato	ARRENDAMIENTO
Objeto Del Contrato	ARRENDAMIENTO DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL A LA JUNTA DE ACCION COMUNAL DEL BARRIO CAMPESTRE A, DEL MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS DE UN LOTE DE TERRENO.
Valor Mensual Del Contrato	\$105.600.00
Cédula / Nit Del Arrendatario	10078036
Nombre Completo Del Arrendatario	JOSE ELMER ESCOBAR CASTAÑO
Persona Natural o Jurídica	NATURAL
Fecha De Suscripción Del Contrato	2009-10-05
Plazo De Ejecución - Unidad De Ejecución	MESES
Plazo De Ejecución - Número De Unidades	12 MESES PRORROGABLE

El contrato a la fecha no ha tenido modificaciones, pese a que la persona que suscribió el contrato de arrendamiento como "arrendatario" señor José Elmer Escobar Castaño, actualmente no es el Presidente de la Junta de Acción Comunal, dado que fue sancionado desde el día 09 de agosto de 2011 y desde esa fecha hace sus veces el señor Juan de Dios Ramírez. Es de tener en cuenta que en el contrato no se estipuló que el arrendatario es la persona jurídica de la Junta de Acción Comunal del Barrio Campestre A. **(PRESUNTO HALLAZGO ADMINISTRATIVO)**

4. MANEJO DE LAS INSTALACIONES DONDE FUNCIONAL EL PARQUEADERO EN EL BARRIO CAMPESTRE A

En la visita técnica efectuada se verificó que se han hecho reparaciones locativas al inmueble, también se construyó en la vigencia 2012 una caseta para el uso de los funcionarios de la Junta de Acción Comunal, sin que exista una cláusula en el contrato que lo estipule como tampoco un documento accesorio al contrato donde se autorice por parte del municipio de Dosquebradas para construir dicha obra, donde se evidencia la falta de supervisión de dicho contrato.

5. SUPERVISIÓN DEL CONTRATO

De acuerdo a la revisión realizada se detecta que existen falencias en la interventoría y/o supervisión del contrato de arrendamiento, toda vez que se permitió la construcción de la caseta o no existe pronunciamiento documentado por parte de la interventoría sobre dicha construcción.

6. REVISIÓN DE PAGOS

Se verificaron los pagos mensuales del contrato, el cual establece un canón de arrendamiento por valor \$105.600, valor que a la fecha asciende a \$110.000, teniendo en cuenta que no se ha establecido un incremento por lo menos de acuerdo a la inflación causada del año inmediatamente anterior, dado que al efectuar los cálculos respectivos el valor actual del arrendamiento con base en el IPC es de \$115.271.

AÑO	INFLACIÓN	VALOR INICIAL	VALOR FUTURO
2009	2.00%	\$ 105,600	
2010	3.17%		\$ 107,712
2011	3.73%		\$ 111,126
2012	2.44%		\$ 115,271

Es importante que la entidad realice un análisis Beneficio – Costo, dado que mientras cobra un canón de arrendamiento por valor de \$110.000 mensual, los ingresos promedio mensuales del parqueadero ascienden a \$5.141.000, que para el primer semestre del año 2013 son de \$30.846.000.

AÑO	INGRESOS	CARROS PEQUEÑOS	CAMIONES Y BUSES	MOTOS	TOTAL
CANTIDAD		122	3	32	
PRECIO MENSUAL		35.500	46.000	21.000	
2013	ENERO	4.331.000	138.000	672.000	5.141.000
	FEBRERO	4.331.000	138.000	672.000	5.141.000
	MARZO	4.331.000	138.000	672.000	5.141.000
	ABRIL	4.331.000	138.000	672.000	5.141.000
	MAYO	4.331.000	138.000	672.000	5.141.000
	JUNIO	4.331.000	138.000	672.000	5.141.000
	TOTAL				30.846.000

7. RELACIÓN DE HALLAZGOS

• HALLAZGO ADMINISTRATIVO N° 1

El contrato a la fecha no ha tenido modificaciones, pese a que la persona que suscribió el contrato de arrendamiento como "arrendatario" señor José Elmer Escobar Castaño, actualmente no es el Presidente de la Junta de Acción Comunal, dado que fue sancionado desde el día 09 de agosto de 2011 y desde esa fecha hace sus veces el señor Juan de Dios Ramírez. Es de tener en cuenta que en el contrato no se estipuló que el arrendatario es la persona jurídica de la Junta de Acción Comunal del Barrio Campestre A.

DERECHO DE CONTRADICCIÓN

*"De acuerdo con el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes y otros documentos relacionados con el mismo, **no es cierto que el municipio de Dosquebradas celebró el contrato de arrendamiento número 001 del 5 de octubre de 2009 (ANEXO 1), con una persona natural.** Dicho contrato se celebró con la persona jurídica denominada **"Junta de Acción Comunal"** del barrio Campestre A. Lo anterior se acredita de la siguiente manera:*

1. En los estudios de conveniencia y oportunidad para celebrar el mencionado contrato, elaborados por el Almacenista General de la época, se consignó:

".....se procede a realizar los estudios en los cuales se analiza la conveniencia y oportunidad, para adelantar el proceso de entrega en arrendamiento de un bien inmueble de propiedad del Municipio de Dosquebradas a la Junta de Acción Comunal del Barrio Campestre A".(Se anexa copia de los estudios previos, ANEXO No 2).

El contrato de arrendamiento lo suscribió el señor JOSÉ ELMER ESCOBAR CASTAÑO, en calidad de presidente y representante legal de la Junta de Acción Comunal de dicho barrio, cargo para el cual fue elegido el día 27 de abril de 2008. Este contrato no lo suscribió en nombre propio, ni como persona natural, sino como representante legal de una persona jurídica de derecho privado, como es la Junta de Acción Comunal. (Se anexa copia del acta de elección).

2. El señor **ESCOBAR CASTAÑO** fue reconocido como presidente de la Junta de Acción Comunal del barrio Campestre A, mediante el **Auto número 043, de fecha 10 de junio de 2008, proferido por la Secretaria de Desarrollo Social y Político.** (Se anexa copia de dicho Auto, ANEXO No 3).

3. En el **contrato número 001 de 2009**, se consignó que señor **JOSE ELMER ESCOBAR CASTAÑO**, actuaba en calidad de Presidente de la Junta de Acción Comunal del barrio Campestre A. Igualmente acordaron las partes que el objeto del contrato sería **"....EL ARRENDAMIENTO QUE HACE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL A LA JUNTA DE ACCION COMUNAL**

DEL CAMPESTRE A, DEL MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS DE UN LOTE DE TERRENO....". Además, en la cláusula CUARTA se establecieron las **"....OBLIGACIONES DE LA JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL....."** y no del señor **JOSE ELMER ESCOBAR CASTAÑO**. Así mismo, en el acta de fecha 5 de octubre de 2009, mediante la cual se estableció la iniciación de este contrato se consignó: **".... ARRENDATARIO : JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DEL BARRIO CAMPESTRE A...."** y dicha acta fue suscrita por el señor **ESCOBAR CASTAÑO**, **".....en su condición de Representante....."** de dicha Junta de Acción Comunal.

4. En el acta de entrega del inmueble a la Junta de Acción Comunal se consignó que el señor JOSE ELMER ESCOBAR CASTAÑO actuaba en condición de Presidente y Representante Legal de dicha Junta. (Se anexa copia del acta).

Por lo expuesto, resulta claro que el **contrato de arrendamiento número 001 de 2009** se suscribió entre el Municipio de Dosquebradas y una persona jurídica. Este inmueble no le fue entregado a título personal al señor **ESCOBAR CASTAÑO**, sino a la Junta de Acción Comunal que él representaba por ser su Presidente.

Copia del actual Representante de la Junta de acción Comunal barrio Campestre A, el señor Juan de Dios Ramírez (copia del acta ANEXO No 4)".

RESPUESTA DERECHO DE CONTRADICCION

Después de revisar el contrato de arrendamiento 001-2009, muy claramente se observa que fue firmado entre el Municipio y el Señor JOSE ELMER ESCOBAR CASTAÑO, identificado con cedula de ciudadanía número 10.078.036, en ningún momento se enuncia que actúa en nombre y representación de la persona jurídica Junta de Acción Comunal del Barrio Campestre A, por lo anterior el hallazgo administrativo se mantiene en firme.

• HALLAZGO ADMINISTRATIVO N° 2

En la visita técnica efectuada se verificó que se han hecho reparaciones locativas al inmueble, también se construyó en la vigencia 2012 una caseta para el uso de los funcionarios de la Junta de Acción Comunal, sin que exista una cláusula en el contrato que lo estipule como tampoco un documento accesorio al contrato donde se autorice por parte del Municipio de Dosquebradas para construir dicha obra, donde se evidencia la falta de supervisión de dicho contrato.

DERECHO DE CONTRADICCIÓN

"Sobre este aspecto, debe revisarse el **contrato de arrendamiento número 001 de 2009**. En la cláusula CUARTA se establecieron las **OBLIGACIONES DE LA JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL** y entre ellas, se obligó a **"restituir el inmueble prestado en el tiempo acordado, sin que se reconozcan mejoras, las cuales se podrán hacer previa autorización expresa y por escrito conferida por la Administración**

Municipal.....". Entre las obligaciones del interventor se encontraban las de ".....Inspeccionar el estado de conservación y mantenimiento del inmueble arrendado y solicitar la realización de reparaciones o mejoras en el inmueble arrendado en caso de que la falta de estas o el deterioro el (sic) inmueble no lo haga idóneo para el objeto para el cual fue contratado.....".

Por tratarse de un bien inmueble destinado como parqueadero, primordialmente para los vehículos de los habitantes del barrio Campestre A, es lógico que se deban realizar, más que reparaciones, adecuaciones locativas, ya que el inmueble es utilizado por numerosas personas que deben ser atendidas en forma adecuada, con comodidad y, además, se deben realizar permanentemente adecuaciones a los sitios de parqueo, para señalizarlos, mantenerlos en condiciones adecuadas para garantizar la seguridad de los vehículos y que no sufran daños al entrar, permanecer o salir de los mismos. El contratista tiene la obligación de realizar todas las adecuaciones que sean necesarias para el óptimo manejo y funcionamiento del parqueadero, pues así es estableció en la cláusula CUARTA, literal d, del contrato, según la cual es obligación del contratista **".....Garantizar que el inmueble entregado, sea destinado para la prestación del servicio de parqueadero....."**. No se requiere que en cada caso en que se vaya a señalizar un parqueadero, o se vaya acondicionar para la protección de los vehículos, o se realicen adecuaciones para el óptimo funcionamiento del mismo, se requiera de autorización del interventor del contrato, pues se trata de detalles, cuestiones accesorias o cotidianas que las personas encargadas del parqueadero deben realizar para garantizar la prestación de un excelente servicio a toda la comunidad.

En cuanto a la caseta, esta fue una iniciativa de la Junta de Acción Comunal, pues se requería para garantizar la seguridad, la comodidad y el buen desempeño de las funciones de las personas que laboran en el parqueadero. Realmente lo que hizo la Junta fue una adecuación para que el parqueadero en su conjunto pudiera prestar un óptimo servicio. No se trata propiamente de una mejora, sino de una adecuación locativa accesoria y necesaria que el parqueadero requería en forma urgente y que fue adelantada por la entidad arrendataria, sin que significara ningún costo para el Municipio. La interventoría del contrato siempre ha estado vigilante del cumplimiento de este contrato y, en este caso particular, se consideró que no se trataba de la construcción de una mejora, sino de una pequeña estructura de adecuación propia y necesaria que tiene relación directa con el objeto contractual pactado entre las partes.

De otra parte, se debe tener en cuenta que cualquier arreglo, adecuación o ajuste que se haga en el inmueble es favorable para el Municipio, pues no le significa ninguna erogación y, además, aumenta el valor del mismo, por lo cual esta situación no genera detrimento patrimonial alguno para esta entidad, como propietaria del predio sino, por el contrario, un incremento patrimonial. Lo anterior, por cuanto, a la terminación del contrato, el arrendatario debe **".....restituir el inmueble prestado en el tiempo acordado, sin que se reconozcan mejoras"** u otro tipo de adecuaciones, arreglos o ajustes que se hayan realizado en el inmueble.

Para la renovación del contrato de arrendamiento se están adelantando la gestiones pertinentes, se solicitó al Presidente de la Junta de Junta de Acción Comunal avalúo del canon de arrendamiento del parqueadero (ANEXO N° 5).

De esta manera se da explicación al presunto hallazgo administrativo y disciplinario encontrado por la Contraloría.

Se anexa copia acta de visita realizada el Bien Inmueble en Diciembre de 2012, ANEXO N° 6.

Se anexa copia oficio enviado al sr Juan de Dios, ANEXO N° 7.

Se anexa copia acta de visita con diferentes funcionarios, marzo de 2013 ANEXO N° 8.

RESPUESTA DERECHO DE CONTRADICCION

Después de realizar la visita técnica a las instalaciones del parqueadero del barrio Campestre A, se detectó que la construcción de la caseta no contó con la previa autorización expresa por parte del Municipio, como lo indica la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento 001-2009, lo que evidencia la falta de supervisión por parte del interventor, además no se ha realizado el respectivo ajuste de los valores cobrados de acuerdo a la inflación, ni mucho menos el cambio de arrendatario. De acuerdo a lo anterior, el hallazgo administrativo se mantienen en firme y el hallazgo disciplinario se desestima.

CUADRO RESUMEN DE HALLAZGOS

TIPO DE HALLAZGO	No.
ADMINISTRATIVOS	02
TOTAL	02

JOHN FREDY BARBOSA CASTAÑO
Contratista Auditor