

	INFORME FINAL DE AUDITORÍA GESTION DE ARRENDAMIENTOS BIENES INMUEBLES SEDES ADMINISTRATIVAS Y EDUCATIVAS	
	Fecha: 23/09/2022	Página 1 de 15

I. IDENTIFICACIÓN DE LA AUDITORÍA	
Auditor(es)	1. Luz Andrea Peña Sánchez 2. Nora Yolanda Martínez Mora 3. Ismael Pulido Ovalle
Proceso o área a auditar	15. Proceso Gestión Administrativa
Código PAA / Dependencia	PAA: 70. Auditoria Gestión de arrendamientos bienes inmuebles sedes administrativas y educativas. Dependencia: Dirección de Servicios Administrativos, (Proceso Gestión Administrativa).
Objetivo General	Evaluar la contratación de arrendamiento de bienes inmuebles suscritos por la SED en la vigencia 2021 y el primer semestre del 2022 en los niveles central, local e institucional con fin verificar los controles asociados a los procedimientos de gestión de arrendamientos aplicables a las vigencias a evaluar.
Alcance	Verificación del procedimiento 15-PD-003. Gestión de arrendamientos y la contratación suscrita en la vigencia 2021 y lo transcurrido hasta 30 de junio de 2022 en tema de arrendamientos.
II. INFORME EJECUTIVO	
Se verificó el cumplimiento del procedimiento 15-PD-003 “Gestión de Arrendamientos”, el cual se encuentra bajo la responsabilidad de la DSA. Se tomó una muestra de 47 contratos de los cuales se hizo visita de inspección a 10 sedes arrendadas de Instituciones Educativas Oficiales, verificando el estado de planta física, condiciones de ventilación e iluminación, zonas recreativas y aulas. Se aplicaron encuestas a las Direcciones Locales de Educación, a la Dirección de Construcción y Conservación de Establecimientos Educativos, Dirección de Servicios Administrativos y Subsecretaría de Gestión Institucional, orientadas a verificar la aplicación de controles y el estado del Sistema de Control Interno del procedimiento “Gestión de arrendamientos”. Se analizó la información obtenida, identificando debilidades en la publicidad de soportes contractuales en la plataforma SECOP, cumplimiento de controles y políticas del procedimiento 15-PD-003 y oportunidades de mejora asociadas al manejo contractual, ajustes de los puntos de control del procedimiento; canales de comunicación y la articulación de las Direcciones Locales de Educación con las Instituciones Educativas Distritales.	
III. RESULTADOS	
La Secretaría de Educación Distrital para las vigencias 2021 y 2022 suscribió 132 contratos de arrendamiento de bienes inmuebles para uso administrativo y educativo, beneficiando a los tres niveles de la entidad. De este universo de contratos se aplicó una fórmula estadística para definir la muestra de verificación, dando como resultado 47 contratos para análisis, con un nivel de confianza del 90% y un margen error del 10%. 1. Verificación contractual	

	INFORME FINAL DE AUDITORÍA GESTION DE ARRENDAMIENTOS BIENES INMUEBLES SEDES ADMINISTRATIVAS Y EDUCATIVAS	
	Fecha: 23/09/2022	Página 2 de 15

En la verificación realizada en la plataforma SECOP de los 47 contratos de arrendamiento se observó lo siguiente:

1.1. Hallazgos

1.1.1. Incumplimiento al principio de publicidad y transparencia

Se evidenció que en los contratos números CO1.PCCNTR.2375162, CO1.PCCNTR.2397160, CO1.PCCNTR.2407907, CO1.PCCNTR.2429448, CO1.PCCNTR.2813779, CO1.PCCNTR.3232083, CO1.PCCNTR.3255855 y CO1.PCCNTR.3310542, CO1.PCCNTR.3277380, CO1.PCCNTR.3321264, CO1.PCCNTR.3375978 y CO1.PCCNTR.3440663 no se han publicado los soportes contractuales tales como: informes de supervisión, pago de seguridad social, acta de terminación y soportes de modificación.

En los contratos números CO1.PCCNTR.2236644, CO1.PCCNTR.2257175, CO1.PCCNTR.2292746, CO1.PCCNTR.2319208, CO1.PCCNTR.2321276, CO1.PCCNTR.2418738, CO1.PCCNTR.2468246, CO1.PCCNTR.2629307, 2359, CO1.PCCNTR.3246206, CO1.PCCNTR.3238730, CO1.PCCNTR.3244620, CO1.PCCNTR.3277365, CO1.PCCNTR.3310569, CO1.PCCNTR.3331962, CO1.PCCNTR.3323765 y CO1.PCCNTR.3218513, se identificaron incoherencias entre la información que se registró en la plataforma SECOP II y los soportes contractuales, dado que se detectó en el historial del contrato que fueron modificados pero al validar el soporte de esta actuación lo que se encuentra es un detalle del estado del contrato y no soporte de la modificación, de igual forma, se identificaron casos en los cuales se tiene suscrita acta de terminación y/o liquidación y el estado del contrato en el SECOP, es en ejecución.

La situación descrita vulnera la aplicación de los principios de publicidad y transparencia, establecidos en la Ley 1712 de 2014, numeral 1 parágrafo 2 literal i, artículo 4 Ley 1150 de 2007, numeral 2 artículo 5 del Manual del Manual Integrado de Contratación y lo dispuesto en la política 9 del procedimiento 15-PD-003 “Gestión de Arrendamientos”, debido a la falta de controles para la verificación de la publicidad de los soportes contractuales, situación que puede generar sanciones de orden administrativo y disciplinario.

RESPUESTA DE LA DSA

En relación a los contratos CO1.PCCNTR.3246206, CO1.PCCNTR.3238730, CO1.PCCNTR.3244620, CO1.PCCNTR.3277365, CO1.PCCNTR.3310569, CO1.PCCNTR.3331962, CO1.PCCNTR.3323765 y CO1.PCCNTR.3218513 al verificar en la plataforma SECOP II, estos contratos fueron objeto de modificación debido a la variación de la proyección del incremento del IPC del 5% en el 2021 y la variación certificada por el Departamento Nacional de Planeación fue 5,62 % lo que conllevó a ajustar el valor del contrato de arrendamiento, así como el canon mensual en cumplimiento a lo definido por el Gobierno Nacional, las cuales se encuentran debidamente publicadas con todos los soportes respectivos en dicha plataforma y pueden ser consultadas en los siguientes enlaces:

CONTRATO

CO1.PCCNTR.3246206

ENLACE DE CONSULTA

<https://www.secop.gov.co/CO1ContractsManagement/Tendering/ProcurementContractEdit/View?docUniquelIdentifier=CO1.PCCNTR.3246206&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%2fCO1ContractsManagement%2fTendering%2fProcurementContractManagement%2findex&prevCtxLbl=Contratos>

CO1.PCCNTR.3238730

<https://www.secop.gov.co/CO1ContractsManagement/Tendering/ProcurementContractEdit/View?docUniquelIdentifier=CO1.PCCNTR.3238730&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%2fCO1ContractsManagement%2fTendering%2fProcurementContractManagement%2findex&prevCtxLbl=Contratos+>

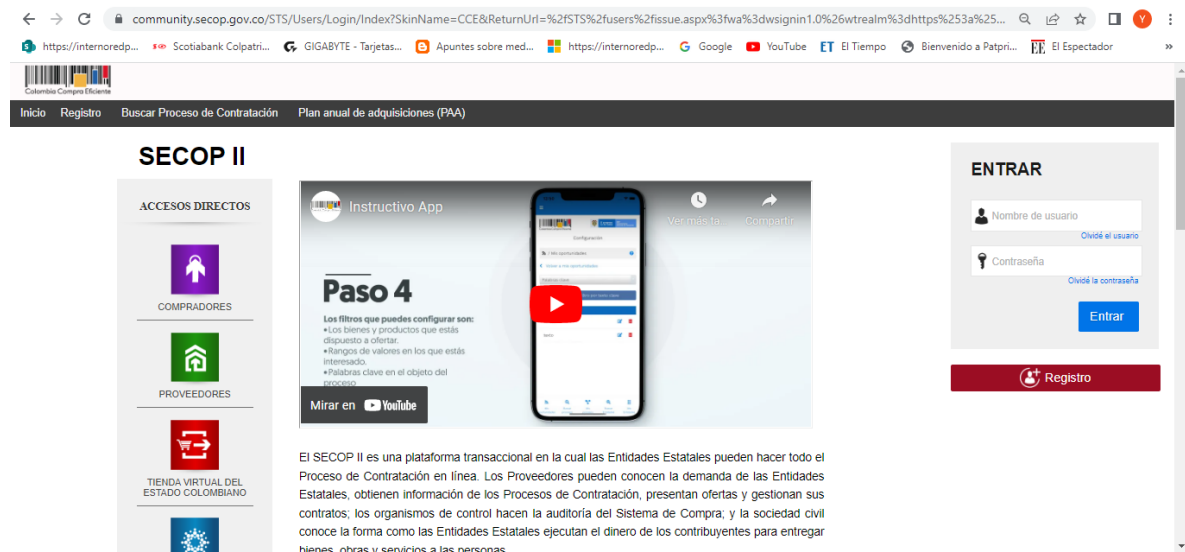
	INFORME FINAL DE AUDITORÍA GESTION DE ARRENDAMIENTOS BIENES INMUEBLES SEDES ADMINISTRATIVAS Y EDUCATIVAS	
	Fecha: 23/09/2022	Página 3 de 15

CO1.PCCNTR.3244620	https://www.secop.gov.co/CO1ContractsManagement/Tendering/ProcurementContractEdit/View?docUniquelIdentifier=CO1.PCCNTR.3244620&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%2fCO1ContractsManagement%2fTendering%2fProcurementContractManagement%2findex&prevCtxLb=Contratos+
CO1.PCCNTR.3277365	https://www.secop.gov.co/CO1ContractsManagement/Tendering/ProcurementContractEdit/View?docUniquelIdentifier=CO1.PCCNTR.3277365&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%2fCO1ContractsManagement%2fTendering%2fProcurementContractManagement%2findex&prevCtxLb=Contratos+
CO1.PCCNTR.3310569	https://www.secop.gov.co/CO1ContractsManagement/Tendering/ProcurementContractEdit/View?docUniquelIdentifier=CO1.PCCNTR.3310569&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%2fCO1ContractsManagement%2fTendering%2fProcurementContractManagement%2findex&prevCtxLb=Contratos+
CO1.PCCNTR.3331962	https://www.secop.gov.co/CO1ContractsManagement/Tendering/ProcurementContractEdit/View?docUniquelIdentifier=CO1.PCCNTR.3331962&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%2fCO1ContractsManagement%2fTendering%2fProcurementContractManagement%2findex&prevCtxLb=Contratos+
CO1.PCCNTR.3323765	https://www.secop.gov.co/CO1ContractsManagement/Tendering/ProcurementContractEdit/View?docUniquelIdentifier=CO1.PCCNTR.3323765&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%2fCO1ContractsManagement%2fTendering%2fProcurementContractManagement%2findex&prevCtxLb=Contratos+
CO1.PCCNTR.3218513	https://www.secop.gov.co/CO1ContractsManagement/Tendering/ProcurementContractEdit/View?docUniquelIdentifier=CO1.PCCNTR.3218513&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%2fCO1ContractsManagement%2fTendering%2fProcurementContractManagement%2findex&prevCtxLb=Contratos+

Con relación al contrato 2359 del 2021, por parte de la Directora Local de Educación de San Cristóbal se recibió respuesta mediante correo electrónico de fecha 15 de septiembre del 2022, manifestando lo siguiente: “*el contrato 2359 del 2021 fue publicado en la plataforma SECOP I*”, con los respectivos debidamente cargados.

VALORACIÓN RESPUESTA

Analizada la respuesta y consultando los enlaces referidos se evidencia que al tratar de ingresar todos llevan al pantallazo que anexa a continuación; sin embargo, se volvió a consultar la documentación de los contratos relacionados con esas modificaciones en el Secop II, evidenciando que la observación persiste y en consecuencia se mantiene el hallazgo y debe ser incluido en Plan de Mejoramiento.



Pantallazo Ingreso a enlaces referidos en la respuesta

1.1.2 Publicación Extemporánea de soportes contractuales en la plataforma SECOP I

De la verificación realizada en la plataforma SECOP I, a los soportes publicados del contrato 2359 del 2021 se pudo evidenciar que esta se hizo de manera extemporánea, tal como se detalla en la siguiente tabla.

Soporte Contractual	Fecha de Suscripción	Vencimiento plazo de publicación	Fecha de Publicación	días de extemporaneidad
Solicitud de Ordenación de Contratación	15/07/2021	21/07/2021	26/07/2021	3,00
Justificación de contratación	14/07/2021	19/07/2021	26/07/2021	4,00
Estudios Previos	14/07/2021	19/07/2021	26/07/2021	4,00
Acta de Inicio	24/07/2021	28/07/2021	30/07/2021	2,00
Acta de supervisión 1	27/08/2021	1/09/2021	26/11/2021	59,00
Acta de supervisión 3	25/10/2021	28/10/2021	20/01/2022	56,00
Acta de supervisión 4	29/11/2021	2/12/2021	20/01/2022	33,00
Acta de supervisión 5	10/12/2021	15/12/2021	20/01/2022	25,00
Acta de supervisión 6	25/01/2022	28/01/2022	8/03/2022	27,00
Acta de terminación	24/01/2022	27/01/2022	15/02/2022	13,00

Tabla No. 1. Análisis de extemporaneidad en la publicación. Fuente. Elaboración Equipo Auditor.

La situación observada incumple lo establecido en el artículo 19 Decreto 1510 de 2013, y en el artículo 2.2.1.1.1.7.1. del Decreto 1082 de 2015, el cual reza “Publicidad en el SECOP. La Entidad Estatal está obligada a publicar en el SECOP los Documentos del Proceso y los actos administrativos del Proceso de Contratación, dentro de los tres (3) días siguientes a su expedición”, de igual manera incumple lo establecido en numeral 2 artículo 5 del Manual del Manual Integrado de Contratación y lo dispuesto la política 9 del procedimiento 15-PD-003 “Gestión de Arrendamientos”, debido a la falta de controles para la verificación de la publicidad de los soportes contractuales, situación que puede generar sanciones de orden administrativo y disciplinario.

RESPUESTA DE LA DSA

Al respecto es preciso indicar que, los documentos tales como Solicitud de Ordenación de Contratación, Justificación de Contratación y Estudios Previos, hacen parte de los documentos precontractuales que se cargan en el SECOP I para llevar a cabo el trámite de contratación y que los mismos son publicados una vez cuentan con la aprobación del ordenador del gasto para llevar a cabo el trámite contractual, razón por la cual la publicidad de estos documentos no puede darse dentro de los tres (3) días siguientes a la expedición de dichos documentos, toda vez que los mismos como se indica hacen parte de la estructuración del proceso que da origen a la suscripción del contrato.

VALORACIÓN RESPUESTA

De acuerdo al análisis de la respuesta dada por la DSA, se ratifica el hallazgo dado que no se está dando cumplimiento al termino legal para realizar la publicación de los documentos que corresponde a las etapas contractuales y debe ser incluido en el plan de mejoramiento.

1.1.3. Formulario de justificación de la necesidad sin visto bueno del director del programa.

	INFORME FINAL DE AUDITORÍA GESTION DE ARRENDAMIENTOS BIENES INMUEBLES SEDES ADMINISTRATIVAS Y EDUCATIVAS	
	Fecha: 23/09/2022	Página 5 de 15

Se evidenció en el contrato CO1.PCCNTR.3277365, que el formato de justificación de la necesidad para tomar en arrendamiento la sede ubicada en CALLE 17 B # 96C – 35 con el fin de beneficiar los alumnos del colegio Rodrigo Arenas Betancourt IED, no tiene visto bueno de la Directora de Educación Preescolar, incumpliendo lo establecido en el punto de control asociado a la actividad 5 del procedimiento 15-PD-003 “Avalar justificación para arrendamiento”, generado por debilidades en la aplicación del control para validar el diligenciamiento del formato, situación que afecta la legitimidad de lo actuado.

1.1.4. Incumplimiento político 6, procedimiento 15-PD-003

De la verificación realizada a las actas de inicio de los contratos 2359, CO1.PCCNTR.2381107 del 2021, CO1.PCCNTR.3236771, CO1.PCCNTR.3244620, CO1.PCCNTR.3265933 y CO1.PCCNTR.3323765 del 2022, se evidenció que fueron suscritas en un día no hábil incumpliendo lo establecido en la política 6 del procedimiento 15-PD-003, donde se indica “Si el contrato de arrendamiento, debe iniciar su ejecución contractual, un día no hábil, se deberá suscribir al acta de inicio el día hábil inmediatamente anterior, con la precisa indicación que el inicio de la ejecución contractual será el día no hábil que corresponda.”, generado por debilidades en la aplicación del control para validar el diligenciamiento del formato, situación que afecta la legitimidad de lo actuado.

1.2 Recomendaciones

- 1.2.1 Detallar en el objeto contractual, las zonas que se toman en arrendamiento, en el caso que solo se tome en arrendamiento una parte de las instalaciones, para determinar el pago de servicios públicos que corresponden a la entidad, correspondiente a la zona arrendada.
- 1.2.2. Teniendo en cuenta el retorno a la presencialidad y la terminación de la situación de emergencia sanitaria generada por el COVID 19, se recomienda replantear los lineamientos dados en la circular 13 del 8 de julio de 2021, frente a la aprobación y publicación de estudios previos, justificación de contratación y solicitud de ordenación de contratación, con el fin de que los documentos estén debidamente firmados.
- 1.2.3. Incluir dentro del procedimiento 15-PD-003, un control que permita validar la publicación de todos los soportes contractuales en la plataforma SECOP y mantener actualizado el estado de los contratos de arrendamiento, por parte de los supervisores de los contratos, de tal manera que se dé cumplimiento a los principios de publicidad y transparencia.

2. Resultado visitas de inspección.

De los 47 contratos tomados en la muestra de verificación, 24 contratos corresponden a la vigencia 2022, de estos, a 10 se les realizaron visitas de inspección, tomando como criterio las sedes de uso educativo y que se encontraban ubicadas en localidades con mayor concentración de sedes en arrendamiento.

La visita de verificación tuvo como objetivo revisar las condiciones de las instalaciones de las sedes arrendadas, en términos de ventilación, iluminación, uso de las instalaciones y espacios libres o de recreación. A continuación, se detallan los resultados de estas visitas:

	INFORME FINAL DE AUDITORÍA GESTION DE ARRENDAMIENTOS BIENES INMUEBLES SEDES ADMINISTRATIVAS Y EDUCATIVAS	
	Fecha: 23/09/2022	Página 6 de 15

2. Colegio Cedit San Pablo De Bosa contrato 3232313-2022.

El colegio presenta, buena iluminación y ventilación, se hace uso del total de las instalaciones y en general la planta física se encuentra en buenas condiciones, de la verificación realizada solo se detectó un daño en las baldosas del patio de juegos, tal como se muestra en el Anexo 1 “Registro Fotográfico Colegios Visitados – Sedes Educativas”.

3. Colegio Pablo de Tarso sede D, contrato 3331962-2022.

El colegio presenta, buena iluminación y ventilación, se hace uso del total de las instalaciones y en general la planta física se encuentra en buenas condiciones, tal como se evidencia en el Anexo 1 “Registro Fotográfico Colegios Visitados – Sedes Educativas”.

4. Colegio Pablo de Tarso sede B, contrato 3218513-2022

El colegio presenta, buena iluminación y ventilación, se hace uso del total de las instalaciones que se tomaron en arriendo por la SED, en la planta física se detectaron algunas situaciones que deben ser objeto de mantenimiento de las instalaciones, tales como averías en los pasos de las escaleras, pintura de los muros y arreglo de humedades que se evidencian en los muros de la escalera, tal como se puede observar en el Anexo 1 “Registro Fotográfico Colegios Visitados – Sedes Educativas”.

5. Colegio Luis López de Mesa, Contrato 3321264-2022

El colegio tiene buena iluminación y ventilación, amplia zona verde, se hace uso total de las instalaciones arrendadas y en la visita se detectaron situaciones que deben ser objeto de mantenimiento, tales como pintura de muros, arreglo de humedades, reparación de una jardinera que queda frente a la zona verde, salón donde por daño en las baldosas del piso, estas se retiraron y pueden representar un riesgo de caída o tropiezo para los miembros de la comunidad educativa, situación que se evidencia en el anexo 1 “Registro Fotográfico Colegios Visitados – Sedes Educativas”.

6. Colegio la Concepción, contrato 3238730-2022

El colegio tiene buena iluminación y ventilación tiene una amplia zona de recreación, se hacer uso total de las instalaciones de la sede arrendada, la situación observada se puede evidenciar en el anexo 1 “Registro Fotográfico Colegios Visitados – Sedes Educativas”.

7. Colegio Bosanova, Contrato 3246206-2022

El colegio tiene buena iluminación y ventilación se hace uso de los 4 pisos que se tienen en arriendo, las escaleras del bloque B, son muy angostas, se encuentran pasos donde las baldosas están desportilladas en los bordes lo que representa riesgo para los miembros de la comunidad educativa, en los muros se evidencia problema de humedad y desprendimiento de la pintura, la situación observada se puede evidenciar en el anexo 1 “Registro Fotográfico Colegios Visitados – Sedes Educativas”.

8. Colegio la Toscana Lisboa. Contrato 3323765-2022

El colegio tiene buena iluminación y ventilación, amplia zona de recreación, se hace uso del total de las instalaciones de la sede arrendada, en la planta física se identificaron varias situaciones que deben ser objeto del mantenimiento de la sede, tales como humedad en salones, rejilla de ventilación rotas, registro sin tapa de protección, puertas de baños oxidadas, fisuras en muros, levantamiento del cemento que está en el piso de la cancha, falta de baldosas en un baño, la situación observada se puede evidenciar en el anexo 1 “Registro Fotográfico Colegios Visitados – Sedes Educativas”.

9. Colegio República Dominicana, 3273866-2022

El colegio tiene buena iluminación y ventilación, amplias zonas de recreación, frente al estado de la planta física presenta varias debilidades, tales como baños, sin rejilla en sifones, falta de resanes en los baños que dejan expuesta una llave de cierre del registro, sin cielo raso que dejan visibles los cables, puertas desprendidas, falta o fractura de baldosas, Humedad en los techos de los salones y corredores, instalaciones eléctricas averiadas, bajantes ubicada en la zona verde del patio de los niños de preescolar sin desagüe a las aguas negras lo que genera que el patio se inunde, huecos por desnivel del patio de preescolar lo que genera riesgo de accidentes para os niños, en el otro patio se evidenció baldosas sueltas, desniveles por ruptura de sardineles, muros rotos y escombros expuestos en el patio, jardines en mal estado y pasadizos totalmente destruidos lo anterior puede generar accidentes ya que es la zona de descanso de los estudiantes, pintura deteriorada en las paredes, cielos rasos deteriorados con el peligro de que se caigan, puertas de baños oxidadas, arreglos de mampostería en la parte superior del muro del corredor se encuentra abierto debido a posible ruptura de tubo de agua potable o cambio de registro o manipulación que pasa embebido por dentro del muro. la situación observada se puede evidenciar en el anexo 1 “Registro Fotográfico Colegios Visitados – Sedes Educativas”.

10. Colegio Filarmónico Sede B, contrato 3273867-2022

En la planta física arrendada funciona el área musical en el tema filarmónico, la cual se encuentra en buen estado, los salones son amplios, con buena iluminación, al momento de la visita se estaban adelantando arreglos de humedad por cuenta del arrendatario, en espacios afectados por la ola invernal y de prevención en la infraestructura. la situación observada se puede evidenciar en el anexo 1 “Registro Fotográfico Colegios Visitados – Sedes Educativas”.

11. Colegio Nueva Colombia Sede B, contrato 3265933-2022

En el colegio se observó que la planta física presenta humedad en las paredes, las tejas que recubre una parte de la terraza se encuentran deterioradas, las láminas de los baños de la terraza y de los ubicados en los tres pisos se encuentran oxidadas, el piso de la terraza que es la zona de recreo de los estudiantes presenta desniveles lo que puede ocasionar un accidente para los estudiantes, recordando que en esta sede funciona preescolar hasta segundo de primaria, registro expuesto en la zona de la escalera, la situación observada se puede evidenciar en el anexo 1 “Registro Fotográfico Colegios Visitados – Sedes Educativas”.

2.1. Recomendaciones

	INFORME FINAL DE AUDITORÍA GESTION DE ARRENDAMIENTOS BIENES INMUEBLES SEDES ADMINISTRATIVAS Y EDUCATIVAS	
	Fecha: 23/09/2022	Página 8 de 15

De las visitas efectuadas y con base en la indagación efectuada a los funcionarios que atendieron la visita se pudieron establecer las siguientes oportunidades de mejora:

- 2.1.2. Contratación de espacios, que permitan el desarrollo de clases tales como: Educación Física, Danza, laboratorios y Técnica, dado que en la sede arrendada donde funciona el Colegio Pablo de Tarso son limitados los espacios por lo que los estudiantes se ven obligados a rotar un día a la semana a la Sede A, para realizar estas actividades.
- 2.1.2. Mejorar los tiempos de respuesta de los requerimientos solicitados al propietario de la sede arrendada.
- 2.1.3 Establecer un cronograma que articule el mantenimiento que lleva a cabo el colegio con las obras de mantenimiento que le corresponden al arrendatario, esto con el fin de mantener adecuadamente las instalaciones y que no se genere interferencias con las actividades propias del calendario escolar.
- 2.1.4. Dar a conocer las obligaciones contractuales del contrato de arrendamiento a los rectores de los colegios que se benefician de las sedes arrendadas, para contribuir en el seguimiento y cumplimiento de estas.
- 2.1.5. Mantener continuidad del supervisor del contrato, con el fin de tener trazabilidad y conocimiento de lo actuado en la ejecución contractual.
- 2.1.6. Nivelar el piso de la terraza de descanso ya que presenta desnivel Colegio Nueva Colombia Sede B, con el fin de evitar accidentes a los niños de preescolar y ciclo 1.
- 2.1.7. Arreglo del muro que se encuentra en la zona del parqueadero del Colegio República Dominicana, que tiene alta probabilidad de derrumbarse debido a su mala condición.

3. Sistema de Control Interno

De acuerdo con lo analizado a las respuestas dadas por la Dirección de Servicios Administrativos (DSA), Dirección de Construcciones y Conservación de Establecimientos Educativos (DCCEE), Subsecretaría de Gestión Institucional y Direcciones Locales de Educación (DLEs), se encontraron los siguientes resultados:

3.1. Ambiente de Control.

Esta componente hace referencia al conjunto de directrices y condiciones mínimas que brinda la alta dirección de las organizaciones con el fin de implementar y fortalecer su Sistema de Control Interno.

La Dirección de Servicios Administrativos se encuentra organizada de acuerdo con las funciones que desempeña en la gestión de arrendamientos; igualmente, ha socializado los lineamientos y procedimientos que se encuentran en el aplicativo ISOLUCION. En cuanto a la toma de decisiones se da cumplimiento en forma total al procedimiento establecido 15-PD-003. La DSA ha recibido capacitación a través de la Dirección de Talento Humano en temas relacionadas con el código de integridad y su aplicación y mecanismos para el manejo de conflicto de interés.

3.1.1. Recomendaciones

3.1.1.1 Revisar y verificar los puntos de control identificados en el procedimiento con el fin de que estos correspondan a la operatividad de este, toda vez que analizado el procedimiento 15-PD-003, se pudo identificar que se tienen asociados puntos de control en las actividades 4,6,9,12,14,15,18,20,27 y 30; sin embargo, en estas actividades se hace referencia a actividades operativas sin que sean actividades propias de un control.

De otra parte, en la actividad 31 que hace referencia a “Revisar y tramitar cuentas según los procedimientos establecidos”, no está definida como punto de control; sin embargo, en esta actividad el supervisor debe revisar y validar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la normatividad vigente frente al Sistema de Seguridad Social Integral y Parafiscales remitiendo los soportes para el trámite de pago, lo que constituye un punto de control.

Así mismo, en la actividad 35, “Solicitar La Exclusión de Cuentas De Servicios Públicos y Retiro de Servicios de Vigilancia, Aseo y Cafetería”, no existe punto de control, sin embargo, es importante que se establezca un mecanismo para validar que una vez terminado el contrato se haga suspensión de pago de servicios públicos, de los servicios de vigilancia y aseo y cafetería dado que puede incurrirse en pagos que no correspondan a la entidad.

3.1.1.2. Que las Direcciones Locales cuenten con el personal de apoyo jurídico para el ejercicio de la supervisión de contratos.

3.1.1.3. Disminuir los procesos manuales automatizando lo que la ley permita y generar un mayor engranaje entre la Dirección de Servicios Administrativos y las Direcciones Locales.

3.1.1.4 Revisar el procedimiento para definir los puntos de control en actividades que impliquen una verificación, validación o que garanticen el cumplimiento de la operación de la gestión de arrendamientos.

3.2. Evaluación de riesgos:

Este segundo componente hace referencia al ejercicio efectuado bajo el liderazgo del equipo directivo y de todos los servidores de la entidad, que permite identificar, evaluar y gestionar eventos potenciales, tanto internos como externos, que puedan afectar el logro de los objetivos del proceso.

La DSA realizó actualización y análisis de los factores internos y externos de riesgo del procedimiento de gestión de arrendamiento con el apoyo de la Oficina Asesora de Planeación (OAP), cuenta con una matriz de riesgos asociada al proceso de Gestión Administrativa y en relación con los riesgos que se presentan en los contratos de arrendamiento, se incluye en los estudios previos la matriz de riesgos donde se identifican situaciones que pueden afectar la ejecución de estos.

3.2.1. Recomendaciones

3.2.1.1. Tener en cuenta para la identificación de riesgos del proceso “Gestión administrativa”, la actividad de Gestión de arrendamientos.

	INFORME FINAL DE AUDITORÍA GESTION DE ARRENDAMIENTOS BIENES INMUEBLES SEDES ADMINISTRATIVAS Y EDUCATIVAS	
	Fecha: 23/09/2022	Página 10 de 15

3.3. Actividades de control:

Acciones determinadas por la entidad, generalmente expresadas a través de políticas de operación, procesos y procedimientos, que contribuyen al desarrollo de las directrices impartidas por la alta dirección frente al logro de los objetivos.

De la verificación realizada a los puntos de control definidos en el procedimiento 15-PD-003, se pudo establecer que hay un cumplimiento parcial tal como se detalla a continuación:

3.3.1 Hallazgos

3.3.1.1 Incumplimiento a la política 2 del procedimiento 15-PD-003

De acuerdo con la respuesta dada por la DCCEE, mediante el radicado I-2022-80862 no se está dando aplicación a lo establecido en la política 2 del procedimiento 15-PD-003 la cual cita "La Dirección de Construcción y Conservación de Establecimientos Educativos - DCCEE, a través de los gestores territoriales, brindara asesoría técnica a las Direcciones Locales de Educación en lo relacionado con la búsqueda de plantas físicas que se requieran para arrendamiento", dado que no se ha establecido controles para garantizar su aplicación, generando desgastes administrativos y reprocesos, en la postulación de las sedes propuestas por los Directores Locales.

Valoración de la Repuesta

Revisado el oficio de respuesta al informe preliminar remitido por la DSA, este hallazgo no fue incluido, en consecuencia se ratifica el hallazgo y se debe incluir en plan de mejoramiento.

3.3.1.2. Incumplimiento de la política 16 procedimiento 15-PD-003.

La DSA no se está llevando a cabo la notificación de terminación del contrato 30 días antes, como se establece en esta política y para el caso de los directores locales que cumplen funciones de supervisión, esta notificación se está llevando a cabo por correo, cuando se remite para firmar el acta de terminación, en otros casos se hace un comunicado previo, con 3 meses de antelación teniendo como sustento normativo lo indicado en el artículo 24 de la Ley 820 de 2003, debido a que no se tiene definido un control asegure la notificación establecida en el procedimiento, teniendo consecuencias de orden legal y económico.

Valoración de la Repuesta

Revisado el oficio de respuesta al informe preliminar remitido por la DSA, este hallazgo no fue incluido, en consecuencia se ratifica el hallazgo y se debe incluir en plan de mejoramiento.

3.3.2 Recomendaciones

	INFORME FINAL DE AUDITORÍA GESTION DE ARRENDAMIENTOS BIENES INMUEBLES SEDES ADMINISTRATIVAS Y EDUCATIVAS	
	Fecha: 23/09/2022	Página 11 de 15

3.3.2.1 Definir o estandarizar los criterios para tener en cuenta para la validación de las necesidades y la evaluación de las condiciones físicas y legales que deben considerarse para postular el arrendamiento de una planta física para uso administrativo o educativo.

3.3.2.2. Documentar la aplicación de los puntos de control de tal manera que sean trazables los procesos de verificación, revisión, validación y aprobación de los documentos objeto de control, dado lo observado en las siguientes actividades.

En la actividad 13 del procedimiento, mediante la cual se establece el canon de arrendamiento, está definida como un punto de control por la DSA, sin embargo, no se deja constancia de los procesos de validación realizados para definir el procedimiento mediante el cual se establece el canon de arrendamiento.

En la actividad 19 la DSA, definió un punto de control en el cual se analiza la documentación entregada por el contratista para empezar el proceso contractual, como evidencia del control remite una relación documentos requeridos para los contratos de arrendamiento, en el entendido que se utiliza como lista de chequeo, sin embargo, no se identifica en esta lista, el número del contrato, fecha de verificación, funcionario que valida, así como el detalle de cumplimiento o no del requisito u observaciones que se puedan presentar.

En la actividad 28 el procedimiento 15-PD-003 la DSA establece un punto de control para la aprobación del cronograma de ejecución de adecuaciones y remite como evidencia concepto técnico y programación de obras del colegio República Dominicana, sin embargo, no se evidencia visto bueno del cronograma presentado y de la aplicación de este control.

La DSA, allega calendario de programación de reuniones para seguimiento de contratos de arrendamiento, verificación de seguridad social, revisión cronograma de adecuaciones, sin embargo, no remitieron actas que den cuenta de los temas tratados.

Aprobación de cronograma de adecuaciones para facilitar la trazabilidad de lo actuado en la gestión contractual.

3.3.2.3. Dar lineamientos para el acopio de la información derivada del seguimiento a la gestión contractual y de lo actuado por las Direcciones Locales en relación con el procedimiento de Gestión de Arrendamientos, por cuanto, se observó que los directores locales tienen una manera propia de organizar la documentación derivada de ejecución contractual, no hay estandarización en la organización y en el nombre de los archivos, así como en el repositorio de esta.

3.3.2.4. Capacitar a los contratistas de arrendamientos en SECOP II, en el sentido de que se considera pertinente que ellos suban su cuenta de cobro, facturación electrónica y demás soportes de pago. Además, es conveniente que además de las estrategias dadas desde la supervisión del contrato para el seguimiento de adecuaciones, se tenga establecido un proceso estandarizado en el que la IED pueda conocer el alcance de las obras que tiene que realizar en dicha sede arrendada. Ejemplo: una tabla en donde se describa el arreglo a realizar y el responsable (IED, contratista o SED).

	INFORME FINAL DE AUDITORÍA GESTION DE ARRENDAMIENTOS BIENES INMUEBLES SEDES ADMINISTRATIVAS Y EDUCATIVAS	
	Fecha: 23/09/2022	Página 12 de 15

- 3.3.2.5. Establecer controles para revisión del formato de justificación de la necesidad cuando llega radicado a la DSA, con el fin de validar el correcto diligenciamiento, coherencia y visto bueno de quién avala la solicitud.
- 3.3.2.6. Revisar el procedimiento para validar la continuidad del punto de control asociado con la determinación del canon de arrendamiento, de continuar como punto de control, se recomienda documentar como se lleva a cabo el mismo.
- 3.3.2.7. Determinar un punto de control para garantizar el cumplimiento de la política 2 y 16 del procedimiento 15-PD-003.
- 3.3.2.8. Revisar la aplicación del lineamiento normativo que existe para notificar la terminación del contrato de arrendamiento y la coherencia con lo establecido en la política 16 del procedimiento 15-PD-003, para que su aplicación sea estandarizada.
- 3.3.2.9. Definir una estructura estandarizada de la manera de organizar los soportes de la ejecución contractual por parte de los Directores Locales que asumen el rol de supervisor o definir un espacio dentro de la carpeta que maneja la DSA, para que se acopien siguiendo la estructura que ya se tiene definida.

3.4. Información y comunicación

La información sirve como base para conocer el estado de los controles, así como para conocer el avance de la gestión de la entidad. La comunicación permite que los servidores públicos comprendan sus roles y responsabilidades y sirve como medio para la rendición de cuentas

La DSA, cuenta con una base de datos en la cual lleva el seguimiento, control de los contratos, pagos, adecuaciones y novedades derivadas del desarrollo del contrato, usa canales de información institucionales tales como correo, oficios radicados a través del aplicativo SIGA y actualiza de manera permanente los procedimientos y formatos asociados a la gestión de arrendamientos.

3.4.1 Recomendaciones

- 3.4.1.1. Socializar de manera oportuna cambios de formatos y procedimientos de la gestión de arrendamientos.
- 3.4.1.2. Informar a las Direcciones Locales las personas encargadas de gestionar contratos de arrendamiento y el gestor territorial designado por la Dirección de Construcciones y Conservación de Establecimientos Educativos, con el fin de establecer canales de comunicación efectivos y oficiales.
- 3.4.1.3. Informar de manera frecuente y oportuna a la Dirección Local sobre el estado del trámite de arrendamiento, en razón a que los rectores solicitan constante información.
- 3.4.1.4. Capacitaciones sobre los trámites de contratos de arrendamientos con todas las personas encargadas de cada dependencia para unificación de criterios.

	INFORME FINAL DE AUDITORÍA GESTION DE ARRENDAMIENTOS BIENES INMUEBLES SEDES ADMINISTRATIVAS Y EDUCATIVAS	
	Fecha: 23/09/2022	Página 13 de 15

3.5. Actividades de monitoreo:

Busca que la entidad haga seguimiento oportuno al estado de la gestión de los riesgos y los controles, esto se puede llevar a cabo a partir de dos tipos de evaluación: concurrente o autoevaluación y evaluación independiente.

La DSA, hace seguimiento a la aplicación de los controles y cumplimiento del procedimiento 15-PD-003, socializa y monitorea las oportunidades de mejora y planes de mejoramiento, a través de reuniones con equipo de trabajo y Directores Locales, sin embargo, estas sesiones no se documentan, situación que dificulta la trazabilidad de la gestión realizada toda vez que no se tiene evidencia de los temas tratados y los compromisos generados en las sesiones de trabajo.

La DSA, tiene definidos indicadores para hacer seguimiento a la gestión de arrendamientos, en la vigencia 2021, el indicador de eficacia que tenía como objetivo “Hacer seguimiento a las solicitudes de arrendamiento de nuevas sedes, con el fin de dar respuesta a los diferentes requerimientos de planes, proyectos y programas de la SED”, en la vigencia 2022 se identificó un indicador que incluye todos los servicios de la Dirección de Servicios Administrativos, sin embargo no se pudo evidenciar el seguimiento al indicador de la vigencia 2022 y las actas que evidencien el análisis y las decisiones adoptadas a partir de los resultados de las mediciones de estos.

3.5.1 Recomendaciones

3.5.1.1 Documentar las reuniones de trabajo que se llevan a cabo para hacer seguimiento a la gestión de arrendamientos, socialización y seguimiento a los planes de mejoramiento, acciones correctivas, producto de las autoevaluaciones, resultado de auditorías y análisis de los resultados de los indicadores, con el fin de tener trazabilidad de los temas tratados y compromisos suscritos.

3.5.1.2. Establecer cronograma de seguimiento de verificación de adecuaciones realizadas por el arquitecto de DSA, con el fin de garantizar que se haga seguimiento a las obras de adecuación de todos los contratos de arrendamiento, según los requerimientos establecidos en el concepto técnico.

4 RIESGOS ASOCIADOS A LA GESTIÓN

En el proceso de evaluación y verificación se identificaron los siguientes riesgos:

- La posibilidad de pérdida de memoria institucional, debido a la falta de documentación de los seguimientos, reuniones, verificaciones de los controles establecidos en el procedimiento 15-PD-003.
- Posibilidad de sanciones por el incumplimiento a la publicidad y transparencia de los soportes contractuales, toda vez que se identificaron en algunos contratos que no se publican todos los soportes o se hace de forma extemporánea.
- La posibilidad de sanciones económicas debido a que se pueden presentar accidentes en la comunidad educativa, originadas en fallas de mantenimiento en la infraestructura de las sedes arrendadas, como se evidencia en el registro fotográfico del Colegio Republica Dominicana que presenta un muro suelto con riesgo de caída y gran cantidad de escombros ubicados en el patio de recreo y caída de muros en el mismo

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. EDUCACIÓN Secretaría de Educación	INFORME FINAL DE AUDITORÍA GESTION DE ARRENDAMIENTOS BIENES INMUEBLES SEDES ADMINISTRATIVAS Y EDUCATIVAS	
	Fecha: 23/09/2022	Página 14 de 15

lugar; igualmente, en el Colegio Colombia Viva el cual presenta en la terraza terreno irregular, que es el lugar de descanso de los estudiantes.

5 CONCLUSIONES

En la evaluación realizada a los controles establecidos en el procedimiento 15-PD-003, a través de la verificación de la gestión contractual de una muestra de contratos (47) suscritos en la vigencia 2021 y 2022, se pudo establecer que hay debilidades en la publicación de los soportes contractuales, en la aplicación de controles relacionados con el visto bueno del responsable del programa, incumplimiento en cuatro de las políticas del procedimiento la 2,6,9 y la 16; así como la documentación de los seguimientos, reuniones de temas de cumplimiento de controles, análisis de indicadores y las decisiones que se toman de estas validaciones y seguimientos, que permiten validar, hacer trazabilidad a la gestión de arrendamientos y realizar seguimiento a los compromisos adquiridos producto de las sesiones de trabajo, identificando oportunidades de mejora en los canales de comunicación y articulación de las DLEs y las IED.

6 RECOMENDACIONES

Revisar el procedimiento 15-PD-003 “Gestión de Arrendamientos”, en relación con los puntos de control que permiten el cumplimiento operativo y de las políticas establecidas en este, teniendo en cuenta los flujos de información y los canales de comunicación que se deben establecer para la debida articulación de los responsables definidos en los tres niveles.

7 FIRMAS

Informe elaborado por:



Luz Andrea Peña Sánchez
Profesional – Oficina de Control Interno



Nora Yolanda Martínez Mora
Profesional – Oficina de Control Interno

Revisó


OSCAR ANDRÉS GARCÍA PRIETO
 Jefe Oficina de Control Interno



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
EDUCACIÓN
Secretaría de Educación

INFORME FINAL DE AUDITORÍA GESTION DE ARRENDAMIENTOS BIENES INMUEBLES SEDES ADMINISTRATIVAS Y EDUCATIVAS

Fecha: 23/09/2022

Página 15 de 15

--