



ALCALDÍA MAYOR
BOGOTÁ D.C.
Secretaría
EDUCACIÓN

INFORME FINAL DE AUDITORIA

Proceso Gestión de Arrendamiento

Fecha elaboración: 29 de julio de 2016

Página 1 de 49

Proceso	Evaluación Proceso Gestión de Arrendamientos
Fecha Inicio	17 de mayo de 2016
Equipo Auditor	Carolina Paola Jimenez Jimenez Fernando Jenaro Delgado Acevedo Carlos Enrique Tamayo Gómez
Objetivo General	Evaluar la ejecución del proceso de Gestión de Arrendamiento de predios como apoyo a la ampliación de cobertura y de planes de contingencia con el fin comprobar el cumplimiento y estado y conservación de los predios en aplicación a la prestación del servicio educativo.
Objetivos específicos	1. Verificar el procedimiento de Gestión de Arrendamientos con el fin de determinar la aplicación a la ampliación de cobertura y planes de contingencia determinados por la SED 2. Evaluar, de manera aleatoria, el cumplimiento de las obligaciones contractuales, supervisión, pago y liquidación en la ejecución de contratos de arrendamiento en cumplimiento del proceso de Gestión de Arrendamiento. 3. Determinar la existencia de contratos de arrendamiento (CA) pendientes de liquidar o en procesos jurídicos en desarrollo del proceso de arrendamiento con el fin de evaluar la incidencia de los recursos que por este concepto ha invertido la SED.
Alcance	El alcance de la evaluación realizada fue al proceso de Gestión de arrendamientos para las vigencias 2014 y 2015 y algunos contratos suscritos en la vigencia de 2016, de acuerdo a la solicitud de la Oficina de Control Interno (OCI) realizada a la Subsecretaría de Gestión Institucional, Dirección de Servicios Administrativos y a la Dirección de Contratos a través del memorando con número de radicado I-2016-27687 del 11 de mayo de 2016 y correo electrónico de respuesta de la Dirección de Contratación del 12 de mayo de 2016.

CRITERIOS DE AUDITORIA

- Ley 87 de 1993, por la cual se establecen normas para el ejercicio del control interno en las entidades y organismos del estado.
- Ley 80 de 1993 y 1150 de 2007 y Decretos Reglamentarios. (Contratación Estatal)
- Ley 1474 de 2011, Estatuto Anticorrupción.
- Código Civil
- Decreto 1510 de 2013 "Por el cual se reglamenta el sistema de compras y contratación pública"
- Decreto 330 de 2008 "Por el cual se determinan los objetivos, la estructura, y las funciones de la Secretaría de Educación del Distrito, y se dictan otras disposiciones".
- Decreto 1082 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional"
- Resolución 001 de 2001 de la SDH, Manejo y control de bienes.
- Resolución No. 2254 del 14 de septiembre de 2009 – Adopción del *Manual de Contratación de la Secretaría de Educación Distrital*
- Resolución 1333 de 30 de julio de 2014 "Por la cual se adopta el *Manual de Contratación de la Secretaría de Educación del Distrito*"
- Procedimiento "Gestión de Arrendamientos", código 10-04-PD-003, resolución 2716 del 11 de noviembre de 2009, versión 2.
- Manual de uso, conservación y mantenimiento de colegios de la Secretaría de Educación Distrital.



ALCALDÍA MAYOR
BOGOTÁ D.C.
Secretaría
EDUCACIÓN

INFORME FINAL DE AUDITORIA

Proceso Gestión de Arrendamiento

Fecha elaboración: 29 de julio de 2016

Página 2 de 49

METODOLOGÍA

La auditoría se realizó mediante el siguiente plan de trabajo:

1. Conformación del Equipo Auditor.
2. Planeación de la auditoría de acuerdo con el Programa de Auditoría 2016 de la Oficina de Control Interno que aprobó el Comité Estratégico del Sistema Integrado de Gestión en el ítem "Auditorías Especiales o Eventuales, Auditoría a situaciones por solicitudes externas al área" de 2016.
3. Formulación, verificación, aprobación y ejecución del Plan de Auditoría.
4. Identificación de los contratos de arrendamiento de acuerdo con las bases de datos suministradas por las Direcciones de Servicios Administrativos y Contratación de las vigencias definidas en el alcance de la auditoría y selección de la muestra aleatoria con base en los criterios definidos en el Plan de Auditoría.
5. Selección de las Direcciones Locales de Educación supervisoras de los contratos de arrendamiento escogidos y formulación del cronograma de visitas, el cual quedó establecido en las siguientes fechas:

DEPENDENCIA		FECHA
NIVEL CENTRAL SED	DIRECCIÓN DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	19/05/2016
	DIRECCIÓN DE CONSTRUCCIONES Y CONSERVACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS	19/05/2016
	DIRECCIÓN DE CONTRATACIÓN	26/05/2016
NIVEL LOCAL SED	DLE BOSA	23/05/2016
	DEL KENNEDY	23/05/2016
	DEL ANTONIO NARIÑO	24/05/2016
	DLE MARTIRES	24/05/2016
	DLE SUBA	25/05/2016

FUENTE: Equipo Auditor – Oficina de Control Interno - mayo de 2016

6. Reunión de apertura general de la auditoría en la que se presentó el Plan de Auditoría a las dependencias relacionadas en el cronograma con la asistencia de los Directores y profesionales asignados a la evaluación.
7. Ejecución del Plan de Auditoría.

En las Direcciones Locales de Educación (DLE) seleccionadas:

1. Reunión de apertura con el Director Local de Educación, el profesional asignado para atender la evaluación y el equipo auditor.
2. Recolección, revisión, análisis y evaluación de la información suministrada por la DLE.
3. Visita a los predios que la SED tiene en arrendamiento en cada una de las localidades conforme a los contratos de arrendamiento seleccionados.
4. Cierre de la visita.

En las Direcciones de Servicios Administrativos (DSA), Dirección de Construcciones y Conservación de Establecimientos Educativos (DCCEE) y de Contratos (DC):

1. Reunión de apertura con los funcionarios asignados por el Director de la dependencia para atender la visita y el equipo auditor.
2. Recolección, revisión, análisis y evaluación de la información suministrada por la DSA y la DC.
3. Cierre de la visita.

El equipo auditor definió el uso de las siguientes abreviaturas en el informe:

- Certificado de Disponibilidad Presupuestal - CDP
- Contrato(s) de Arrendamiento - CA
- Colegios Oficiales Distritales - COD
- Dirección de Contratos - DC
- Dirección de Construcciones y Conservación de Establecimientos Educativos - DCCEE
- Dirección General de Educación y Colegios Distritales - DGECCO
- Dirección(es) Local(es) de Educación - DLE
- Dirección de Servicios Administrativos - DSA
- Oficina Asesora de Planeación - OAP
- Oficina de Contratos - OC
- Oficina de Control Disciplinario - OCD
- Oficina de Control Interno - OCI
- Oficina de Escalafón Docente - OED
- Oficina de Presupuesto - OP
- Oficina de REDP - ORP
- Oficina de Tesorería y Contabilidad -OTC
- Plan de Auditoría - PA
- Proyectos de Inversión - PI
- Registro Presupuestal - RP
- Secretaría Distrital de Educación - SED

RESUMEN EJECUTIVO

Verificado el procedimiento de *Gestión de Arrendamientos*, código 10-04-PD-003, resolución 2716 del 11 de noviembre de 2009, versión 2, se encontró que la aplicación a la ampliación de cobertura y planes de contingencia determinados por la SED que se adelantó, registró variaciones y modificaciones sustanciales en su operatividad con diferentes y nuevos pasos, procesos y actividades a los definidos en el procedimiento evaluado, motivo por el cual se concluyó que el procedimiento se encontró desactualizado.

Se ratificó a través de la evaluación física y documental, que las DLE y las DSA, DC, OC y DCCEE de la SED ejecutaron procesos y actividades diferentes a las definidas en el paso a paso del procedimiento lo que no permitió precisar la secuencialidad y trazabilidad del mismo. Como consecuencia de esta debilidad, se determinó que el sistema de control interno evidenció puntos de control vulnerables evidentes en la falta de articulación entre las DLE y las Direcciones del Nivel Central que participan en el proceso, incluidos los COD y los propios PI identificados a través de falencias en el sistema de información y comunicación asertiva.

La evaluación aleatoria de 7 contratos de arrendamiento sobre el cumplimiento de las obligaciones contractuales, supervisión, pago y liquidación en su ejecución, concluyó que el sistema de control es frágil, vulnerable y presenta debilidades. La función de ley definida para la Supervisión en el seguimiento y control administrativo, funcional, operativo y financiero de los contratos evaluados donde operan una sede administrativa de la SED, un jardín Infantil y de manera particular, la ejecución de los proyectos 901 *"Prejardín, Jardín y Transición: Prescolar de calidad en el Sistema Educativo Oficial"* y 889 *"Jornada educativa de 40 horas semanales para la excelencia académica y la formación integral, y jornadas únicas"* arrojó, para algunos contratos, que fueron expedidas certificaciones de cumplimiento de periodos de arrendamiento antes de su cumplimiento, ausencia de controles para el conocimiento de los pagos por concepto de servicios públicos o exigencia de la entrega de facturas al arrendador en los plazos y términos establecidos en la minuta del contrato.

La constante reflejada durante la auditoría condujo a señalar que el incumplimiento de las obligaciones contractuales, de los pagos y de la liquidación entre las partes firmantes se constituyeron en procesos centrales. Esto se observó, de manera particular, en los reembolsos por concepto de pago de servicios públicos en los cuales, tanto del arrendador que no presentó sus facturas a tiempo dentro de la obligación contractual establecidas por mensualidades o bimensuales como del arrendatario (SED), en el seguimiento y exigencia de entrega de las facturas de cobro como en los desembolsos, que en algunos casos se aplicaron hasta 5 meses posteriores a la fecha de culminación del contrato o valores que presentaron incrementos sustanciales sin que haya existido la respectiva justificación o pago de reconexión.

La ausencia de herramientas de control para conocer la efectividad de los pagos realizados, por parte de las DLE determinó el desconocimiento de estas sobre si realmente fueron realizados; esta situación evidenció que no hubo seguimiento y control pleno del objeto contractual. Consecuente con esta afirmación, la Dirección Financiera en coordinación con la ORP no instaló el aplicativo APOTEOSYS conforme se acordó en noviembre de 2015, situación que no exime de la responsabilidad a la propia Supervisión.

Se encontró que, de los 7 contratos evaluados, uno solo presentó acta de liquidación; sin embargo, el acta no registró firma de una de las partes; 1 contrato presentó inconvenientes con el certificado de tradición y libertad que por obligación debió informar a la entidad de los avances realizados para determinar la tenencia o no del predio ante un proceso de cobro coactivo, de lo cual no hubo evidencia.

35 contratos se identificaron en trámite de terminación o liquidación, de acuerdo con una base de contratos entregada por la DC al equipo de auditoría. Aunque el cuadro corresponde con el estado del trámite, se considera que debe precisar el resultado del trámite, esto es, "Terminado" o "Liquidado", dado que se observa que el reporte indica Aprobada, archivada, devuelta como criterios de control y las observaciones de avance resultan exiguas.

Evaluación OCI a respuesta oficio I-2016-39675 del 8/07/2016 – Jefe Oficina de Contratos.

- Como quiera que la base suministrada por la Oficina de Contratos denominada "Liquidación" en sus columnas J y K, registran las observaciones del trámite y el estado del seguimiento, la OCI mantiene lo señalado en virtud a que las categorías "archivada, aprobada, devuelta y resuelto" no permiten determinar si el contrato quedó terminado y/o liquidado. Es de aclarar, que la OCI no formuló observación al respecto; sin embargo, se recomienda ajustar este control.

Consecuente con los objetivos alcanzados a través de la práctica de auditoría, la gestión documental en lo pertinente al archivo de gestión concluyó que el sistema de control interno del proceso es débil. La falta de documentos, la repetición de otros, la cantidad de fotocopias y documentos sin firmas legajados son los aspectos que hacen del proceso de archivo insuficiente para aportar a la memoria del proceso contractual y de sus actuaciones y actividades. Esta situación se presentó en las DLE y en la DC.

Aunque no es propio y no lo describe el procedimiento, la gestión documental que corresponde con el manejo y administración y conservación de los expedientes en archivo de gestión, no está en concordancia con lo dispuesto en el Decreto 330 de 2008 de conformidad con los literales C y G, del artículo 36¹ de la OC; de igual forma y en concomitancia con el compromiso establecido en el acta² del 12 de noviembre de 2015, reunión extraordinaria donde se abordó en la agenda los contratos de arrendamiento y que señaló: "3.- Las Direcciones Locales se comprometen a realizar la revisión de las carpetas que contienen los contratos de arrendamiento y en caso de tener alguna inquietud solicitar el apoyo de la Dirección Financiera, Dirección", las evidencias encontradas dieron cuenta de la no atención de este compromiso.

¹ Artículo 36^o Oficina de Contratos. Son funciones de la Oficina de Contratos

² Acta - 892-Diálogo social y Participación de la Comunidad Educativa – Desarrollo de la agenda – Temas a tratar: Liquidación de contratos de arrendamiento Direcciones Locales de Educación.



ALCALDÍA MAYOR
BOGOTÁ D.C.
Secretaría
EDUCACIÓN

INFORME FINAL DE AUDITORIA

Proceso Gestión de Arrendamiento

Fecha elaboración: 29 de julio de 2016

Página 5 de 49

Evaluación OCI a respuesta oficio I-2016-39675 del 8/07/2016 – Jefe Oficina de Contratos.

- La OCI observa en la respuesta la concordancia con lo observado en el proceso de auditoría.

RESULTADO DE AUDITORIA

El Informe de auditoría se desarrolló con base en los objetivos específicos establecidos en el Plan de auditoría para las vigencias de 2014 y 2015 y de contratos en liquidación en 2016. Para ello, se analizaron las bases de contratos suministradas por la DC y la DSA, se revisaron los registros en cada una de ellas y se encontraron 72 registros en la base de la DC y 67 en la de la DSA para una diferencia de 5 contratos; de los 72 registros, 25 no concordaron con la base de la DSA y de ésta, 21. Este ejercicio denota debilidades en el sistema de control y registro de los contratos de arrendamiento.

De acuerdo a los contratos comunes en las bases de registro, fueron seleccionados 7 contratos de arrendamiento con base en los criterios establecidos en el Plan de Auditoría³; los contratos evaluados fueron los siguientes:

CUADRO No. 1 CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EVALUADOS Y PREDIOS VISITADOS⁴

NÚMERO DEL CONTRATO	VIGENCIA	NOMBRE CONTRATISTA	FECHA SUSCRIPCIÓN	VALOR DEL CONTRATO	SUPERVISIÓN	PREDIO VISITADO	DIRECCIÓN
3880	2013	GRATILLERA ALBAÑA S.A.	26/11/2013	738.421.935,00	Dirección de Servicios Administrativos	Edificio General Gobernación de la Infancia, piso 18	Avenida Calle 26 No. 59 - 4545
3574	2014	LUIS EDUARDO ESPITA GARCIA	24/01/2014	239.426.944,00	DIRECCIÓN LOCAL DE EDUCACIÓN DE MANITIBES	Colegio El Cañal 108	Cra 28 No. 7-61
3389	2014	NOHEMI LUIS OLIVERA	09/10/2014	211.762.210,00	DIRECCIÓN LOCAL DE EDUCACIÓN DE BENEDE	Colegio Carlos Wangs Beliz R.D. Sede C	No. 49 - 16/04/04/90
3888	2010	OLIVERA LU	31/06/2014	196.079.409,00	DIRECCIÓN LOCAL DE EDUCACIÓN DE SUSA	Colegio Gerardo Romero Sede C	Cra 36 No. 12-61 - 76
3695	2015	PAUL ROAÑO MENDEZ	26/10/2015	58.357.780,00	Dirección Local de Educación de Antonio Nariño	Colegio Antonio Nariño R.D. Sede C	Cra 18 Sur No. 296-35
570	2015	RUTH MIRIAM NIÑO RUZ	04/01/2015	35.895.964,00	Dirección de Servicios Administrativos		
5441	2015	SOCIEDAD CULTURAL EDUCATIVA LOS MUSCAS S.A.	30/06/2015	451.420.186,00	Dirección Local de Educación de SUSA	Colegio Carlos Wangs Sede B	Cra 100 Sur No. 05-28 Sur

FUENTE: Base de contratos de arrendamiento DC – DSA, mayo 2016.

De acuerdo con los objetivos específicos formulados, la práctica de auditoría arrojó los siguientes resultados:

1. Verificar el procedimiento de Gestión de Arrendamientos con el fin de determinar la aplicación a la ampliación de cobertura y planes de contingencia determinados por la SED.

³ Valor del contrato superior a \$100.000.000, planes de contingencia, ampliación del servicio educativo y funcionamiento de jardines infantiles.

⁴ El contrato 570 de 2015 registró a la DSA como supervisor conforme a la base de registro señalada, motivo por el cual fue seleccionado en principio para ser evaluado en esa Dirección; sin embargo, al revisar el expediente se encontró que la supervisión fue ejercida por la DLE de Fontibón que no fue incluida en el cronograma de visitas por lo señalado. No obstante, se decidió adelantar la evaluación documental del contrato.



ALCALDÍA MAYOR
BOGOTÁ D.C.
Secretaría
EDUCACIÓN

INFORME FINAL DE AUDITORIA

Proceso Gestión de Arrendamiento

Fecha elaboración: 29 de julio de 2016

Página 6 de 49

Seguendo la estructura del Procedimiento "Gestión de Arrendamientos", código 10-04-PD-003⁵, el equipo auditor diseñó una matriz de evaluación en la que se identificaron 2 momentos: el primero, correspondiente a los 9 pasos iniciales definidos en el procedimiento, estos fueron la identificación de la necesidad, recolección de los documentos para la contratación, evaluación técnica del predio, avalúo del inmueble, fijación del canon de arrendamiento y aceptación por el arrendador, y un segundo momento, a partir de la elaboración, suscripción y ejecución del contrato hasta la terminación y liquidación del mismo en el paso 21 del procedimiento. De la anterior revisión, se obtuvo el siguiente resultado:

1.1 Nivel Local.

Durante las visitas realizadas a las DLE de Bosa, Kennedy, Los Mártires, Antonio Nariño y Suba, supervisoras de 5 de los contratos seleccionados como muestra, se encontró que para las vigencias 2014 y 2015, la identificación de la necesidad surgió de los colegios oficiales distritales (COD) y de los proyectos de inversión (PI) del Plan de Desarrollo 2012 – 2016 "Bogotá Humana"; en particular, del proyecto 889 "Jornada educativa de 40 horas semanales para la excelencia académica y la formación integral, y jornadas únicas" y del proyecto 901 "Prejardín, Jardín y Transición: Prescolar de calidad en el Sistema Educativo Oficial".

Se observó que, en algunos casos, desde los COD y los PI se identificaron y seleccionaron los inmuebles, de acuerdo con la identificación y estudio de predios realizado por rectores y/o gestores de los PI. No obstante, un común denominador reconocido fue la falta de coordinación entre los niveles central (responsables de los PI) y local en este propósito. Se sustenta en la intervención de la respectiva DLE que se hizo solo hasta cuando se firmaron las justificaciones⁶ de la contratación, documento requerido para la solicitud de orden contractual.

Al respecto, las DLE de Bosa, Suba y Kennedy informaron y presentaron base de predios consolidada y susceptibles de ser arrendados en la localidad, de acuerdo con información suministrada por propietarios interesados en ofrecer sus predios y en mesas de trabajo en las DLE con los líderes de la comunidad. Por su parte, las DLE de Antonio Nariño y Los Mártires indicaron que la base de datos fue remitida a la DSA para que desde allí se unificara una lista general de predios para ser arrendados; sin embargo, no se evidenció que existiera uniformidad de información, motivo por el cual se presentan debilidades en el sistema de registro de predios utilizada por las distintas DLE que permita a la SED garantizar los principios de libre concurrencia, igualdad, imparcialidad, prevalencia del interés general y de transparencia que rigen las actuaciones contractuales de las entidades estatales⁷.

Se constató que el funcionario encargado del proceso de Gestión de Arrendamiento en las DLE visitadas, reúne los documentos aportados por el arrendador y los envía a la DSA, junto con la justificación firmada por el Director Local. En efecto, las DLE emplean una lista de chequeo para verificar los documentos que debe aportar el arrendador y que remiten mediante oficio interno a la DSA para que continúe con el procedimiento.

Las 5 DLE visitadas coincidieron en afirmar que no intervienen en la solicitud del avalúo ni en la comunicación del valor del canon de arrendamiento. Señalaron que la DLE se involucra en el procedimiento, nuevamente, cuando el contrato se encuentra suscrito por las partes, actuación que es evidente al contrastar el procedimiento. Esta práctica, contraviene los numerales 6 a 9 del procedimiento vigente que se encuentra en el aplicativo oficial ISOLUCION de la entidad, el cual indica que *el avalúo del inmueble es remitido a la DLE para que ésta a su turno, informe el valor del canon al propietario quien manifestará su aceptación por escrito*; posteriormente, la DLE debe informar a la DSA sobre la aceptación del canon para continuar con la contratación.

Sobre el particular, la auditoría determinó que el desempeño de las DLE como supervisores del contrato en la Gestión de Arrendamientos es deficiente y se ve afectada por las siguientes situaciones:

⁵ Resolución 2716 del 11 de noviembre de 2009, versión 2.

⁶ Anexo 1, formato establecido por la DSA.

⁷ CP, Art. 1, 2, 13 y 209 y L. 80/1993, Art. 24 y 25.



ALCALDÍA MAYOR
BOGOTÁ D.C.
Secretaría
EDUCACIÓN

INFORME FINAL DE AUDITORIA

Proceso Gestión de Arrendamiento

Fecha elaboración: 29 de julio de 2016

Página 7 de 49

1. El desconocimiento de los estudios previos, avalúo, valor del canon de arrendamiento e informe de la vista técnica realizada por la DCCEE al predio o inmueble y, en consecuencia, los compromisos definidos por el arrendador para efectuar las adecuaciones sugeridas por la DCCEE, los cuales se deben tener en cuenta para la suscripción del acta de inicio y el acta de recibo del predio o inmueble por parte del supervisor.
2. La falta de herramientas de control para conocer el pago efectivo de los reembolsos por concepto de servicios públicos como el aplicativo APOTEOSYS.
3. La gestión documental de los soportes producidos en el nivel central, relacionados con el cumplimiento de las obligaciones contractuales del arrendador, necesarios para ejercer supervisión no obra en el expediente de la DEL; situación que de igual forma ocurre en los expedientes que reposan en la DC.

1.2. Nivel Central:

Para efectos de verificar el procedimiento en el Nivel Central de la SED, se visitó la DSA, la DCCEE y la DC en su Oficina de Contratos (OC) con el siguiente resultado:

- 1.2.1. Dirección de Servicios Administrativos: la DSA coordina desde nivel central el procedimiento de Gestión de Arrendamientos.

La DSA inicia la intervención cuando la DLE o dependencia de la SED informa sobre la necesidad de arrendar un predio o inmueble para atender una contingencia por cobertura en los COD o arriendo de sedes administrativas; así, recibe y revisa los documentos del propietario o de quien se encuentre debidamente facultado para arrendar, remitidos por la DLE; en conjunto, con el informe de la visita técnica y el concepto de uso del suelo de la DCCEE, evalúa la viabilidad de la contratación de determinado predio o inmueble, en consonancia con el numeral 3 del procedimiento.

Con relación a la solicitud del avalúo, se comprobó que para obtener la valoración de los cánones de arrendamiento de los inmuebles y/o espacios que requiera la SED, la Subsecretaría de Gestión Institucional suscribió el contrato de prestación de servicios No. 1563 del 17/02/2015, con la Cámara de la Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria, cuya supervisión se encuentra a cargo de la DSA. En consecuencia, es la misma DSA quien contacta al propietario o quien se encuentre facultado para arrendar y comunicar el valor del canon de arrendamiento y en esta instancia, de la aceptación o no, iniciar la elaboración del contrato. Lo anterior, no coincide con lo dispuesto en los numerales 6, 7, 8 y 9 del procedimiento.

Evaluación OCI a respuesta oficio I-2016-39955 del 11/07/2016 – Director de Servicios Administrativos.

- La OCI determina que se mantiene la observación que será objeto de inclusión en el Plan de Mejoramiento por parte de esa Dirección; así como, lo señalado en el numeral 2 del oficio en referencia al pago de los servicios públicos.

- 1.2.2. Dirección de Construcción y Conservación de Establecimientos Educativos: esta Dirección interviene en la etapa de identificación del predio o inmueble como apoyo a la DSA y DLE, para que mediante la visita in situ, se determine el cumplimiento de los requerimientos técnicos básicos y de funcionalidad del predio o inmueble a arrendar.

A través del Informe de visita técnica a los predios e inmuebles propuestos, la DCCEE determina la viabilidad o no del predio para los fines objeto de uso; de resultar no viable, el propietario y la DLE deben ser informados y ésta reiniciar de nuevo el procedimiento; en caso de viabilidad, se remite a la DSA la ficha técnica y concepto de uso del suelo para que se continúe el proceso. Una vez suscrito el contrato, se realiza una nueva visita, por solicitud de la



ALCALDÍA MAYOR
BOGOTÁ D.C.
Secretaría
EDUCACIÓN

INFORME FINAL DE AUDITORIA

Proceso Gestión de Arrendamiento

Fecha elaboración: 29 de julio de 2016

Página 8 de 49

DLE, para que el profesional de la DCCEE verifique que se hayan realizado las adecuaciones definidas en la primera visita, actividad que no contempla el procedimiento.

Como quiera que el procedimiento vigente, no incluyó la actividad descrita, de igual manera no hubo claridad que la DLE recibiera de la DCCEE copia de los conceptos técnicos de las visitas efectuadas, las cuales debieron obrar en los archivos históricos de las actuaciones de la DLE en calidad de supervisor del contrato de arrendamiento, máxime, cuando estos son los soportes para la suscripción del acta de inicio; adicional a esta circunstancia, todos los actos y documentos propios del proceso de arrendamiento no fueron evidenciados en los expedientes contractuales que se encontraban en custodia de la Oficina de Contratos, en virtud de los literales C y G, del artículo 36 del Decreto 330 de 2008⁸.

Evaluación OCI a respuesta oficio I-2016-40269 del 13/02/2016 de la Dirección de Construcciones y Conservación de Establecimientos Educativos.

- Se observa un posible error de digitación en la fecha del oficio al señalar 13 de febrero de 2016. La OCI mantiene las observaciones en razón a que la DCCEE señala en su respuesta la disposición de realizar acompañamientos técnicos y que, en coordinación de las áreas e instituciones realizar las verificaciones correspondientes. Esos compromisos deberán ser formulados en el Plan de Mejoramiento.

1.2.3. Dirección de Contratación - Oficina de Contratos (OC): se constató que la OC participa una vez recibe los estudios previos y los documentos para la contratación⁹ por parte de la DSA.

Por orden de reparto se asigna a un abogado de la OC, responsable de verificar jurídicamente la documentación y de encontrarla ajustada proyecta la minuta para revisión y aprobación del jefe de la OC y la DC. Una vez firmada la minuta, se remite al ordenador del gasto para su revisión, validación y firma. Por último, pasa al grupo de firmas, numeración y fechas y se procede con la firma del propietario o arrendador a quien se le entrega copia del contrato; perfeccionado el mismo, se remite copia a la DSA junto con el registro presupuestal (RP).

Este proceso denotó debilidades en la remisión a la OC de los documentos durante la ejecución contractual, lo cual se evidenció en la revisión de los 7 expedientes analizados puesto que estos no contenían la información completa de todas las actuaciones surtidas durante la ejecución del contrato. A la fecha de la visita, la OC informó que el 13/04/2016 se realizó una mesa de trabajo¹⁰, liderada por la DSA con la participación de la Oficina Asesora Jurídica, Dirección Financiera y Oficina de Contratos, en la que pactaron algunos compromisos relacionados con los tiempos del contrato y documentos para la contratación y la liquidación de los contratos de arrendamiento que fue evidenciada y realizada en noviembre de 2015.

En consecuencia, los numerales 10, 11 y 12 del procedimiento 10-04-PD-003 no establecen puntualmente todas las actividades que en la realidad se surten en esta etapa del proceso de Gestión de Arrendamientos; igualmente, cita el procedimiento ODC-PD-001 Contratación de Mínima Cuantía el cual no es aplicable en virtud del literal i, del artículo 4 de la Ley 1150 de 2007¹¹ y el Manual de Contratación de la entidad; de otra parte, la OC no aportó evidencia que dé cuenta que durante la vigencia evaluada las DLE hayan sido comunicadas formalmente sobre el perfeccionamiento del contrato como lo indica el numeral 11.

⁸ "Por el cual se determinan los objetivos, la estructura y las funciones de la Secretaría de Educación del Distrito, y se dictan otras disposiciones".

⁹ Estos son: Estudios previos, documentos del propietario, documentos del predio, antecedentes disciplinarios, fiscales y de policía de la persona natural o jurídica o representante legal, el SOC, concepto de las áreas técnicas que participan (DLE, DCCEE, DSA).

¹⁰ Acta del 13 de abril de 2016, MESA DE TRABAJO ARRENDAMIENTOS

¹¹ Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos.

Evaluación OCI a respuesta oficio I-2016-39675 del 8/07/2016 – Jefe Oficina de Contratos.

- La OCI no refutó la modalidad de contratación desarrollada para la gestión de arrendamiento que detalla la OC en su respuesta contenida en el párrafo de la página 4 del oficio en referencia. Con respecto a la acción de actualización del procedimiento, la actividad debe ser incorporada en el plan de mejoramiento definitivo en coordinación con las dependencias involucradas en este.
- La OCI considera que la explicación dada por la OC no es suficiente para explicar la observación emitida, por cuanto los soportes entregados dan cuenta de correos enviados en esta vigencia de 2016 y no se demostró que los contratos hayan sido comunicados a la respectiva DLE posterior a su perfeccionamiento; por lo tanto, la OC debe formular compromisos que mejoren el actuar y eliminen la causa de la observación.

Se precisa que la Dirección Financiera, desde las Oficinas de Presupuesto y de Tesorería y Contabilidad, no fue visitada en el desarrollo de auditoría; sin embargo, en el marco de sus competencias atendieron los requerimientos solicitados por el equipo auditor, en especial, lo concerniente a pagos y reembolsos hechos al arrendador.

En conclusión, una vez verificado el procedimiento de Gestión de Arrendamientos se encontró que la aplicación a la ampliación de cobertura y planes de contingencia determinados por la SED está desactualizada. Fue evidente que los pasos, la secuencialidad y la trazabilidad cambiaron producto de la realización de diferentes procesos y actividades a los definidos en el procedimiento vigente evaluado, lo que indicó que los pasos iniciales no correspondieron con la realidad operacional, administrativa y de caja y tesorería.

De la evaluación física y documental, se determinó que las DLE y las DSA, DC, OC y DCCEE de la SED, han ejecutado diferentes procesos y actividades a las definidas en los pasos del procedimiento, otras que fueron adoptadas y descripciones que son generales, resultado que no permitió precisar el paso a paso secuencial y coherente en la Gestión de Arrendamientos. Como consecuencia de esta debilidad, el sistema de control interno evidenció desarticulación entre las DLE y las Direcciones del Nivel Central que participan en el proceso, incluidos los COD y los propios PI identificado a través de falencias en el sistema de información y comunicación asertiva.

Consecuente con el procedimiento, la gestión documental, en relación con el archivo de gestión, es débil en las DLE y en la DC puesto que los respectivos expedientes no cuentan con la documentación propia del proceso de arrendamiento, aunque no es propio y no lo describe el procedimiento, y lo dispuesto en el Decreto 330 de 2008 de conformidad con los literales C y G, del artículo 36 para la OC.

Por tal razón, a la luz del Estatuto Contractual, el Manual de Contratación de la SED y los procedimientos contenidos en el aplicativo oficial ISOLUCION, se requiere revisar por las áreas responsables y actualizar con el acompañamiento de la Oficina Asesora de Planeación (OAP) para lo cual deben definir las actividades propias de cada dependencia de la SED en concordancia con el Decreto 330 de 2008 y la realidad institucional en procura de garantizar el adecuado sistema de control interno.

2. Evaluar, de manera aleatoria, el cumplimiento de las obligaciones contractuales, supervisión, pago y liquidación en la ejecución de contratos de arrendamiento en cumplimiento del proceso de Gestión de Arrendamiento.

2.1 Contrato 3680 de 2015 de la Dirección de Servicios Administrativos – Sede administrativa.

El contrato de arrendamiento fue suscrito con la Gravillera Albania S. A. el 25 de noviembre de 2015 por valor de \$730.421.976 y tuvo por objeto "Arrendamiento de las instalaciones para el funcionamiento de una sede administrativa



ALCALDIA MAYOR
BOGOTÁ D.C.
Secretaría
EDUCACIÓN

INFORME FINAL DE AUDITORIA

Proceso Gestión de Arrendamiento

Fecha elaboración: 29 de julio de 2016

Página 10 de 49

de la Secretaría de Educación del Distrito - SED¹², se pactaron, entre otras obligaciones, 12 pagos mensuales por valor de \$60.868.498 cada uno y el reembolso de los pagos efectuados por el arrendador de los servicios públicos. De conformidad con la cláusula décimo segunda del contrato, la supervisión está a cargo del Director de Servicios Administrativos.

2.1.1. Evaluación del proceso contractual y del expediente del contrato.

Entre otros documentos, se encontraron los estudios previos y SOC para la contratación directa¹² utilizada como modalidad de contratación de los contratos de arrendamiento y firmados por la Directora de Servicios Administrativos; escritura pública No. 11746 del 24 de septiembre de 2013 en la que se constató la dirección del predio ubicado en la AC. 26No. 59-51 de la ciudad de Bogotá (Folio 74); los certificados de tradición inmobiliaria de los inmuebles con No. de matrícula 50C-1770660, 50C-1770661, 50C-1770662, 50C-1770663, 50C-1770664, 50C-1770665, 50C-1770666, 50C-1770667, 50C-1770668, 9, 50C-1770672, 50C-1770673, 50C-1770674, 50C-1770675, 50C-1770676 y 50C-1770678; los certificados catastrales de los inmuebles con dirección principal AC 26 59 51 OF 1001 (Subrayado fuera de texto), AC 26 59 51 GS 318, AC 26 59 51 GS 319, AC 26 59 51 GS 320, AC 26 59 51 GS 321, AC 26 59 51 GS 322, AC 26 59 51 GS 323, AC 26 59 51 GS 324, AC 26 59 51 GS 325, AC 26 59 51 GS 326, AC 26 59 51 GS 327, AC 26 59 51 GS 330, AC 26 59 51 GS 331, AC 26 59 51 GS 333, AC 26 59 51 GS 334; Certificado de Cámara de Comercio de Bogotá, RUT y RIT de Gravillera Albania SA; certificados de Personería, Procuraduría, Contraloría y de Policía de Alexandra María Greindinger Restrepo, Gerente y Representante Legal de la Gravillera Albania; consecuente con estos documentos en el expediente se encontró el CDP No. 4377 del 5 de noviembre de 2015, el RP No. 6895 del 25 de noviembre de 2015, carta de Acto Administrativo de justificación de Contratación Directa del predio con la firma de la Subsecretaria de Gestión Institucional.

De acuerdo con el concepto técnico de visita emitido por la DCCEE, la nomenclatura de la oficina a la que se realizó la inspección fue a la oficina No. 1002; de igual manera, la visita técnica de reconocimiento del inmueble realizada por el ingeniero integrante del equipo auditor, ratificó que la oficina donde opera la sede administrativa de la SED correspondió con esa nomenclatura.

Con todo, la auditoria evidenció que el arriendo se suscribió a la oficina 1001 y no a la 1002 localizada en el piso 10 del edificio de la Cámara Colombiana de la Infraestructura con un área construida de 711.32 m2 que colinda al interior con la oficina 1002 que así mismo, lo estableció la revisión documental del contrato de arrendamiento y el ALCANCE DEL OBJETO: "(...) entregar a título de arrendamiento y este a recibir de aquel al mismo título, el inmueble identificado con la dirección avenida calle 26 No. 59 51 oficina 1001, de la localidad de Teusaquillo (...)" (Subrayado fuera de texto) (Folio 190), de la escritura pública No. 11746 de 2013 y de los certificados catastrales.

2.1.2. Pagos realizados.

Se realizaron 5 pagos, conforme al reporte suministrado por OTC a través de correo electrónico del 24 de mayo de 2016 y que correspondieron con los cánones mensuales pactados de \$60.868.498 para un acumulado total de \$304.342.490 quedando un saldo del registro de \$426.079.486 como lo muestra la siguiente tabla:

TABLA No. 1 PAGOS EFECTUADOS AL ARRENDADOR

REGI_OP	OP_FECHA	OPGET	VALO BRUTO
6895	22/01/2016	29647	60,868,498.00
6895	22/01/2016	29662	60,868,498.00

¹² Resolución 2254 del 14 de septiembre de 2014 - Manual Integrado de Contratación de la Secretaría Distrital de Educación, numeral 4 Contratación Directa, pág. 61

6895	15/03/2016	33743	60,868,498.00
6895	16/03/2016	33841	60,868,498.00
6895	22/04/2016	35084	60,868,498.00

FUENTE: Aplicativos PREDIS - APOTEOSYS - Jefatura de Presupuesto - SED, mayo 2016.

De acuerdo con la cláusula DECIMA PRIMERA, "(...) el ARRENDATARIO cancelará al ARRENDADOR el valor del presente contrato así: mensualmente la suma de SESENTA MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS (\$60.868.498.00) M/CTE INCLUIDO IVA, previa aprobación por parte del supervisor (...)", los pagos al arrendatario no fueron realizados de forma mensual, lo que determinó incumplimiento en las obligaciones contractuales y debilidades en el ejercicio adecuado de la función de Supervisión; de igual forma, no se encontró en el expediente del contrato copia de los correspondientes recibidos a satisfacción por parte del Supervisor.

Con oficio E-2015-211175, la Gravillera Albania S. A. remitió la factura No. OVG 052 correspondiente al canon de arrendamiento comprendido entre el 25/11/2015 y el 25/12/2015 que es el mismo de la orden de pago No. 29662 del 25/01/2016 (Folio 208) en la cual estableció en el espacio "detalle" que el periodo es del 25-11-2015 al 25-12-2015. Al respecto se hace la observación que de acuerdo con la cláusula DECIMA del contrato, el plazo del mismo fue suscrito por 12 meses contados a partir de la suscripción del acta de inicio, firmada el 26/11/2015. Por lo anterior, el periodo pagado registró esa inconsistencia con relación al día 25 y no 26 de la fecha de inicio del contrato. Se encontró que en el FURC (folio 202) correspondiente al pago en mención, se registró como fecha de inicio del contrato el 27 de noviembre de 2014, evidenciándose inconsistencia entre ese documento, el acta de inicio y el periodo facturado.

Con base en la información encontrada en el expediente, no fue posible determinar el cumplimiento de los requisitos para los pagos del canon de arrendamiento, toda vez que solo se encontró la carta de remisión de las facturas y el FURC correspondiente a los periodos 25 de noviembre al 25 de diciembre de 2015, 25 de diciembre de 2015 y 25 de enero de 2016, 25 de enero a 25 de febrero de 2016, y 25 de marzo al 25 de abril de 2016; en el siguiente cuadro se relacionan los reembolsos por concepto de pago de servicios públicos realizados con base en lo informado por la DSA según consta en correo electrónico del 8 de junio de 2016 y en la información remitida mediante memorando I-2016-34801;

TABLA No. 2 REEMBOLSOS SERVICIOS PÚBLICOS

OBJETO	VALOR CANCELADO (\$)	SERVICIO	PERIODO	
			FINAL DEL FORMULARIO	PRINCIPIO DEL FORMULARIO
Reembolso servicio de acueducto gravillera edif cámara infraestructura	172.126	Acueducto	24/12/2014	22/05/2014
Reembolso servicio de acueducto gravillera edif cámara infraestructura	4.564.045	Energía	17/02/2014	30/05/2014
Pago Reembolso acueducto cámara infraestructura	29.201	Acueducto	23/12/2014	09/01/2015
acueducto cámara infraestructura	57.220	Acueducto	20/01/2015	19/02/2015
Reembolso servicio de acueducto gravillera edif cámara infraestructura	37.544	Acueducto	21/03/2015	20/04/2015
Pago servicio de acueducto edificio cámara infraestructura	37.262	Acueducto	21/04/2015	19/05/2015
reembolso servicio acueducto cámara infraestructura	43.607	Acueducto	20/05/2015	19/06/2015
reembolso acueducto cámara infraestructura	162.800	Acueducto	20/06/2015	21/07/2015
Pago Reembolso acueducto cámara infraestructura	42.673	Acueducto	119/08/2015	16/09/2015

FUENTE: Aplicativos PREDIS - APOTEOSYS - Jefatura de Presupuesto - SED, mayo 2016



ALCALDÍA MAYOR
BOGOTÁ D.C.
Secretaría
EDUCACIÓN

INFORME FINAL DE AUDITORIA

Proceso Gestión de Arrendamiento

Fecha elaboración: 29 de julio de 2016

Página 12 de 49

No se evidenció el "certificado de servicios públicos" expedido por el supervisor, mediante el cual se da el visto bueno al pago de los reembolsos del cuadro anterior. No se encontró el acta de entrega del inmueble, actas de supervisión, comprobantes de pagos de la Administración ni los comprobantes de pagos de servicios públicos. De acuerdo con el numeral 6 de la cláusula sexta del contrato, el arrendador debe "(...) remitir los recibos originales para el reembolso mediante un oficio dirigido al SUPERVISOR del contrato, al día hábil siguiente de cancelar el valor de todos los servicios públicos del periodo facturado o del servicio objeto de dicho trámite". De acuerdo con el parágrafo segundo de la cláusula décima del contrato, "El mismo día de la suscripción del acta de iniciación de ejecución del contrato, el supervisor suscribirá el Acta de entrega y recibo de los inmuebles arrendados", documento que no fue evidenciado en el expediente del contrato, situación que evidencia deficiencias en la Supervisión.

2.1.3. Visita al predio arrendado.

El inmueble arrendado se encontró ubicado en el piso 10 del edificio de la Cámara Colombiana de la Infraestructura en la dirección AC 26 59 51, a dos cuadras de la sede del nivel central de la SED bajo la nomenclatura Oficina 1002; allí funcionan las Oficinas de Escalafón Docente adscrita a la Dirección de Talento Humano y las oficinas asesoras del Despacho de la SED, Oficina de Control Interno y Oficina de Control Disciplinario.

La nomenclatura de acceso a la oficina arrendada corresponde, efectivamente, a la 1002 y no, a la oficina 1001 definida en el contrato de arrendamiento y en la documentación legal del predio entregada para su suscripción. El siguiente registro fotográfico, así lo evidenció:



OFICINA 1002

- Localización de oficinas y condiciones de las instalaciones:



OFICINA DE ESCALAFÓN
DOCENTE



OFICINA DE CONTROL INTERNO



OFICINA DE CONTROL
DISCIPLINARIO



ALCALDÍA MAYOR
BOGOTÁ D.C.
Secretaría
EDUCACIÓN

INFORME FINAL DE AUDITORIA

Proceso Gestión de Arrendamiento

Fecha elaboración: 29 de julio de 2016

Página 13 de 49

Las oficinas de la SED se encontraron distribuidas en el costado Sur-occidental del inmueble donde funciona la OED; al momento de la inspección visual, se encontraron altos volúmenes de documentación en pasillos y en los puestos de trabajo; en el costado Sur-Oriental, las oficinas de Control Interno y en el costado Nor-Oriental, las oficinas de Control Disciplinario. El inmueble se encontró en muy buen estado, lo que permitió determinar que se brindan óptimas condiciones de clima laboral, ambiente de trabajo, seguridad y calidad de vida laboral, profesional y condiciones para atender y desarrollar los procesos de apoyo y asesoría a la alta dirección de la entidad y de la educación de la ciudad.

Para tal efecto, la SED realizó las adecuaciones propias para el correcto funcionamiento de la sede administrativa como fueron la instalación del piso, adecuaciones eléctricas, instalación de puestos de trabajo, colocación de cielo raso en un área específica del inmueble de la Oficina de Control Disciplinario e instalación de divisiones livianas por lo que se dio cumplimiento a la obligación contractual, la utilización del inmueble está conforme a lo establecido en el objeto del contrato *"Arrendamiento de las instalaciones para el funcionamiento de una sede administrativa de la Secretaría de Educación – SED"*. No obstante, de acuerdo con el Informe Técnico Preliminar suministrado por la DC correspondiente a la visita previa realizada por la DCCEE para suscribir el contrato de arrendamiento en 2013¹³, se señaló en el numeral III. CONCLUSIONES *"El edificio cuenta con todas las condiciones que necesita y requiere la Secretaría para el traslado de 130 empleados de la SEDE CENTRAL a esta nueva SEDE"*.

De otra parte, no se encontró evidencia de autorización del propietario para las intervenciones realizadas al inmueble, valor de la inversión y plazos ni la destinación de los elementos productos de las mejoras realizadas al inmueble en el caso de su entrega.

2.2 Contrato 1853 de 2014 de la Dirección Local de Educación de Los Mártires.

2.2.1. Evaluación del proceso contractual y del expediente del contrato.

Mediante la revisión física del expediente se constató que fueron aportados todos los documentos exigidos para la contratación¹⁴; así mismo, se observó que la OC registró los documentos producidos en cada una de las etapas surtidas durante el proceso de contratación en una *Hoja de Control de Expediente* diligenciada a lápiz; situación que expone al riesgo de alteración de registros afectando la confiabilidad y veracidad del control como lo muestra el siguiente registro fotográfico:

¹³ Contrato No. 3465 del 27 de noviembre de 2013.

¹⁴ Estudios previos, documentos del propietario, documentos del predio, antecedentes disciplinarios, fiscales y de policía de la persona natural o jurídica o representante legal y SOC.



ALCALDIA MAYOR
BOGOTÁ D.C.
Secretaría
EDUCACIÓN

INFORME FINAL DE AUDITORIA

Proceso Gestión de Arrendamiento

Fecha elaboración: 29 de julio de 2016

Página 14 de 49



**HOJA REGISTRO – CARATULA DEL
EXPEDIENTE**

En este sentido, el artículo 16, de la Ley 594 de 2000¹⁵ establece: “Obligaciones de los funcionarios a cuyo cargo estén los archivos de las entidades públicas. Los secretarios generales o los funcionarios administrativos de igual o superior jerarquía, pertenecientes a las entidades públicas, a cuya carga estén los archivos públicos, tendrán la obligación de velar por la integridad, autenticidad, veracidad y fidelidad de la información de los documentos de archivo y serán responsables de su organización y conservación, así como de la prestación de los servicios archivísticos”.

Evaluación OCI a respuesta oficio I-2016-39675 del 8/07/2016 – Jefe Oficina de Contratos.

- En virtud a que la hoja de control¹⁶ (...) tiene la finalidad de evitar la alteración que afecte la autenticidad de los documentos”, la OCI está de acuerdo con lo explicado por la OC respecto del uso del lápiz para efectos de foliación del expediente que ratifica el anexo 3 del Archivo General de la Nación, aportado por la OC, cuando expresa en el acápite de definiciones “para uso exclusivo de la foliación”; por lo anterior, se requiere coordinar el instructivo con el grupo de archivo de la entidad.

En los folios 83 y 86 del expediente señalado, se encontró concepto técnico de la Coordinadora de la supervisión de la DLE, Nancy Machado Núñez, el cual hace parte integral los estudios previos; sin embargo, el documento no registró la firma de esta coordinadora.

Evaluación OCI a respuesta oficio I-2016-39233 del 6/07/2016

- El área expresa “(...) que el concepto de la coordinadora del área de supervisión de la localidad (...) se encuentra firmado y en la carpeta No. 14 del archivo de gestión del colegio Ricaurte el cual reposa en la DEL”. La OCI encuentra que si bien está archivada conforme lo señala la DLE, este documento debe reposar en el expediente contractual conforme lo establece el Decreto 330 de 2008, motivo por el cual se solicita atender la observación realizada.

2.2.2. Pagos realizados.

¹⁵ Por medio de la cual se dicta la Ley General de Archivos y se dictan otras disposiciones.

¹⁶ Acuerdo 02 de 2014 – Archivo General de la Nación.



ALCALDÍA MAYOR
BOGOTÁ D.C.
Secretaría
EDUCACIÓN

INFORME FINAL DE AUDITORIA

Proceso Gestión de Arrendamiento

Fecha elaboración: 29 de julio de 2016

Página 15 de 49

Por su parte, la OP de la entidad reportó que para el contrato No. 1853 de 2014 se efectuaron los siguientes pagos:

TABLA No. 3 REEMBOLSOS SERVICIOS PÚBLICOS

ORDEN DE PAGO	FECHA	VALOR \$	REEMBOLSO
5354	20/06/2014	620.120	Energía
5846	03/07/2014	176.790	Acueducto
10821	17/07/2015	77.370	Acueducto
10820	17/07/2015	89.200	Aseo

FUENTE: Radicado I-2016-32234 de 26/05/2016 - Oficina de Presupuesto

Con base en la información suministrada por la OTC, en relación a los reembolsos realizados por pago de servicios públicos del inmueble se encontró:

TABLA No. 4 REEMBOLSOS SERVICIOS PÚBLICOS

ORDEN DE PAGO	FECHA	PERIODO DE LA FACTURA	VALOR \$	REEMBOLSO
5354	19/06/2014	11/04/ A 14/05 2014	\$ 620.120,00	CODENSA
5846	03/07/2014	12/03 A 12/05 2014	\$ 176.790,00	ACUEDUCTO
10820	16/07/2015	06/01/ a 07/03 2015	\$ 89.200,00	ACUEDUCTO
10821	16/07/2015	06/01 a 06/03/2015	\$ 77.370,00	ACUEDUCTO

FUENTE: Información suministrada por la OTC, junio de 2016

De acuerdo con lo anterior, solo se identificó el reembolso realizado por el pago de una factura de CODENSA y 3 de la empresa de acueducto. No se evidenció en los soportes de las órdenes de pago 5846 y 10820 el "certificado de servicios públicos" expedido por el supervisor.

Evaluación OCI a respuesta oficio I-2016-39233 del 6/07/2016.

- La DLE presenta fotocopia del "certificado de servicios públicos" expedido por el supervisor con radicado I-2015-34742 del 11 de junio de 2015 con los respectivos anexos. La OCI, una vez analizado el anexo, mantiene la observación de incorporar al expediente contractual toda la documentación del proceso de arrendamiento.

Con relación al pago de canon de arrendamiento, se encontró en el expediente los soportes de 12 pagos realizados por este concepto por valor de \$19.985.550. como soporte de los pagos se encontró "Actas de Interventoría", siendo lo correcto la implementación de "Actas de Supervisión". Se hace la observación que en las 12 actas en mención no se detalló el periodo al que corresponden.

No se encontró el "certificado de servicios públicos" expedido por el supervisor en los soportes de las órdenes de pago 5846 y 10820. No se evidenció la totalidad de reembolsos por pago de servicios públicos correspondientes a la vigencia del contrato.

De la anterior información se concluye que durante los años 2014 y 2015 se realizó 1 reembolso por pago de energía, 2 por servicio de acueducto (1 en el año 2014 y 1 en el año 2015), y 1 de aseo de 2015, resultado que evidenció incumplimiento de los literales F y G de la cláusula sexta del contrato de arrendamiento: "OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: (...) F. (...) *procede la figura de reembolso y en dicho evento, deberá cancelar a partir de la fecha de inicio de forma mensual o bimensual y dentro del plazo fijado para su pago, el valor total de los servicios públicos facturados de acueducto, alcantarillado, energía, aseo (recolección de basuras) y teléfono o cualquiera de ellos. G. Remitir para su reembolso mediante un oficio al SUPERVISOR del contrato, al día hábil siguiente a cancelar el valor de todos los servicios públicos el período facturado o del servicio objeto de dicho trámite, los recibos originales*" (Subrayado fuera del texto), y de la cláusula DÉCIMA SEGUNDA – Supervisión, literal j: "Corroborar que el ARRENDADOR reporte de manera mensual y bimestral la facturación de los servicios públicos para su reembolso (...)" (Resaltado fuera del texto), así como del artículo 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011.

Se registraron 12 pagos autorizados por la DLE de Los Mártires mediante las respectivas actas de supervisión; es de resaltar que las Actas de Supervisión No. 02, No. 07, No. 9, No. 11, no cuentan con todos los soportes para el pago, en su orden:

- Acta No. 02: No se encuentra firmada por la Directora local, por cuanto, no cumple con el requisito de la suscripción para su validez (folio 110 a 112).
- Acta No. 7: No cuenta con la factura o cuenta de cobro del arrendador (folio 125 y 126).
- Acta No. 9: Carece del FURC y factura o cuenta de cobro del arrendador (Folio 129 y 130).
- Acta No 11: No tiene FURC (Folios 134 y 135).

Evaluación OCI a respuesta oficio I-2016-39233 del 6/07/2016

- La OCI, una vez analizado el anexo, mantiene la observación de incorporar al expediente contractual toda la documentación del proceso de arrendamiento.

Sumado a lo anterior, una vez comparado el reporte de los pagos con las actas de supervisión, se corroboró que el último pago, con orden No. 20465, tiene una diferencia de \$44 con relación a los 11 pagos anteriores. En consecuencia, se incurre en incumplimiento de las obligaciones del supervisor, contenidas en la cláusula 12 del contrato, literales c., d., y e.

Evaluación OCI a respuesta oficio I-2016-39233 del 6/07/2016

- La OCI determina que la DLE deberá coordinar con la Dirección Financiera y la Oficina de Contabilidad y Tesorería el ajuste de los saldos dado que en el reporte se observa una diferencia de \$6. Será objeto de seguimiento por la OCI

Con respecto al Acta de Liquidación (Folios 140 al 142), se observó la ausencia de firma por el ordenador del gasto, situación que mantiene a la entidad en un riesgo de tipo jurídico, en el sentido que la voluntad de las partes para liquidar y finiquitar el contrato no fue plasmada en dicho acto administrativo, en este caso, por parte de la SED en calidad de arrendatario, en virtud de la liquidación bilateral de que trata el artículo 60 de la Ley 80 de 1993¹⁷.

¹⁷ L. 80/1993, Art. 60: 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 de común acuerdo por las partes contratantes, procedimiento que se efectuará dentro del término fijado en el pliego de condiciones o términos de referencia o, en su defecto a más tardar antes del vencimiento de los cuatro (4) meses



ALCALDÍA MAYOR
BOGOTÁ D.C.
Secretaría
EDUCACIÓN

INFORME FINAL DE AUDITORIA

Proceso Gestión de Arrendamiento

Fecha elaboración: 29 de julio de 2016

Página 17 de 49

Evaluación OCI a respuesta oficio I-2016-39233 del 6/07/2016

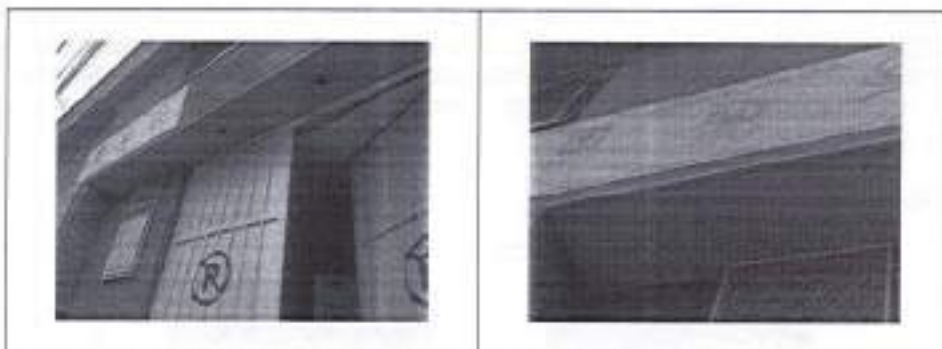
- La OCI considera que lo señalado por la DLE confirma la observación; por lo tanto, deberá adoptar las medidas correctivas.

2.2.3. Visita al predio arrendado – Colegio Ricaurte.

La visita de auditoría fue realizada el 24/05/2016 al inmueble localizado en la carrera 26 No. 7- 61 de la localidad de Los Mártires para el desarrollo del proyecto 40x40¹⁸. Se encontró que el predio está interconectado con el Colegio. El resultado de lo observado durante la inspección física fue el siguiente:

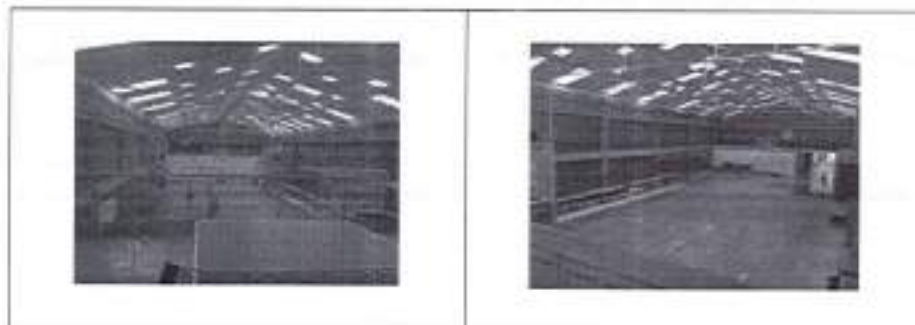
El inmueble consta de una edificación de 4 niveles y un polideportivo cubierto que colinda con la edificación principal del colegio la cual es propiedad del Distrito.

- Fachada del inmueble:



La fachada del inmueble identifica el denominado programa 40 X 40 y el nombre del colegio, el cual se encontró relacionado con el objeto contractual: "arrendamiento del predio identificado con la dirección carrera 26 no. 7-61, de la localidad de mártires, de la ciudad de Bogotá D. C, para atender el programa 40 horas."

- Área deportiva:



siguientes a la finalización del contrato o a la expedición del acto administrativo que ordene la terminación, o a la fecha del acuerdo que la disponga.

¹⁸ Proyecto 889 "Jornada educativa de 40 horas semanales para la excelencia académica y la formación integral, y jornadas únicas"



ALCALDÍA MAYOR
BOGOTÁ D.C.
Secretaría
EDUCACIÓN

INFORME FINAL DE AUDITORIA

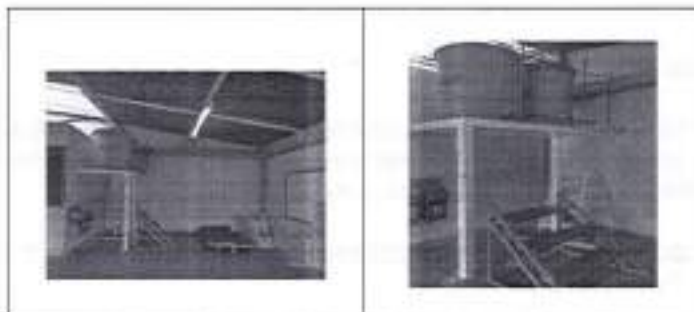
Proceso Gestión de Arrendamiento

Fecha elaboración: 29 de julio de 2016

Página 18 de 49

Se observó que cuenta con instalaciones deportivas en buen estado.

- Cuarto nivel de la edificación:



El predio cuenta con un cuarto utilizado para actividades físicas de gimnasia; sin embargo, se encontraron 2 tanques para almacenamiento de agua sin protección, separación o aislamiento, una escalera de acceso a estos, elementos deportivos, punto ecológico y un tablero. Los tanques referidos representan exposición a riesgos de manipulación de los registros y de accidentalidad o daño. De acuerdo con lo informado en la visita por parte del docente que asistió la visita, el propietario del inmueble adquirió el compromiso de reemplazar los tanques por unos nuevos plásticos que evidentemente no se cumplió.

- Tercer nivel de la edificación



PISO EN MAL ESTADO

MURO CON HUMEDAD

Los pisos y muros evidenciaron deterioro puesto que se encontraron humedades y baldosas rotas.

- Salones de clase:

--	--



ALCALDÍA MAYOR
BOGOTÁ D.C.
Secretaría
EDUCACIÓN

INFORME FINAL DE AUDITORIA

Proceso Gestión de Arrendamiento

Fecha elaboración: 29 de julio de 2016

Página 19 de 49



Los salones 302 y 303 están divididos por una escalera; no se encontraron aislados, razón por la cual el nivel de concentración de los estudiantes revierte exposición al ruido entre salones. De igual forma, se encontraron sillas arrumadas y un televisor colgado en la pared con los cables expuestos.

- Estructura de apoyo al Mezzanine:



El Mezzanine es utilizado para la práctica de tenis de mesa; la estructura de apoyo está soportada en un ángulo fijado con pernos a la viga de la estructura del coliseo y no incorporada a la misma; se considera que, de acuerdo a lo observado, la capacidad estructural del elemento de apoyo puede ser insuficiente lo que podría exponer un riesgo potencial de desplome del entrepiso. De acuerdo a lo señalado por el docente acompañante, en la regularidad de los casos de uso, no practican allí más de 15 estudiantes por desconfianza de la capacidad de la estructura.

En virtud de ello y por el uso que se presta en el Mezzanine, es recomendable, que la supervisión del contrato, requiera al propietario aclaración de este anclaje para garantizar si la placa de entrepiso está apoyada en la viga media del coliseo o simplemente como se evidencia en las imágenes; además de una revisión técnica a la DCCEE.



ALCALDÍA MAYOR
BOGOTÁ D.C.
Secretaría
EDUCACIÓN

INFORME FINAL DE AUDITORIA

Proceso Gestión de Arrendamiento

Fecha elaboración: 29 de julio de 2016

Página 20 de 49

En conclusión, el inmueble presenta una estructura en buen estado y no se evidenció deterioro significativo por su uso. La auditoría considera revisar el sistema de apoyo de la placa de entrepiso del Mezzanine junto al polideportivo conforme a lo expuesto. Por lo tanto y de ser necesario, se deben tomar las medidas de reforzamiento requeridas para la estabilidad de la estructura y su correcto funcionamiento, toda vez que se está restringiendo el número de estudiantes que hacen uso de esa área.

El acta de liquidación del contrato se suscribió el 31 de marzo de 2015, dentro del plazo de 6 meses establecido para ello en el contrato. Sin embargo, no está registrada la firma del ordenador del gasto. El resultado de seguimiento y control detalla que la supervisión, aunque hizo en algunos casos seguimiento al contrato, evidenció la necesidad de optimizar las intervenciones desde los ámbitos administrativo, operativo, técnico y financiero.

2.3 Contrato 3389 de 2014 de la Dirección Local de Educación de Kennedy.

2.3.1. Evaluación del proceso contractual y del expediente del contrato.

Revisado el expediente contractual se encontró, al respaldo de la carátula, una *Hoja de Control de Expedientes* o lista de chequeo de los documentos aportados para la contratación y de aquellos producidos durante la ejecución del contrato con la observación del contrato anterior que es diligenciada a lápiz. El registro del 16/05/2016 realizado por Betty Gamboa dice: "a la fecha no se registró acta de inicio, terminación y de liquidación", adicionalmente se encontró la constancia de la publicación en Contratación a la Vista.

El diligenciamiento a lápiz evidenció debilidades en el sistema de control interno diseñado, por la exposición a potenciales modificaciones de la información consignada y en contravención del artículo 16, de la Ley 594 de 2000¹⁹ que establece: "Obligaciones de los funcionarios a cuyo cargo estén los archivos de las entidades públicas. Los secretarios generales o los funcionarios administrativos de igual o superior jerarquía, pertenecientes a las entidades públicas, a cuya carga estén los archivos públicos, tendrán la obligación de velar por la integridad, autenticidad, veracidad y fidelidad de la información de los documentos de archivo y serán responsables de su organización y conservación, así como de la prestación de los servicios archivísticos".

La cláusula tercera del contrato que señala: "identificación del inmueble", resultó imprecisa por cuanto cita la escritura pública No. 5936 de 09/09/1979 y la correcta es: escritura pública No. 5936 01/09/1979 (Folios 32 y 33) (Subrayado, fuera de texto); de igual manera, revisado el Plan Anual de Adquisiciones 2014, se estableció que el código UNSPSC corresponde al 80131502: ARRENDAMIENTO DE INSTALACIONES, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA INSTITUCION EDUCATIVA DISTRITAL CARLOS ARANGO VELEZ DE LA LOCALIDAD 8 KENNEDY y no a 80131501 como indicó en el SOC, toda vez que para este tipo de contratos, la identificación del inmueble afecta la formulación misma del objeto contractual, por lo que se concluye una debilidad en los controles de revisión de las minutas por parte del área responsable.

Evaluación OCI a respuesta oficio I-2016-39675 del 8/07/2016 – Jefe Oficina de Contratos.

- La OCI mantiene la observación por lo que deberá ser incluida la acción de compromiso en el plan de mejoramiento.

2.3.2. Pagos realizados.

Con relación a los pagos por concepto de arrendamiento, se encontraron 2 actas de supervisión en el expediente suministrado por la OC, el Acta de Supervisión No. 01 autorizó el pago de 3 cánones de arrendamiento por valor de \$52.940.598 cada uno de \$17.646.866 y el acta No. 2, autorizó 9 cánones por valor de \$158.821.794, que equivale a

¹⁹ Por medio de la cual se dicta la Ley General de Archivos y se dictan otras disposiciones.



ALCALDÍA MAYOR
BOGOTÁ D.C.
Secretaría
EDUCACIÓN

INFORME FINAL DE AUDITORIA

Proceso Gestión de Arrendamiento

Fecha elaboración: 29 de julio de 2016

Página 21 de 49

\$17.646.866 cada uno con las órdenes de pago No. 17917 del 26/12/2014 y No. 21352 del 29/12/2015, de acuerdo al reporte remitido por la Oficina de Presupuesto de la SED; lo anterior evidencia que los pagos no fueron reportados de manera mensual como se estableció en el contrato suscrito por las partes.

En ese mismo sentido, en el expediente no se encontraron soportes de los reembolsos realizados por concepto de pago de servicios públicos; no obstante, el reporte de la OP de la SED indicó que el pago por este concepto se materializó conforme se observa en el siguiente cuadro:

TABLA No. 5 REEMBOLSOS SERVICIOS PÚBLICOS

ORDEN DE PAGO	FECHA	VALOR \$	REEMBOLSO
2061	12/03/2015	561.017	Acueducto y Aseo
2029	12/03/2015	276.485	Energía

FUENTE: Radicado I-2016-32234 de 26/05/2016 - Oficina de Presupuesto SED

Este proceso demostró fallas del proceso de supervisión e incumplimiento por parte del arrendador, de las obligaciones contractuales contenidas en la cláusula 5, numeral 7: "Efectuar de forma mensual y bimestral el pago de los servicios públicos (...)", cláusula 6, numeral 6: "OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: (...) Remitir para su reembolso mediante un oficio al SUPERVISOR del contrato, al día hábil siguiente a cancelar el valor de todos los servicios públicos el período facturado o del servicio objeto de dicho trámite, los recibos originales", y de la cláusula 12 – Supervisión, numeral 3: "Verificar de manera previa a la remisión de facturas o cuentas de cobro Corroborar que el ARRENDADOR reporte de manera mensual y bimestral la facturación de los servicios públicos para su reembolso (...)" (Resaltado fuera del texto), así como del artículo 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011.

De igual forma, se observó que la DSA remitió las actas de supervisión a la OC con radicado I-2016-30059 del 17/05/2016, de las cuales no se aportaron las facturas o cuentas de cobro del arrendador (folio 146), incurriendo en incumpliendo el numeral 3 de la cláusula 6 del contrato, así como, la responsabilidad que le atañe al supervisor del contrato y/o áreas que participan en el proceso, de remitir todos los actos y documentos surgidos de la relación contractual a la OC para su custodia, en virtud de los literales C y G, del artículo 36 del Decreto 330 de 2008.

No se encontró en el expediente acta de terminación e inventario de entrega de inmueble ni acta de liquidación del contrato; tampoco fue posible establecer con exactitud la fecha para liquidar el contrato, por cuanto, no figura en el expediente el acta de inicio que permitiera calcular el plazo de 12 meses a partir del acta de inicio, configurando de esta manera incumplimiento a la cláusula 12, numeral 14: "OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: (...) 14. Liquidar el contrato de arrendamiento, dentro de los cuatro (4) meses siguientes al vencimiento del plazo de ejecución", y del artículo 60 de la Ley 80 de 1993 y artículo 11 de la Ley 1150 de 2007.

2.3.3. Visita al predio arrendado – Colegio Carlos Arango Vélez – Sede C

El inmueble arrendado funciona como Sede C del Colegio Carlos Arango Vélez y fue localizado en la Avenida Primero de Mayo No. 69 C 76/80/84/90 de la localidad de Kennedy en el que se atienden niños del programa 40 Horas de la SED en un promedio de 550 estudiantes en la jornada de la mañana y 500, en la jornada de la tarde. La inspección física del estado del inmueble se realizó el 23/05/2016 y el resultado arrojado fue el siguiente:

El inmueble consta de una edificación de 2 niveles y un patio interno que se utiliza para el desarrollo de actividades deportivas y recreativas.

- Fachada del colegio:



ALCALDIA MAYOR
BOGOTÁ D.C.
Secretaría
EDUCACIÓN

INFORME FINAL DE AUDITORIA

Proceso Gestión de Arrendamiento

Fecha elaboración: 29 de julio de 2016

Página 22 de 49



La fachada se encuentra en buen estado con la identificación del colegio Carlos Arango Vélez IED, sede C. "programa 40 X 40 currículo para la excelencia".

- Cielos rasos en baños primer nivel:



Los cielos rasos de los baños junto al comedor del primer piso se encontraron en mal estado y deteriorados.

- Comedor:



Los muros del comedor se encontraron con humedades que afectan el estado de esta zona para uso de los estudiantes.



ALCALDÍA MAYOR
BOGOTÁ D.C.
Secretaría
EDUCACIÓN

INFORME FINAL DE AUDITORIA

Proceso Gestión de Arrendamiento

Fecha elaboración: 29 de julio de 2016

Página 23 de 49

- Salón de clases:



El aula de clase presentó espejos vencidos y rotos. La auditoría no considera apto este salón para que allí se lleven a cabo clases ni adecuada para el suministro y consumo de refrigerios y/o comida a los estudiantes. Su estado representa malas condiciones y genera altos nivel de exposición a riesgos de accidentes que van en contra de la integridad física de los estudiantes que reciben clases en esta aula y los propios docentes. De acuerdo con el docente que acompañó al ingeniero del equipo auditor a la visita de inspección física señaló que "los estudiantes tienen instrucciones de no acercarse a los espejos", lo cual ratifica lo expuesto y observado por la auditoría.

En consecuencia, el aula de clase visitada no permite impartir una educación de calidad con ambientes de aprendizaje adecuados y si, facilita la generación de riesgos de accidentalidad. Al momento de la inspección física no se encontraban estudiantes; sin embargo, la auditoría consideró clausurar o restringir el uso del aula hasta que no sean cambiados los espejos y el aula se encuentre en condiciones óptimas para su utilización.

- Corredor general del colegio:



El corredor de las instalaciones físicas del colegio presentó humedad en la parte inferior del muro. Es de señalar que de acuerdo con el registro fotográfico, se encontraban canastas con refrigerios para los estudiantes; ubicación inadecuada para la conservación y almacenamiento temporal de los refrigerios que contraviene la Resolución No. 3429 del 7 de



ALCALDÍA MAYOR
BOGOTÁ D.C.
Secretaría
EDUCACIÓN

INFORME FINAL DE AUDITORIA

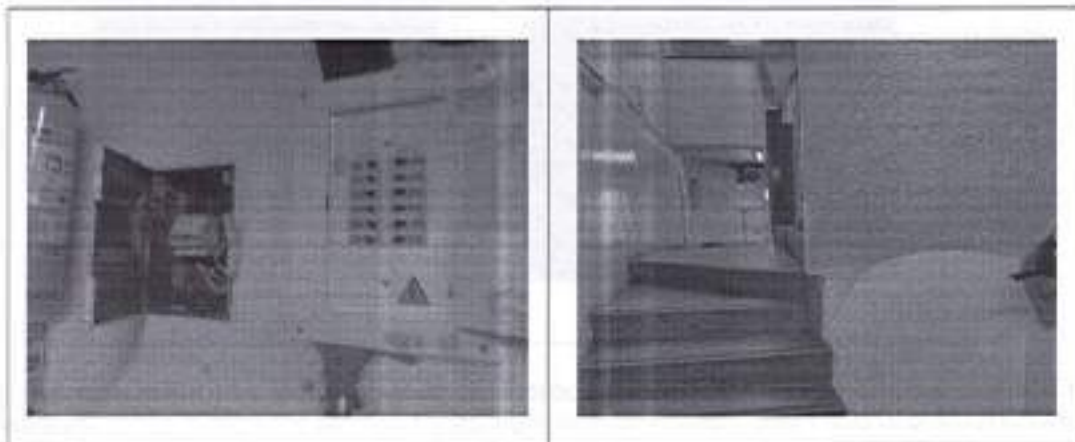
Proceso Gestión de Arrendamiento

Fecha elaboración: 29 de julio de 2016

Página 24 de 49

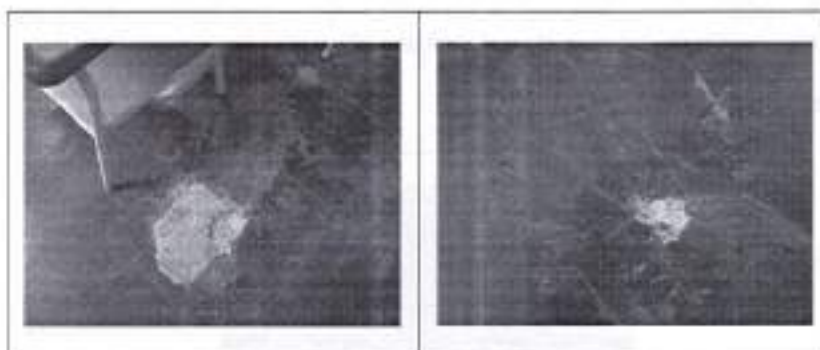
diciembre de 2010²⁰ en su artículo DECIMO NOVENO. COORDINACIÓN DE ACTIVIDADES, b. De las rectorías, numeral 2.

- Disposición de tableros eléctricos:



En el pasillo principal del inmueble, se encontró el tablero de breakers, una caja principal y junto a esta, un extintor. Como se observa en el registro fotográfico no se dispone de avisos de prevención y cuidado, protección o aislamiento en un corredor de alto tráfico.

- Auditorio:



El piso del auditorio ubicado en el segundo piso del inmueble se encontró desgastado.

- Pasillos y salones:

²⁰ "Por la cual se reglamenta el Proyecto de Alimentación en los Colegios Oficiales del Distrito Capital"



ALCALDÍA MAYOR
BOGOTÁ D.C.
Secretaría
EDUCACIÓN

INFORME FINAL DE AUDITORIA

Proceso Gestión de Arrendamiento

Fecha elaboración: 29 de julio de 2016

Página 25 de 49



Se encontraron cableado eléctrico expuesto fuera de las canaletas y conexiones inseguras a la toma corriente, enchufes asegurados con cinta aislante y ausencia de canaletas de seguridad. Esto determinó que las instalaciones presentan altos niveles de exposición a la accidentalidad eléctrica.

En consecuencia, aunque el inmueble, en general, se encuentra en buen estado, se encontró deterioro de uso y se percibieron niveles de exposición a riesgos que atentan contra la integridad física de docentes y estudiantes. El aula de clases con los espejos rotos y vencidos no es apta para impartir educación de calidad y si corresponde a estudiantes de primera infancia o nivel preescolar, se considera el cierre hasta tanto la SED en el nivel institucional tome las medidas correctivas.

Consecuente con el estado de inseguridad descrito, se evidenció la insuficiencia en la capacidad del inmueble pues en un aula de 19.8 m² se identificaron más de 25 estudiantes recibiendo clase; esto significa un área por alumno de 0.79m² en contravía de lo dispuesto en la norma NTC 4595²¹ que establece en el numeral 4 CLASIFICACIÓN DE LOS AMBIENTES, 4.2.1. Ambientes A, para los diferentes niveles de educación, la cantidad de estudiantes y metros cuadrados requeridos por estudiante que es superior a lo encontrado, de 2 mts²/estudiante, lo que implica hacinamiento de los estudiantes y condiciones inadecuadas que garantice calidad en la educación de los estudiantes en relación con los ambientes de aprendizaje y clima escolar.

2.4 Contrato 1803 de 2014 de la Dirección Local de Educación de Suba.

2.4.1. Evaluación del proceso contractual y del expediente del contrato.

El contrato de arrendamiento fue suscrito con la sociedad SP1991 E.U. el 23 de enero de 2014 por valor de \$198.179.499 y tuvo por objeto "Arrendamiento del predio identificado con la dirección carrera 96 no 129 c - 76, de la localidad de Suba, de la ciudad de Bogotá D.C., para atender el programa 40 horas"; se pactaron, entre otras obligaciones, 12 pagos mensuales por valor de \$16.514.958 cada uno y el reembolso de los pagos efectuados por el arrendador de los servicios públicos y terminó el 22 de enero de 2015. La supervisión del contrato se asignó al DLE de la localidad de Suba (Folio 101).

Del proceso contractual y del expediente del contrato, suministrado por la DC, se observaron, entre otros documentos, los estudios previos y SOC para la contratación directa²² utilizada como modalidad de contratación de los contratos de

²¹ NORMA TÉCNICAS COLOMBIANA, Ministerio de Educación Nacional, ICONTEC, "Ingeniería Civil y Arquitectura Planeamiento y Diseño de Instalaciones y Ambientes Escolares"; pág.: 6 y ss.

²² Resolución 2254 del 14 de septiembre de 2014 - Manual Integrado de Contratación de la Secretaría Distrital de Educación, numeral 4 Contratación Directa, pág.: 61



ALCALDÍA MAYOR
BOGOTÁ D.C.
Secretaría
EDUCACIÓN

INFORME FINAL DE AUDITORIA

Proceso Gestión de Arrendamiento

Fecha elaboración: 29 de julio de 2016

Página 26 de 49

arrendamiento y firmados por la Directora de Servicios Administrativos; escritura pública No. 414 del 6 de marzo de 2009 en la que se constató la dirección del predio ubicado en la carrera 96 No. 129C 76 (Folio 45) que antes se registró como carrera 96 No. 126 84; autorización del señor Héctor Hernando Triviño López, en calidad de representante legal de la sociedad SP1991 E. U. con NIT 900.268.252-5 otorgado el 16 de octubre de 2013 a la señora Soberana Mendivelso Díaz, representante legal del Instituto Herbert Spencer Ltda. para suscribir el contrato de arrendamiento (Folio 93); certificados de Personería, Procuraduría Contraloría y de Policía de Mendivelso Díaz y el RUT del Instituto Herbert Spencer Ltda.

Consecuente con estos documentos en el expediente se encontraron los CDP, RP, carta de Acto Administrativo de justificación de Contratación Directa del predio con la firma de la Subsecretaria de Gestión Institucional y carta de la DEL por medio de la cual requirió adelantar la contratación con este arrendador.

El objeto contractual inscrito en el acta de recibo del inmueble no correspondió con el objeto de la minuta puesto que en el acta quedó registrado *"Arrendamiento del predio identificado con la carrera 96 No. 129 C - 76 del barrio Costa Rica de la localidad de Suba, de la ciudad de Bogotá, D. C., para el funcionamiento del colegio Gerardo Paredes"* (Subrayado fuera de texto) y en el contrato *"arrendamiento del predio identificado con la dirección carrera 96 no 129 c - 76, de la localidad de Suba, de la ciudad de Bogotá D.C., para atender el programa 40 horas"* (Idem), es decir, que el predio fue arrendado para operar de manera específica el proyecto 889 *"Jornada educativa de 40 horas semanales para la excelencia académica y la formación integral, y jornadas únicas"* y no para el funcionamiento del colegio.

La Cláusula Cuarta. DESTINACIÓN señala que el arrendatario se compromete a destinar el inmueble para la atención integral de estudiantes para el programa 40 horas (...), de ahí que el acta fue imprecisa al momento de su elaboración y firma.

Evaluación OCI a respuesta oficio I-2016-38687 del 30/06/2016

- La DLE cita en su respuesta al contrato No. 424/2016 que tiene por objeto "(...) para el funcionamiento de una sede educativa de la Secretaría de Educación Distrital" e indica que por ser un objeto general la institución educativa "tiene la opción de ampliar el objeto contractual para los diferentes proyectos de la SED". La OCI no acepta la respuesta puesto que ese contrato no fue objeto de evaluación de auditoría. Por lo tanto, se mantiene la observación y los compromisos señalados deben ser incorporados al plan de mejoramiento.

De otra parte, el Informe de visita técnica suministrado por la DCCEE, con fecha 10 de octubre de 2013, señaló la necesidad de instalar cielos rasos en baños y aulas; sin embargo, esto no se hizo como lo demostró el resultado de la visita de auditoría realizada al predio el 25 de mayo de 2016. La falta de controles y seguimiento a la gestión de arrendamientos quedó en evidencia toda vez que 3 meses después de la visita técnica se firmó el contrato, esto fue, el 23 de enero de 2014 y hoy, 2 años 5 meses, se mantiene la misma observación al no encontrar instalados los cielos rasos en baños y aulas.

Evaluación OCI a respuesta oficio I-2016-38687 del 30/06/2016

- La OCI reitera lo señalado y no acepta la respuesta de la DLE y por lo tanto deberá establecer el compromiso de mejora.

2.4.2. Pagos realizados.

Con respecto a las obligaciones del contrato se pudo determinar que se hicieron los 12 pagos de arrendamiento pactados de acuerdo con el reporte suministrado por la OP de la SED a través de oficio No I-2016-32234 del 26 de mayo de 2016



ALCALDÍA MAYOR
BOGOTÁ D.C.
Secretaría
EDUCACIÓN

INFORME FINAL DE AUDITORÍA

Proceso Gestión de Arrendamiento

Fecha elaboración: 29 de julio de 2016

Página 27 de 49

y correo electrónico de la OCT del 24 de mayo de 2016, por \$16.514.958 mensuales para un giro presupuestal de \$198.179.496 quedando un saldo del registro de \$3 como lo muestra la siguiente tabla.

TABLA No. 6 PAGOS EFECTUADOS AL ARRENDADOR

REG. OR	TERCERO	OP. FECH	ORDET	VALO. BRUTO
878	SP1991 E U	07/04/2014	2363	16.514.958
878	SP1991 E U	07/04/2014	2413	16.514.958
878	SP1991 E U	09/04/2014	2482	16.514.958
878	SP1991 E U	14/05/2014	3771	16.514.958
878	SP1991 E U	09/06/2014	4973	16.514.958
878	SP1991 E U	08/07/2014	6225	16.514.958
878	SP1991 E U	11/08/2014	7902	16.514.958
878	SP1991 E U	05/09/2014	9458	16.514.958
878	SP1991 E U	07/10/2014	13427	16.514.958
878	SP1991 E U	12/11/2014	14257	16.514.958
878	SP1991 E U	04/12/2014	19904	16.514.958
878	SP1991 E U	10/02/2015	19410	16.514.958
TOTAL GIRO PRESUPUESTAL				198.179.496,00

FUENTE: Aplicativos PREDIS - APOTEOSYS - Jefatura de Presupuesto - SED, mayo 2016.

No se encontró en el expediente el acta de liquidación del contrato. Teniendo en cuenta que este venció el 23 de enero de 2015 y que, de conformidad con la cláusula vigésima primera, de debe liquidar dentro de los 6 meses siguientes a la terminación de su plazo, se evidencia incumplimiento de esta obligación.

Con todo, la auditoría mediante la aplicación de papeles de trabajo concluyó que la evidencia entregada por la DC permitió determinar la certificación de viabilidad del pago de 11 cánones de arrendamiento soportados en las Actas de Interventoría, siendo lo correcto "actas de supervisión" toda vez que el contrato no tiene interventor, que reposan en el expediente entregado por esa Dirección.

Contrario a éstos, los pagos por concepto de servicios públicos acueducto y aseo, energía y ETB pactados no fueron realizados durante la vigencia del contrato lo que evidencia incumplimiento y debilidades en la Supervisión como fue registrado en el reporte entregado por la OP de la SED durante la vigencia de 2014 y 2015 en oficio No I-2016-32234 del 26 de mayo de 2016 recibido en la OCI el 1 de junio de 2016, tomados de los aplicativos PREDIS y APOTEOSYS.

Con base en la información suministrada por la OTC se encontraron los siguientes reembolsos realizados:

TABLA No. 7 PAGOS EFECTUADOS AL ARRENDADOR

ORDEN DE PAGO	FECHA	PERIODO DE LA FACTURA	VALOR \$	REEMBOLSO
768	18/02/2015	1 al 30 oct 2014	\$ 332.173,00	ETB
6099	07/07/2014	14 ene a 14 may 2014	\$ 1.285.230,00	CODENSA / ACUEDUCTO
8402	20/08/2014	01 may a 30 jun 2014	\$ 1.536.996,00	CODENSA / ETB



ALCALDIA MAYOR
BOGOTÁ D.C.
Secretaría
EDUCACIÓN

INFORME FINAL DE AUDITORIA

Proceso Gestión de Arrendamiento

Fecha elaboración: 29 de julio de 2016

Página 28 de 49

8806	29/08/2014	06 may a 04 jul 2014	\$ 3.735.730,00	ACUEDUCTO
15994	05/12/2014	1 al 30 de sep 2014	\$ 333.270,00	ETB
16092	08/09/2015	01 al 30 de junio de 2015	\$ 86.830,00	ETB
8721	19/08/2014	14/05 al 16/06	\$ 599.539,00	CODENSA
7135	28/07/2014	01/01 a 30/04/2014	\$ 1.588.363,00	ETB
8042	12/08/2014	05/01 a 05/05 2014	\$ 2.151.975,00	ACUEDUCTO
8043	12/08/2014	7/11/13 al 4/01/2014	\$ 350.870,00	ACUEDUCTO

FUENTE: Información suministrada por la OTC, junio de 2016

Es así como el pago por concepto de reembolso de Energía fue realizado el 7 de julio de 2014 por valor de \$1.285.230 y el 19 de agosto de 2014 por \$599.539; el servicio de Acueducto y Aseo presentó 2 pagos con las órdenes No. 8042 y 8043 del 13 de agosto de 2014 por valor de \$2.502.845; uno del 2 de septiembre de 2014 por concepto de Acueducto por valor de \$3.735.730 y otro por aseo de \$168.730 del 9 de diciembre de 2014; por último, los pagos a la ETB fueron realizados el 28 de julio, 21 de agosto y 9 de diciembre de 2014 y en el año 2015, el 18 de febrero, 13 de mayo, 16 de julio, 14 de septiembre, 14 de octubre y 11 de noviembre.

Al comparar el reporte PREDIS y APOTEOSYS con la información suministrada por la DSA se determinó que los controles son deficientes y no garantizan el adecuado seguimiento a la Supervisión, administración y control financiero apropiado, lo que expone a la entidad a riesgos de tipo financiero, administrativo y jurídico; se sustenta en la revisión realizada a los diferentes registros que dieron cuenta de los reembolsos efectuados y el aplicativo SIGA.

El resultado de esa comparación indicó que los reportes de dichos aplicativos no concuerdan con el registro de la DSA referente a los pagos de reembolsos de acueducto y aseo realizado mediante la orden de pago 8043 del 13/08/2014 por valor de \$350.870 y 2 reembolsos de ETB del 16/07/2015 por \$86.331 y del 14 /09/2014 por \$86.830 que no relacionó el reporte de la DSA. Consultado el SIGA, se encontró que los remisorios de 3 oficios reportados por la DSA no corresponden con este contrato ni con la actividad de arrendamiento, es decir, que el oficio I-2015-50457 indica "SE REMITE REINTEGRO DE SERVICIOS PUBLICOS CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 1160 DEL 2015²³ COLEGIO GERARDO PAREDES" aludió a un contrato diferente al 1803 de 2014 y el valor fue por \$43.210; el oficio I-2015-26605 refirió "OF. ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C RAD No. 2-2015-15908, SED E-2015-70895 Seguimiento a la Calidad, Calidez y Oportunidad de las Respuestas SQS - mes de febrero de 2015. Radicado 62122015 - 19-01-2015", y el radicado I-2014-62617 a cursos de pedagogía de la oficina de personal.

Se evidenció en la facturación de ETB, soporte de la orden de pago 768, que hay pagos de reconexión y saldo de facturas anteriores lo cual refleja la inoportunidad por parte del propietario en el pago de este servicio. Los gastos de reconexión y mora fueron descontados en el valor reembolsado. También se evidenció facturas con saldos de periodos anteriores en los soportes de las órdenes de pago No. 8402, 15994 y 16092.

²³ Contrato suscrito el 2 de febrero de 2015



ALCALDÍA MAYOR
BOGOTÁ D.C.
Secretaría
EDUCACIÓN

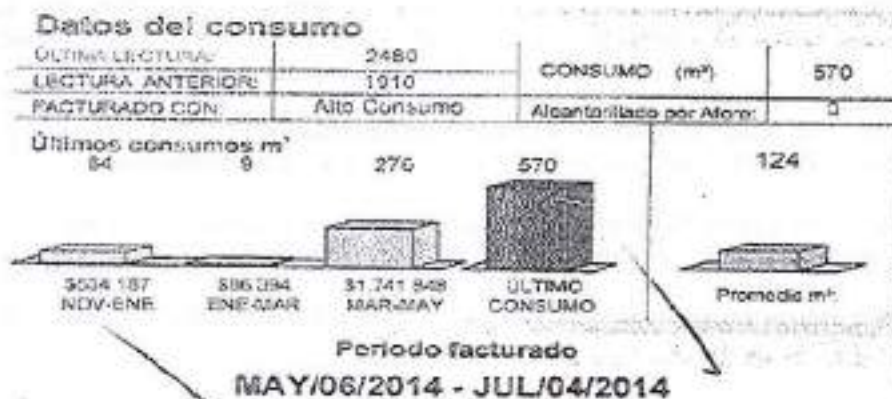
INFORME FINAL DE AUDITORIA

Proceso Gestión de Arrendamiento

Fecha elaboración: 29 de julio de 2016

Página 29 de 49

En relación al consumo de agua, se evidenció incremento significativo en el periodo mayo 6 a julio 4 de 2014, de acuerdo con el cuadro de "datos de Consumo" incluido en la factura de la EAAB que soporta la orden de pago No. 8806.



FUENTE: Factura Servicios Públicos suministrada por la OP, junio 2016

No se evidenció pronunciamiento al respecto de esta variación. En consecuencia, se ratifica las debilidades administrativas y operativas en el sistema de control interno del proceso de gestión de arrendamientos en la entidad. En las "actas de interventoría" encontradas en el expediente, no se describe el periodo al que corresponde cada acta. Teniendo en cuenta que el contrato no cuenta con interventoría, las actas deben denominarse "actas de supervisión"

En el expediente original se encontraron documentos repetidos y fotocopias como 4 Actas de interventoría (Folios 130 a 133), 2 de las cuales sin firma del arrendador (Folios 132 y 133); ninguna de las actas de interventoría especificó el periodo evaluado al igual que las cartas de solicitud el pago de arrendamiento dirigidas por la DLE a la DSA (Folios 110 y ss.). Los pagos parciales 10 y 11 registraron el mismo periodo del 24/11/2014 al 23/12/2014 (folios 150 y 153) y no se encontró el pago 12 ni las actas de terminación y liquidación del mismo. Esta situación demostró que la supervisión desde la competencia administrativa presentó faltas de control y seguimiento.

2.4.3. Visita al predio arrendado – Colegio Gerardo Paredes – Sede Spencer.

La visita de auditoría fue realizada el 25/05/2016 y se constató que el inmueble arrendado como Sede D "Spencer" del Colegio Gerardo Paredes, localizado en la carrera 96 No. 129 C – 76 de la localidad de Suba corresponde con el contrato de arrendamiento. Sin embargo, al comprobar el cumplimiento del objeto contractual (...) para atender el programa 40 horas, se verificó y comprobó que también atiende el proyecto 901 "Prejardín, Jardín y Transición: Prescolar de calidad en el Sistema Educativo Oficial" a través del programa Ringlete.

En esta sede son atendidos en promedio 930 estudiantes en la jornada de la mañana con los grados de jardín (01)²⁴, transición (02), primero (07) y segundo (05), es decir, 15 grupos y en la jornada de la tarde, jardín (02), transición (01) y terceros (12) en igual número de grupos.

El momento de la visita, el inmueble está arrendado bajo el contrato 424-2016 con el cual se dio continuidad a la ocupación que se venía realizando con el contrato 1803 de 2014. Se constató que en esta sede operan los proyectos 889 "Jornada educativa de 40 horas semanales para la excelencia académica y la formación integral, y jornadas únicas"

²⁴ Número de grupos por grado.



ALCALDÍA MAYOR
BOGOTÁ D.C.
Secretaría
EDUCACIÓN

INFORME FINAL DE AUDITORIA

Proceso Gestión de Arrendamiento

Fecha elaboración: 29 de julio de 2016

Página 30 de 49

y 901 "Prejardín, Jardín y Transición: Prescolar de calidad en el Sistema Educativo Oficial", lo que significa que el colegio amplió el objeto contractual con este proyecto que no fue modificado en el nuevo contrato.

El predio contiene instalaciones de un nivel en el costado norte, donde se encontró la sala de profesores, el comedor, un aula y una batería sanitaria; en el costado sur, 2 aulas, una batería sanitaria y la biblioteca; en el costado oriental, una edificación de 2 pisos de altura con 5 salones por nivel y en el centro del predio, el patio de juegos el cual incluye un polideportivo.

De acuerdo con lo informado por María del Carmen Murcia, rectora del colegio, el propietario del inmueble tiene pendiente el cumplimiento de los siguientes compromisos, las cuales se encuentran aún en ejecución:

1. Recubrir la parte interna de la cubierta en los salones que no se ha instalado el cielorraso
2. Construir un cuarto – bodega, para el almacenamiento de elementos del Colegio.

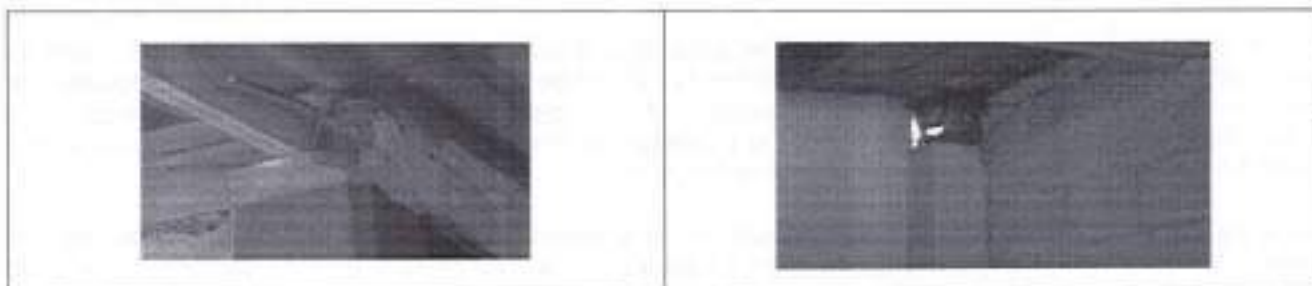
El estado del inmueble arrojó las siguientes observaciones conforme a la inspección física del mismo:

- Identificación del Colegio:



La fachada del inmueble no cuenta con la identificación del colegio.

- Elementos Estructurales:



Los elementos estructurales (vigas y columnas) inconclusos comprometen la estabilidad y calidad estructural de la edificación.

- Exposición del hierro de refuerzo:





ALCALDIA MAYOR
BOGOTÁ D.C.
Secretaría
EDUCACIÓN

INFORME FINAL DE AUDITORIA

Proceso Gestión de Arrendamiento

Fecha elaboración: 29 de julio de 2016

Página 31 de 49



En la estructura de la edificación se evidenció exposición del hierro de refuerzo de columnas y vigas, lo cual es un foco de oxidación del mismo reduciendo la vida útil de la misma y afectando la capacidad estructural. Adicionalmente, esta exposición genera riesgos para la comunidad estudiantil.

- Cancha del patio principal:



En el perímetro de la cancha del patio principal se encontró una cuneta de recolección de aguas lluvias la cual genera riesgos de accidentalidad tanto para los estudiantes como para los docentes que a diario utilizan el patio.

- Ventanería:





ALCALDIA MAYOR
BOGOTÁ D.C.
Secretaría
EDUCACIÓN

INFORME FINAL DE AUDITORIA

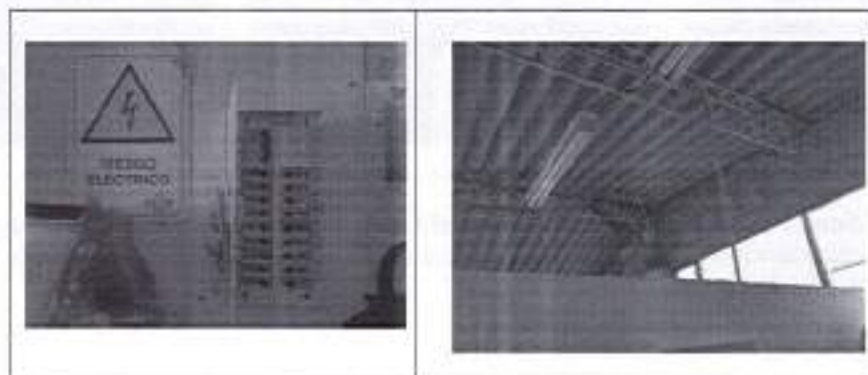
Proceso Gestión de Arrendamiento

Fecha elaboración: 29 de julio de 2016

Página 32 de 49

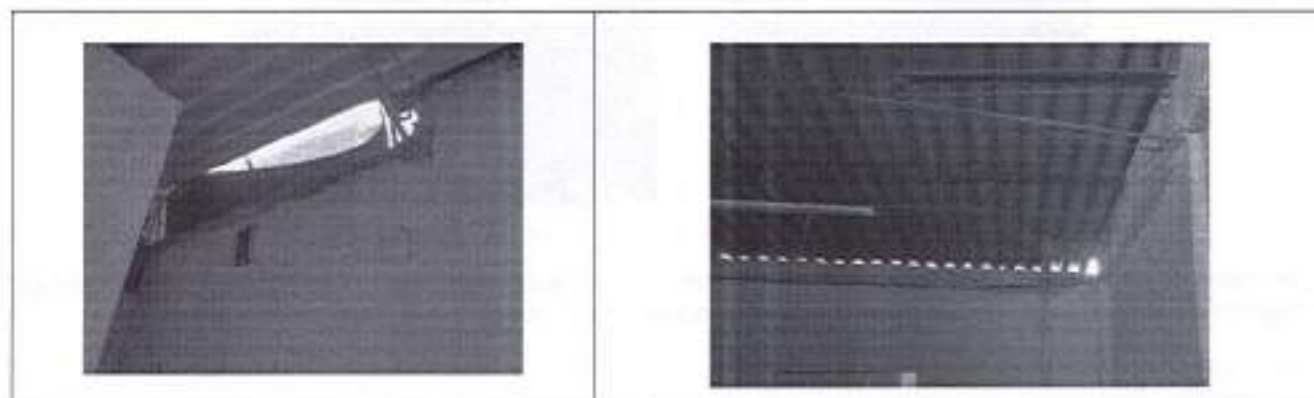
Los vidrios de las ventanas del colegio en todas las instalaciones no son de seguridad, por lo cual se presenta una alta exposición al riesgo de accidentes entre los estudiantes que hacen uso de las instalaciones.

- Instalaciones eléctricas:



Se encontró el tablero eléctrico en cuarto aislado que impide el acceso de los estudiantes, situación que genera seguridad de la instalación. Sin embargo, la tubería de cableado debe terminar en caja y con terminal; Se evidenció que el tubo llega hasta las lámparas y ahí queda expuesto el cable.

- Espacios entre muros:



Se encontraron espacios abiertos entre muros y cubierta lo que facilita la posibilidad de ingreso de animales al interior de las aulas y generar focos de infección y malos olores o de inseguridad ante un potencial acceso de personas ajenas a las instalaciones del colegio; de igual manera, la viabilidad de afectaciones provocadas por lluvias en la zona e incidencia en problemas de orden ambiental.

- Muros:





ALCALDÍA MAYOR
BOGOTÁ D.C.
Secretaría
EDUCACIÓN

INFORME FINAL DE AUDITORIA

Proceso Gestión de Arrendamiento

Fecha elaboración: 29 de julio de 2016

Página 33 de 49



Se evidenció que el muro junto a la puerta del salón 204 – 301 está suelto de la estructura y se mueve al contacto físico generando un riesgo de colapso ante un sismo y las potenciales repercusiones en la integridad física de los estudiantes y docentes.

• Baterías sanitarias:



Se evidenció que en las baterías sanitarias no hay enchape bajo los lavamanos

Se concluye que el inmueble se encontró en buen estado y presenta un desgaste propio de su uso. A nivel estructural se evidenciaron debilidades constructivas que afectan la vida útil de la edificación. Se requiere evaluar el muro junto al ingreso al salón 204 y realizar las actividades de reforzamiento pertinentes para garantizar su estabilidad. Se debe concluir la instalación de cielorraso en los salones que aún no cuentan con este,

2.5 Contrato 3605 de 2015 de la Dirección Local de Educación de Antonio Nariño.

2.5.1. Evaluación del proceso contractual y del expediente del contrato.

El Objeto del contrato fue "Arrendamiento del predio identificado con la Calle 18 sur No. 29b – 35 de la localidad de Antonio Nariño, de la ciudad de Bogotá D.C., para el funcionamiento de un jardín infantil de la Secretaría de Educación



ALCALDÍA MAYOR
BOGOTÁ D.C.
Secretaría
EDUCACIÓN

INFORME FINAL DE AUDITORIA

Proceso Gestión de Arrendamiento

Fecha elaboración: 29 de julio de 2016

Página 34 de 49

del Distrito" para el desarrollo del Proyecto: 901 "Pre jardín, jardín y transición: preescolar de calidad en el sistema educativo oficial".

Durante la revisión física del expediente contractual se estableció que se trata de un contrato en ejecución. Al respaldo de la caratula de la carpeta se encontró constancia de la publicación en el SECOP y la Hoja Control de Expedientes, explicada en los contratos anteriores, así como el diligenciamiento a lápiz y la contravención al artículo 16, de la Ley 594 de 2000²⁵.

Evaluación OCI a respuesta oficio I-2016-40454 del 13/07/2016

- En virtud a que la hoja de control²⁶ (...) tiene la finalidad de evitar la alteración que afecte la autenticidad de los documentos²⁷, la OCI ratifica la observación. Se precisa que la observación no fue referida a las carátulas de los expedientes sino a la Hoja de Control. Se requiere coordinar el instructivo con el grupo de archivo de la entidad.

2.5.2. Pagos realizados.

En lo que concierne a los pagos efectuados al arrendador, no se encontró documento alguno que diera cuenta de reembolso por concepto de pago de servicios público; así mismo, la OP con base en la información extraída de los aplicativos PREDIS y APOTEOSYS no reportó reembolsos por concepto de servicios públicos para este contrato.

Del canon de arrendamiento por valor de \$59.157.780, se registraron 6 pagos autorizados a través de las respectivas actas de supervisión, coincidiendo con el estado de cuenta presentado por la OP; sin embargo, las actas revisadas no referencian el periodo correspondiente al pago autorizado y no se observó factura o cuenta de cobro del arrendador como soporte para el mismo (Folios 49 al 74) lo que determina incumplimiento de la obligación del supervisor, contenida en la cláusula 12 del contrato "(...) Remitir a la Dirección de Servicios Administrativos de la Entidad la factura original o cuenta de cobro mensual del canon de arrendamiento (...)", así como de la responsabilidad que le atañe al supervisor del contrato y/o áreas que participan en el proceso, de remitir todos los actos y documentos surgidos de la relación contractual a la OC para su custodia, en virtud de los literales C y G, del artículo 36 del Decreto 330 de 2008.

Evaluación OCI a respuesta oficio I-2016-40454 del 13/07/2016

- La OCI mantiene la observación en lo referente al control de los pagos; de igual manera, las actas de supervisión las cuales deben incluir el periodo al que corresponde el pago autorizado aclarando son diferentes a las fechas de inicio y prevista para terminación; la DLE deberá incluir las acciones de compromiso en el Plan de Mejoramiento.

2.5.3. Visita al predio arrendado – Colegio Atanasio Girardot.

Inmueble arrendado como Sede C del Colegio Atanasio Girardot, localizado en la calle 18 Sur No. 29b -35 de la localidad de Antonio Nariño en el que se atienden en promedio 115 niños de pre-jardín, jardín y transición. El inmueble consta de 4 niveles, encontrando el nivel más alto sin concluir su construcción. Son 7 aulas de clase, baños en el primer y segundo piso, un salón de juegos y un auditorio, de lo que se observó el desarrollo del objeto contractual de "Arrendamiento del predio identificado con calle 18 sur no 29b – 35 de la localidad de Antonio Nariño, de la ciudad de Bogotá D.C., para el funcionamiento de un jardín infantil de la Secretaría de Educación del Distrito".

Evaluación OCI a respuesta oficio I-2016-40454 del 13/07/2016

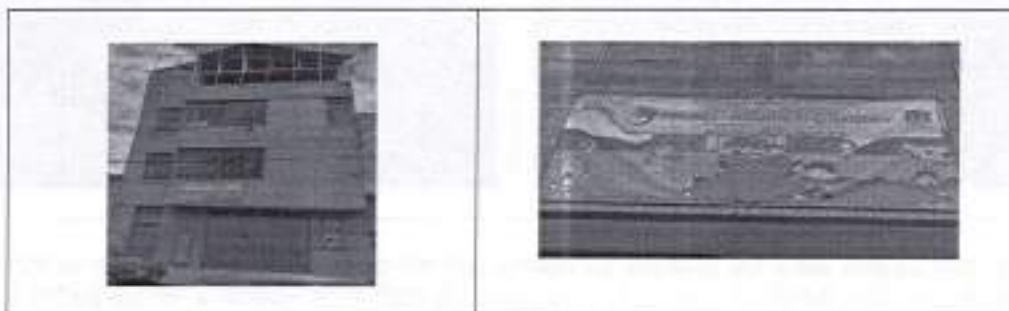
²⁵ Por medio de la cual se dicta la Ley General de Archivos y se dictan otras disposiciones.

²⁶ Acuerdo 02 de 2014 – Archivo General de la Nación.

La OCI evidencia inconsistencias en la respuesta presentada en el oficio en referencia por cuanto la resolución No. 14026 del 11 de septiembre de 2015 fue expedida con anterioridad al perfeccionamiento del contrato de arrendamiento -26 de octubre de 2015-; adicionalmente la dirección del predio mencionado en la resolución fue calle 18 Sur No. 29B – 31 y no 35 como lo registra el contrato; por lo anterior se mantiene la observación y la acción de compromiso deberá ser incluida en el Plan de Mejoramiento.

La visita de inspección física del estado del inmueble se realizó el 25/05/2016 y el resultado determinó la siguiente situación:

- Fachada del predio arrendado:



La fachada cuenta con la identificación del colegio y señala: "(...) Sede C Preescolar, Jardín y Transición".

- Escaleras de acceso al siguiente nivel de la edificación;



No evidenció el cumplimiento a lo establecido en el acuerdo 138 de 2004²⁷ con relación a la adecuación de escaleras con pasamanos y protección del acceso a escaleras, también reglamentado en la NTC 4595²⁸ y NTC 4145. De igual forma, en el ingreso a la cafetería no se evidenció puerta de control.

²⁷ Consejo de Bogotá. "Por medio del cual se regula el funcionamiento de los establecimientos públicos y privados que prestan el servicio de educación inicial", Art. 3, 3 Infraestructura,

²⁸ Ingeniería Civil y Arquitectura Planeamiento y Diseño de Instalaciones y Ambientes Escolares, 5 Requisitos Especiales de Accesibilidad, 5.3.2. Circulaciones Interiores, 5.3.2.3.



ALCALDIA MAYOR
BOGOTÁ D.C.
Secretaría
EDUCACIÓN

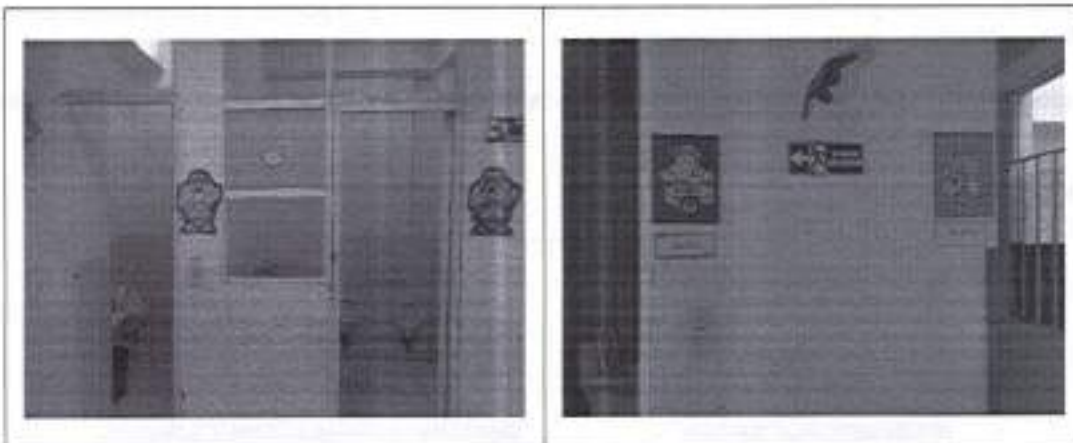
INFORME FINAL DE AUDITORIA

Proceso Gestión de Arrendamiento

Fecha elaboración: 29 de julio de 2016

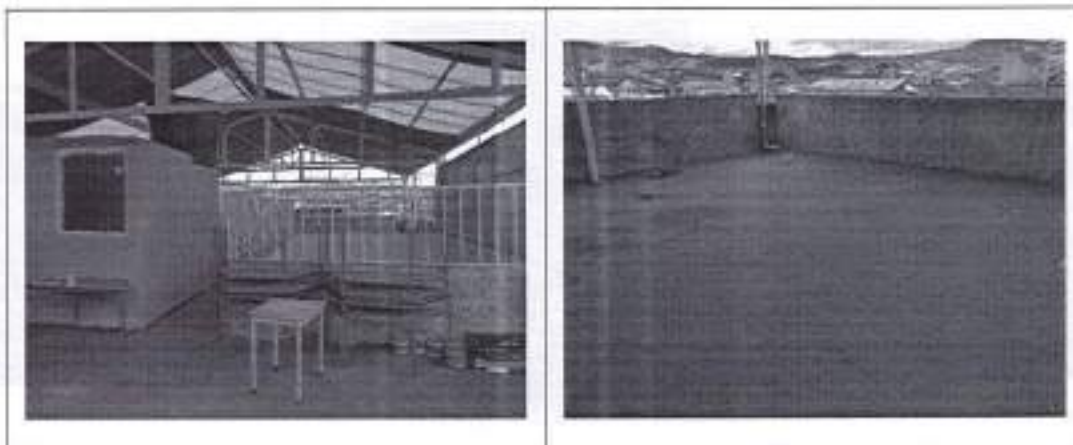
Página 36 de 49

- Baños:



Los baños cuentan con batería para los infantes en normal estado de uso. De acuerdo con lo manifestado por las profesoras del Colegio que acompañaron la visita del ingeniero del equipo de Auditoría, en los baños se generan malos olores que pueden estar originados por deterioro en la red sanitaria o falta de mantenimiento de la misma.

- Terraza cuarto nivel de la edificación:



El cuarto nivel está inutilizado toda vez que su construcción está incompleta. El paso a este nivel es restringido por una puerta que permanece cerrada.

En consecuencia, se concluye que el inmueble se encuentra en buen estado, no se evidenciaron deficiencias estructurales ni humedades. De acuerdo con lo informado por el personal del Colegio no hay goteras. El control para la circulación de los niños es deficiente pues no hay puertas ni rejas que restrinjan su paso a las escaleras y cafetería.



ALCALDÍA MAYOR
BOGOTÁ D.C.
Secretaría
EDUCACIÓN

INFORME FINAL DE AUDITORIA

Proceso Gestión de Arrendamiento

Fecha elaboración: 29 de julio de 2016

Página 37 de 49

Dado que no se evidenció en los expedientes revisados, se solicita aportar la documentación mediante la cual se dé cumplimiento a lo establecido en el ACUERDO 138 DE 2004 *"por medio del cual se regula el funcionamiento de los establecimientos públicos y privados que prestan el servicio de educación inicial"*, particularmente *"Las instituciones públicas y privadas que presten el servicio de educación inicial a los niños y las niñas de cero (0) a menores de seis (6) años, en la ciudad de Bogotá, requerirán licencia de funcionamiento (...)"*, o en su defecto el acto administrativo que permita el funcionamiento del jardín infantil.

2.6 Contrato 570 de 2015 de la Dirección Local de Educación de Fontibón.

2.6.1. Evaluación del proceso contractual y del expediente del contrato.

Una vez revisado el expediente contractual se observó que el supervisor del contrato es la Dirección Local de Educación Fontibón y no la DSA como figura en la relación de contratos suministrada al equipo auditor por la OC. Teniendo en cuenta que la información suministrada por la DC fue la base para la muestra y se programaron la reunión de apertura y las visitas, no fue posible verificar en la Localidad de Fontibón el procedimiento respecto del contrato 570 de 2015.

De la revisión física del expediente se determinó que al igual de los contratos anteriores la *hoja de control* fue diligenciada con lápiz con las incidencias de ello frente al artículo 16, de la Ley 594 de 2000²⁹.

Se confirmó que, la documentación relacionada con los pagos al arrendador fue remitida por la DSA en respuesta al requerimiento efectuado por el grupo de archivo de la OC, mediante correo electrónico de fecha 19/05/2016 (Folios 49 al 51); adicionalmente, se encontraron los oficios con radicados: I-2015-4516 de 21/01/2015 (Folio 54), I-2015-10126 de 26/02/2015 (Folio 60), I-2015-15196 de 12/03/2015 (Folio 66), I-2015-20388 de 10/04/2015 (Folio 73), I-2015-26068 de 11/05/2015 (Folio 80), I-2015-31647 de 10/06/2015 (Folio 88), I-2015-37942 de 14/07/2014, I-2015-42246 de 12/08/2015 (Folio 102), I-2015-48345 de 10/09/2015 (Folio 109), I-2015-54928 de 14/10/2015 (Folio 116), I-2015-61705 de 12/11/2015 (Folio 123), I-2015-61707 de 12/11/2015 (Folio 130), dirigidos a la DSA por parte de la DLE de Fontibón, remitiendo las actas de supervisión y sus anexos; los cuales fueron enviados a la OC con el radicado I-2016-30056 de 20/05/2016 (Folio 59); por lo cual se determinó que la DSA, y la DLE en calidad de supervisora del contrato, no remitieron los documentos surgidos de la relación contractual a la OC para su custodia, en virtud de los literales C y G, del artículo 36 del Decreto 330 de 2008.

2.6.2. Pagos realizados.

En lo concerniente a pagos efectuados al arrendador, la OP no reportó reembolsos por pago de servicios públicos ni en el expediente se encontraron las facturas o autorizaciones por parte de la supervisión del contrato. De los pagos efectuados por concepto de arrendamiento, la Oficina de Presupuesto reportó 10 pagos por valor de \$3.057.997 y uno por \$2.950.026; lo anterior, no coincide con los pagos autorizados por la supervisión del contrato en las 12 actas que reposan en el expediente (Folios 55 a 136); demostrando deficiencias en la supervisión del contrato.

El contrato evaluado, se dio por terminado mediante acta del 15/01/2016 (Folios 160 y 161), se levantó el inventario y se suscribió acta de entrega del inmueble de la misma fecha; sin embargo, transcurridos 5 meses desde la terminación de contrato, no se procedió con la liquidación del mismo, incumpliendo la cláusula 12, numeral 14: *"Liquidar el contrato de arrendamiento, dentro de los cuatro (4) meses siguientes al vencimiento del plazo de ejecución"*.

2.7 Contrato 3443 de 2015 de la Dirección Local de Educación de Bosa.

2.7.1. Evaluación del proceso contractual y del expediente del contrato.

²⁹ Por medio de la cual se dicta la Ley General de Archivos y se dictan otras disposiciones.



ALCALDÍA MAYOR
BOGOTÁ D.C.
Secretaría
EDUCACIÓN

INFORME FINAL DE AUDITORIA

Proceso Gestión de Arrendamiento

Fecha elaboración: 29 de julio de 2016

Página 38 de 49

Durante la revisión física del expediente el equipo auditor verificó que se trata de un contrato en ejecución. Como los contratos precedentes, en el respaldo de la caratula se ubica la *Hoja de Control de Expedientes* diligenciada con lápiz con las incidencias de ello frente al artículo 16, de la Ley 594 de 2000³⁰.

Para el caso particular del contrato 3443 de 2015, se encontró a folio 65 una certificación de la Contraloría General de la República de fecha 03/07/2015, en la cual se indica que la Sociedad Educativa los Muiscas mantiene un acuerdo de pago por proceso de jurisdicción coactiva, de otra parte, en cuanto a la firmeza del Certificado de Libertad y Tradición del inmueble, se encontró que mediante radicado 50S2014EE02466 de 04/02/2014, Superintendencia de Notariado y Registro - Registrador principal de la Zona Sur, indicó: *"el expediente AA18-2013, su último trámite fue el de desatar los recursos de apelación interpuestos a la resolución 0154 de 2013, los cuales fueron resueltos con la resolución No 12620 de fecha 20 de noviembre de 2013, una vez culminó la etapa de notificación fue enviado a este despacho con oficio de fecha 20 de enero de 2014, recibido en este despacho el 29/01/2014, a la fecha el expediente se encuentra pendiente por su ejecutoria. Una vez haya culminado su etapa le estaré enviando copia del certificado de libertad"* (Folio 16).

No obstante, se encontró que el certificado de Tradición de Matrícula Inmobiliaria aportado para la realización del contrato fue expedido en febrero 04 de 2013, lo que evidencia que el certificado de tradición no se encontraba actualizado al momento de la contratación; ahora bien, con ocasión del radicado de la superintendencia 50S2014EE02466 del 04/02/2014, en el cual indica que remitiría a la SED el correspondiente Certificado de Tradición actualizado; no obra en el expediente contractual dicho documento, o actuación por parte de la SED a fin de corroborar que a la fecha la Sociedad Educativa los Muiscas gocen del derecho real sobre el inmueble.

Se identificó una obligación de informar cada 3 meses a la SED mediante oficio escrito por el representante legal, la situación y/o avance del proceso que adelanta la Superintendencia de Notariado y Registro, con respecto a la situación jurídica del folio de matrícula del inmueble; del proceso que adelanta la contraloría general o distrital con respecto al embargo coactivo y el acuerdo de pago del mismo. Al respecto no se evidenciaron informes del estado y avance de esta obligación en la carpeta del expediente del contrato.

Evaluación OCI a respuesta oficio I-2016-39498 del 7/07/2016

- La OCI, una vez, evaluada la respuesta mantiene la observación puesto que no se presentó evidencia de lo expuesto en el oficio en referencia en cuanto a los informes que debió presentar la Sociedad Cultural Educativa los Muiscas S.A.S. y no se logró demostrar que se hayan realizado los seguimientos trimestrales.

Se observó que, el concepto técnico de la DCCEE (Folios 119 al 123), no cuenta con la fecha de elaboración ni fecha en que realizó la visita técnica. A folios 213 y 214, se observaron dos oficios relacionados con la recepción de un cronograma para realización de mejoras y adecuaciones por parte del arrendador (Radicados I-2015-52351 e I-2015-54357), sin las firmas del Director Local y Jefe de oficina de Contratos, en ese momento Melida Castiblanco; lo cual afecta la validez del documento por cuanto los directivos de las respectivas áreas no plasmaron su aprobación mediante la firma.

Evaluación OCI a respuesta oficio I-2016-39675 del 8/07/2016 – Jefe Oficina de Contratos.

- La OCI mantiene la observación y una vez sea verificado el expediente y subsanadas las firmas correspondientes, por lo que la OC deberá informar a la OCI el resultado de la gestión adelantada.

³⁰ Por medio de la cual se dicta la Ley General de Archivos y se dictan otras disposiciones.



ALCALDÍA MAYOR
BOGOTÁ D.C.
Secretaría
EDUCACIÓN

INFORME FINAL DE AUDITORIA

Proceso Gestión de Arrendamiento

Fecha elaboración: 29 de julio de 2016

Página 39 de 49

Con cargo al RP 5351 expedido el 31 de agosto de 2015 se registraron pagos del 12/03/2015 con las órdenes de pago No. 25706 y 25616 cada una por valor de \$34.634.942 (Folio 166) que se refleja en el oficio de la OP No. I-2016-32234 recibido en la OCI el 1 de junio de 2016.

Evaluación OCI a respuesta oficio I-2016-39498 del 7/07/2016

- La explicación de la DLE no alude a las fechas de elaboración no de visita técnica; por lo tanto, se mantiene la observación por parte de la OCI.

2.7.2. Pagos realizados.

Se evidenció en las 9 actas de supervisión que reposan en el expediente del contrato, que se verifica el cumplimiento de las actividades a cargo del contratista en virtud de lo cual se establece la procedencia de la autorización del pago/desembolso. Sin embargo, esta certificación se expide antes del periodo del acta; Es decir, se dan por cumplidas las obligaciones del contratista de forma anticipada, lo cual se evidencia en el siguiente cuadro donde se relaciona la fecha de elaboración del acta y el periodo que certifica:

TABLA No. 8 REGISTRO CERTIFICACIONES DE PAGOS

No. Acta	Fecha de elaboración	Periodo certificado	
		Desde	Hasta
1	16/09/2015	31/08/2015	30/09/2015
2	08/10/2015	01/10/2015	30/10/2015
3	26/10/2015	31/10/2015	30/11/2015
4	10/11/2015	01/12/2015	30/12/2015
5	10/11/2015	31/12/2015	30/01/2016
6	21/01/2016	31/01/2016	28/02/2016
7	22/02/2016	01/03/2016	31/03/2016
8	31/03/2016	01/04/2016	30/04/2016
9	20/04/2016	01/05/2016	30/05/2016

FUENTE: Expediente del contrato (Folios 218 - 251) – Elaborado por equipo auditor - OCI. 2016

Respecto a los reembolsos realizados a favor del arrendador, por concepto de pago de servicios públicos no reposa evidencia alguna en el expediente del contrato, sin embargo, la OP informó:

TABLA No. 9 PAGOS EFECTUADOS AL ARRENDADOR

ORDEN DE PAGO	FECHA	VALOR \$	REEMBOLSO
27262	21/12/2015	360.900	Energía
135	04/02/2016	529.909	Energía
251	16/02/2016	299.957	Energía
977	15/03/2016	200.692	Energía
1304	06/03/2016	442.770	Energía
3504	24/05/2016	890.559	Energía

FUENTE: Radicado I-2016-32234 de 25/05/2016 - Oficina de Presupuesto SED



ALCALDIA MAYOR
BOGOTÁ D.C.
Secretaría
EDUCACIÓN

INFORME FINAL DE AUDITORIA

Proceso Gestión de Arrendamiento

Fecha elaboración: 29 de julio de 2016

Página 40 de 49

Se observó en los reembolsos realizados por concepto de pago de facturas por servicio de energía una variación en el valor facturado, en el periodo de 9 de marzo a 9 de abril de 2016, que comparado con un periodo de actividad escolar similar fue entre \$360.900 y 529.909. En la siguiente gráfica se detalla el comportamiento del valor de las facturas:



FUENTE: Facturas de servicios Públicos – elaboró Equipo auditor OCI

De acuerdo con el numeral 11 de la cláusula decima segunda, el supervisor tiene como obligación *"justificar de forma mensual y bimestral las variaciones o incrementos anormales en el consumo de servicios públicos (...)".* Al respecto no se evidenció pronunciamiento alguno.

En relación con los pagos por concepto de canon de arrendamiento, se observaron 9 actas de supervisión cada una por valor de \$37.634.942, dichas actas no cuentan con la factura o cuenta de cobro del arrendador, así como la descripción del periodo correspondiente al pago autorizado (folios 218 a 256); evidenciando debilidades en la supervisión del contrato e incumplimiento de las obligaciones contractuales contenidas en la cláusula 5, numeral 7: *"Efectuar de forma mensual y bimestral el pago de los servicios públicos (...), cláusula 6, numeral 6: "OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: (...) Remitir para su reembolso mediante un oficio al SUPERVISOR del contrato, al día hábil siguiente a cancelar el valor de todos los servicios públicos el periodo facturado o del servicio objeto de dicho trámite, los recibos originales", y de la cláusula 12 – Supervisión, numeral 3: "Verificar de manera previa a la remisión de facturas o cuentas de cobro Corroborar que el ARRENDADOR reporte de manera mensual y bimestral la facturación de los servicios públicos para su reembolso (...)"* (Resaltado fuera del texto), así como del artículo 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011.

Evaluación OCI a respuesta oficio I-2016-39498 del 7/07/2016

- La respuesta entregada por la DLE no responde a la observación de auditoría en virtud a que la documentación no reposa en el expediente contractual de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 330 de 2008; así mismo, no justifica la expedición de certificaciones antes del cumplimiento del periodo.

2.7.3. Visita al predio arrendado – Colegio Carlos Pizarro – Sede B.

Inmueble arrendado como Sede B del Colegio Carlos Pizarro, localizado en la carrera 102 No. 69 – 20 Sur de la localidad de Bosa, atiende estudiantes que cursan los niveles de 2º. a 5º. de educación básica primaria en el marco del programa de 40 horas y un promedio de atención 840 niños en las dos jornadas. El inmueble consta de una edificación de 3 niveles y un área exterior para la recreación de los estudiantes. La visita a éste inmueble se realizó el 23/05/2016 con las siguientes observaciones:

- Fachada del colegio:

--	--



ALCALDIA MAYOR
BOGOTÁ D.C.
Secretaría
EDUCACIÓN

INFORME FINAL DE AUDITORIA

Proceso Gestión de Arrendamiento

Fecha elaboración: 29 de julio de 2016

Página 41 de 49



En la fachada del Colegio no se evidenció identificación alguna del Colegio.

- Puerta de entrada al inmueble:



Se encontró junto a la puerta de ingreso del inmueble escombros que deben ser retirados y dispuestos en un lugar adecuado.

- Patio posterior de la edificación:



PATIO POSTERIOR



SIN CUBIERTA



ESCOMBROS

El patio de juegos está en mal estado, con escombros, desechos de llantas y piso con barro lo que dificulta el desarrollo de actividades al aire libre; colinda en la parte posterior con otro terreno baldío y al carecer de cubierta en temporada de lluvia los niños deben permanecer en los corredores del edificio por potencial anegación del terreno.

- Cerramiento perimetral:



ALCALDIA MAYOR
BOGOTÁ D.C.
Secretaría
EDUCACIÓN

INFORME FINAL DE AUDITORIA

Proceso Gestión de Arrendamiento

Fecha elaboración: 29 de julio de 2016

Página 42 de 49



El cerramiento perimetral del predio se encuentra en mal estado, hay desprendimiento de los elementos verticales de la reja y horizontales de protección ancladas al muro a media altura lo que evidencia permeabilidad de acceso de terceros, personal no autorizado, animales y la facilidad para las ventas ambulantes. De igual manera, este tipo de reja no permite el control de estudiantes los cuales pueden ingresar y salir por los espacios que se presentan.

- Cuarto de almacenamiento de refrigerios:



El cuarto de almacenamiento de refrigerios escolares no es adecuado; el piso se encuentra deteriorado y las paredes no son lavables contraviene la Resolución No. 3429 del 7 de diciembre de 2010³¹ en su artículo DECIMO NOVENO. COORDINACIÓN DE ACTIVIDADES, b. De las rectorías, numeral 2.

- Baterías sanitarias:



³¹ "Por la cual se reglamenta el Proyecto de Alimentación en los Colegios Oficiales del Distrito Capital"



ALCALDIA MAYOR
BOGOTÁ D.C.
Secretaría
EDUCACIÓN

INFORME FINAL DE AUDITORIA

Proceso Gestión de Arrendamiento

Fecha elaboración: 29 de julio de 2016

Página 43 de 49

En la batería sanitaria del primer piso se encontró que 3 de los 5 lavamanos no están funcionando, faltan elementos en las divisiones de los sanitarios y una de las puertas no cierra por ausencia de bisagras inferiores. De igual forma, los registros en los baños no tienen sus respectivas tapas así como los sanitarios que permanecen descubiertos, por lo cual los niños están expuestos a su manipulación y a los efectos de salubridad e higiene.



- Muros en mampostería:



Se encontró agrietamiento en el muro colindante de los salones 302 y 303 lo cual debe ser verificado por el propietario y descartar fallas estructurales y tomar las medidas correctivas pertinentes.

- Ventanas rampa interior:



ALCALDIA MAYOR
BOGOTÁ D.C.
Secretaría
EDUCACIÓN

INFORME FINAL DE AUDITORIA

Proceso Gestión de Arrendamiento

Fecha elaboración: 29 de julio de 2016

Página 44 de 49



Se evidenció que la ventanería junto a la rampa interior para acceder al segundo nivel estaba rota o retirada parcialmente y junto a la escalera se encuentran rotos los vidrios de ventanales, entre el primer y segundo nivel:



De acuerdo con las condiciones observadas, la sede del Colegio expone a los estudiantes, docentes y en general a quienes transitan por estos pasillos a riesgos de accidentalidad puesto que las condiciones no son óptimas para los estudiantes cuando existen "obstáculos de seguridad" que amenazan la integridad física.

- Goteras:



En los salones del tercer nivel se presentan goteras.

Salón de Tecnología:



ALCALDÍA MAYOR
BOGOTÁ D.C.
Secretaría
EDUCACIÓN

INFORME FINAL DE AUDITORIA

Proceso Gestión de Arrendamiento

Fecha elaboración: 29 de julio de 2016

Página 45 de 49



El salón no cuenta con instalaciones eléctricas adecuadas para cargar los computadores; las conexiones se hacen a una misma toma lo que expone a potenciales sobrecargas en la red ocasionando daños en los equipos. El registro fotográfico muestra desorden en el cableado, tomas sueltas y arrume de equipos de cómputo.

- Salón de clase:



TUBERIA DE CONEXIÓN
SANITARIA



En el salón 501, tercer nivel del inmueble, se encontró tubería de conexión sanitaria que no se encuentran debidamente sellada, lo cual genera malos olores en aula.

De la visita de evaluación se concluyó la existencia de deficiencia en el reporte de intervenciones propias del mantenimiento del inmueble como lo son baños tapados, lavamanos fuera de uso por escapes de agua, goteras en salones del tercer nivel, reposición de vidrios rotos, retiro de escombros de la propiedad. Lo anterior teniendo en cuenta que no se reportan estas situaciones de manera oficial. Las áreas de recreo no son adecuadas para los estudiantes pues no garantizan su utilización continua y permanente en temporada de lluvias.

A nivel estructural se evidenció fisuras menores en muros de mampostería en el primer nivel; sin embargo, es necesario identificar su origen y hacer el seguimiento correspondiente.

Evaluación OCI a respuesta oficio I-2016-39498 del 7/07/2016

- En cuanto a los compromisos planteados en el Plan de Mejoramiento adjunto al oficio, la OCI encuentra que se debe reformular y presentar en el término y plazo definido para ello; las acciones de compromiso deben eliminar las causas y no permitir que se repitan. A continuación, se precisan algunos aspectos que deben tener en cuenta:
 - Compromiso: Precisar las acciones a adelantar para corregir la causa de la observación y eliminarla. No señalar la acción en los términos registrados por la DLE "(...) se tomarán los correctivos para que no vuelva a ocurrir".
 - Fechas: Registrar la fecha de inicio y final de cumplimiento de la acción.



ALCALDÍA MAYOR
BOGOTÁ D.C.
Secretaría
EDUCACIÓN

INFORME FINAL DE AUDITORIA

Proceso Gestión de Arrendamiento

Fecha elaboración: 29 de julio de 2016

Página 46 de 49

- Responsables: La DLE debe suscribir la acción sobre la cual tiene responsabilidad de subsanar; de existir acciones compartidas se debe coordinar con el área correspondiente y quedar registradas en el Plan de Mejoramiento definitivo y registrar quien es el responsable de la acción.

En conclusión, la auditoria evaluó, de manera aleatoria, el cumplimiento de las obligaciones contractuales, supervisión, pago y liquidación en la ejecución de 7 contratos de arrendamiento en cumplimiento del proceso de Gestión de Arrendamiento. El resultado determinó debilidad del sistema de control interno reflejado los siguientes aspectos:

- De la Supervisión:

El ejercicio de la Supervisión presentó debilidades en el seguimiento administrativo, operativo y financiero que sobre el cumplimiento del objeto del contrato se debió ejercer.

Las actas de supervisión fueron expedidas como actas de interventoría y no registraron los períodos de aprobación para autorizar los pagos mensuales de los cánones de arrendamiento contraviniendo las normas de ley de la Supervisión³². Expedición de certificaciones de autorización de pagos antes del cumplimiento del respectivo periodo como ocurrió con el Contrato 3443 de 2015 de la Dirección Local de Educación de Bosa.

- Obligaciones contractuales:

Los pagos por concepto de reembolsos de servicios públicos no fueron realizados de acuerdo con lo establecido en las cláusulas contractuales respectivas, dado que, en gran parte de los contratos evaluados, fueron cancelados posterior a la fecha de terminación del contrato, incluso hasta 8 meses después o a través de desembolsos con cuentas acumuladas de más de 2 meses.

Incidencia en el cumplimiento del PAC y la ejecución del presupuesto asignado para la gestión de arrendamiento en virtud de la forma en que fueron cancelados esos reembolsos.

No existe control en las DLE sobre los pagos que se realizan desde nivel central al arrendador; la supervisión no cuenta con el acceso a los aplicativos para efectos de hacer seguimiento y control de pagos. No obstante, mediante acta de reunión del 12 de noviembre de 2015 con la asistencia de los Directores de la Dirección General de Educación y Colegios Oficiales, Directores Locales de Educación, Jefe de la Oficina de Contratos y la Jefe de Presupuesto, se observó cómo 2º. Punto de agenda "Contratos de Arrendamiento DLE" a través de la cual se establecieron pautas para Supervisión e instalación del aplicativo APOTEOSYS en las DLE con el fin de garantizar el seguimiento y control de los pagos efectuados y en la que se registró el siguiente compromiso:

1.- La Dirección Financiera en coordinación con la oficina de REDP realizará la instalación del aplicativo de apoteosys en las Direcciones Locales con el fin que ellos puedan manejar directamente la información y no tengan que depender del nivel central. En caso que no se pueda realizar la instalación del aplicativo en las Direcciones Locales se realizará una jornada". El aplicativo no fue instalado en las DLE visitadas.

Consecuente con la falta de controles eficientes, la trazabilidad del proceso carece de herramientas de confrontación, comprobación y verificación que no es ejercida por la Supervisión, situación que determina un sistema de control ineficiente.

³² Resolución No. 1333 de 2014 "Por la cual se adopta el Manual de Contratación de la Secretaría de Educación del Distrito", 10 CONTROL DE EJECUCIÓN, 10.1 SUPERVISIÓN y 10.2 INTERVENTORÍA. Ley 1474 de 2011, art. 83. Supervisión e interventoría contractual.

Con respecto a la liquidación de los 7 contratos revisados, se encontró una sola acta de liquidación que no estaba firmada por el ordenador del gasto; en términos generales no se están cumpliendo los términos establecidos contractualmente, exponiendo a la entidad a la pérdida de competencia, por la falta de controles efectivos para determinar cuáles contratos deben ser liquidados y los términos de ley para realizarla.

- De las inspecciones físicas de los predios en arriendo:

Solo en el inmueble arrendado donde funciona la Sede B del Colegio Carlos Pizarro, se evidenció la existencia de una rampa de acceso a los niveles superiores de la edificación. De conformidad con lo establecido en el parágrafo del artículo 13 del capítulo 2 de la ley 361 de 1997, "Todo centro educativo de cualquier nivel deberá contar con los medios y recursos que garanticen la atención educativa apropiada a las personas con limitaciones".

El predio arrendado para el funcionamiento del jardín infantil en el Colegio Atanasio Girardot no dispuso de adecuación de escaleras con pasamanos y protección del acceso a escaleras.

Presencia de deficiencias en salubridad en los inmuebles arrendados por limitaciones en el uso de baterías sanitarias por daños y/o falta de mantenimiento, así como disposición inadecuada de los refrigerios de los niños.

Las condiciones para la prestación del derecho a la educación en los predios arrendados de los colegios Colegio Carlos Pizarro y del colegio Carlos Arango Vélez no son adecuadas por los altos niveles de inseguridad en contra de la integridad física de los infantes al presentar ventanería y espejos rotos y vencidos.

- Gestión documental, archivo de gestión:

Los expedientes oficiales que reposan en la DC carecen de documentos de todo el proceso de la gestión de arrendamiento que de igual manera se presenta en las Supervisiones correspondientes.

3. Determinar la existencia de contratos de arrendamiento (CA) pendientes de liquidar o en procesos jurídicos en desarrollo del proceso de arrendamiento con el fin de evaluar la incidencia de los recursos que por este concepto ha invertido la SED.

Se identificó que 1 contrato de los 7 evaluados contaba con acta de liquidación y esta no se encontraba firmada por el ordenador del gasto.

El contrato 3443 de 2015 registró (folio 65) una certificación de la Contraloría General de la República de fecha 03/07/2015, en la cual se indicaba que la *Sociedad Educativa los Muisca* mantiene un acuerdo de pago por proceso de jurisdicción coactiva. La firmeza del Certificado de Libertad y Tradición del inmueble presentó la siguiente situación: "el expediente AA18-2013, su último trámite fue el de desatar los recursos de apelación interpuestos a la resolución 0154 de 2013, los cuales fueron resueltos con la resolución No 12620 de fecha 20 de noviembre de 2013, una vez culminó la etapa de notificación fue enviado a este despacho con oficio de fecha 20 de enero de 2014, recibido en este despacho el 29/01/2014, a la fecha el expediente se encuentra pendiente por su ejecutoria. Una vez haya culminado su etapa le estaré enviando copia del certificado de libertad" (Folio 16) , de la Superintendencia de Notariado y Registro.

No obstante, el certificado de Tradición de Matricula Inmobiliaria expedido en febrero 04 de 2013, no se encontraba actualizado al momento de la contratación. Con ocasión del radicado de la superintendencia 50S2014EE02466 del 04/02/2014, en el cual indica que remitiría a la SED el correspondiente Certificado de Tradición actualizado; no obra en el expediente contractual dicho documento, o actuación por parte de la SED a fin de corroborar que a la fecha la Sociedad Educativa los Muisca gocen del derecho real sobre el inmueble como tampoco la obligación de informar cada 3 meses a la SED la situación y/o avance del proceso que adelanta la Superintendencia de Notariado y Registro, con respecto a



ALCALDÍA MAYOR
BOGOTÁ D.C.
Secretaría
EDUCACIÓN

INFORME FINAL DE AUDITORIA

Proceso Gestión de Arrendamiento

Fecha elaboración: 29 de julio de 2016

Página 48 de 49

la situación jurídica del folio de matrícula del inmueble; del proceso que adelanta la contraloría general con respecto al embargo coactivo y el acuerdo de pago del mismo.

En términos generales no se están cumpliendo los términos establecidos en el contrato, lo que expone a la entidad a la pérdida de competencia, por la falta de controles efectivos.

CONCLUSIONES

1. La auditoría realizada cumplió con el objetivo general de evaluar la ejecución del proceso de Gestión de Arrendamiento de predios como apoyo a la ampliación de coberturas y de planes de contingencia en aplicación a la prestación del servicio educativo y con los objetivos específicos, al verificar el estado de aplicación del procedimiento de Gestión de Arrendamientos, el cumplimiento de las obligaciones contractuales, de supervisión, pago y liquidación en la ejecución de 7 contratos de arrendamiento evaluados y la identificación de contratos de arrendamiento (CA) pendientes de liquidar o en procesos jurídicos y evaluar la incidencia de los recursos que por este concepto ha invertido la SED.
2. El sistema de Control Interno de la Gestión de Arrendamientos denota vulnerabilidad puesto que los puntos de control son débiles y frágiles para mitigar los niveles de exposición al riesgo de tipo jurídico, financiero, operativo y administrativo reflejado en las falencias del procedimiento que regula el proceso, la supervisión, la gestión documental en lo pertinente al archivo de gestión y la terminación y liquidación de los contratos, detallado en el informe.
3. Se revelan debilidades y falencias del proceso de Supervisión evidenciadas ante las fallas en el seguimiento técnico, administrativo y financiero que debieron ejercer los Supervisores de estos contratos, conforme al Manual Integrado de Contratación de la Secretaría Distrital de Educación.

Los incumplimientos en algunas cláusulas contractuales se presentaron no fueron controladas al ser generados pagos por fuera de los tiempos y fechas del contrato de arrendamiento, la presentación inoportuna de las cuentas de cobro para trámite de reembolsos por pago de servicios públicos del inmueble arrendado, expedición de certificaciones anticipadas de cumplimiento del periodo arrendado con el cual se autorizaron desembolsos, ausencia de registro de los periodos aprobados en las actas de supervisión y verificación del estado de los predios donde se presta el derecho a la educación con aulas inadecuadas como el colegio Carlos Arango Vélez que cuenta con espejos rotos o quebrados en aula de clase y pasillos.

De igual forma, falta de seguimiento a los resultados de las visitas posteriores del profesional de DCEE para verificar que las adecuaciones señaladas en la visita inicial fueran realizadas antes de la suscripción del acta de inicio.

El arriendo que se suscribió para el funcionamiento de una sede administrativa de la SED localizada en el piso 10 del edificio de la Cámara Colombiana de la Infraestructura fue realizado a la oficina 1001 como lo evidencian todos los documentos entregados por el arrendador (escrituras, cédulas catastrales), pero la evidencia física determinó una ocupación de la oficina 1002, situación que no corresponde con el contrato de arrendamiento, alcance del objeto contractual y por la cual se cancela un canon de arrendamiento mensual de \$60.868.498.

4. No hay claridad conceptual entre los responsables de los procesos en las DLE de las figuras de interventoría y supervisión, así como las actas, procedimientos y formatos utilizados puesto que son emitidas como Actas de Interventoría y no de supervisión.
5. La existencia de rampas de acceso para estudiantes con limitaciones dejó en evidencia que solo 1 colegio, el inmueble arrendado donde funciona la Sede B del Colegio Carlos Pizarro, cumplió con lo establecido en el parágrafo único del artículo 13 del capítulo 2 de la ley 361 de 1997, "Todo centro educativo de cualquier nivel deberá contar con los medios y recursos que garanticen la atención educativa apropiada a las personas con limitaciones".

El Colegio Carlos Arango Vélez – Sede C arrendó esta sede para operar el programa de 40 x 40, la cual no se considera apta para el desarrollo de las actividades de ese programa dirigido a infantes puesto que el aula de clases cuenta con vidrios rotos y quebrados; los baños presentan cielos rasos en mal estado y en corredores y pasillos cable expuestos y toma corriente con cinta aislante.

6. Hay deficiencias en salubridad de los inmuebles arrendados por limitaciones en el uso de baterías sanitarias por daños y/o falta de mantenimiento, así como disposición inadecuada de los refrigerios de los niños en pasillos sin cumplir con las condiciones mínimas para su conservación temporal.



ALCALDÍA MAYOR
BOGOTÁ D.C.
Secretaría
EDUCACIÓN

INFORME FINAL DE AUDITORIA

Proceso Gestión de Arrendamiento

Fecha elaboración: 29 de julio de 2016

Página 49 de 49

7. En términos generales, no se están cumpliendo los plazos establecidos en las obligaciones contractuales para la liquidación de los contratos terminados, exponiendo a la entidad a la pérdida de competencia por la falta de seguimiento y controles efectivos.

RECOMENDACIONES

1. Actualizar el procedimiento de Gestión de Arrendamientos bajo la coordinación y asesoría de la OAP y la participación activa de las dependencias involucradas en el proceso, teniendo en cuenta a los COD; así como, modificar las actas de supervisión conforme a esta función.
2. Fortalecer el sistema de control interno con la identificación y puesta en práctica de controles efectivos adoptados al procedimiento y bajo los principios del Modelo Estándar de Control Interno (MECI) de autorregulación, autocontrol y autogestión con el propósito de garantizar un adecuado cumplimiento de las funciones de supervisión y el fortalecimiento del desarrollo individual de quienes ejercen funciones administrativas, financieras y operativas.
3. Mejorar el proceso de gestión documental en lo pertinente al archivo de gestión con base la ley 594 de 2000 "Por medio de la cual se dicta la Ley General de Archivos y se dictan otras disposiciones" con el fin de optimizar y garantizar la trazabilidad del proceso y garantizar la memoria institucional de la gestión. En virtud de ello, la OC deberá atender el Decreto 330 de 2008 sobre el manejo y conservación de los expedientes contractuales.
4. Instalar en las DLE el aplicativo APOTEOSYS o PREDIS para el seguimiento y control financiero, de caja y tesorería con el fin de fortalecer la gestión de supervisión contractual.

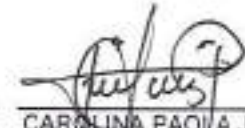
Atender los compromisos que las DC, DF, OC, DGECCO y DLE suscribieron en noviembre de 2015 sobre la gestión de arrendamientos tanto en la instalación del aplicativo APOTEOSYS como el arreglo de los expedientes contractuales para un archivo de gestión efectivo que se requiere aplicar, de igual manera, para la OC.

5. Adelantar los trámites ante los arrendadores para los arreglos y mejoras locativas de los predios que se encuentran en uso de la SED que garantice una educación de calidad en condiciones óptimas y propiciar la mitigación de los riesgos latentes que los estados de los inmuebles están generando.
6. Restringir el acceso o cerrar el aula del colegio Carlos Arango Vélez donde se imparte formación del programa 40 x 40 a los niños, hasta tanto se adopte una decisión de arreglo, cambio o retiro de los espejos.
7. Agilizar los procesos de liquidación de los contratos terminados teniendo en cuenta que dentro del clausulado de los mismos se ha establecido el tiempo y plazo para ello.
8. Determinar la disposición final de los elementos instalados producto de las adecuaciones realizadas a la sede administrativa de la SED, ubicada en el piso 10 del edificio de la cámara colombiana de la infraestructura, en virtud a que no fue establecido en ninguno de los documentos que soportaron la suscripción del contrato inicial No. 3465 de 2013 y el que opera en la actualidad.


MARIA LUCY SOTO-CARO
Jefe Oficina de Control Interno

Equipo Auditor Oficina de Control Interno:


FERNANDO NAVARRO DELGADO ACEVEDO


CAROLINA PAOLA JIMENEZ JIMENEZ


CARLOS E. TAMAYO GÓMEZ

