 UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA	MACROPROCESO: EVALUACIÓN, MEDICIÓN, CONTROL Y SEGUIMIENTO	CÓDIGO: U-FT-14.001.010
	FORMATO: INFORME EJECUTIVO	VERSIÓN: 0.0 Página 1 de 5

ONCI-18-M.DBU-M.DFA-03. EVALUACIÓN A CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y COMODATO DE LA SEDE MEDELLÍN

INFORME EJECUTIVO

ELABORÓ:

José Dairo Álvarez Ortiz - Luis Fernando Bañol Betancur.

REVISÓ:

Ángel Múnera Pineda, Jefe.

1. PRESENTACIÓN
2. OBJETIVO GENERAL
3. ALCANCE Y LIMITACIONES
4. RESULTADOS DE LA EVALUACIÓN Y COMPROMISOS DE MEJORAMIENTO
5. CONCLUSIONES

1. PRESENTACIÓN

La Oficina Nacional de Control Interno (ONCI), incluyó dentro de su Plan de Actividades para la vigencia 2018, la realización de una evaluación a los contratos de arrendamiento y de comodato suscritos por la Sede Medellín. En ese sentido, la presente evaluación se centró en la verificación del cumplimiento de las normas internas de la Universidad en la realización de los contratos mencionados.

Es necesario referenciar que en el trabajo previo a la realización de la presente evaluación, se verificó en los principales sistemas de información institucionales¹, la existencia de situaciones que presentaran riesgos al proceso evaluado, sin que se evidenciaran debilidades al respecto.

Igualmente, se analizaron los últimos informes de auditoría presentados por la Contraloría General de la República (CGR), donde se encontraron casos relacionados con los temas objeto de la evaluación, así: i) en la auditoría de la vigencia 2014, se presentaron observaciones referentes al manejo documental de los contratos de arrendamiento, el pago de los cánones y la falta de contratos que formalicen la entrega de espacios físicos de la Sede Medellín (hallazgos 38, 39 y 84) y ii) para la vigencia 2015, se evidenció la falta de contratos de comodato para la entrega y el recibo de bienes, así

como el inadecuado registro contable de los bienes entregados en comodato (hallazgos 4, 5 y 37).

Al respecto, se menciona que frente a los hallazgos relacionados, la Sede Medellín formuló el plan de mejoramiento correspondiente y dentro de los seguimientos realizados por la ONCI, en su momento, se estableció el cumplimiento de las acciones de mejora propuestas.

2. OBJETIVO GENERAL

Evaluar los mecanismos de control asociados al seguimiento de los contratos de arrendamiento y comodato suscritos por la Sede Medellín, mediante la verificación de la normativa vigente, con el fin de establecer su cumplimiento e identificar oportunidades que contribuyan al mejoramiento del proceso.

3. ALCANCE Y LIMITACIONES

La presente evaluación está orientada a verificar los mecanismos de control con los que cuentan los contratos de arrendamiento y comodato de la Sede Medellín. Se revisaron los contratos vigentes y en ejecución al 31 de enero de 2018.

Durante la evaluación no se presentaron limitaciones al alcance.

4. RESULTADOS DE LA EVALUACIÓN Y COMPROMISOS DE MEJORAMIENTO

De acuerdo con la metodología definida, se solicitó a la Dirección Financiera y Administrativa, una relación de los contratos de arrendamiento y comodato suscritos por la Sede Medellín, vigentes al 31 de enero de 2018.

¹ Sistema de Quejas y Reclamos, Plan de Mejoramiento suscrito con la Contraloría General de la República y Funciones de advertencia.





De la información recibida mediante Oficio M.DFA-011-18 del 1 de febrero de 2018, se identificó que la Sede Medellín tiene suscritos un total de 48 contratos de arrendamiento por valor de \$ 1.046.166.544, que atienden a la siguiente clasificación: 15 corresponden a cafeterías, 10 a papelerías, 5 a dulcerías, 5 a escenarios deportivos, 5 a máquinas dispensadoras, 2 a fruterías, 2 locales, 1 cajero electrónico, 1 laboratorio clínico, 1 librería y 1 droguería.

Con el fin de adelantar el proceso de verificación, se seleccionaron 21 de ellos, por un valor de \$ 794.940.800, equivalentes al 76 % del valor total de los contratos, teniendo como criterios de selección el valor y el objeto de los mismos.

En relación con los contratos de comodatos, se tiene que al 31 de enero de 2018 están vigentes un total 8 contratos por valor de \$ 1.036.102.795, de los cuales fueron seleccionados para la evaluación 4 de ellos por valor de \$ 1.025.797.222, equivalentes al 99 % del valor total.

Resultado de la evaluación, la ONCI realizó observaciones en los aspectos que consideró pertinentes y sobre los cuales, la Oficina Jurídica, la Dirección Financiera y Administrativa y la Facultad de Ciencias Agrarias, definieron acciones de mejora con el propósito de subsanar las debilidades referenciadas en el informe.

De acuerdo con la metodología definida para la identificación, categorización y tratamiento de las observaciones realizadas, se presentan a continuación, las que fueron categorizadas con impacto alto, las cuales serán objeto de seguimiento por parte de la ONCI, mediante los Compromisos de Mejoramiento:

Observación No. 1. Publicación en el sitio web de contratación de la Universidad.

a) El artículo 76 de la Resolución 1952 de 2008 (Manual de convenios y contratos anterior), modificado por el artículo 35 de la Resolución 872 de 2013 y por el artículo 18 de la Resolución 1213 de 2013 (normativa vigente al momento de la suscripción del contrato), dispone lo siguiente: "Artículo 76: Publicación en sitio web de contratación de la Universidad. Será obligación del

jefe de contratación o quien haga sus veces publicar copia de las órdenes contractuales superiores y los contratos, así como sus adiciones, prórrogas, modificaciones, suspensiones y cesiones, en el sitio Web del área de contratación de la Universidad responsable del proceso, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su legalización. Esta obligación se entenderá cumplida con la publicación en la página Web, y la indicación de la fecha en que se realizó.

Los 5 días hábiles siguientes para efectuar la publicación, comienzan a contar a partir del momento de la legalización, es decir, a partir de la aprobación de las garantías.


En el contrato de arrendamiento A-05-B44 de 2014 (cafetería Central) suscrito por la Dirección Financiera y Administrativa, se observó que la publicación se realizó de manera extemporánea, dado que la aprobación de la póliza (legalización del contrato) se realizó el 17 de octubre de 2014 y la publicación en el sitio web se llevó a cabo el 29 de octubre de 2014, es decir, en un tiempo mayor a los 5 días hábiles siguientes.

En este mismo sentido, no se evidenció la publicación de las 3 modificaciones efectuadas a este contrato, ya que estas no se encuentran en la página web de contratación y por ende, no se adjuntan los soportes que la certifiquen.

Lo anterior, se presentó por debilidades en el proceso de legalización del contrato referenciado y de sus posteriores modificaciones.

b) De otro lado, la Resolución 1551 de 2014 (Manual de Convenios y Contratos actual), en su artículo 71 establece que:

"Será obligación del jefe de contratación o quien haga sus veces publicar copia de las órdenes contractuales superiores y los contratos, así como sus adiciones, prórrogas, modificaciones, suspensiones y cesiones, en el sitio web del área de contratación de la Universidad responsable del proceso, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su legalización." (Subrayado fuera de texto original). Lo anterior también aplica para los contratos celebrados en vigencia de la Resolución 1952 de 2008.

 UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA	MACROPROCESO: EVALUACIÓN, MEDICIÓN, CONTROL Y SEGUIMIENTO	CÓDIGO: U-FT-14.001.010
	FORMATO: INFORME EJECUTIVO	VERSIÓN: 0.0
		Página 3 de 5

En verificación realizada a los expedientes seleccionados de los contratos de comodato, no se observó la existencia de la constancia de la publicación en el sitio web para ninguno de ellos.

Lo anterior puede ser causado por debilidades en los controles establecidos en la etapa precontractual, lo cual potencialmente genera incumplimientos en la aplicación de las normas internas de la Universidad.

Las situaciones descritas en los literales a y b, afectan el principio de publicidad, primordial en lo que respecta a la contratación pública.

En respuesta dada por la Oficina Jurídica de la Sede al informe preliminar², se expresó que: "Para dar respuesta a esta observación se informa que el Manual de Convenios y Contratos de la Universidad vigente (Resolución 1551 de 2014), y el anterior (Resolución No. 1952 de 2008 y sus modificaciones) no contempla en ninguno de sus artículos la publicación en la página web de los contratos de arrendamiento; además, no existen directrices en la Universidad para la publicación de este tipo de contratos..."

Sin embargo, en la evaluación realizada se evidenció la publicación de todos los contratos de arrendamiento verificados, incluso el de la Cafetería Central, solo que este último se hizo de manera extemporánea, de acuerdo con los términos establecidos en el Manual de Convenios y Contratos.

Igualmente, la Oficina Jurídica en su respuesta referenció el Informe de Evaluación a contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, realizado por la ONCI en el año 2013 en la Sede Manizales, donde en uno de sus apartes se indicó que: "en cuanto a la publicación de contratos, no hay lineamientos establecidos para la publicación de esta clase de contratos, los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles que la Universidad toma para uso de residencias estudiantiles y el espacio arrendado en la azotea del edificio de la ANDI se encuentran publicados en la página web de la Universidad bajo el criterio de contratos sin formalidades plenas, los demás contratos por ser la Universidad la parte arrendadora no necesita ninguna publicación".

Así las cosas y ante el vacío que presenta en el Manual de Convenios y Contratos, al no establecer una reglamentación específica para los contratos de arrendamiento y de comodato, y dadas las distintas interpretaciones que se pueden dar, la ONCI ratifica la observación presentada en el informe preliminar, con el propósito que esta sea tomada como una oportunidad para que se precise con claridad, desde el punto de vista jurídico, la aplicabilidad de las Disposiciones Comunes establecidas en el Título III del Manual para estos tipos de contratos.

Acciones de Mejora Formuladas

Con el propósito de lograr uniformidad y claridad en la aplicación de los requisitos establecidos para el perfeccionamiento y legalización de los contratos de arrendamiento y comodatos, se definieron las siguientes acciones:

Descripción de las acciones:

1. Teniendo en cuenta que se trata de un asunto que tendrá repercusiones en todos los niveles de la Universidad y que por su naturaleza requiere la expedición de un concepto, el competente para emitirlo desde el punto de vista jurídico sería la Dirección de Jurídica Nacional, según el artículo 9 del Acuerdo 070 de 2012 del Consejo Superior Universitario.
2. De acuerdo con el concepto jurídico emitir los lineamientos para el perfeccionamiento y legalización para los contratos de arrendamiento y comodatos.

Responsables de las acciones: Oficina Jurídica y Dirección Financiera y Administrativa.


Fecha de inicio: 1 de mayo de 2018.

Fecha de finalización: 31 de octubre de 2018.

Unidad de Medida: Oficio dirigido a la Dirección Jurídica Nacional y Documento con lineamientos para los contratos de arrendamientos en la Sede.

² Oficio MDFA 041-18 del 5 de abril de 2018.



 UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA	MACROPROCESO: EVALUACIÓN, MEDICIÓN, CONTROL Y SEGUIMIENTO	CÓDIGO: U-FT-14.001.010
		VERSIÓN: 0.0
	FORMATO: INFORME EJECUTIVO	Página 4 de 5

Observación 2. Debilidades en el seguimiento del Comodato FEDELAN.

El contrato de comodato FCA 001 de 2014 suscrito por la Facultad de Ciencias Agrarias con FEDELAN, dispone en la cláusula quinta, numeral 6, una obligación relacionada con la realización de arreglos, mantenimiento preventivo y correctivo de los bienes entregados.

En trabajo de verificación, se observaron debilidades en el seguimiento del comodato por parte de la Universidad, debido a que los mantenimientos descritos no se soportan con documentos evidenciables tales como cotizaciones, presupuestos y facturas que demuestren la efectividad de su realización. Igualmente, no se aportan las bitácoras de mantenimiento de las siguientes tres asociaciones beneficiadas: 1) Corporación Antioquia Holstein, 2) AGROCEDEÑO y 3) ASOGANORTE.

Lo anterior, es causado por falencias en la ejecución de las funciones de supervisión consagradas en el contrato suscrito. Lo cual genera impactos negativos para la Universidad, en relación con el cumplimiento integral del comodato y el cuidado y protección de los bienes públicos entregados a terceros.

Acciones de Mejora Formuladas

Con el propósito de mejorar la gestión de la función de supervisión y control, se definieron las siguientes acciones:

Descripción de las acciones:

1. Diseño, envió e implementación de formatos o planillas para el control del mantenimiento y usos por usuarios de la maquinaria agrícola en Comodato. Adicional se anexa reglamento del uso de maquinaria y Tablas precisas de acciones de mantenimiento por parte del Comodatario.

2. Solicitar las planillas de mantenimiento y uso de los equipos cada dos (2) meses.

Responsable de la acción: Facultad de Ciencias Agrarias.

Fecha de inicio: 9 de abril de 2018.

Fecha de finalización: 14 de agosto de 2018.

Unidad de Medida: Dos formatos o planillas: Mantenimiento maquinaria agrícola y Utilización maquinaria agrícola.

Observación N° 3. Formalización de Inmuebles Entregados a Terceros


El artículo 4 del Acuerdo 002 de 2008 "Por el cual se adopta el régimen que contiene las normas generales de los acuerdos de voluntades en la Universidad Nacional de Colombia", regula lo respectivo al contenido y la forma de los acuerdos de voluntades, expresando en el inciso segundo que: "Estos acuerdos deberán constar por escrito o mediante cualquier medio técnico, tecnológico o electrónico, en idioma castellano, bien sea a través de convenios o contratos, y no se exigirán más requisitos de forma que aquellos propios de su naturaleza". (Subraya fuera de texto original).

Al respecto, se observó para el caso específico de los espacios físicos utilizados por SINTRAUNICOL, que si bien la Convención Colectiva de Trabajo celebrada en 1978, establece que la Universidad debe facilitar lugares adecuados para el funcionamiento de la organización sindical, no se tiene formalizada una relación jurídica con la Institución, ya que no se evidenció la existencia de contrato de arrendamiento, comodato u otra figura contractual que regule el aprovechamiento del bien inmueble que ocupa actualmente SINTRAUNICOL.

En el proceso de evaluación, no se identificaron causas que fueren atribuibles a esta situación.

Lo descrito, genera riesgos en el manejo de los bienes de la Sede, puesto que no existen obligaciones ni condiciones entre las partes que regulen el uso de los mismos, lo cual debe ser propio de una relación contractual pública.

En respuesta a esta observación, la Oficina Jurídica de la Sede, señaló que: "dentro de la documentación que reposa en la Sección Documental de la Sede, no se encontró acta de entrega como tal del espacio, se

 UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA	MACROPROCESO: EVALUACIÓN, MEDICIÓN, CONTROL Y SEGUIMIENTO	CÓDIGO: U-FT-14.001.010
	FORMATO: INFORME EJECUTIVO	VERSIÓN: 0.0 Página 5 de 5

encontró únicamente como soporte de entrega, la convención colectiva de trabajo celebrada en el año 1978 entre la Universidad Nacional de Colombia y SINTRAUNICOL". Por lo tanto, se ratifica la observación presentada.

Acción de Mejora Formulada

Con el propósito de cumplir adecuadamente con las disposiciones vigentes, se definió la siguiente acción:

Descripción de la acción:

Formalizar mediante acuerdo de voluntades, el espacio físico que viene siendo utilizado por SINTRAUNICOL.

Responsable de la acción: Oficina Jurídica.

Fecha de inicio: 1 de mayo de 2018.

Fecha de finalización: 31 de diciembre de 2018.

Unidad de Medida: Acuerdo de voluntades.

5. CONCLUSIONES

- No se observó dentro de la verificación de los contratos seleccionados, situaciones que advirtieran la ocurrencia de riesgos de fraude, error o incumplimientos materiales o relevantes, que afectaran el logro de los objetivos que se propone la Sede Medellín con la suscripción de contratos de arrendamiento y comodato.

Es así como una vez realizada la evaluación a los mecanismos de control, asociados al seguimiento de los contratos de

arrendamiento y comodato suscritos por la Sede Medellín, se evidenció que en general, hay un cumplimiento efectivo de la normativa interna.

- En relación con los contratos de arrendamiento, la Dirección de Bienestar Universitario viene implementando adecuados mecanismos de control y seguimiento a la ejecución de los mismos, lo que permite asegurar el cumplimiento de las obligaciones establecidas contractualmente.
- En cuanto a comodatos, se evidenció una debilidad específica en el seguimiento al contrato FCA 001 de 2014 suscrito por la Facultad de Ciencias Agrarias con FEDELAN, atribuible a falencias en la ejecución de las funciones de supervisión.
- La etapa de perfeccionamiento y legalización de los contratos, evidenciaron debilidades relativas la Publicación en el Sitio Web de los contratos de comodato, así como la publicación del contrato de arrendamiento A-05-B44 de 2014 (cafetería Central) y sus modificaciones.
- Finalmente, dentro del análisis realizado por la ONCI, podrían plantearse estrategias de interacción entre las dependencias que intervienen en el proceso de contratación, con el fin de establecer criterios únicos que faciliten el apoyo, impidan el fraccionamiento de la información y permitan realizar estos procesos de la mejor manera.

ONCI, abril de 2018.

