



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

Elaborado por: Emilse Quiñones Izquierdo, Asesora.

Revisado por: Ángel Múnera Pineda (Jefe ONCI).

1. PRESENTACIÓN
2. OBJETIVO GENERAL
3. ALCANCES Y LIMITACIONES
4. RESULTADOS DE LA EVALUACIÓN Y PLANES DE MEJORAMIENTO FORMULADOS
5. ANALISIS DE RIESGOS
6. TRASLADO DE RIESGOS Y NOTIFICACIÓN A OTRAS INSTANCIAS DE CONTROL
7. CONCLUSIONES

La presente evaluación se orientó en verificar los mecanismos de control con los que cuentan los contratos de arrendamiento y comodato de la Sede Palmira. Se revisaron los contratos vigentes y en ejecución al 31 de marzo de 2018.

Las áreas evaluadas fueron: i) la Dirección de Bienestar Universitario quien tiene a cargo la supervisión de los contratos de arrendamiento vigentes; y ii) la Dirección Administrativa y Financiera para el caso de los comodatos de la sede.

## 1. PRESENTACIÓN

En la evaluación no se presentaron limitaciones al alcance.

La Oficina Nacional de Control Interno (ONCI), realizó la evaluación a los contratos de arrendamiento y comodatos de la Sede Palmira, acorde con el Plan de Auditoría aprobado, para la vigencia 2018 (sesión No. 2 del 6 de febrero de 2018), por el Comité Nacional de Coordinación del Sistema de Control Interno- CNCSCI, de la Universidad Nacional.

## 4. RESULTADOS DE LA EVALUACIÓN Y PLANES DE MEJORAMIENTOS FORMULADOS

Como trabajo previo a la realización de la presente evaluación, se verificó en los principales sistemas de información institucional<sup>1</sup>, en el cual no se evidenció situaciones que presentaran riesgo para el tema evaluado.

Durante el proceso auditor, la ONCI hizo observaciones para cada una de los aspectos evaluados que así lo ameritaron, sobre las cuales la Vicerrectoría de Sede, Oficina Jurídica, Dirección de Bienestar Universitario y la Dirección Administrativa y Financiera de Sede, determinaron un grupo de acciones de mejora con la finalidad de eliminar las causas que originaron las observaciones mencionadas.

Cabe precisar que el presente informe hace parte integral del Informe Final de Evaluación presentado a la Rectoría mediante oficio ONCI- 477 de Junio 25 de 2018 <sup>2</sup>.

Conforme a la metodología definida por la ONCI para la identificación, categorización y tratamiento de las observaciones derivadas de las evaluaciones elaboradas por esta oficina, a continuación se presentan las observaciones categorizadas con impacto alto cuyo seguimiento será realizado por la ONCI a través del avance de los compromisos de mejoramiento suscritos por la dependencia o proceso evaluado<sup>3</sup>.

## 2. OBJETIVO GENERAL

Evaluar los mecanismos de control asociados al seguimiento de los contratos de arrendamiento y comodato suscritos por la Sede Palmira, con el fin de verificar el cumplimiento de la normatividad e identificar oportunidades que contribuyan al mejoramiento del proceso.

A continuación, se presenta las acciones de mejora planteadas por la Oficina Jurídica, Dirección de Bienestar Universitario y Dirección Administrativa y Financiera.

## 3. ALCANCES Y LIMITACIONES

De los Mecanismos de Seguimiento para los contratos de arrendamiento y comodato suscritos por la Sede Palmira

Observación No. 2. Delegación para Suscribir Contratos

<sup>1</sup>/Sistema de Quejas y Reclamos, Plan de Mejoramiento suscrito con la Contraloría General de la República, solicitudes de evaluación por parte de directivos.

<sup>2</sup>/ El presente informe será publicado en la página web de la Oficina Nacional de Control Interno.

<sup>3</sup>/ Las observaciones pueden ser categorizadas con impacto alto, mayor, medio o bajo.

**Macroproceso: evaluación, Medición, Control y Seguimiento**  
**Proceso: Evaluación Independiente**  
**Informe Ejecutivo**



UNIVERSIDAD  
**NACIONAL**  
DE COLOMBIA

El Manual de Convenios y Contratos de la Universidad, Resolución 1551 de 2014 de Rectoría, establece en el literal b del numeral 13° del artículo 13° delega para adelantar todas las etapas y trámites del proceso contractual “En los Directores Financieros y Administrativos de las Sedes Manizales y Palmira, para el ejercicio de las funciones que le son propias y para ejecutar los recursos del presupuesto de la Universidad que le sean asignados al nivel central de la sede y los de su respectivo Fondo: b. Contratos para el arrendamiento de espacios para el gasto de alimentos y los que no han sido delegados en otra autoridad, hasta por una cuantía igual a ciento sesenta (160) salarios mínimos legales mensuales vigentes” (subrayado fuera de texto).

En la verificación realizada a los siguientes contratos de arrendamiento. a) contratos BU-003-2017 suscrito con Novaventa S.A.S por valor del 8% de las ventas mensuales antes de IVA de todas las máquinas dispensadoras, para el uso de los espacios (Edificio Administrativo, Edificio de Aulas y Cubículos, Edificio de Posgrados, Gimnasio, Granja Mario González Aranda para la instalación de 10 máquinas para la dispensación de snacks y bebidas refrescantes. B) Contrato 001-2018 suscrito con María Isabel Sandoval Gil por valor de \$6.000.000 por concepto de arrendamiento de un espacio para la prestación del servicio de fotocopiado ubicado en la parte baja de la biblioteca de la Sede Palmira, se evidenció que fueron suscritos por el Vicerrector de Sede en donde la delegación para este tipo de contratos y según su cuantía recae en la Directora Administrativa y Financiera de acuerdo a la normatividad vigente.

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

*Recomendación: Es importante que, a futuro, la jefatura de contratación establezca mecanismos de control y verificación de mayor rigurosidad, de tal forma que se asegure el cumplimiento de los requisitos establecidos en las normas internas en especial en el cumplimiento de las delegaciones para la suscripción de los acuerdos de voluntades que gestione la Sede Palmira.*

Frente a esta observación la Sección de Contratación adscrita a la Dirección Administrativa y Financiera de la Sede Palmira formuló como acción de mejora lo siguiente:

*Acción de Mejora Formulada por la Sección de Contratación*

Descripción de la acción: Suscribir los nuevos contratos de arrendamiento de espacios diferentes de suministro de alimentos, cuya cuantía es inferior a 160 SMLMV, con el delegado pertinente de conformidad a la normatividad

**Código: U-FT-14.001.010**

**Versión: 2.0**

vigente.

Fecha de inicio: 01/08/2018

Fecha fin: 31/12/2018

**Observación No 3. Acta de Entrega – Espacios**

El Manual de Convenio y Contratos en el Artículo 93 en las Obligaciones Generales de Vigilancia y Control a cargo del Supervisor indica en el literal e. que le corresponde: “Preparar y suscribir las actas que se requieran desde el inicio hasta la liquidación de la orden contractual o contrato y tramitarlas ante las instancias pertinentes. El acta de liquidación debe ser tramitada dentro del término previsto en la respectiva orden contractual o contrato y a falta de dicha estipulación, deberá tramitarse en el término que proceda según la normatividad contractual vigente en la Universidad”. (subrayado fuera de texto).

a) Para el contrato No. 001-2018 el cual tiene como objeto la entrega a título de arrendamiento del espacio ubicado en la parte baja de la biblioteca para prestar el servicio de fotocopiado, no se evidenció el acta de entrega del espacio suscrita por el contratista, la Dirección de Bienestar y otras instancias que estipula el contrato. En concordancia con lo que estipula la cláusula décima séptima Entrega. “La Universidad hará entrega del local y de todas sus instalaciones en perfectas condiciones, red eléctrica, cerraduras de las puertas de acceso, piso y paredes a la Arrendataria (...)”.

Lo anterior por debilidades en el seguimiento por parte de la Supervisión del Contrato quien no tiene establecido los mecanismos de control suficientes para verificar las obligaciones asignadas, lo anterior conlleva a desconocer el estado real en que se entregó el bien para ser usado por el contratista.

b) Para los contratos No. BU-001-2017 y BU-002-2017 se evidenció el acta de entrega del bien, sin embargo, no se suscribió por las instancias que indica la cláusula IX de los respectivos contratos. “(...)La UNIVERSIDAD hará entrega del local y de todas sus instalaciones físicas en perfectas condiciones, dotación existente e instalada, red eléctrica, y cerraduras de acceso al ARRENDATARIO mediante inventario que será firmado por un funcionario delegado por la Dirección de Bienestar, por un delegado de la División de Vigilancia y Seguridad y por un delegado de la Sección de Inventarios(...)”; al respecto no se evidenció en el acta de entrega la intervención del delegado de la vigilancia y de la sección de inventarios.

Lo anterior por debilidades en los mecanismos de seguimiento por parte de la Supervisión del Contrato y por falta de conocimiento de las condiciones del mismo.

**Macroproceso: evaluación, Medición, Control y Seguimiento**  
**Proceso: Evaluación Independiente**  
**Informe Ejecutivo**



UNIVERSIDAD  
**NACIONAL**  
DE COLOMBIA

*Recomendación: A la Dirección de Bienestar Universitario Sede Palmira quien realiza la Supervisión de los Contratos fortalecer los mecanismos de control para hacer seguimiento a la ejecución contractual de tal forma que se garantice el cumplimiento de lo establecido en los contratos y de las obligaciones asignadas por la normatividad.*

Frente a esta observación la Dirección de Bienestar Universitario de Sede formuló como acción de mejora lo siguiente:

*Acciones de mejoras formuladas Dirección Bienestar Universitario Sede Palmira*

1. Descripción de la acción: Rediseñar el acta de entrega de los espacios destinados a cafetería y fotocopiadora incluyendo en dicha acta los espacios para los delegados de la División de Vigilancia y Seguridad más la sección de inventarios

Fecha de inicio: 03/07/2018

Fecha fin: 03/09/2018

2. Descripción de la acción: Realizar entrega de los espacios en el seguimiento semestre de 2018.

Fecha de inicio: 04/09/2018

Fecha fin: 31/12/2018

Observación No. 5. Incumplimiento Pago Canon Arrendamiento

La cláusula VI Canon de Arrendamiento indica que "el arrendatario se obliga a pagar a la Universidad un canon de un millón ochocientos mil pesos mcte por cada periodo de mes o fracción, por anticipado dentro de los cinco (5) primeros días del mes a quien corresponda cada pago (...). Se exceptúa de pago mensual total de dicho canon los meses de julio, diciembre y enero de cada año dentro del plazo pactado, los que cancelarán el 50% del canon pactado (...)".

Se evidenció que el contratista del contrato BU-001-2017 solo ha efectuado el pago de \$5.400.000 correspondiente a los meses de agosto, septiembre y octubre de 2017, presentando una mora por valor \$9.000.000 correspondiente al periodo noviembre de 2017 a abril de 2018, lo anterior indica que el contratista no ha cumplido con las obligaciones. Frente al seguimiento por parte del Supervisor solo se evidenció un requerimiento realizado mediante oficio P. SGFS-197-17 de 23 de marzo de 2018 en

**Código: U-FT-14.001.010**

**Versión: 2.0**

el cual solicita que realice los pagos de los cánones pendientes.

Frente a este punto, se evidenció que mediante oficio de octubre 4 y 12 de 2017 el contratista solicita se analice la posibilidad de aprobar la disminución del canon de arrendamiento a la Vicerrectoría de Sede, al respecto la ONCI no evidenció respuesta al contratista. Asimismo, mediante oficio de abril 9 de 2018 el contratista solicita nuevamente analizar la posibilidad de una disminución del canon de arrendamiento por los altos costos fijos en que incurre la cafetería central en especial en lo relacionado con los servicios públicos, al respecto el Vicerrector de Sede remitió para los fines pertinentes mediante oficio P.VS-188-18 de abril 20 al Comité de Contratación, instancia que el 11 de mayo mediante oficio P.SC-171-18 le respondió entre otros aspectos al supervisor que "inicie las acciones correspondientes frente a los valores adeudados por el arrendatario, el cual incluye de considerarlo pertinente, informar a la aseguradora del incumplimiento por parte del arrendatario". La ONCI no observa, un análisis de la supervisión frente a las solicitudes realizadas por el contratista que le permitan al ordenador del gasto tomar una decisión en relación a la disminución del canon de arrendamiento.

De lo anterior, se observa debilidades en el cumplimiento de las obligaciones como supervisor establecidas en el Artículo 93 de la Resolución 1551 de 2014 de Rectoría, lo que genera que no se haya declarado oportunamente el incumplimiento del contrato de acuerdo a lo establecido en el literal d de la cláusula V del contrato, así que no se cuente con un recaudo efectivo de los bienes que se encuentran usados por terceros.

*Recomendación: A la Dirección de Bienestar Universitario quien ejerce la función de supervisión se recomienda: i) capacitarse sobre las obligaciones asignadas por el manual de convenios y contratos y ii) definir mecanismos de control eficaces que le permitan realizar una adecuada vigilancia de la ejecución de los contratos tales como informes periódicos, visitas de seguimiento, notificaciones, entre otros aspectos de tal manera que garantice el cumplimiento de las obligaciones establecidas y alerte a tiempo a las instancias de la universidad sobre los riesgos que se presentan en la ejecución de los contratos.*

*Acciones de mejora formuladas por la Dirección de Bienestar Universitario*

1. Descripción de la acción: Realizar la liquidación del contrato BU-001-2017 declarando a paz y salvo las partes por todo concepto.

Fecha de inicio: 03/07/2018

Fecha fin: 04/09/2018

**Página 3 de 5**

**Macroproceso: evaluación, Medición, Control y Seguimiento**  
**Proceso: Evaluación Independiente**  
**Informe Ejecutivo**



UNIVERSIDAD  
**NACIONAL**  
DE COLOMBIA

2. Descripción de la acción: Elaboración de informes de supervisión semestral de los espacios de cafetería y fotocopiada con la finalidad de evaluar el cumplimiento de las condiciones contractuales.

Fecha de inicio: 03/07/2018

Fecha fin: 31/12/2018

**Observación No. 7. Ausencia de Análisis de Conveniencia**

El literal b, numeral I del Artículo 93 establece como obligación del supervisor *“Representar a la Universidad ante el contratista en la adecuada ejecución de la orden contractual o contrato, apoyándola en la dirección y coordinación del mismo en concordancia con la misión y los fines de la entidad”*.

En el proceso auditor la ONCI observó la ODC # 2 de marzo 22 de 2018 por valor de \$183.264.000 cuyo contratista es el señor Luis Alberto Álzate Ramírez, el objeto de la orden es: *“Suministro de alimentos y bebidas para los estudiantes beneficiarios del programa de gestión alimentaria, para ser preparados y entregados en las instalaciones de la Sede en el marco del convenio celebrado entre la universidad nacional de Colombia- Sede Palmira y la Alcaldía Municipal de Palmira”* entre la obligaciones específicas del contratista se detalla lo siguiente: *“(…)1. Los alimentos deberán ser preparados y entregados en la cafetería de zootécnica de la Universidad Nacional de Colombia Sede Palmira (...), 29. El contratista por concepto de arrendamiento del espacio de la cafetería de zootécnica para la preparación y expendio, deberá pagar a la universidad un canon de arrendamiento de quinientos mil pesos moneda corriente (\$500.000), durante los periodos de distribución de los alimentos (abril a junio de 2018, agosto a noviembre de 2018 febrero a marzo de 2019). El pago del canon de arrendamiento deberá efectuarse por anticipado dentro de los cinco (5) primeros días del mes que corresponda cada pago, en la entidad bancaria que la universidad le indique. (...)” (subrayado fuera de texto)*.

De lo anterior, se observa que no se realizó un análisis de conveniencia institucional en el proceso de selección del contratista para la suscripción de la ODC No. 2 con el señor Luis Alberto Álzate Ramírez en el cual se le arrendó otro espacio Cafetería de Zootecnia para el cumplimiento del objeto contractual, cuando este contratista a marzo de 2018 presentaba más de cuatro meses de incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento del contrato BU-001-2017 de la Cafetería Central. Es importante indicar que el solicitante para la contratación de la ODC No. 2 y la supervisión del contrato BU-001-2017 es realizada por la Dirección de Bienestar Universitario, instancia que no advirtió al Vicerrector de Sede y a la Sección de Contratación la situación del contratista con la Universidad

**Código: U-FT-14.001.010**

**Versión: 2.0**

previó a la selección y suscripción de la ODC# 2.

Lo anterior, es causado por fallas en los mecanismos de control y seguimiento por parte de la Supervisión del Contrato que no realizó un adecuado cumplimiento de sus obligaciones de vigilancia y control contempladas en el Artículo 93 de la Resolución 1551 de 2014, generando para la Universidad que se contraiga obligaciones con un contratista que le adeuda a la institución.

*Recomendación: A la Dirección de Bienestar Universitario quien ejerce la función de supervisión se recomienda: i) capacitarse sobre las obligaciones asignadas por el manual de convenios y contratos y ii) definir mecanismos de control eficaces que le permitan realizar una adecuada vigilancia de la ejecución de los contratos tales como informes periódicos, visitas de seguimiento, notificaciones, entre otros aspectos de tal manera que garantice el cumplimiento de las obligaciones establecidas y alerte a tiempo a las instancias de la universidad sobre los riesgos que se presentan en la ejecución de los contratos.*

*Acciones de mejora formuladas por la Dirección de Bienestar Universitario*

Descripción de la acción: Elaboración de informes de supervisión semestral de los espacios de cafetería y fotocopiada con la finalidad de evaluar el cumplimiento de las condiciones contractuales.

Fecha de inicio: 03/07/2018

Fecha fin: 31/12/2018

**Observación No. 8. Formalización de Espacios Entregados a Terceros**

El artículo 4 del Acuerdo 002 de 2018 *“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 convenio o contratos, y no se exigirán más requisitos de forma que aquellos propios de su naturaleza”* (subrayado fuera de texto).

Al respecto, se observó para el caso específico de los espacios físicos utilizados por las siguientes instituciones: COUNAL, APUN, SINTRAUNICOL, SINTRAUNAL y Oficina de Pensionados, no se tiene formalizada una relación jurídica con la institución, ya que no se evidenció la

**Macroproceso: evaluación, Medición, Control y Seguimiento**  
**Proceso: Evaluación Independiente**  
**Informe Ejecutivo**



UNIVERSIDAD  
**NACIONAL**  
DE COLOMBIA

existencia de contrato de arrendamiento, comodato u otra figura contractual que regule el aprovechamiento del bien inmueble.

Lo descrito, genera riesgos en el manejo de los espacios 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.

*Recomendación: es necesario que, desde la Vicerrectoría de Sede con el apoyo de la Oficina Jurídica y la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Físico, se garantice que el uso de bienes de propiedad de la Universidad esté debidamente formalizado mediante la celebración de contratos, ya sean de arrendamiento, de comodato o la figura que contractualmente estime más pertinente, de tal manera que a futuro se eviten posibles riesgos al momento de la restitución de los bienes por parte de las entidades que actualmente ocupan dichos espacios.*

*Acciones de mejora formuladas por la Oficina Jurídica*

Descripción de la acción: Realizar las gestiones correspondientes de conformidad a la normatividad, para la formalización de la entrega de los espacios en uso por COUNAL, APUN, SINTRAUNAL, SINTRAUNICOL y Oficina de Pensionados

Fecha de inicio: 05/07/2018

Fecha fin: 31/12/2018

## 5. ANALISIS DEL RIESGO

De acuerdo con la metodología definida por la ONCI, las observaciones derivadas de la presente evaluación, se identificaron y categorizaron de acuerdo con el impacto sobre la gestión del proceso. El porcentaje del riesgo de la evaluación es del 56%, lo cual lo ubica en una zona de riesgo alta, por lo tanto las acciones de mejoramiento propuestas por las áreas evaluadas serán objeto de seguimiento por parte de la ONCI.

Por lo anterior, la información generada en relación con el impacto de la gestión del proceso evaluado (Contratos de Arrendamiento y Comodato), será tomada como insumo por la ONCI en el proceso de planeación anual para priorizar la formulación de propuestas de evaluación para la vigencia 2019.

## 6. TRASLADO DE RIESGOS Y NOTIFICACIÓN A OTRAS INSTANCIAS DE CONTROL

En la evaluación no se presentaron observaciones que ameritaran traslado de riesgo y notificación a otras instancias de control.

## 7. CONCLUSIONES

- En relación con los contratos de arrendamiento, en especial los orientados con las cafeterías se resalta, el seguimiento que realiza la Dirección de Bienestar Universitario al cumplimiento de las condiciones higiénico-sanitarias, se evidenció la implementación de mecanismos de control y seguimiento periódico, lo que permite garantizar unas cafeterías seguras en la prestación de los servicios alimentarios a la Comunidad Universitaria.
- La etapa de perfeccionamiento y legalización de los contratos, evidenció debilidades relativas a: i) delegación para suscribir los contratos BU003-2017 y 001-2018, ii) acta de entrega de los bienes. Respecto a la etapa de ejecución y seguimiento se evidenció falencias atribuibles a la supervisión relacionadas con: i) seguimiento para el pago del canon de arrendamiento contrato BU-001-2017, el cual presenta un mora de cinco meses, ii) aval de la supervisión para la realización por parte del contratista de reparaciones y mejoras al espacio de la cafetería., iii) análisis de conveniencia institucional para la suscripción de contratos con contratistas que presentan incumplimiento en otro contrato.
- Por otra parte, se observó cinco espacios ubicados en el campus de la sede que ha sido asignado a terceros, sin mediar ninguna relación contractual con la Universidad, siendo importante gestionar desde la Vicerrectoría para su adecuada asignación.
- Respecto a los contratos de comodatos, con corte a marzo 31 de 2018, la Sede Palmira no tiene suscrito contratos en relación a esta modalidad.
- Finalmente, las gestiones de los contratos de arrendamientos presentan debilidades en especial en lo que se refiere al seguimiento de las obligaciones contractuales, por lo tanto, se hace necesario fortalecer los mecanismos de control por parte de la Dirección de Bienestar Universitario, con la asesoría de otras áreas de la sede que apoyan los procesos contractuales.

