

# **Informe de Auditoría de Seguimiento al Proceso Contratación -Locales Comerciales**

## **Objetivo de la Auditoría**

Verificar el cumplimiento de las disposiciones, procedimientos y exigencias legales, establecidas en el Politécnico Colombiano Jaime Isaza Cadavid, para los Contratos de Arrendamientos de Bienes Inmuebles, destinados a prestar el servicio de locales comerciales.

## **Metodología**

La evaluación realizada por el equipo auditor, se llevó a cabo mediante pruebas documentales, visitas y entrevistas realizadas a los funcionarios y contratistas que intervienen en el proceso. La principal fuente de información corresponde a la suministrada por la Dirección de Bienestar Institucional e Interacción Social, a través de las carpetas contractuales, que contienen todos los documentos soportes, de cada uno de los contratos de arrendamiento

## **Alcance de la Auditoría**

Se verificaron la totalidad de los espacios comerciales de la Institución correspondientes a 28 contratos de arrendamiento así: 1 valla, 5 papelerías, 19 cafeterías, 2 contratos de once (11) máquinas dispensadoras y 1 almacén de venta de ropa deportiva Novo Sport. Información verificable en anexo No 1 Locales Comerciales.

## **Marco Legal**

Artículo 26 Ley 80 de 1993 Del Principio de Responsabilidad.

Numeral 7 del Manual Interno de Supervisión e Interventoría del Politécnico versión 01, el cual establece el Perfil y las condiciones que debe cumplir el funcionario al que se le de esta designación en un determinado contrato

Artículos 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011. Supervisión e Interventoría y Facultades y deberes de los supervisores

## **RESULTADOS DE LA AUDITORIA**

**Hallazgo 1:** Se evidenció que 22 espacios comerciales, entregados por la Institución en calidad de contratos de arrendamiento a la fecha de este informe no tienen contrato vigente, incumpliendo la normatividad de contratación estatal aplicable a la Institución, generando posibles riesgos relacionados con detrimento patrimonial, afectación a la salud de los usuarios, debilidad en el control administrativo, financiero y de legalidad del contrato. En el anexo No. 2 se relaciona los locales sin contrato vigente.

**Hallazgo 2:** Se constató que el arrendatario, señor Tito Gómez Montes suscribió el contrato de arrendamiento No. 17122 el 26 de enero de 2018, cuyo objeto es la venta de frutas y afines, el cual se encuentra vencido, pues el plazo de ejecución es de doce (12) meses contados desde la firma del acta de inicio, previa aprobación de la garantía única, la cual fue aprobada el 30 de mayo de 2018. Además no se evidenció el Acta de inicio en el expediente contractual, incumpliendo la Cláusula Tercera del contrato “PLAZO Y LUGAR DE EJECUCIÓN”, así mismo no registra facturación de servicios públicos y canon de arrendamiento por parte de la Institución según el informe de cartera con corte a 30 de junio de 2019 enviado por la Dirección financiera.

**Hallazgo 3:** Se constató contrato de arrendamiento N°17121 de 2018 del señor Benjamín Penagos Escobar dedicado al servicio de cafetería, el cual no registra pago por concepto de servicios públicos desde 17 de febrero de 2019, según el documento: “*cartera de terceros al 2019/07/18*” suministrado por la Dirección financiera. Igualmente no se evidenció los pagos correspondientes a la vigencia 2018 por este mismo concepto.

Relacionado con el anterior contrato, no se evidenció pago por concepto de canon de arrendamiento desde 26 enero de 2018 fecha en la cual fue firmado este contrato. De igual forma este se encuentra vencido ya que el plazo pactado fue de 12 meses contados a partir de la firma del acta inicio, lo cual no se evidencio en la carpeta contractual.

**Hallazgo 4:** Se evidencia local comercial cafetería “La Central” funcionando con contrato de arrendamiento No 50021 del 11 de junio de 2019, a nombre del señor Mauricio Andrés Castrillón, según información recibida por la Coordinación de Adquisiciones el día 25 de julio de 2019, el cual informa que se está a la espera por parte del contratista que aporte la póliza de cumplimiento y el seguro de responsabilidad civil extracontractual requeridos para legalizar el contrato, es decir, que este contratista está operando sin contrato y sin garantías que lo amparen. Lo anterior representa riesgo para la Institución relacionado con la prestación del servicio sin el lleno de requisitos legales

**Hallazgo 5:** De un total de 28 contratos, 12 se encuentran con mora en el pago del canon de arrendamiento y servicios públicos, con fecha de corte al 30 de junio de 2019, por valor total de \$46.721.663, del cual un 65,82% de la deuda corresponde al Canon de Arrendamiento y el otro 34,18% corresponde a los servicios Públicos. Es de anotar que entre los locales comerciales con mayor valor adeudado, se resaltan las siguientes: DIEGO LEON ORTIZ Servicio de comidas preparadas ubicado en la zona verde entre el P40 y la cancha de Voleibol (\$10.742.301) y RODOLFO MEJIA ARIAS servicio de fotocopiado ubicado en el bloque P-19 primer piso (\$8.944.263). La anterior información se encuentra relacionada en el anexo No.3 “ Deuda de los espacios comerciales a junio 30 de 2019”

**Hallazgo 6:** En seguimiento a la ejecución del contrato No 17707 de 2019 suscrito con Marketing Deportivo S.A.S. cuyo objeto es la prestación del servicio de publicidad exterior visual a través de una valla publicitaria con plazo de ejecución de 48 meses a partir de la suscripción del acta de inicio, es decir, a partir del 1 de abril de 2019, se evidenció debilidad en la supervisión colegiada, ya que hubo emisión de contenidos no permitidos lo

que motivó a requerimientos por parte de la Dirección de Control Interno a los funcionarios responsables, al no obtener respuesta dentro de los términos legales se generó el respectivo traslado a la Vicerrectoría Administrativa para que se inicien las averiguaciones disciplinarias por parte de Control Disciplinario Interno de acuerdo a lo de su competencia.

**Hallazgo 7:** Se evidencia incumplimiento en la facturación oportuna de los servicios públicos asociados a los contratos de arrendamiento de locales comerciales de la Institución, además se constató el no pago oportuno por concepto de arrendamiento de algunos contratistas, los cuales se relacionan en el cuadro anexo No.4 “*Novedades de la Cartera de los locales Comerciales a Junio 30 del 2019*”, información suministrada por la Dirección Financiera.

**Hallazgo 8:** Se evidenció ausencia de informes de supervisión, en las carpetas físicas de 14 contratos de arrendamiento de locales comerciales desde los meses de abril y mayo de 2018, además 4 contratos no evidencian estos informes desde el año de 2015 y 2016 en la documentación de la carpeta física respectiva. Lo anterior se evidencia en el cuadro anexo No.5, lo anterior dificulta el control en la ejecución del contrato, incluido los movimientos financieros de este.

## Recomendaciones

- Con base en los hallazgos encontrados se recomienda dar estricto cumplimiento al clausulado del respectivo contrato de arrendamiento, toda vez que este es Ley para las partes y debe ser observado estrictamente en el cumplimiento de las obligaciones contractuales especialmente el plazo, el valor y forma de pago en el canon de arrendamiento y servicios públicos, con el fin de evitar el incumplimiento del contrato y que a futuro se presenten situaciones de riesgo que puedan afectar el patrimonio público.
- Se recomienda asignar un proceso responsable de la información relacionada con los contratos de los espacios comerciales con el fin de mantener control sobre las actividades de estos, ya que en este tema se evidencio debilidades en la comunicación que deben tener las áreas relacionadas con el proceso, para informar oportunamente el momento de facturar y coordinar los reportes de supervisión con incumplimientos contractuales.
- Se recomienda a los supervisores de los contratos de arrendamiento realizar seguimiento y control respecto al pago de las facturas de servicios públicos, reportando oportunamente todas las anomalías detectadas, con el fin de solicitar a la Oficina Asesora Jurídica dar aplicación a las acciones jurídicas a que haya lugar.
- Dar cumplimiento a lo definido en la cláusula Séptima de los contratos de arrendamiento: No.17121 de 2018, 17122 de 2018, No.36 de 2001, entre otros, la cual establece: Cláusula Séptima, “*Los Servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado serán pagados por EL ARRENDATARIO, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes en la Tesorería de EL POLITÉCNICO, previa factura elaborada por dicha dependencia y acorde con la lectura que realice para el efecto la Coordinación de Bienes Servicios. Si EL ARRENDATARIO no cancela en su oportunidad los servicios públicos, este hecho se tendrá como incumplimiento del contrato...*”

- Exigir al servidor público encargado de la supervisión de los contratos de arrendamiento la oportuna y correcta observancia del Manual Interno de Contratación y de Supervisión e Interventoría y dar aplicación por parte del competente al régimen de sanciones por inobservancia de la ley 1474 de 2011 Estatuto anticorrupción.
- Capacitar a los empleados designados como supervisores e interventores, con el fin de que acaten con responsabilidad el cumplimiento de las funciones y deberes que implica el ejercicio de esta labor dentro de los contratos celebrados por la Entidad, así como la divulgación de las incidencias disciplinarias que podrían generar con su omisión y así evitar actos de corrupción que puedan poner en riesgo el cumplimiento de los contratos.
- Se recomienda establecer o actualizar y documentar con base en criterios preestablecidos los lineamientos y tarifas de los cánones de arrendamiento de los locales comerciales para el caso específico de la institución.
- Definir en el manual de contratación institucional el procedimiento para llevar a cabo los contratos de arrendamiento de locales comerciales cuando se actúa como arrendador, lo cual da claridad al proceso y permite realizar seguimiento a los compromisos pactados y establece las responsabilidades relacionadas con este tema.

**María Zineth Villa Correa**  
Auditora

**Iván Espinosa**  
Auditor

**Humberto Ramírez**  
Auditor

**ANEXO No 1:**

<b>Contratos Establecimientos comerciales</b>			
<b>Arrendatario</b>	<b>Objeto</b>	<b>Numero de contrato</b>	<b>Sede</b>
<b>María Eugenia Londoño Vásquez</b>	servicio de Comidas preparadas	N° A-001 de 2011	Poblado
<b>Juan Diego Trujillo Arango</b>	Servicio de comidas preparadas	N° 7 del 2001	Poblado
<b>Offir del Socorro Palacio Atehortua</b>	Servicio de Cafetería	N° 14878 del 2016	Poblado
<b>Francisco Javier Cardona Pérez</b>	Impresión diseño gráfico y soluciones Informáticas	N° A-001 del 2006	Poblado
<b>Pamela Catalina Vélez Arroyave</b>	fotocopiado e impresión	N°1 del 2013	Poblado
<b>María Magdalena Roldan Gil</b>	Maquinas de Café, Snack y Gaseosas	A-001 del 2008	Poblado
<b>Carlos Andrés Montoya Pinzón Star vending</b>	Maquinas de Snack y Gaseosas	contrato estatal de arrendamiento	Poblado
<b>Jose Salustriano Jiménez López (Caseritos)</b>	servicio de Restaurante	N°16148 de 2017	Poblado

<b>Tito Gómez</b>	ventas de frutas, jugos y afines	N° 17122 del 2018	Poblado
<b>Penagos Hincapié</b>	servicio comidas preparadas	N° 17121 del 2018	Poblado
<b>Mauricio Castrillón Dávila</b>	servicio comidas preparadas	No. 50021 de 2019	Poblado
<b>Eliana María Mejía Franco</b>	servicio de comidas preparadas	N° 38 del 2001	Poblado
<b>Alfonso de Jesús Hernandez Jaramillo</b>	comidas preparadas	N°7 del 2006	Poblado
<b>Jose Honorio Betancur</b>	servicio Cafetería	N°17 del 2001	Poblado
<b>Diego León Ortiz Gil</b>	servicio de comidas preparadas	N° 120 del 2002	Poblado
<b>Guillermo Bermúdez Bermúdez</b>	Venta de Helados, café Helados, Donas y Perro calientes	N° A003 del 2003	Poblado
<b>Antonio María Arango Londoño</b>	comidas preparadas	N°A-002 del 2004	Poblado
<b>Jose Alberto Pineda Rodríguez</b>	Servicio de papelería	N° 36 del 2001	Poblado
<b>Rodolfo Mejía arias</b>	servicio de fotocopiado	N° A -0006 del 2006	Poblado
<b>Cosechas</b>	venta de Jugos y frutas	N°16363 del 2017	Poblado

<b>Mordisco( De lolita)</b>	Cafetería y Panadería	N°16364 de 2017	Poblado
<b>Hugo Wilson Velásquez Pérez (NOVO SPORT)</b>	venta de ropa deportiva	No 50019 de 2019	Poblado
<b>Marketing Deportivo SAS</b>	Servicio de publicidad exterior visual a través de una valla	N° 17707 de 2019	Poblado
<b>Carlos Alberto Rodríguez</b>	Servicio de Cafetería	N°19 de 2002	Apartado
<b>Blanca Lucia Galeano</b>	Cafetería y restaurante	N° 84 de 2002	Rionegro
<b>Luz Ángela Escobar Castaño</b>	Fotocopiado y venta de artículos de papelería	N° A-010 del 2005	Rionegro
<b>Olga Lucia Escobar Molina</b>	Servicio de papelería, venta de bebidas y productos alimenticios	N° 15741 del 2017	Bello
<b>Dora Emilsen Ríos Henao</b>	servicio Cafetería	N° 15133 de 2016	Marinilla

**ANEXO No 2:**

#	Contratos no Vigentes de los Espacios comerciales
1	María Eugenia Londoño Vásquez
2	Juan Diego Trujillo Arango
3	Offir del Socorro Palacio Atehortua
4	Francisco Javier Cardona Pérez
5	Pamela Catalina Vélez Arroyave
6	María Magdalena Roldan Gil
7	Carlos Andrés Montoya Pinzón Star vending
8	Eliana María Mejía Franco
9	Alfonso de Jesús Hernández Jaramillo
10	José Honorio Betancur
11	Diego León Ortiz Gil
12	Guillermo Bermúdez Bermúdez
13	Antonio María Arango Londoño
14	José Alberto Pineda Rodríguez
15	Rodolfo Mejía Arias
16	Carlos Alberto Rodríguez
17	Blanca Lucía Galeano
18	Luz Ángela Escobar Castaño
19	Dora Emilsen Ríos Henao
20	Tito Gómez Montes
21	Benjamín Penagos Escobar
22	Olga Lucía Escobar Molina

**ANEXO No 3:**

Deuda de los Espacios comerciales		
Arrendatarios	Deuda Canon Arrendamiento y Servicios públicos	Deuda total a 30 de Junio 2019
Eliana María Mejía Franco	Arrendamientos: \$ 751.485 Servicios públicos: \$ 424.440	\$ 1.175.925
Alfonso de Jesús Hernandez Jaramillo	Servicios públicos: \$ 719.331	\$ 719.331
Jose Honorio Betancur	Arrendamientos: \$ 644.135 Servicios públicos: \$ 717.739	\$ 1.361.874
Diego León Ortiz Gil	Arrendamientos: \$ 5.885.744 Servicios públicos: \$ 4.856.557	\$ 10.742.301

Guillermo Bermúdez Bermúdez	Arrendamientos: \$ 605.218 Servicios públicos: \$ 2.500.534	\$ 3.105.752
Antonio María Arango Londoño	Arrendamientos: \$ 268.365 Servicios públicos: \$ 376.258	\$ 644.623
Jose Alberto Pineda Rodríguez	Arrendamientos: \$ 543.685 Servicios públicos: \$ 22.512	\$ 566.197
Rodolfo Mejía arias	Arrendamientos: \$ 1.776.200 Servicios públicos: \$ 7.168.063	\$ 8.944.263
Cosechas	Arrendamientos: \$ 2.335.000 Servicios públicos: \$ 376.482	\$ 2.711.482
Mordiscos(Antes De Lolita)	Arrendamientos: \$ 2.090.000 Servicios públicos: \$1.576.043	\$ 3.666.043
Carlos Alberto Rodríguez	Arrendamientos: 6.214.633	\$ 6.214.633
Olga Lucia Escobar Molina	Arrendamientos: \$ 4.246.350 Servicios públicos: \$ 2.622.889	\$ 6.869.239
<b>Total</b>		<b>\$ 46.721.663</b>

#### ANEXO No 4:

<b>Novedades de la Cartera de los locales Comerciales a Junio 30 del 2019</b>	
María Eugenia Londoño Vásquez	Sin facturación de servicios públicos en los meses de Abril-mayo 2018 y Mayo-Junio 2019
Offir del Socorro Palacio Atehortua	Sin facturación de servicios públicos en los meses de Abril-mayo 2018 y mayo- junio 2019
Francisco Javier Cardona Pérez	Sin facturación de servicios públicos en los meses de Abril-mayo 2018 y mayo- junio 2019
Pamela Catalina Vélez Arroyave	Sin facturación de servicios públicos en los meses de Abril-mayo 2018 y mayo- junio 2019
Jose Salustriano Jiménez López (Caseritos)	No presenta factura por arrendamiento en Enero 2018, Sin facturación de servicios públicos en los meses de Abril-mayo 2018 y mayo- junio 2019
Tito Gómez Montes	No figura facturación por arrendamiento ni por servicios públicos
Eliana María Mejía Franco	Sin facturación de servicios públicos en los meses de Abril-mayo 2018 y mayo- junio 2019
Alfonso de Jesús Hernandez Jaramillo	Sin facturación de servicios públicos en los meses de Abril-mayo 2018 y mayo- junio 2019
Jose Honorio Betancur	Sin facturación de servicios públicos en los meses de Abril-mayo 2018 y mayo- junio 2019

Diego León Ortiz Gil	Sin facturación de servicios públicos en los meses de Abril-mayo 2018 y mayo- junio 2019
Guillermo Bermúdez Bermúdez	Sin facturación de servicios públicos en los meses de mayo- junio 2019
Antonio María Arango Londoño	Sin facturación de servicios públicos en los meses de mayo- junio 2019
Jose Alberto Pineda Rodríguez	Sin facturación de servicios públicos en los meses de Abril-mayo 2018, Septiembre-octubre 2018 y Octubre-noviembre 2018
Rodolfo Mejía Arias	Sin facturación de servicios públicos en los meses de Abril-mayo 2018 y mayo- junio 2019
Cosechas	Sin facturación de servicios públicos en los meses de Abril-mayo 2018, agosto-septiembre, Septiembre- octubre de 2018 y mayo- junio 2019
Mordiscos( Antes De Lolita)	Sin facturación de servicios públicos en los meses de Abril-mayo 2018 y mayo- junio 2019
Luz Ángela Escobar Castaño	Sin facturación de servicios públicos en los meses de mayo- junio 2019
Olga Lucia Escobar Molina	Sin facturación de servicios públicos en los meses de diciembre 2018 - enero 2019
Benjamín Penagos Escobar	No figura facturación por arrendamiento ni por servicios públicos
Mauricio Andrés Castrillón Dávila	No figura facturación por arrendamiento ni por servicios públicos
<b>Novedades de la Cartera de los locales Comerciales a Junio 30 del 2019</b>	
María Eugenia Londoño Vásquez	Sin facturación de servicios públicos en los meses de Abril-mayo 2018 y Mayo-Junio 2019
Offir del Socorro Palacio Atehortua	Sin facturación de servicios públicos en los meses de Abril-mayo 2018 y mayo- junio 2019
Francisco Javier Cardona Pérez	Sin facturación de servicios públicos en los meses de Abril-mayo 2018 y mayo- junio 2019
Pamela Catalina Vélez Arroyave	Sin facturación de servicios públicos en los meses de Abril-mayo 2018 y mayo- junio 2019
Jose Salustriano Jiménez López (Caseritos)	No presenta factura por arrendamiento en Enero 2018, Sin facturación de servicios públicos en los meses de Abril-mayo 2018 y mayo- junio 2019
Tito Gómez Montes	No figura facturación por arrendamiento ni por servicios públicos
Eliana María Mejía Franco	Sin facturación de servicios públicos en los meses de Abril-mayo 2018 y mayo- junio 2019

Alfonso de Jesús Hernandez Jaramillo	Sin facturación de servicios públicos en los meses de Abril-mayo 2018 y mayo- junio 2019
Jose Honorio Betancur	Sin facturación de servicios públicos en los meses de Abril-mayo 2018 y mayo- junio 2019
Diego León Ortiz Gil	Sin facturación de servicios públicos en los meses de Abril-mayo 2018 y mayo- junio 2019
Guillermo Bermúdez Bermúdez	Sin facturación de servicios públicos en los meses de mayo- junio 2019
Antonio María Arango Londoño	Sin facturación de servicios públicos en los meses de mayo- junio 2019
Jose Alberto Pineda Rodríguez	Sin facturación de servicios públicos en los meses de Abril-mayo 2018, Septiembre-octubre 2018 y Octubre-noviembre 2018
Rodolfo Mejía Arias	Sin facturación de servicios públicos en los meses de Abril-mayo 2018 y mayo- junio 2019
Cosechas	Sin facturación de servicios públicos en los meses de Abril-mayo 2018, agosto-septiembre, Septiembre- octubre de 2018 y mayo- junio 2019
Mordiscos( Antes De Lolita)	Sin facturación de servicios públicos en los meses de Abril-mayo 2018 y mayo- junio 2019
Luz Ángela Escobar Castaño	Sin facturación de servicios públicos en los meses de mayo- junio 2019
Olga Lucia Escobar Molina	Sin facturación de servicios públicos en los meses de diciembre 2018 - enero 2019
Benjamín Penagos Escobar	No figura facturación por arrendamiento ni por servicios públicos
Mauricio Andrés Castrillón Dávila	No figura facturación por arrendamiento ni por servicios públicos

#### ANEXO No 5:

#	Últimos Informes de supervisión contratos de Arrendamiento de los Locales Comerciales	
1	<b>Contratista:</b> Rodolfo Mejía Arias / 71.639.654	31/05/2018
2	<b>Contratista:</b> Offir del Socorro Palacio Atehortua / 21.398.669	31/05/2018
3	<b>Contratista:</b> María Magdalena Roldan Gil / 32077202	30/04/2018
4	<b>Contratista:</b> Francisco Javier Cardona Pérez / 71361389	31/05/2018
5	<b>Contratista:</b> José Alberto Pineda rodríguez / 15.500.909	31/05/2018
6	<b>Contratista:</b> Pamela Vélez Arroyave / 1037591267	31/05/2018

7	<b>Contratista:</b> Juan Diego Trujillo Arango / 71.636.862	28/05/2018
8	<b>Contratista:</b> José Honorio Betancur / 8.301.070	01/05/2018
9	<b>Contratista:</b> Guillermo Bermúdez Bermúdez 4.543.344	31/05/2018
10	<b>Contratista:</b> María Eugenia Londoño Vásquez / 42.796.972	31/05/2018
11	<b>Contratista:</b> Alfonso de Jesús Hernández Jaramillo / 70.502.871	28/05/2018
12	<b>Contratista:</b> Diego León Ortiz Gil / 98.544.110	28/05/2018
13	<b>Contratista:</b> Antonio María Arango / 70.081.257	27/04/2018
14	<b>Contratista:</b> Eliana María Mejía Franco / 98.579.248	28/05/2018
15	<b>Contratista:</b> José Salustriano Jiménez López / 900603365-6	31/01/2019
16	<b>Contratista:</b> Cosechas bebidas Naturales S.A.S / 900.491.231-5	28/05/2019
#	<b>Último Informe de Interventoría</b>	
1	Luz Ángela Escobar Castaño / 22.082.129-2	11/05/2016
2	Carlos Andrés Montoya Pinzón / 71.744.912	21/09/ 2016
3	Blanca Lucia Galeano 39.430.691	29/04/2015
4	Carlos Alberto Rodríguez / cafetería Urabá 98.282.190	11/05/2016