

INFORME EJECUTIVO
Auditoría a los contratos de arrendamiento
Dirección Operativa y de Proyectos

Fecha	Del 30 de marzo al 25 de abril de 2023
Objetivo	Verificar cada una de las etapas de desarrollo de los contratos de arrendamiento suscritos por la Agencia de Desarrollo Local de Itagüí-ADELI se realicen según la normatividad aplicable, los lineamientos internos y el contrato interadministrativo suscrito.
Alcance	Este proceso de auditoría abarca los contratos de arrendamiento celebrados entre el 01 de febrero de 2022 y el 28 de febrero de 2023, con ocasión a lo estipulado en el contrato interadministrativo de administración delegada SSA-230-2021 suscrito entre el Municipio de Itagüí y ADELI.
Criterios	<ul style="list-style-type: none"> • Decreto 1376 de 1986. <i>“Por el cual se dictan normas sobre control de arrendamientos de bienes inmuebles ubicados en áreas urbanas”</i>. • Decreto 410 de 1971. <i>“Por el cual se expide el Código de Comercio”</i>. • Ley 242 de 2015. <i>“Por la cual se modifican algunas normas que consagran el crecimiento del índice de precios al consumidor del año anterior como factor de reajuste de valores, y se dictan otras disposiciones”</i>. • Ley 1474 de 2011. Estatuto anticorrupción. • Ley 1712 de 2014. <i>“Por medio de la cual se crea la Ley de Transparencia y del Derecho de Acceso a la Información Pública Nacional y se dictan otras disposiciones”</i>. • Acuerdo 03 del 01 de junio de 2021. Manual de contratación de ADELI. • Resolución 016 de 2022. <i>“Mediante la cual se regula la rendición de cuentas e informes a la Contraloría Municipal de Itagüí”</i>. • Ley 2195 de 2022. <i>“Por medio de la cual se adoptan medidas en materia de transparencia, prevención y lucha contra la corrupción y se dictan otras disposiciones”</i> • Resolución 229 de 2022. <i>“Por la cual se reglamenta la rendición de cuentas e informes a la Contraloría Municipal de Itagüí”</i>.
Metodología	Para el desarrollo del proceso de auditoría se realizará la revisión de los expedientes físicos y digitales de cada uno de los contratos de arrendamiento suscritos por ADELI, en donde se incluye el seguimiento posterior a su suscripción; así mismo, se verificará el cumplimiento de la rendición en la cuenta.

Resumen

La Agencia de Desarrollo Local de Itagüí durante la vigencia 2021, suscribió diez (10) contratos de arrendamiento, en concordancia con las disposiciones generadas a raíz del contrato interadministrativo de administración delegada SSA-230-2021, diez (10) durante el año 2022 y dos (2) en lo que va corrido de la vigencia 2023, con corte al 28 de febrero, fecha establecida dentro del alcance de la presente auditoría.

A continuación, se relacionan cada uno de los contratos auditados en las vigencias relacionadas anteriormente.

Contratos arrendamiento 2021:

CONTRATO	ARRENDATARIO	FECHA DE INICIO	FECHA DE TERMINACIÓN
N°002 del 09/09/2021	Carlos Alberto Murillo Giraldo	9/09/2021	9/09/2022
N°003 del 23/09/2021	Stefany Mira Raigosa	23/09/2021	23/09/2021
N°004 del 27/09/2021	Luz Elena Hernández Valencia	23/09/2021	23/09/2022
N°005 del 27/09/2021	Jerly Antonio González Rodríguez	27/09/2021	27/09/2022
N°006 del 27/09/2021	Jhonny Andrés Jiménez Escudero	27/09/2021	27/09/2022
N°007 del 25/07/2021	Jorge Alejandro Gómez Bedoya	25/09/2021	25/09/2022
N°008 del 04/10/2021	Karen Cristina Narváez Ossa	4/10/2021	4/10/2022
	Héctor Iván Arango Ramírez	27/10/2021	27/10/2022

N°009 del 27/10/2021			
N°011 del 29/10/2021	José Andrés López Jiménez	29/10/2021	29/10/2022
N°012 del 29/10/2021	Luz Faby Ríos Segura	29/10/2021	29/10/2022

Contratos arrendamiento 2022:

CONTRATO	ARRENDATARIO	FECHA DE INICIO	FECHA DE TERMINACIÓN
N°001 del 01/01/2022	José Alberto Ramírez García	1/01/2022	1/01/2023
N°002 del 01/01/2022	William de Jesús López Pérez	1/01/2022	1/01/2023
N°003 del 01/01/2022	Alba Ledy Villada Castaño	1/01/2022	31/12/2022
N°004 del 01/01/2022	Gisell Catalina Bolivar	1/01/2022	1/01/2023
N°005 del 01/01/2022	Gonzalo Ochoa Carmona	1/01/2022	1/01/2023
N°007 del 01/01/2022	Carlos Daniel Hincapié Correa	22/06/2022	22/06/2023
N°008 del 01/01/2022	Gabriel Jaime Berrio Montoya	6/07/2022	5/07/2023
N°009 del 01/01/2022	Luz Dary Restrepo Celis	14/07/2022	13/07/2023
N°010 del 01/01/2022	Oscar Alberto Marín García	5/08/2022	4/08/2023
N°011 del 01/01/2022	Anderson Bocanegra Osorio	23/11/2022	22/11/2023

Contratos arrendamiento 2023:

CONTRATO	ARRENDATARIO	FECHA DE INICIO	FECHA DE TERMINACIÓN
N°001 del 11/01/2023	María Georgina Jaramillo	11/01/2023	10/01/2024
N°002 del 14/02/2023	Luis Carlos Vargas Montoya	14/02/2023	13/02/2024

Hallazgos

No conformidades

1. No se evidencia que se hayan adelantado las gestiones correspondientes para subsanar los hallazgos, observaciones y aspectos por mejorar, que se dejaron plasmados en el informe definitivo de la auditoría realizada en la vigencia del año 2022.

Observaciones

1. Se observa confusión entre la figura del deudor solidario y coarrendatario; esto es, en el cuerpo del contrato se hace referencia al deudor, sus deberes y obligaciones y finalmente, cuando se suscribe el contrato se determina que está firmando como coarrendatario. Esta situación ya se había planteado en la auditoría anterior y a la fecha persiste.
2. Se evidencia que la justificación del contrato se archiva luego de la minuta y en el 002 de 2023, se tiene que la fecha es posterior a la del contrato; ello es incoherente con la cronología de sucesos.
3. La custodia de los expedientes contractuales se encuentra a cargo de la Dirección Operativa y de Proyectos, pero en sus tablas de retención documental no se encuentran estipulados, tampoco en las de la Dirección Jurídica, lo cual pone en riesgo el grado de responsabilidad sobre su custodia.
4. No se evidencia una trazabilidad clara frente a la custodia de los expedientes contractuales en el archivo de gestión y su transferencia al archivo central, creando acumulación de información, sobre todo cuando los contratos son terminados.

Recomendaciones/aspectos de mejora:

1. Se verifica que, en el OTROSI se incorpora la cláusula de MÉRITO EJECUTIVO, la cual se encuentra en el cuerpo del contrato de arrendamiento.
2. Se debe tener como meta el trámite de unos procesos de arrendamiento llevados con el rigor de la normatividad, por ello se debe aplicar un tratamiento especial a estos contratos observando un orden cronológico y una documentación acorde a lo requerido.
3. Verificar la nomenclatura de los contratos de arrendamiento, con la finalidad de distinguirlos de los producidos por el área jurídica.

Conclusiones	Respecto a la auditoría se puede concluir que, la Agencia de Desarrollo Local de Itagüí en la suscripción de los contratos de arrendamiento acoge las disposiciones normativas aplicables, sin embargo, en el presente informe se detallan algunas debilidades configuradas en hallazgos. Observaciones y aspectos de mejora.
---------------------	---



Sol Beatriz Vásquez Tirado
Jefe de Control Interno