
 UNIVERSIDAD PEDAGÓGICA NACIONAL <i>Educadora de educadores</i>	FORMATO	Código: FOR-GCE 007
	INFORME DE AUDITORIA	Versión: 06 Fecha: 12-07-2023
Proceso: Gestión de Control y Evaluación		

<i>Tipo de informe (marque con una X)</i>			
Preliminar:		Final:	X

1. INFORMACIÓN Y DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA AUDITORÍA	
Líder responsable del proceso o dependencia auditada:	Helberth Agosto Choachí González
Objetivo de la auditoría:	Analizar y verificar las estrategias y mecanismos mediante los cuales se llevó a cabo la planeación de la Compra del Inmueble de la Universidad Central ubicado en la calle 75 No 15 - 65/91, la documentación que evidencia esta planeación, así como los recursos destinados y asignados para este propósito.
Alcance	La auditoría se realizó entre el 5 de julio y 6 de septiembre de 2024 y se contó con la documentación aportada por rectoría y por las Actas de las sesiones celebradas por el Consejo Superior. Sede administrativa.
Tipo de auditoría:	Auditoría interna especial – Planeación adquisición inmueble Universidad Central.
Metodología	<p>La metodología de la auditoría se diseñó considerando las perspectivas de los diferentes actores que intervinieron en la planeación de la posible compra.</p> <p>Esta auditoría se fundamentó en un análisis documental del objeto de la transacción, lo que permitió obtener conocimiento preliminar de antecedentes y del contexto general.</p> <p>Lo anterior, dada la naturaleza del alcance de esta auditoría, que se centró en la verificación de factores y controles relacionados con la gestión e implementación de la probable compra del bien inmueble de la Universidad Central.</p> <p>La documentación aportada se utilizó para explorar en detalle las perspectivas de los actores involucrados, permitiendo identificar debilidades y oportunidades en torno al tema abordado, de la misma se resaltan los siguientes registros:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Se revisó y verificó el cumplimiento del Acuerdo 027 de 2018. 2. Las actas de Consejo Superior números 07, 11, 12, 16, 19, 22,24 de 2023 y 02,09 de 2024 entre otras. 3. Acuerdos 015 del 29 de septiembre de 2023, Acuerdo 022 del 5 de octubre de 2023 y 008 del 10 de abril de 2024 Emitidos por el Consejo Superior
Fechas de ejecución de la auditoría	Desde: julio 5 de 2024 Hasta: septiembre 30 de 2024
Fecha entrega del informe	10/10/2024
Equipo Auditor	<p>Yesid Hernando Marín Corba – Jefe Oficina de Control Interno</p> <p>Audidores responsables de auditoría: Mireya Quinche Palacios – Contadora OCI Natalia Katherine Sánchez Alvarado – Abogada OCI</p> <p>Expertos técnicos: N/A</p> <p>Otros: Observadores: N/A</p>

 UNIVERSIDAD PEDAGÓGICA NACIONAL <i>Educadora de educadores</i>	FORMATO	Código: FOR-GCE 007
	INFORME DE AUDITORIA	Versión: 06
		Fecha: 12-07-2023
Proceso: Gestión de Control y Evaluación		

Exclusiones	N/A	
Criterios generales de auditoría (marque X):	Requisitos del Sistema de Gestión Integral, SGI	N/A
	Modelo Estándar de Control Interno - MECI	X
	Normatividad propia de la UPN. Actas CSU	X

2. ASPECTOS RELEVANTES DE LA AUDITORÍA

El Plan de Desarrollo 2022-2026 Generación de maestras y maestros por la verdad, la paz y la vida, reconfiguró el eje 3. Casa Digna Programa 3.2. Mejoramiento de la infraestructura y dotación de la UPN. En este plan se incluyó lo siguiente: *“Es necesario formular un Plan Maestro de Infraestructura Física que sirva de guía para el fortalecimiento, desarrollo, adecuación y distribución eficiente de los espacios que demanda la comunidad universitaria. Este documento será el instrumento que contenga la planificación general a mediano y largo plazo, mediante el cual se tomarán las decisiones en materia de inversión en la adecuación de las instalaciones o en nuevos proyectos de construcción o adquisición de inmuebles”*. Este Plan Maestro se deberá acompañar de planes anuales de obra para atender las intervenciones a corto plazo.

3. RESULTADOS DE AUDITORÍA

3.1 Fortalezas y buenas prácticas

N/A

3.2 Debilidades

1. No se contó con una organización sistematizada de otros predios opcionales que se podían adquirir por parte de la UPN, lo que pudo generar un riesgo jurídico o financiero.
2. No se mostró la realidad jurídica del bien inmueble de la U Central, ya que, en el momento de exponer la posible compra del bien, no se exigió el Certificado de Libertad y Tradición actualizado.
3. No se conocía la realidad estructural del predio, es decir, no se había pensado en hacerle un peritaje o estudio patológico.

3.3 Hallazgos y Recomendaciones del auditor (Se repite este cuadro para cada uno de los hallazgos)

Norma/Numeral/Descripción del requisito	N/A
Tipo de Hallazgo:	
Descripción:	
Recomendaciones:	


4. Seguimiento al Plan de mejoramiento de auditorías anteriores (Estado de acciones del proceso) (Agregar las filas que requiera)

ID	Tipo de Hallazgo y descripción	Estado		Observaciones
		Cerrado	Pendiente	
N/A				

ID = codificación o identificación del hallazgo (oportunidad de mejora (OM), No conformidad (NC), etc., para el que se hayan formulado acciones.).

5. Seguimiento al mapa de riesgos del proceso

N/A

 UNIVERSIDAD PEDAGÓGICA NACIONAL <i>Educadora de educadores</i>	FORMATO	Código: FOR-GCE 007
	INFORME DE AUDITORIA	Versión: 06
		Fecha: 12-07-2023
Proceso: Gestión de Control y Evaluación		

6. Conclusiones y recomendaciones de la auditoría

En sesión del Consejo Superior con fecha del 9 de marzo de 2023, el Rector Alejandro Álvarez Gallego presentó la propuesta de comprar el predio de la Universidad Central; esta acción se haría a corto plazo con el fin de ampliar la infraestructura de la UPN la cual se incluyó en el Plan Maestro de Infraestructura, en dicha sesión se facultó al profesor Alejandro Álvarez Gallego (rector en su momento) para que continuara con las negociaciones con la Universidad Central, sin embargo, sin autorizar hasta ese momento la compra de dicho bien inmueble, únicamente para iniciar las conversaciones que permitieran conocer: si la Universidad Central asumiría los estudios de sismorresistencia, el valor definitivo del bien inmueble, identificar el estado en el que se haría la entrega de dicho bien y demás aspectos relevantes de la negociación. Luego de realizar o de llevar a cabo esta labor, se debía rendir informe al CSU en la siguiente sesión.

Durante la sesión realizada el 23 de marzo de 2023, en la cual se suscribió el Acta No 5, se observó que, la doctora Lisbeth Marcela Sáenz, delegada de la Gobernación señaló lo siguiente:

- a. No se evidencia que con esta adquisición se elimine el déficit de m2 por estudiante, ni los arrendamientos actuales, pero si se incrementarían los costos en el corto plazo.
- b. Que no se tienen claros los costos que esta compra generaría
- c. Que se deben tener claras las condiciones del predio y cumplimiento con las especificaciones técnicas del mismo, de lo contrario la compra sería improcedente.
- d. Señala que se esperaba que la Nación aportará \$30 mil millones y que esta suma no estaba garantizada.

Por su parte la doctora Gineth Sandoval Blanco, delegada del Viceministerio de Educación Superior, señaló vía correo electrónico que:


- a. Se contaba verdaderamente con \$18 mil millones. ¿?
- b. Se verificó que las tasas de interés no fueran a superar el 15% ¿?
- c. Se aseguró el saneamiento total del inmueble por pago de impuestos, servicios, embargos, hipotecas y otras obligaciones con terceros ¿?

Ante la inquietud de la tasa de interés, indicó el Rector Álvarez que, Findeter remitió documento en el que señalaba que “la tasa de interés final sería la que se acordara directamente con el (los) intermediarios financieros que estudien y aprueben el crédito”, que el mismo estaría sujeto a disposición de recursos y que el proyecto debía cumplir los requisitos para ser elegible por el Banco Interamericano de Desarrollo.

En esta sesión no se autorizó al Rector para la compra ni se tomó una decisión de fondo sobre el tema. Específicamente el CSU facultó al rector Alejandro Álvarez Gallego para continuar con las negociaciones con la Universidad Central. Sin embargo, dicha facultad no le autoriza para la compra del bien inmueble, sino para continuar con las conversaciones

El 10 de abril de 2023 el Rector de la UPN Alejandro Álvarez Gallego, suscribió una Oferta Económica para la compra del predio a la Universidad Central **y solicitó un estudio técnico, con cargo a la UPN**, en el cual se indique las mejoras estructurales requeridas para el cumplimiento del requisito de sismorresistencia 2012, y un avalúo del inmueble para determinar el precio de venta. Adicionalmente, señaló la voluntad de avanzar en los pasos y **acciones para la compra del predio, determinar el área construida y llegar a un precio definitivo de venta**, reitera la necesidad del estudio técnico para identificar el tipo de mejoras estructurales que requiere la norma de sismorresistencia.

Señaló el Rector que del monto final de venta **se determinaría el monto de gastos notariales y de registro que asumirá en su totalidad la UPN** y como plan de pagos se proponen dos pagos del 15% el primero con recursos propios y el segundo con recursos del MEN, éstos entre junio y septiembre de 2023 y el 70% restante, con crédito Findeter, en noviembre o diciembre de 2023, para iniciar ocupación académica gradual hacia el

 UNIVERSIDAD PEDAGÓGICA NACIONAL <i>Educadora de educadores</i>	FORMATO	Código: FOR-GCE 007
	INFORME DE AUDITORIA	Versión: 06
		Fecha: 12-07-2023
Proceso: Gestión de Control y Evaluación		

segundo semestre de 2024, no obstante deja claro que, debe ser previo el cumplimiento de la norma de sismo resistencia, se lleven a cabo las mejoras y las dotaciones pertinentes.

Resulta importante señalar que, de acuerdo con el documento anterior, se colige que el Rector Alejandro Álvarez Gallego excedió lo autorizado por el Consejo Superior, y además, comprometió recursos del MEN que no estaban claramente asignados a la Universidad Pedagógica Nacional, estableciendo un cronograma de pagos sin tener en cuenta la “prefactibilidad” con que se aludió la presentación del caso ante el CSU y sin considerar que la misma instancia advirtió que la situación debía volver a estudiar en sesión una vez se obtuviese la información solicitada.

El 9 de mayo de 2023 se remitió una nueva comunicación a la Universidad Central por parte del Rector Alejandro Álvarez Gallego, en la cual señalaba que el área total construida es de 14.505 mts, y el valor sería \$66.043 millones, también **señala que, la Universidad Central contrató el estudio de patología hacia el mes de agosto, el cual identificaría el tipo de mejoras que debía hacerse para cumplimiento de la norma de resistencia sísmica y que la UPN reembolsaría la suma de \$350 millones por concepto del mencionado estudio.**

En esta misiva **se proponía que se suscribiera un documento que comprometiera a las partes a la compraventa del inmueble, mientras se gestionaban los temas bajo análisis, resaltando que dicho negocio se materializaría durante el 2023, evitando que apareciera un nuevo comprador y favoreciendo con mayor certidumbre legal a la Universidad Central.**


Se señaló que, con autorización del Consejo Superior se esperaba un único giro por el 30% \$19.813 en septiembre recursos UPN y MEN y el 70% por valor de \$46.230 antes de finalizar 2023 con recursos UPN, MEN y crédito Findeter.

En documento enviado por la Universidad Central fechado el 15 de mayo de 2023, anunció la aprobación de su Consejo Superior para dar continuidad al negocio en los términos de la propuesta realizada por la UPN, solicitó precisar fechas de desembolso teniendo en cuenta que algunos recursos son del MEN y de Findeter, además, confirmó que contrató el estudio para identificar el cumplimiento de la norma NSR 10 con la firma Ingetec, por \$348.420.000 con fecha estimada de entrega el 22 de agosto de 2023. Manifiestan que ven con buenos ojos, la firma de un acuerdo de entendimiento u otro documento legal mediante el cual se establezcan términos perentorios para adelantar las acciones pertinentes propuestas por las partes y que estarían pendientes para continuar con la gestión y finalización del negocio.

Es importante señalar que, el Consejo Superior de la Universidad Pedagógica Nacional según lo revisado en las actas de la 1 a la 15 de la vigencia 2023, no tomó decisión alguna sobre realizar un acuerdo o documento entre las partes, es decir, el posible comprador y vendedor, en otras palabras, el CSU no autorizó llevar a cabo o formalizar algún documento que sostuviera el compromiso, o que se firmará un contrato de promesa de compra venta, así como tampoco, se había manifestado por parte de los integrantes una posible fecha para culminar esta negociación. Asimismo, el profesor Alejandro Álvarez Gallego, en el documento enviado a la Universidad Central, mencionó que, se desembolsaría un monto de \$350.000 millones a la Universidad Central por ésta haber contratado el estudio de patología, sin tener la aprobación o el aval del CSU; en otras palabras, el Rector no tuvo en cuenta lo que había manifestado y decidido el Consejo Superior.

En el mes de mayo del año 2023, se elaboró el Plan Maestro de Infraestructura, que señaló 3 escenarios:

- a. Ideal: 100% aporte del gobierno: \$122.194 millones.
- b. Optimista: Nación aporta \$99.000 millones; Recursos UPN \$30.000 millones
- c. Mínimo: Recursos UPN, MEN y eventualmente crédito Findeter

 UNIVERSIDAD PEDAGÓGICA NACIONAL <i>Educadora de educadores</i>	FORMATO	Código: FOR-GCE 007
	INFORME DE AUDITORIA	Versión: 06
		Fecha: 12-07-2023
Proceso: Gestión de Control y Evaluación		

Los recursos de la UPN provendrían de los rendimientos financieros generados por los recaudos de la estampilla, cuya destinación específica está comprometida a la construcción de Valmaría, por este motivo, no se podían comprometer recursos que ya tenían una destinación, esto según el artículo 5 de la Acuerdo 568 del 26 de septiembre de 2014 y en consonancia de la Ley 1489 de 2011.

El proceso de compra del edificio de la Universidad Central no se abordó en el Comité Directivo de la Universidad, toda vez que, el Rector Alejandro Álvarez mediante la Resolución 0362 del 20 de abril de 2023 derogó la Resolución 1612 del 17 de noviembre de 2016, la cual establecía al Comité Directivo como un órgano encargado de analizar, asesorar y recomendar la adopción de decisiones en asuntos relacionados con la gestión, entre otras, presupuestal y financiera de la UPN. De acuerdo con lo realizado por el Rector Alejandro Álvarez Gallego, es decir, con la expedición de la Resolución 0362 ya no existía la obligación de presentar las propuestas en materia presupuestal ante Comité alguno.

Mediante el Acuerdo 015 del 29 de septiembre de 2023 y en sesión del Consejo Superior, mediante el Acta 16 de la misma fecha, se autorizó al Rector Alejandro Álvarez Gallego para gestionar los trámites y los recursos ante el MEN, así como las operaciones ante FINDETER y con recursos propios hacer el pago (reintegro) del estudio de la patología, valor que asumió la Universidad Central, esto con el fin de lograr la adquisición del inmueble de propiedad de la Universidad Central. Es importante señalar que, en el parágrafo del artículo 1 del Acuerdo 015 de 2023, se mencionó: *“El rector solo podrá materializar la compra del inmueble cuando se concluyan los estudios de títulos respectivos de la UPN y se evidencie que sobre los mismos no existe ninguna restricción a la propiedad”*.

Es decir, para la compra del bien inmueble de la Universidad Central, se debían cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Contar con el estudio de títulos del inmueble y análisis sobre la viabilidad de la compra, asegurando que no existía ninguna restricción a la propiedad.
- b. Destinar durante el año 2023, la suma de \$20.170 millones, para pago del 30% de cuota inicial y del estudio de patología.
- c. Destinar en el 2024, recursos del balance 2023 por la suma de \$3.600 millones, para gastos notariales y de registro para esta compra.
- d. Gestionar ante el MEN transferencias de la Nación por \$29.000 millones, destinados como abono de la compra o para inversión estructural de mejoras o adecuación del inmueble.
- e. Realizar gestiones para el trámite de un crédito de tasa compensada ante Findeter hasta por \$46.200 millones.


Ahora bien, con base en lo anterior, se presentaron dos escenarios para la compra del Inmueble, cuyo valor máximo se estimó en \$99.000 millones, incluidos: compra, trámites y estudios; adecuación, dotación y \$9.000 para sismo resistencia, sin ser claros los costos de predial, valorizaciones y otras contribuciones.

Escenarios: (cifras en millones de pesos)

Escenario 1: UPN 2023: \$23.800; Crédito Findeter \$46.200 y MEN \$29.000

Escenario 2: UPN \$23.800; Crédito Findeter \$35.200 y MEN \$40.000

El Consejo Superior aprobó el escenario 1 en la sesión del 29 de septiembre de 2023, esperando que el MEN aportara dicha cifra, gestión pendiente por realizar. Se precisa que ante dicho estamento no se presentó el certificado de tradición y libertad del inmueble y para esa fecha sobre el inmueble pesaba una hipoteca abierta de la Universidad Central a Banco Popular, el Rector Alejandro Álvarez Gallego tampoco allegó el estudio de títulos para definir la propiedad y los linderos.

 UNIVERSIDAD PEDAGÓGICA NACIONAL <i>Educadora de educadores</i>	FORMATO	Código: FOR-GCE 007
	INFORME DE AUDITORIA	Versión: 06
		Fecha: 12-07-2023
Proceso: Gestión de Control y Evaluación		

Luego desde la Vicerrectoría Administrativa y Financiera se proyectó la nueva propuesta para la adquisición del predio bajo las siguientes condiciones:


- a. Precio final \$66.042.435.684.
- b. Pago 30%, \$19.812.730.705, a los 30 días siguientes a la firma de la de la promesa de compraventa.
- c. Pago 70%, \$46.229.704.979, finalizado el trámite de crédito ante Findeter.
- d. Reconocimiento del estudio de Patología: \$348.420.000.
- e. La Universidad propone pago de gastos notariales en partes iguales.

Dado lo anterior, se reitera que, según lo establecido en el Acuerdo 015 del 29 de septiembre de 2023, el por entonces Vicerrector Administrativo Gabriel Rueda Delgado generó documento denominado Propuesta de adquisición del predio de la Universidad Central, para la firma del Rector encargado Adolfo Atehortúa; en el mismo señala propuesta del pago así:

- a. 30% hacia el mes de noviembre, una vez firmada la promesa de compraventa
- b. 70% una vez se termine de tramitar el crédito ante Findeter
- c. Pago del estudio de patología.

Al asumir el encargo el Rector(e) Adolfo León Atehortúa, revisó diferentes documentos (Actas del Consejo Superior, Plan Maestro de Infraestructura, Acuerdos, Resoluciones, entre otros), previo a la firma de dicho documento y de su análisis evidenció:

- a. *“La Universidad no se podía comprometer al pago luego de realizar el trámite ante Findeter, pues en este momento no se recibiría recurso alguno, de hecho, este trámite no aseguraba que Findeter aprobara el crédito. Aclara que, una cosa es el trámite y otra la aprobación que un ente bancario intermediario finalmente otorgue bajo la propuesta de operación de redescuento y tasa que Findeter le formule, así, de no poder cumplirse con el tiempo asumido la UPN quedaría expuesta con respecto al 30% entregado como anticipo en la promesa de compraventa”.*
- b. *“Otro riesgo que se evidencia es el que se tenga que realizar el pago del Estudio de Patología, sin que hubiese mediado un contrato precedido por un proceso de selección según las reglas del Manual de Contratación de la UPN, es decir, que era indispensable que la UPN hubiese adelantado un proceso de selección del perito a través de un contrato de consultoría, previo el cumplimiento de los requisitos legales y las reglas de contratación. Circunstancia que no se cumplió en este caso”.*
- c. *“Señala el señor Rector (e) que, al visitar la edificación surgió otra duda referente a los linderos, pues se había comentado que, en la visita realizada por miembros del Consejo Superior, se señaló que parte de la plazoleta ubicada en la parte occidental, estaba incluida en la venta a la UPN, pero en su visita le indicaron que dicha plazoleta no estaba inmersa en la venta y que la UPN debía levantar un muro en el borde, en donde descansa la fachada occidental del edificio 2”.*
- d. *“Adicionalmente, al revisar el Certificado de Tradición y Libertad, se refleja una hipoteca que no se había mencionado, es claro que dicha situación era solucionable por parte de la Universidad Central, no obstante el parágrafo del Artículo 1, del Acuerdo 015 de 2023, señala que: “El Rector sólo podrá materializar la compra del inmueble al que refiere el presente Acuerdo, cuando se concluyan los estudios de títulos respectivos por parte de la misma UPN y se evidencie que sobre los mismos no existe ninguna restricción a la propiedad y uso de los mismos, tal como lo ha informado a la Universidad Central”.*
- e. *Como reflexión por parte del Rector encargado Adolfo León Atehortúa señala que, “de firmar la promesa de compraventa sin el estudio de títulos se generarían riesgos como pago de gravámenes, el no disfrute del goce efectivo y disposición jurídica del bien, que podría dejar sin fundamento el contrato de compraventa, generar posibles conflictos judiciales, se estaría incumpliendo una de las condiciones del Consejo Superior, y podría configurarse un incumplimiento o una extralimitación de las funciones del Rector, no se entiende como se acordó el valor del predio sin el estudio de títulos”.*

 UNIVERSIDAD PEDAGÓGICA NACIONAL <i>Educadora de educadores</i>	FORMATO	Código: FOR-GCE 007
	INFORME DE AUDITORIA	Versión: 06
		Fecha: 12-07-2023
Proceso: Gestión de Control y Evaluación		

Por lo expuesto anteriormente, el rector (e) de la UPN, informó esta situación al Comité Directivo en Materia Presupuestal y al Consejo Superior, y emite una comunicación el 25 de octubre de 2023 señalando que, en sesión del Consejo Superior del día 24 de octubre del año 2023, se plantearon los siguientes aspectos en relación con la compra del inmueble:

- a. Son hechos indiscutibles en la UPN la necesidad de ampliar las condiciones actuales de la planta física, la emisión del Acuerdo 015 de septiembre de 2023 del CS que autorizó al Rector a realizar la compra del inmueble, gestionar recursos de crédito del MEN, e incorporar y destinar recursos propios para su adquisición con cargo a los presupuestos de las vigencias fiscales 2023 y 2024.
- b. No obstante, se informó al Consejo Superior la necesidad de subsanar la hipoteca mencionada anteriormente, la necesidad de contar con las escrituras, para establecer mediante un estudio topográfico los linderos exactos del inmueble que corresponde a la Universidad Central y demarcar físicamente las líneas divisorias del bien que vende.
- c. El Comité sugirió que, los recursos que se tenían disponibles para el giro en la fecha de la firma de la promesa de compraventa se vuelven a invertir para generar dividendos, eliminando el riesgo de detrimento patrimonial.

La Universidad Central aportó el 25 de octubre de 2023 un nuevo Certificado de tradición y libertad el cual mostraba el levantamiento de la hipoteca y reflejaba la situación real del bien inmueble.


Por otra parte, el 26 de octubre de 2023, el equipo de infraestructura física de la Universidad Pedagógica Nacional realizó visita al predio, en la cual se identificaron los determinantes físicos propios de la delimitación a la que hace referencia la escritura pública de englobe 693 del 11 de junio de 1999, y encontraron que, *“dado el límite coincidente con la fachada occidental del edificio 2, este costado quedaría sin sendero de luz y sometido en el futuro a la posibilidad de una nueva edificación vecina que reduzca la iluminación natural y la ventilación de los salones ubicados en este costado, como de hecho sucede con el costado oriental”*

Respecto a los estudios de patología, vulnerabilidad y reforzamiento estructural el cual realizó la empresa **INGETEC**: Se señala que, el mismo se remitió el 3 de noviembre de 2023 a la Vicerrectora Administrativa Yaneth Romero Coca, vale decir que, este informe no se había presentado al Consejo Superior ni al Comité Directivo en Materia Presupuestal.

Conclusiones de la patología:

Al inicio del presente estudio se planteó llevar a cabo el análisis de vulnerabilidad con base en los planos estructurales del año 1995. Sin embargo, durante las visitas e inspecciones realizadas a los edificios como parte del alcance de este estudio, se detectó que los planos estructurales NO corresponden con la estructura construida. Adicionalmente, se compararon estos planos estructurales con los planos arquitectónicos del año 1995 y con el levantamiento del año 2009 encontrando diferencias entre estas fuentes de información. Las principales diferencias detectadas fueron:

- En el Bloque 1, los planos estructurales muestran un gran vacío en la placa del segundo piso y según lo observado durante las visitas a la Universidad, este vacío en realidad no existe. Adicionalmente, se observa que la localización y secciones de columnas y vigas son totalmente diferentes.
- En el Bloque 2, al igual que en los Bloques 1 y 3, la localización y el tamaño de las columnas que se presentan en los planos estructurales del año 1995 es diferente a la de los planos arquitectónicos.
- En los planos estructurales de Curaduría todos los Bloques tienen seis pisos y una altura máxima de 17,34 m sobre el nivel del terreno. Esta situación es muy diferente a lo construido: los edificios tienen ocho pisos por encima del nivel de terreno, siendo el nivel superior aproximadamente igual a +22,84 m.

 UNIVERSIDAD PEDAGÓGICA NACIONAL <i>Educadora de educadores</i>	FORMATO	Código: FOR-GCE 007
	INFORME DE AUDITORIA	Versión: 06 Fecha: 12-07-2023
Proceso: Gestión de Control y Evaluación		

- En varios casos se detectó que las dimensiones reales de las columnas difieren de las presentadas en los planos de levantamiento arquitectónico, como se detalla en el numeral 5.3.1.
- En las visitas, también se identificó que para los Bloques 1 y 2, las viguetas están orientadas en dirección contraria a lo presentado en los planos estructurales de versión curaduría.

Es importante mencionar que en el alcance de INGETEC la empresa manifestó que: *“no se incluye la verificación de los planos suministrados por el cliente o hacer el levantamiento arquitectónico o estructural de las edificaciones, sin embargo, durante las visitas, se realizaron algunos chequeos importantes, y se encontraron diferencias que cuestionan la validez de los planos, y, por lo tanto, sugerimos que posterior a este estudio se realice un levantamiento estructural de verificación.”*

- La vulnerabilidad de cada edificio, según A.10.5.1 (c): El inverso del índice de sobreesfuerzo expresa la vulnerabilidad de cada edificación, como una fracción de la resistencia que tendría una edificación nueva construida de acuerdo con los requisitos actuales del Reglamento NSR-10.
- La vulnerabilidad sísmica de cada edificio, según A.10.5.1 (d): El inverso del índice de flexibilidad expresa la vulnerabilidad sísmica de cada edificación, como una fracción de la rigidez que tendría una edificación nueva construida de acuerdo con los requisitos actuales del Reglamento NSR-10.

Del estudio de vulnerabilidad se obtuvieron las siguientes conclusiones:

- Varias vigas y columnas tienen índices de sobreesfuerzos mayores a la unidad. Por lo tanto, deben ser reforzados para dar cumplimiento a la normativa vigente.
- Los tres edificios tienen índices de flexibilidad mayores a la unidad, y por lo tanto, deben ser rigidizados mediante la implementación de un sistema de reforzamiento.


Es decir, los índices de sobreesfuerzo y flexibilidad obtenidos en el estudio, confirmaron la necesidad de reforzamiento.

En relación al estudio de vulnerabilidad de la casa Rectoría, se determinó lo siguiente:

- Se encontraron grietas causadas por el asentamiento del terreno y comprometen su capacidad estructural, se debe realizar un estudio particular a la cimentación. para establecer la intervención o mejoramiento.
- El sistema de resistencia sísmica es mampostería no reforzada, es un sistema estructural que no permite capacidad de disipación de energía, correspondiente a edificaciones de grupo de uso I y zona de amenaza de sísmica baja, por lo tanto, la estructura debe ser reforzada con un sistema de resistencia sísmica para zona de amenaza intermedia que corresponde a Bogotá y grupo III.
- Varios muros de mampostería tienen índices de sobreesfuerzo mayor a la unidad, por lo tanto, la estructura debe ser reforzada para cumplir con los parámetros mínimos exigidos por la NSR-10 título D.

La empresa INGETEC, determinó que: *“De acuerdo al análisis de costos de referencia del reforzamiento estructural, el costo directo total fue estimado en \$7.324.013.336, equivalente a \$544.253 por metro cuadrado, **sin incluir costos indirectos de obra, costos de inspección, modificación de redes, modificaciones arquitectónicas, modificaciones a tanques ni acabados”.***

Luego de esto, el 15 de noviembre de 2023 se reunieron la Universidad Central y la Universidad Pedagógica Nacional, en la cual la UPN presentó dos propuestas:

 UNIVERSIDAD PEDAGÓGICA NACIONAL <i>Educadora de educadores</i>	FORMATO	Código: FOR-GCE 007
	INFORME DE AUDITORIA	Versión: 06 Fecha: 12-07-2023
Proceso: Gestión de Control y Evaluación		

- a. Incluir en la venta una franja como desenglobe de los predios contiguos, que también pertenecen a la Universidad Central, con el fin de dar una relación espacio-visual similar a la actual, iluminación en primer piso y ventilación natural en baterías sanitarias, al mismo tiempo, la libera de una proximidad reducida en caso de construcciones futuras del Metro.
- b. En virtud de los estudios de patología que generan mayores costos y al hecho de que “la Casa Consejo” debe demolerse, la Universidad Central debe cruzar este valor con el de la franja anterior.

En relación a los deberes precontractuales de la UPN para la compra del inmueble, los requisitos exigidos en la etapa precontractual para la compra de inmuebles según lo establecido en el Acuerdo 027 del 3 de septiembre de 2018 Estatuto de Contratación, establece:

- a. Elaboración de un plan de compra: incluye la planeación de la contratación, la relación de bienes, servicios y obras que se pretenden adquirir durante la vigencia.
- b. La existencia del análisis del sector, estudio de riesgos y estudios previos, riesgos de la compra basados en la necesidad de adquisición del predio, aspectos legales, financieros, comerciales y técnicos del negocio.
- c. La verificación de elaboración de los términos de referencia: que contemple los requisitos jurídicos, técnicos, financieros y económicos de la propuesta económica del bien que será comprado y los requisitos del artículo 82 del Decreto 1510 de 2013.
- d. Elaboración completa del marco presupuestal de mediano plazo incluido el servicio de la deuda, con los diferentes escenarios que pueden presentarse en relación con el financiamiento.
- e. Se requieren los conceptos de viabilidad del DNP y el MEN.


Dentro de la documentación y normatividad analizada, no se reflejan variables importantes que pudieron ser tenidas en cuenta:

- a. Implicación de la construcción del Metro Bogotá en la zona, esto debido a que, pueden tener afectaciones las actividades académicas y clases, además, se resalta que, la Universidad Central dio a conocer dicha situación una vez recibe comunicación por parte del Metro.
- b. No se reflejan las condiciones del préstamo ni las garantías exigidas por las entidades financieras.
- c. La firma del contrato de promesa de compraventa, es el documento válido para llevar a cabo el Negocio Jurídico entre las partes y el Acuerdo 027 de 2018 Estatuto de Contratación UPN.
- d. No se tenía claro el origen y la totalidad de los recursos, si bien se habían analizado algunas fuentes de financiación, las cifras y condiciones no estaban 100% convenidas ni establecidas.

Es relevante resaltar que, el Acuerdo 015 de 2023 fue derogado por el mismo Consejo Superior con el **Acuerdo 008 de 2024**, esto porque el máximo órgano analizó el contenido de los informes rectorales presentados ante el Consejo Superior, en las sesiones del 24 de octubre, 22 de noviembre, 05 de diciembre y 09 de marzo de 2024, sobre lo cual se encontrarán aspectos relacionados con la adquisición del inmueble propiedad del Universidad Central.

Como considerandos adicionales, considero el CSU:

El informe de patología, vulnerabilidad y reforzamiento estructural emitido por INGETEC – Ingenieros Consultores, con fecha de revisión y aprobación del 8 de septiembre de 2023, no fue puesto en conocimiento del Consejo Superior, tampoco, se dio a conocer que, según este informe, la casa de rectoría debía demolerse y el precio ofrecido por la compra del edificio por la Universidad Central permaneció inalterable sin deducir el cálculo por mt2 que se había establecido como precio de la casa, el costo de la demolición y el costo de transporte de los escombros.

 UNIVERSIDAD PEDAGÓGICA NACIONAL <i>Educadora de educadores</i>	FORMATO	Código: FOR-GCE 007
	INFORME DE AUDITORIA	Versión: 06 Fecha: 12-07-2023
Proceso: Gestión de Control y Evaluación		

A partir de los estudios de patología, vulnerabilidad y reforzamiento estructural se colige que la intervención requerida para el reforzamiento estructural de las edificaciones tenía un costo superior a los \$9.000.000 millones de pesos, en tanto deben tenerse en cuenta: i) Costos asociados a otras especialidades técnicas, tales como “costos indirectos de obra, costos de inspección, modificación de redes, modificaciones arquitectónicas, modificaciones a tanques y acabados. ii) La realización previa de un “estudio de suelos para diseñar la cimentación de los elementos estructurales nuevos”. iii) Un “monitoreo de las deformaciones que se presentan entre el Bloque 1 y 2, para dar seguimientos a los desplazamientos de la junta entre los edificios y evaluar si es un mecanismo activo que requiere atención adicional al reforzamiento de las estructuras”. iv) La necesidad de que los análisis y diseños sean “complementados mediante un levantamiento geométrico y estructural para confirmar las dimensiones finales y descartar que el estudio de reforzamiento entregado no requiera adaptaciones o modificaciones adicionales”.

Dada la magnitud de la obra requerida, difícilmente las edificaciones, estarían dispuestas para la Universidad Pedagógica Nacional en funcionamiento en el tiempo que se había estimado, segundo semestre de 2024, hecho que obligaría a continuar con los arrendamientos existentes, al tiempo que se asumía el pago del crédito.

Para tomar una decisión de fondo es importante desarrollar un Plan Maestro de Infraestructura que contemple otras posibilidades diferentes a la compra de predios usados.

Adicionalmente, el 14 de noviembre de 2023 la Universidad Central recibió una comunicación del METRO DE BOGOTÁ S.A. con el asunto “información proceso de adquisición predial”, la cual fue remitida a la Vicerrectora Administrativa y Financiera de la UPN.

La Oficina de Desarrollo y Planeación emitió el ESTUDIO FINANCIERO DE DEROGACIÓN DEL ACUERDO 015 DE 2023 DEL CONSEJO SUPERIOR, con fecha del 19 de marzo de 2024, elaborado “sobre los aspectos presupuestales de ingresos y gastos definidos en el Acto Administrativo”.


De la información que arroja el Sistema Financiero y la evidenciada en el proyecto de inversión 4512 “Construcción y adquisición de nuevas instalaciones” versión 2, se encuentra lo siguiente:

a) Sobre los recursos que se encontraban autorizados para la adquisición del inmueble, \$ 23.770.000.000 se indica deben corresponder a recursos propios de la UPN, encontrando dos situaciones específicas:

- Veinte mil ciento setenta millones de pesos M/CTE (20.170.000.000) en la estructuración del proyecto de inversión en la vigencia 2023, fueron respaldados con dos fuentes a saber: los recursos propios apropiados y trasladados a otros proyectos de inversión que sumaron en total \$18.470.202.879 para completar el monto se asignaron recursos de la Estampilla UNAL y otras Universidades por \$1.693.956.174, el restante \$5.840.947 fue apropiado en el rubro de gravamen financiero. De estos recursos no se reflejaron compromisos durante la vigencia 2023.

Para la vigencia 2024, se garantiza mantener en las cuentas un valor igual a \$20.170.000.0000 con recursos propios, según lo aprobado por el CSU. Sobre este recurso se sugiere mantener la destinación para la adquisición o construcción de nuevas instalaciones, tramitando ante el Consejo Superior la aprobación respectiva para su aprobación en el presupuesto, así como su ejecución, previa entrega y sustentación.

- Los tres mil seiscientos millones de pesos M/CTE (\$3.600.000.000), no fueron apropiados en el presupuesto 2024, ni se cuenta con respaldo en las cuentas de la Universidad, dado que no se formalizó la adquisición del inmueble, no se causaron gastos notariales ni de registro durante la vigencia 2023 y no existía disponibilidad al cierre de la vigencia 2023 para cubrir.

 UNIVERSIDAD PEDAGÓGICA NACIONAL <i>Educadora de educadores</i>	FORMATO	Código: FOR-GCE 007
	INFORME DE AUDITORIA	Versión: 06
		Fecha: 12-07-2023
Proceso: Gestión de Control y Evaluación		

b) *Sobre los recursos del MEN, estimados en el acuerdo por \$29.000.000.000, requeridos para cubrir los pagos de la adquisición del inmueble, no se contó con Acto Administrativo de asignación.*

Es decir, no se evidenció soporte ni gestión de recursos externos adicionales con destinación para el pago de operaciones de crédito.

c) *Sobre la gestión de recursos de capital bajo la operación de crédito con FINDETER por \$46.230.000.000, no evidenció la formalización de estudios de crédito y capacidad de pago que dieran lugar al inicio de la operación del crédito.*


Sobre los aspectos anteriormente mencionados la ODP consideró necesario DEROGAR el Acuerdo 015 de 2023 y el Acuerdo 022 de 2023 del Consejo Superior, manteniendo la destinación de los recursos propios para la adquisición o construcción de nuevas instalaciones.

El Comité Directivo en Materia Presupuestal, en sesión del 20 de marzo de 2024, recomendó al Rector (E) presentar al Consejo Superior la derogatoria del Acuerdo 015 de 2023 modificado por el Acuerdo 022 de 2023 del Consejo Superior, por cuanto la adquisición del inmueble de la Universidad Central ubicado en la calle 75 # 16-57 escapa a las posibilidades actuales que tiene la UPN para la negociación y además posee limitaciones desde el punto de vista técnico y estructural.

Que con base en las consideraciones expuestas anteriormente el Consejo Superior en ejercicio de sus atribuciones legales y reglamentarias, está en la facultad para dejar sin efectos las decisiones contenidas en Actos Administrativos, por razones de necesidad, conveniencia y oportunidad, así como en cumplimiento de los fines esenciales del Estado y de los principios de las actuaciones administrativas.

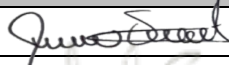
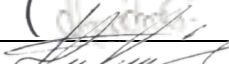
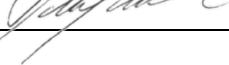
CONCLUSIONES

- Vale la pena mencionar que, según lo analizado y revisado el Rector Alejandro Álvarez Gallego excedió lo autorizado por el Consejo Superior, y además, comprometió recursos del MEN que no estaban claramente asignados a la Universidad Pedagógica Nacional, estableciendo un cronograma de pagos sin tener en cuenta la “prefactibilidad” con que se aludió la presentación del caso ante el CSU y sin considerar que la misma instancia advirtió que la situación debía volver a considerar en sesión una vez se obtuviese la información solicitada.
- Los tres edificios tienen índices de flexibilidad mayores a la unidad, y por lo tanto, deben ser rigidizados mediante la implementación de un sistema de reforzamiento.
- Adicionalmente, no se tuvieron en cuenta los requisitos establecidos en el Acuerdo 027 del 3 septiembre de 2018 Estatuto de Contratación UPN para adquisición de inmuebles.
- No es posible considerar la responsabilidad por el pago del estudio de patología, teniendo en cuenta que, la Universidad Pedagógica Nacional solicitó el estudio señalando que dicho valor le sería reintegrado a la Universidad Central siempre y cuando se concretará el negocio de compra del bien inmueble y dicha negociación no entró a la vía jurídica.
- Es importante señalar que, a la fecha no se ha generado erogación alguna por parte de la UPN, y tampoco, existe un documento formal ante la Universidad Central en el que se hayan comprometido recursos para la compra por parte de la Universidad Pedagógica Nacional.

 UNIVERSIDAD PEDAGÓGICA NACIONAL <i>Educadora de educadores</i>	FORMATO	Código: FOR-GCE 007
	INFORME DE AUDITORIA	Versión: 06
Proceso: Gestión de Control y Evaluación		Fecha: 12-07-2023

RECOMENDACIONES

- Fortalecer el Plan Maestro de Infraestructura, dado que, este proceso se detectaron debilidades, señaladas en el contexto de este documento, incluyendo otras opciones para la UPN que debieron haber sido contempladas.
- Queda bajo potestad del señor rector, quien es el Representante Legal de la Universidad Pedagógica Nacional iniciar los trámites competentes a este proceso, tanto de aspectos legales, financieros y presupuestales.
- Elevar este tipo de comunicaciones y decisiones ante los estamentos competentes, es decir, actuando como línea estratégica y como primera línea de defensa, dando la prelación e importancia a este tema, ya que, no está en juego solo el tema de infraestructural, sino que además involucra los frentes financieros, presupuestales, jurídicos, pudiendo generar afectaciones patrimoniales.
- Fortalecer el esquema de líneas de defensa de manera que las decisiones institucionales cuenten con controles efectivos que mitiguen los riesgos financieros, presupuestales, jurídicos que afectan este tipo de actividades.

Responsabilidad	Nombre completo	Firma
Responsables	Natalia Katherine Sánchez Alvarado	
	Mireya Quinche Palacios	
Jefe Oficina de Control Interno	Yesid Hernando Marín Corba	
Fecha de entrega de informe:	10/10/2024	

Elaboró: Natalia Katherine Sánchez Alvarado/Abogada OCI
Mireya Quinche Palacios/Contadora OCI

Revisó: Yesid Hernando Marín Corba