

INFORME AUDITORÍA DE CUMPLIMIENTO

SOCIEDAD HOTELERA TEQUENDAMA
Contrato de Operación celebrado con GHL GRUPO HOTELES S.C.A -
(Vigencias 2021 y 2022)

CGR-CDSCDR No. 31
NOVIEMBRE DE 2023

INFORME AUDITORÍA DE CUMPLIMIENTO

Vicecontralor en funciones de Contralor General de la República	Carlos Mario Zuluaga Pardo
Contralor Delegado Sector Comercio y Desarrollo Regional	Rodolfo Enrique Zea Navarro
Directora de Vigilancia Fiscal Sector Comercio y Desarrollo Regional	María Cristina Quintero Quintero
Director de Estudios Sectoriales Sector Comercio y Desarrollo Regional	Helmer Fernando Cabrera Ramos
Supervisora	Carmen Teófila Perafan García
Líder de auditoría	Orlando López Niño
Auditores:	Lucía Beatriz Montes Urueta Luis Dilonso Cruz Ardila Andrea Tatiana Dagua Sarria John Carlos Moya Murcia Miguel Ángel Carrascal Villalba

TABLA DE CONTENIDO

1.	CARTA DE CONCLUSIONES	
1.1.	OBJETIVOS DE LA AUDITORÍA	5
1.2.	FUENTES Y CRITERIOS DE EVALUACIÓN:	6
1.3.	ALCANCE DE LA AUDITORÍA.....	9
1.4.	LIMITACIONES DEL PROCESO AUDITOR	13
1.5.	RESULTADOS EVALUACIÓN CONTROL FISCAL INTERNO.....	13
1.6.	CONCLUSIONES GENERALES Y CONCEPTO DE LA EVALUACIÓN REALIZADA	14
1.7.	RELACIÓN DE HALLAZGOS.....	15
1.8.	PLAN DE MEJORAMIENTO	15
2.	RESULTADOS DE LA AUDITORÍA.....	16
2.1	HECHOS RELEVANTES	16
2.2	RESULTADOS GENERALES SOBRE EL ASUNTO O MATERIA AUDITADA.....	18
2.3	RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO No. 2.....	31
2.4	RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO No. 3.....	33
2.5	RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO No. 4.....	34

816111

Señor Vicealmirante (R)
JORGE IVÁN GÓMEZ BEJARANO
Gerente General
Sociedad Tequendama
jorge.gomez@sht.com.co
Bogotá D.C.

Respetado señor Vicealmirante Gómez:

La Contraloría General de la República - CGR, con fundamento en las facultades otorgadas por el Artículo 267 y 268 de la Constitución Política de Colombia, modificados por los artículos 1 y 2 del Acto Legislativo 04 de 2019, y el Decreto Ley 403 del 16 de marzo de 2020, así como lo ordenado en la Resolución Orgánica 022 de agosto de 2018¹ de la CGR, practicó Auditoría de Cumplimiento a la Sociedad Hotelera Tequendama – SHT, a la gestión fiscal para verificar el cumplimiento normativo en desarrollo del contrato de operación suscrito con GHL GRUPO HOTELES S.C.A, desde la fecha de firma del contrato hasta el 30 de junio de 2041, para las vigencias 2021 y 2022 sobre la comprobación o examen de las operaciones financieras, administrativas y económicas, para establecer que se hayan realizado conforme con las normas legales, reglamentarias, estatutarias y de procedimientos; y se atendió el insumo de solicitud bajo el radicado No. 2023- 264244-82111 -SE, donde se dio respuesta de fondo, concluyendo que de acuerdo a lo evaluado no hubo lugar a un hallazgo con incidencia fiscal.

Es responsabilidad de la Sociedad Hotelera Tequendama, el contenido en calidad y cantidad de la información suministrada, así como con el cumplimiento de las normas que le son aplicables a su actividad institucional en relación con el asunto auditado.

Es obligación de la Contraloría General de la República expresar con independencia una conclusión sobre el cumplimiento de las disposiciones aplicables a la Sociedad Hotelera Tequendama en relación con el manejo de los recursos públicos en desarrollo del contrato de operación suscrito con GHL GRUPO HOTELES S.C.A, durante las vigencias 2021 y 2022, conclusión que está fundamentada en los resultados obtenidos en la auditoría realizada.

Este trabajo se ajustó a lo dispuesto en el documento Principios Fundamentales de Auditoría y las Directrices impartidas para la auditoría de cumplimiento, conforme a lo establecido en la Resolución Orgánica 022 del 31 de agosto de 2018, proferida por la Contraloría General de la República, en concordancia con las Normas Internacionales de las Entidades Fiscalizadoras Superiores (ISSAI), desarrolladas por la Organización Internacional de las

¹ Guía Auditoría de Cumplimiento CGR

Entidades Fiscalizadoras Superiores (INTOSAI) para las Entidades Fiscalizadoras Superiores.

Estos principios requieren de parte de la Contraloría General de la República, la observancia de las exigencias profesionales y éticas que pretenden una planificación y ejecución de la auditoría destinada a obtener garantía limitada, de que los procesos consultaron la normatividad que le es aplicable. La auditoría se adelantó en las instalaciones de la Sociedad Hotelera Tequendama de forma presencial e incluyó el examen de las evidencias y documentos que soportan el proceso auditado y el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables a la Sociedad Hotelera Tequendama. El período evaluado fueron las vigencias 2021 y 2022.

Los análisis y conclusiones se encuentran debidamente documentados en papeles de trabajo, los cuales reposan en el Sistema de Gestión Documental de Auditoría - SGDA del aplicativo APA, establecido para tal efecto.

Las observaciones se dieron a conocer oportunamente a la Sociedad Hotelera Tequendama dentro del desarrollo de la auditoría, y las respuestas fueron analizadas y verificadas, así como los soportes enviados. Por lo anterior, en este informe se incluyen los hallazgos que la CGR consideró pertinentes.

1.1. OBJETIVOS DE LA AUDITORÍA

1.1.1 Objetivo General:

Evaluar la Gestión Fiscal del Contrato suscrito con GHL GRUPO HOTELES S.C.A, el contrato de Operación, desde la fecha de firma del contrato hasta el 30 de junio de 2041, para las vigencias 2021 y 2022 sobre la comprobación o examen de las operaciones financieras, administrativas y económicas, para establecer que se hayan realizado conforme con las normas legales, reglamentarias, estatutarias y de procedimientos; y atención de denuncias.

1.1.2 Objetivos Específicos:

- 1- Evaluar y Conceptuar sobre el cumplimiento del objeto contractual y las obligaciones suscrito con GHL GRUPO HOTELES S.C.A del contrato de Operación para la Administración y Explotación Comercial por parte del operador, en el avance de las etapas desarrolladas hasta el 31-12-2022, con el fin de determinar el cumplimiento normativo y los principios de gestión fiscal que les aplique.
- 2- Comprobación y Verificación de las operaciones financieras, administrativas y económicas en desarrollo del contrato de Operación para la Administración y Explotación Comercial hasta 31-12-2022.

- 3- Evaluar y Verificar la efectividad de los controles establecidos por la SHT en el desarrollo del Contrato de Operación con GHL.
- 4- Tramitar las denuncias, solicitudes y peticiones allegadas a la CGR, hasta la fecha de terminación de la Fase de Planeación, relacionados con la materia a auditar.

1.2. FUENTES Y CRITERIOS DE EVALUACIÓN:

De acuerdo con el objeto de la evaluación, el marco legal sujeto a verificación fue:

Tabla No. 1- Normatividad Aplicable

FUENTE	CRITERIO
Constitución Política de Colombia	Artículo 209. <i>“La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley.”</i>
Código de Comercio.	Artículo 515 <i>“Se entiende por establecimiento de comercio un conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa.”</i> Artículo 516 <i>“ELEMENTOS DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO”.</i> Artículo 461 <i>“Son de economía mixta las sociedades comerciales que se constituyen con aportes estatales y de capital privado. Las sociedades de economía mixta se sujetan a las reglas del derecho privado y a la jurisdicción ordinaria, salvo disposición legal en contrario.”</i> Art. 1262. DEFINICIÓN DE MANDATO COMERCIAL>. <i>“El mandato comercial es un contrato por el cual una parte se obliga a celebrar o ejecutar uno o más actos de comercio por cuenta de otra. El mandato puede conllevar o no la representación del mandante”.</i>
Código Civil.	Artículo 2142. <i>“El mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera”.</i> Artículo 2177 <i>“El mandato comercial es un contrato por el cual una parte se obliga a celebrar o ejecutar uno o más actos de comercio por cuenta de otra. El mandato puede conllevar o no la representación del mandante.”</i>

FUENTE	CRITERIO
Ley 87 de 1993	Artículos 1 al 15- normas para el ejercicio del control interno en las entidades y organismos del estado.
Ley 300 de 1996	Artículo 78. Explotación de la actividad hotelera.
Ley 397 de 1997	Artículo 2°. En aplicación a lo dispuesto <i>"todas las construcciones, refacciones, remodelaciones, y obras de defensa y conservación que deban efectuarse en el Centro Internacional Tequendama, localizado entre las carreras 10 y 13 y entre calles 26 y 28 de Bogotá, D. C., deberán contar con la autorización por parte del Ministerio de Cultura"</i> .
Ley 489 de 1998	Artículo 97. <i>"Sociedades de economía mixta"</i> .
Ley 1101 de 2006	<i>"Por la cual se modifica la Ley 300 de 1996 - Ley General de Turismo y se dictan Otras disposiciones."</i>
Ley 1185 del 13 de marzo de 2008	Artículo 7°. Modifica el Artículo 11 de la Ley 397 de 1997. El artículo 11 de la Ley 397 de 1997 quedará así: <i>"Artículo 11. Régimen Especial de Protección de los bienes de interés cultural. Los bienes materiales de interés cultural de propiedad pública y privada estarán sometidos al siguiente Régimen Especial de Protección"</i>
Ley 1150 de 2007	Artículo 13 <i>"Las entidades estatales que por disposición legal cuenten con un régimen contractual excepcional al del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, aplicarán en desarrollo de su actividad contractual, acorde con su régimen legal especial"</i> . Artículo 14. Establece que <i>"las Empresas Industriales y comerciales del Estado, las sociedad de Economía Mixta en las que el Estado tenga participación superior al cincuenta por ciento (50%), estarán sometidas al Estatuto General de la Contratación de la Administración Pública, salvo aquellas que se encuentren en competencia con el sector privado nacional o internacional o desarrollen su actividad en mercados monopolísticos o mercados regulados caso en el cual se regirán por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a sus actividades económicas y comerciales"</i> . Artículo 16, Establece <i>"que los contratos que celebren SATENA, Indumil, el Hotel Tequendama, la Corporación de Ciencia y tecnología para el desarrollo de la Industria Naval, Marítima y fluvial – COTECMAR- y la Corporación de la Industria Aeronáutica colombiana – CIAC-, no estarán sujetos a las disposiciones del Estatuto General de contratación de la Administración Pública y se regirán por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a su actividad"</i>

FUENTE	CRITERIO
Ley 1474 de 2011	<p>Por la cual se dictan “normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública, estipulando que el régimen contractual de las Empresas Industriales y Comerciales del Estado, las Sociedades de Economía Mixta, sus filiales empresas con participación mayoritaria del Estado superior a cincuenta por ciento (50%), estarán sometidas al Estatuto General de contratación de la Administración Pública, con excepción de aquellas que desarrollen actividades comerciales en competencia con el sector privado y/o público, nacional o internacional o en mercados regulados, caso por el cual se regirán por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a sus actividades económicas y comerciales”.</p> <p>Artículo 10, Parágrafo 2. “El cual dispone las Sociedades de Economía Mixta, las Empresas Industriales y Comerciales del Estado que compitan con el sector público o privado, están exentas de cumplir con lo reglamentado en presupuesto de publicidad”.</p>
Ley 1474 de 2011	<p>Artículo 83. “SUPERVISIÓN E INTERVENTORÍA”</p> <p>ARTÍCULO 84. “FACULTADES Y DEBERES DE LOS SUPERVISORES Y LOS INTERVENTORES. La supervisión e interventoría contractual implica el seguimiento al ejercicio del cumplimiento obligacional por la entidad contratante sobre las obligaciones a cargo del contratista.</p> <p>Cuando el ordenador del gasto sea informado oportunamente de los posibles incumplimientos de un contratista y no lo comine al cumplimiento de lo pactado o adopte las medidas necesarias para salvaguardar el interés general y los recursos públicos involucrados, será responsable solidariamente con este, de los perjuicios que se ocasionen.”</p> <p>“Las entidades estatales que por disposición legal cuenten con un régimen contractual excepcional al del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, aplicarán en desarrollo de su actividad contractual, acorde con su régimen legal especial (...)”</p>
Ley 1715 de 2014	<p>Artículo 30. “Edificios pertenecientes a las administraciones públicas. El Gobierno nacional, y el resto de las administraciones públicas, en un término no superior a un año, a partir del 1 de junio de 2019, realizarán la auditoría energética de sus instalaciones y establecerán objetivos de ahorro de energía a ser alcanzadas a través de medidas de eficiencia energética y de cambios y/o adecuaciones en su infraestructura. Tales objetivos deberán implicar para el primer año un ahorro en el consumo de energía de mínimo 15% respecto del consumo del año anterior y a partir del segundo año con metas escalonadas definidas a partir de la auditoría y a ser alcanzadas a más tardar en el año 2022. Para tal efecto, cada entidad deberá destinar los recursos (presupuesto) necesarios para cumplir con tales medidas de gestión eficiente de la energía”.</p>

FUENTE	CRITERIO
Decreto 115 de 2016.	"Por el cual se establecen normas sobre la elaboración, conformación y ejecución de los presupuestos de las Empresas Industriales y Comerciales del Estado y de las Sociedades de Economía Mixta sujetas al régimen de aquellas, dedicadas a actividades no financieras".
Acuerdo No. 003 del 26 de abril de 2001.	"Por el cual se adopta el Estatuto Interno de la Sociedad, establece en su artículo 29 como atribución del Gerente General la de dirigir, coordinar vigilar y controlar la ejecución de las funciones o programas de la organización y de su personal."
Resolución 1582 del 5 de agosto del 2002	"Por la cual se Declara como Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional el Centro Internacional Tequendama"
Resolución 106 de 2008.	"Por la cual se modifica el reglamento para los procedimientos de la actividad contractual de la Sociedad Tequendama S.A."
Resolución 0001 del 27 de diciembre de 2018.	"Ministerio de Hacienda, aprueba el presupuesto de ingresos y gastos de las Empresas Industriales y Comerciales del Estado, y de las Sociedades de Economía mixta, sujeta al Régimen de las Empresas Industriales y Comerciales del Estado dedicadas a actividades no financieras".
Circular Externa Única de Colombia Compra Eficiente Código: CCE-EICP-MA-06 Versión: 02 del 15 de julio de 2022 "En materia de compras y contratación pública"	Numeral 1.1 "Quiénes deben publicar su actividad contractual en SECOP" señala que "No deberán publicar en SECOP las empresas industriales y comerciales del Estado, las sociedades de economía mixta y las empresas de servicios públicos domiciliarios que desarrollen su actividad en situación de competencia con el sector privado..."
Manual de Adquisiciones de la Sociedad Tequendama S.A 2021	Numeral 15. "Supervisores E interventores de los contratos".

Fuente: Formato 07 AC Plan de Trabajo CES 024 del 06-09-2023.

1.3. ALCANCE DE LA AUDITORÍA

Se dio cumplimiento a los objetivos específicos planteados en el plan de trabajo, los cuales dan respuesta al objetivo general de la auditoria como es: *Evaluar la Gestión Fiscal del Contrato suscrito con GHL GRUPO HOTELES S.C.A, el contrato de Operación, desde la fecha de firma del contrato hasta el 30 de junio de 2041, para las vigencias 2021 y 2022 sobre la comprobación o examen de las operaciones financieras, administrativas y económicas, para establecer que se hayan realizado conforme con las normas legales, reglamentarias, estatutarias y de procedimientos; y atención de denuncias.*

Teniendo en cuenta los riesgos identificados en las pruebas de recorrido, el alcance de cada objetivo específico se detalla a continuación:

Objetivo Específico No.1: *Evaluar y Conceptuar sobre el cumplimiento del objeto contractual y las obligaciones suscrito con GHL GRUPO HOTELES S.C.A del contrato de Operación para la Administración y Explotación Comercial por parte del operador, en el avance de las etapas desarrolladas hasta el 31-12-2022, con el fin de determinar el cumplimiento normativo y los principios de gestión fiscal que les aplique.*

El examen se centró en la evaluación de la sujeción al marco normativo contractual y en la verificación del cumplimiento de las especificaciones de los bienes y servicios contratados frente a los recursos invertidos en ejecución del contrato objeto de esta actuación; Igualmente, se realizó el examen selectivo de las obligaciones del contrato de operación suscrito con GHL GRUPO HOTELES S.C.A para la Administración y Explotación Comercial, hasta el 31 de diciembre de 2022, con el fin de determinar el cumplimiento normativo y los principios de la gestión fiscal que les aplique en las etapas precontractual y contractual con el fin de emitir un concepto, para lo cual se aplicaron pruebas de control.

Es importante tener en cuenta que el desarrollo del objeto contractual está distribuido por etapas y de acuerdo con las vigencias a auditar es la siguiente:

Tabla No.2 Contratación Universo

Contrato de mandato sin representación, en cuantía indeterminada pero determinable con una duración que comprende desde la fecha de firma del contrato hasta el 30 de junio de 2041 - Operación Hotelera Suscrito Entre la SHT y GHL Grupo Hoteles S.C.A.	
El 23 de mayo de 2019 la SOCIEDAD HOTELERA TEQUENDAMA S.A, suscribió con GHL GRUPO HOTELES S.C.A el contrato de Operación para la Administración y explotación comercial por parte del OPERADOR, bajo la autonomía y responsabilidad comprendidas en cada etapa de operación, de los establecimientos de comercio que se conformen con los elementos entregados para la operación, mandato sin representación tanto de los inmuebles en si, como su dotación y accesorios por naturaleza y destinación en cuantía indeterminada pero determinable con una duración que comprende desde la fecha de firma del contrato hasta el 30 de junio de 2041, sin posibilidad de renovación.	
ETAPAS	1. ETAPA DE EMPALME Y PREOPERACIÓN. 2. ETAPA DE OPERACION EFECTIVA. (2 fases) A) FASE DE OPERACION EFECTIVA CON FRANQUICIA FOUR POINTS BY SHERATON. B) FASE DE OPERACION EFECTIVA SIN FRANQUICIA FOUR POINTS BY SHERATON.
1. ETAPA DE EMPALME Y PREOPERACIÓN. Inició el 23 de mayo de 2019, duración de hasta 6 meses, contados a partir de la suscripción del contrato, con una remuneración A FAVOR DEL OPERADOR de \$142.800.000, de los cuales \$120.000.000 corresponden a honorarios más \$22.000.000 por concepto de IVA, pagaderos en 6 cuotas Mensuales de \$23.8000.000 (Cláusula Undécima Contrato operación). Al finalizar la etapa se debe dejar consignado por escrito y en acta el cumplimiento de los objetos contenidos contractualmente para esta etapa y a la fecha de finalización de la misma y la consolidación del BALANCE INICIAL DE OPERACIÓN.	

2. ETAPA DE OPERACIÓN EFECTIVA:

Del 01 de julio de 2019 al 30 de junio de 2041. Desde la fecha de CONSOLIDACIÓN DEL BALANCE INICIAL DE OPERACIÓN, hasta el vencimiento del plazo del contrato o de sus prorrogas. El objeto de esta fase es la operación de los establecimientos de comercio que en virtud de este contrato se constituyan con los activos entregados por LA PROPIETARIA al OPERADOR en la forma establecida en el presente contrato y tendrá 2 fases.

A) FASE DE OPERACIÓN EFECTIVA SIN FRANQUICIA FOUR POINTS BY SHERATON:

Inicio del 01 de julio del 2019 al 01 de diciembre de 2024. Esta fase va desde la fecha de consolidación de balance inicial de operación, hasta la fecha efectiva de inicio del contrato de franquicia suscrito entre el HOTEL y SII REAL ESTATE HOLDINGS INC; Se paga por mensualidades vencidas, una suma equivalente a un porcentaje la UTILIDAD ANTES DE DISTRIBUCIÓN (UAD), de acuerdo a la a la escala acordada.

B) FASE DE OPERACIÓN EFECTIVA CON FRANQUICIA FOUR POINTS BY SHERATON:

Esta fase va desde la fecha efectiva de inicio del contrato de franquicia (diciembre/2024) hasta el 30 de junio de 2041, en la que el operador entregará a la propietaria dentro de los primeros quince (15) días calendarios de cada mes, un informe estadístico y operacional con sus respectivos índices que muestre los resultados del mes inmediatamente anterior.

Dentro de los sesenta (60) días calendarios siguientes a la finalización de cada año calendario el análisis estadístico y operacional, ejecución del FARA (Fondo de Actualización y Reposición de Activos) y el informe de actividades del año en referencia.

Entregar a LA PROPIETARIA en el seno del Consejo de Administración a más tardar el 10 de diciembre de cada año, el PRESUPUESTO ANUAL DE OPERACIÓN, el que incluye la apropiación de activos de operación mientras esté vigente el contrato.

PROPIETARIA, en el seno del Consejo de Administración el PLAN DE INVERSIONES, a más tardar el 10 de diciembre de cada año, que se habrá de ejecutar, durante esta etapa la propietaria paga como contraprestación al operador, por mensualidades vencidas, una suma equivalente a un porcentaje de la UTILIDAD ANTES DE DISTRIBUCIÓN (UAD), de acuerdo a la escala acordada:

En la etapa de operación se creará un Consejo de Administración de 3 miembros, 2 de la Administración y uno del operador, que tendrá la función de revisar y aprobar los presupuestos de inversión, constitución y ejecución del FARA (Fondo de Actualización y Reposición de Activos), verificar el cumplimiento de las políticas generales de la operación del hotel sin afectar la autonomía de este, Revisar y aprobar el presupuesto anual, efectuar seguimiento a la ejecución de los presupuestos y aprobar el plan de inversiones determinados para la reposición de activos.

Fuente: Información suministrada por la entidad.

El análisis del contrato se realizó de acuerdo con las etapas determinadas en la materia a auditar de la siguiente manera:

1. ETAPA DE EMPALME Y PREOPERACIÓN. Inició el 23 de mayo de 2019 con la suscripción del contrato, finalizó según Balance Inicial de Operación el 01 de julio de 2019.

2. ETAPA DE OPERACIÓN EFECTIVA: A) FASE DE OPERACIÓN EFECTIVA SIN FRANQUICIA FOUR POINTS BY SHERATON: Inició el 01 de julio del 2019 hasta 01 de diciembre de 2024 (se evaluará hasta el 31-12-2022).

Objetivo Específico No.2: *Comprobación y Verificación de las operaciones financieras, administrativas y económicas en desarrollo del contrato de Operación para la Administración y Explotación Comercial hasta 31-12-2022.*

Para el cumplimiento de este objetivo se desarrollaron pruebas sustantivas, y el examen se centró:

- En la evaluación de los ingresos, costos y gastos, de manera selectiva, según los informes y/o reportes mensuales, para verificar que la remuneración recibida por el operador esté acorde con lo determinado en las cláusulas contractuales y propuesta presentada por el operador seleccionado.
- Se evaluaron selectivamente los recursos ejecutados y que conforman el Fondo de Actualización y Reparación de Activos - FARA -. Igualmente, se verificaron selectivamente los inventarios entregados al operador a través de Recoleta SAS.

Para la verificación de los conceptos relacionados anteriormente se tomaron los siguientes meses:

Tabla No. 3 Muestra Ingresos. Costo y Gastos y FARA

Mes	Ingresos base	Utilidad Bruta Operacional	% UBO	% Remuneración	Vr Remuneración
nov-19	3.217.925.395	1.186.415.508	36,9%	14%	166.098.171
dic-20	1.348.029.502	479.688.524	35,6%	14%	67.156.393
nov-21	1.626.828.567	579.950.220	35,6%	14%	81.193.031
jul-22	2.889.412.232	1.097.669.755	38,0%	14%	153.673.766
sep-22	3.164.423.460	1.266.528.358	40,0%	15%	189.979.254
nov-22	3.741.434.986	1.534.614.751	41,0%	15%	230.192.213
dic-22	3.261.148.055	1.222.214.216	37,5%	14%	171.109.990

Fuente: Información suministrada por SHT

Objetivo Específico No.3: *Evaluar y Verificar la efectividad de los controles establecidos por la SHT en el desarrollo del Contrato de Operación con GHL.*

Se aplicaron pruebas de control para determinar la efectividad de los controles establecidos para la operación del contrato suscrito con GHL GRUPO HOTELES S.C.A en el manejo de los recursos públicos, teniendo en cuenta la muestra a evaluada.

Objetivo Específico No.4: *Tramitar las denuncias, solicitudes y peticiones allegadas a la CGR, hasta la fecha de terminación de la Fase de Planeación, relacionados con la materia a auditar.*

Fue allegado un (1) insumo de solicitud bajo el radicado No. 2023- 264244-82111 -SE, respecto del tema de SECOP II, indicando que no se realiza el proceso de publicación, esta solicitud fue atendida en el desarrollo del proceso auditor, y se aplicaron pruebas de control. Con radicado 2023EE0171898 del 05 de octubre de 2023, se dio respuesta de fondo al peticionario anónimo, concluyendo que no se determinaron situaciones que pudieran dar origen a un daño al patrimonio del Estado.

1.4. LIMITACIONES DEL PROCESO AUDITOR

En el desarrollo del proceso auditor no se presentaron limitaciones.

1.5. RESULTADOS EVALUACIÓN CONTROL FISCAL INTERNO

Se realizó la evaluación del Control Interno de la Sociedad Tequendama en el manejo de los recursos públicos, a través de la comprobación de la efectividad de los controles aplicados para mitigar los riesgos de incumplimiento de los criterios de evaluación, definidos como significativos, relacionados con la materia auditada en la fase de planeación, y de forma transversal en el desarrollo del proceso auditor.

De acuerdo con la metodología establecida por la Contraloría General de la República en la Guía de Auditoría de Cumplimiento, la “*Calificación total del diseño y efectividad*” de los controles fue “*Adecuado*” y la “*Calificación final del control interno*”, fue de 1,412 puntos lo que la ubica en un rango de “*Eficiente*”.

Con base en el resultado de la evaluación realizada a la gestión de la Sociedad Hotelera Tequendama por parte del equipo auditor, a las actividades misionales durante las vigencias 2021 y 2022, no se evidenció materialización de los riesgos identificados en la muestra evaluada.

Tabla No. 4 Matriz de Evaluación de Control Fiscal Interno

II. Evaluación del diseño y efectividad de controles	Ítems evaluados	Puntos	Calificación	Ponderación	Calificación Ponderada
A. Evaluación del diseño	7,000	7,000	1,000	20%	0,200
B. Evaluación de la efectividad	7,000	11,000	1,571	70%	1,100
Calificación total del diseño y efectividad				1,300	Adecuado
Calificación final del control interno				1,412	Eficiente

Valores de referencia	
Rango	Calificación
De 1 a <1,5	Eficiente
De =>1,5 a <2	Con deficiencias
De =>2 a 3	Ineficiente

Fuente: Formato AC 04- Resultado de entrevistas y evaluación de los procesos seleccionados.

No obstante, se evidenció en la evaluación del control interno de la auditoría de cumplimiento en la fase ejecución, falta de conocimiento e identificación de los cambios realizados en el contrato con GHIL presentando errores no materiales, los cuales conllevaron a establecer cuatro (4) hallazgos por la afectación del total cumplimiento de las obligaciones contractuales en la fase de empalme y preoperación.

1.6. CONCEPTO CONCLUSIONES GENERALES Y CONCEPTO DE LA EVALUACIÓN REALIZADA

Concepto: Sin Reserva

Como resultado de la auditoría realizada a la muestra evaluada, la Contraloría General de la República considera que el cumplimiento de las normas y procedimientos aplicados por la Entidad para el adecuado manejo de los recursos públicos resulta conforme frente a las fuentes, criterios y políticas desarrolladas en las etapas y cumplimiento de normatividad en las obligaciones contractuales, como en la aplicación del proceso presupuestal, en la efectividad y oportunidad en los pagos realizados, y el adecuado registro contable.

Frente a las situaciones detectadas, que hacen parte de los hallazgos del presente informe se evidencia que SHT presenta deficiencias en el conocimiento e identificación de los cambios realizados en el contrato con GHIL presentando errores no materiales, lo cual presentó afectación parcial del cumplimiento de obligaciones contractuales, en la fase de empalme y preparación.

1.7. RELACIÓN DE HALLAZGOS

Como resultado de la auditoría, la Contraloría General de la República se constituyeron cuatro (4) hallazgos administrativos.

Tabla 5 Relación de hallazgos

No. Hallazgo	Denominación	Connotación				
		A	D	P	F	Valor fiscal
1	Inicio de la Etapa de Operación Efectiva Contrato de Operación Hotelera suscrito entre la Sociedad Hotelera Tequendama S.A. y GHL Grupo Hoteles Londoño	X				0
2	Entrega de 311 habitaciones al operador en Etapa de Operación Efectiva Sin Franquicia	X				0
3	Perfeccionamiento Contrato- Inscripción Contrato en Cámara de Comercio.	X				0
4	Utilización Cuenta de Ahorros- FONDO DE RESERVA PARA ACTUALIZACIÓN Y REPOSICIÓN DE ACTIVOS- FARA	X				0

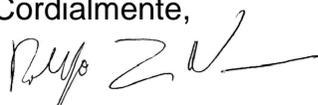
Fuente: Elaborado Propia

1.8. PLAN DE MEJORAMIENTO

La Sociedad Hotelera Tequendama, deberá elaborar y/o ajustar el Plan de Mejoramiento que se encuentra vigente, con acciones y metas de tipo correctivo y/o preventivo, dirigidas a subsanar las causas administrativas que dieron origen a los hallazgos identificados por la Contraloría General de la República como resultado de la auditoría de cumplimiento y que hacen parte de este informe. Tanto el Plan de Mejoramiento como los avances del mismo, deberán ser reportados a través del Sistema de Rendición Electrónica de la Cuenta e Informes – SIRECI, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al recibo de este informe.

La Contraloría General de la República Sobre el Plan de Mejoramiento no emitirá pronunciamiento, sino que dentro de la siguiente actuación de vigilancia y control fiscal se evaluará la efectividad de las acciones emprendidas por los diferentes entes objeto de control fiscal, para eliminar la causa de los hallazgos detectados.

Cordialmente,



RODOLFO ENRIQUE ZEA NAVARRO

Contralor Delegado para el sector Comercio y Desarrollo Regional

Aprobado: Comité Evaluación Sectorial No. 037 del 30 de noviembre de 2023

Revisó: María Cristina Quintero Quintero – Directora de Vigilancia Fiscal
Carmen Teófila Perafán García – Supervisora



Elaboró: Equipo Auditor - Líder de Auditoría: Orlando López Niño

2. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA

2.1 HECHOS RELEVANTES

A partir del 1 de julio de 2019 comenzó la Operación para la Administración y Explotación Comercial por parte del contratista GHL GRUPO HOTELES S.C.A del Hotel Tequendama Bogotá, propiedad de la Sociedad Hotelera Tequendama, bajo la autonomía y responsabilidad del operador el cual se desarrolla en cada de las etapas de operación tal como quedo consignado en el contrato sin mandato, se evaluó su avance hasta el 31 de diciembre de 2022, con el fin de determinar el cumplimiento normativo y los principios de gestión fiscal.

INGRESOS, COSTOS Y GASTOS y FONDO DE ACTUALIZACIÓN Y REPARACIÓN DE ACTIVOS - FARA:

Ingresos

Durante el inicio de la etapa de operación efectiva sin franquicia (Julio 2019) por parte del operador GHL GRUPO HOTELES S.C.A del Hotel Tequendama Bogotá, hasta el 31 de diciembre del 2022, es decir durante los cuatro (4) años de operación, se han obtenido ingresos por \$59.491.933.633, de los cuales se le ha reconocido al operador por concepto de remuneración la suma de \$2.047.295.807, que corresponde al 3.44% del total de los ingresos.

Para las vigencias de análisis (2021 y 2022) se pudo evidenciar que los ingresos percibidos por el Hotel Tequendama Bogotá durante el año 2021 fue por \$10.009.834.195 y el reconocimiento por la remuneración al operador GHL fue por \$197.768.686, que corresponde a los tres (3) últimos meses del año, es decir de octubre a diciembre por alcanzar el porcentaje establecido de la Utilidad Operacional de acuerdo con lo pactado contractualmente, lo cual corresponde al 1.98% del total de los ingresos y para el 2022 los ingresos fue por \$28.353.189.453, el operador obtuvo una remuneración durante todos los meses del año, excepto en el mes de enero, por un total de \$1.341.340.748, lo cual corresponde al 4.73% del total de los ingresos.

Costos y Gastos

Con respecto a los causados y pagados en la ejecución del contrato de operación del Hotel Tequendama Bogotá a 31 de diciembre del 2022, ascienden \$46.123.491.290 incurridos a partir de la etapa II, fase I, desde el punto de vista presupuestal y financiero, se verificó la idoneidad y el cumplimiento del objeto y obligaciones del contrato suscrito con el operador GHL, para el desarrollo del análisis nos enfocamos en la revisión selectiva de los documentos soporte del 29% correspondiente a \$13.275.812.474, verificando la

normatividad, términos establecidos y la efectividad de los controles de acuerdo con el avance del contrato.

FARA (Fondo de Reserva para la Actualización y Reposición de Activos).

Iniciada la etapa de operación efectiva sin franquicia en el mes de julio de 2019 se empiezan a generar provisiones para el FARA, recursos tomados de las ventas brutas departamentales reportados por el operador GHIL Recolecta para el Mantenimiento Curativo².

Desde el mes de julio de 2019 hasta el 31 diciembre del 2021 se tuvo un saldo de \$373.176.473, con este saldo inicio el FARA para la vigencia 2022, es así que los Ingresos desde el inicio de la fase de operación sin franquicia hasta el 31 diciembre 2022 se resume:

Tabla No. 6 Ingresos FARA

FARA AÑO 2022	
SALDO INICIAL 2022	\$ 373.176.473,11
APROPIACIONES FARA 2022	\$ 1.276.615.053,00
RECURSO FARA ADICIONAL OCTUBRE 2022	\$ 443.396.427,00
DISPONIBLE	\$ 2.093.187.953,11
COMPRAS	
ENERO	\$ 2.000.120,00
FEBRERO	\$ -
MARZO	\$ 102.620.621,00
ABRIL	\$ 128.363.340,00
MAYO	\$ 56.743.199,00
JUNIO	\$ 64.899.187,00
SUBTOTAL COMPRAS DE ENERO A JUNIO	\$ 354.626.467,00
JULIO	\$ 53.467.940,00
AGOSTO	\$ 205.862.770,00
SEPTIEMBRE	\$ 241.303.894,00
OCTUBRE	\$ 80.067.941,00
NOVIEMBRE	\$ 35.966.890,00
DICIEMBRE	\$ 123.440.394,00
SUBTOTAL COMPRAS DE JULIO A DICIEMBRE	\$ 740.109.829,00
Total Compras 2022	\$ 1.094.736.296,00
Saldo a Diciembre 2022	\$ 998.451.657,11

Fuente: Información suministrada por SHT

² Constituye el conjunto de las actividades necesarias para rectificar, reparar, reconstruir, rediseñar, modificar, reconvertir parte del inmueble, muebles, enseres y equipo que no han cumplido su vida útil. Las Actividades que corresponden a este tipo de mantenimiento se cargaran al FARA.

Como se puede evidenciar a 31 diciembre 2022 quedó un saldo de \$998.451.657 en el fondo FARA, el cual fue verificado en las cuentas bancarias sin que se evidenciará alguna diferencia.

2.2 RESULTADOS GENERALES SOBRE EL ASUNTO O MATERIA AUDITADA

La Contraloría General de la República, evidenció al evaluar la gestión fiscal del manejo de los recursos públicos desde el inicio de la operación del contrato y en especial durante las vigencias 2021 y 2022 por parte del Operador del Hotel Tequendama Bogotá de propiedad de la Sociedad Hotelera Tequendama, el buen uso de los recursos públicos en cuanto al recaudo y ejecución de los Ingresos, Costos y Gastos y el Fondo de Actualización y Reparación de Activos - FARA, así como también en el cumplimiento de la normatividad aplicable en todos los aspectos significativos frente a los criterios establecidos en la evaluación de la muestra auditada. No obstante, se evidenciaron deficiencias que quedaron detallados en los diferentes hallazgos no materiales que hacen parte del informe.

Razón por la cual, se emite un concepto “Sin Reservas”, considerando, que los hallazgos determinados no superan la materialidad definida en la fase de planeación, tanto cuantitativa como cualitativa.

A continuación, se relacionan los hallazgos contenidos en el presente informe.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1
Evaluar y Conceptuar sobre el cumplimiento del objeto contractual y las obligaciones suscrito con GHU GRUPO HOTELES S.C.A del contrato de Operación para la Administración y Explotación Comercial por parte del operador, en el avance de las etapas desarrolladas hasta el 31-12-2022, con el fin de determinar el cumplimiento normativo y los principios de gestión fiscal que les aplique.

Hallazgo No. 01. Inicio de la Etapa de Operación Efectiva Contrato de Operación Hotelera suscrito entre la Sociedad Hotelera Tequendama S.A. y GHU Grupo Hoteles S.C.A.

La Constitución Política de Colombia, establece: “Artículo 209. La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley.”

El Código Civil Colombiano, establece: “Artículo 1602. <Los contratos son ley para las partes>. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.”

La Ley 1150 de 2007, señala: “Artículo 13. Principios generales de la actividad contractual para entidades no sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública. Las entidades estatales que por disposición legal cuenten con un régimen contractual excepcional al del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, aplicarán en desarrollo de su actividad contractual, acorde con su régimen legal especial, los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal de que tratan los artículos 209 y 267 de la Constitución Política, respectivamente según sea el caso y estarán sometidas al régimen de inhabilidades e incompatibilidades previsto legalmente para la contratación estatal.”

Se evidencia en el Contrato de Operación Hotelera celebrado entre la Sociedad Hotelera Tequendama S.A- SHT, como propietaria y GHL Grupo Hoteles S.C.A. como operador cuyo objeto es “la administración y explotación comercial por parte del operador, bajo la autonomía y responsabilidad comprendidas y descritas dentro de las características establecidas en cada una de las etapas de operación, de los establecimientos de comercio que se conformen con los elementos entregados para la operación, con dirección principal en la carrera 10 No. 26-21 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá, mandato sin representación que incluye la precautelación, conservación y mantenimiento, tanto de los inmuebles en si, como su dotación y accesorios por naturaleza y por destinación” que este inició la etapa de operación efectiva sin franquicia sin el cumplimiento de todos los requisitos y obligaciones pactadas en el mencionado contrato, el cual señala:

“(…) CLÁUSULA QUINTA PARÁGRAFO SEGUNDO: IDENTIFICACIÓN DE ELEMENTOS OBJETO DE LA OPERACIÓN “Para el inicio de la ETAPA DE OPERACIÓN EFECTIVA se suscribirá un OTROSÍ al contrato que contenga la identificación final de los activos que serán objeto de entrega y que desarrollen esta cláusula” (…)

El 23 de mayo de 2019, se suscribió dicho contrato, así mismo, dando inicio a la ETAPA DE EMPALME Y PREOPERACIÓN cuya cobertura, establecida en la CLÁUSULA SÉPTIMA del contrato reza: “Acuerdan las partes que esta etapa va desde la fecha de la firma del presente contrato hasta la fecha de inicio de la ETAPA DE OPERACIÓN EFECTIVA y tendrá dos fases determinadas:

7.1. FASE DE EMPALME. Durante esta fase **EL OPERADOR** se obliga a asesorar y acompañar a **LA PROPIETARIA** en la definición, revisión y estructuración de los elementos propios de un establecimiento de comercio que como tales serán objeto de entrega en operación con plena autonomía operativa y administrativa.

7.2. FASE DE PREOPERACIÓN. Esta fase inicia con el recibo de los establecimientos de comercio por parte del **OPERADOR** en cuatro grupos determinados: 1) Recibo de áreas; 2) Recibo de sistemas de ingeniería; 3) Recibo de **F, F, & E - MUEBLES, ENSERES Y EQUIPOS y ACTIVOS DE OPERACIÓN** y 4) Recibo de Sistemas de informática y

*tecnología (IT), con sus respectivas actas y termina en la fecha de **CONSOLIDACIÓN DEL BALANCE INICIAL DE OPERACIÓN***”.

En respuesta al oficio de solicitud de información 2023EE0154531 del 12 de septiembre de 2023, la entidad remite actas de empalme y preoperación suscritas por la supervisora del contrato de la SHT, y el Gerente General para el Hotel Tequendama Bogotá del Grupo GHL así:

Acta 1 del 4 de junio de 2019: “*En cumplimiento a la FASE DE EMPALME la SHT ha realizado una presentación a GHL para la revisión y estructuración de la unidad Hotel Tequendama con todas sus unidades (sic) de negocio y de apoyo*” (...).

“*Se ha revisado conjuntamente la totalidad de los elementos, departamentos y estructuras del hotel y se ha definiendo, (sic) especialmente, los recursos y elementos que le serán entregados a GHL (...). Negrilla nuestra.*

FASE DE PREOPERACIÓN

- 1) *Recibo de áreas. Continua en proceso*
- 2) *Recibo de sistemas de ingeniería. En proceso*
- 3) *Recibo de F, F, & E- MUEBLES, ENSERES Y EQUIPOS Y ACTIVOS DE OPERACIÓN. En proceso*
- 4) *Recibo de Sistemas de informática y tecnología (IT). Se encuentra en proceso”.*

Acta 2 del 1 de julio de 2019: con el título, entrega de operación efectiva:

“(...) se realiza acta de entrega a partir de 01 de julio de 2019, de los establecimientos de comercio, el **HOTEL TEQUENDAMA BOGOTÁ como COMPLEJO HOTELERO** (...), y finaliza mencionando: “*Se ha levantado conjuntamente el inventario de FF&E (...) los cuales ya tiene en poder las dos partes, sin embargo, se anexarán una vez en la siguiente acta.*

Con lo anterior, se consolida termina (sic) la FASE DE PREOPERACIÓN y para dar inicio a la FASE DE OPERACIÓN EFECTIVA, a partir del 01 de julio de 2019. (sic)

*Quedando para la siguiente acta el anexo de todas las actas de entrega, una **CONSOLIDACIÓN DEL BALANCE INICIAL DE OPERACIÓN.***”

Adicionalmente, se evidencia que el recibo de áreas de mantenimiento e IT (Informática y Tecnologías), se reciben de manera parcial en esta acta.

“(...) **Mantenimiento:** *Instalaciones y servicios. Se realiza entrega de activos fijos y de operación, pendiente terminar la entrega del almacén de mantenimiento.*

IT: informática, y tecnologías. Se realiza entrega parcial del sistema, está pendiente el recibo, total (...).”

En oficio del 2 de julio de 2019, el Gerente General para el Hotel Tequendama Bogotá del Grupo GHL, suscribe recibo a satisfacción de los cuatro (4) grupos mencionados en el contrato para esta etapa preoperativa, y establece el balance inicial de las cuentas de operación así:

- Plan de trabajo realizado en el área de mercadeo y ventas.
- Entrega de inventarios de Alimentos y bebidas de la Sociedad Hotelera a GHL Hoteles.
- Entrega de Bienes de mantenimiento de Sociedad Hotelera a GHL Hoteles.
- Talento Humano (Relación de 110 empleados).

Sin que se mencionará la **entrega parcial** del tema IT, mencionado en acta 2 del 1 de julio de 2019, ni se hace alusión dentro de lo aportado, sobre el faltante de entrega del área de mantenimiento señalado en la misma acta.

En informe de supervisión de etapa de empalme y preoperación del 15 de julio de 2019, la supervisora certifica que durante la fase de preoperación, el operador cumplió las obligaciones estipuladas en la Cláusula Octava – Obligaciones del Operador en la Etapa de Empalme y Preoperación, entre ellas avala la enmarcada en el numeral 8.2.2.9. Así:

*“(…) 11. Elaborar el PRESUPUESTO DE OPERACIÓN para la primera vigencia de la etapa de OPERACIÓN EFECTIVA el cual deberá ser aprobado por LA PROPIETARIA. Y una proyección de referencia para las dos (2) vigencias posteriores, las que serán ajustadas, cada año, para los efectos del presente contrato. **SE CUMPLIÓ A DICIEMBRE DE 2019, EN CONSTRUCCIÓN 2020**”.*

Acta 3 del 26 de agosto de 2019: En esta acta se hace hincapié en la etapa de operación efectiva iniciada el 1 de julio de 2019, en que el operador recibe a satisfacción los cuatro (4) grupos establecidos en el contrato. Así mismo, queda plasmado lo siguiente:

“(…) La SHT, recibe el PRESUPUESTO DE OPERACIÓN para la primera vigencia de la etapa de OPERACIÓN EFECTIVA el cual ha sido aprobado por LA PROPIETARIA, de acuerdo a las recomendaciones del Asset Managment una vez ajustadas las observaciones realizadas (...)

Por lo anterior se aprobó el manual FARA, el cual fue acordado por las partes (...). (Este manual tiene como fecha de elaboración el 27 de agosto de 2019).

Finalmente, el equipo auditor evidencia que el Otrosí, al que hace referencia el Parágrafo Segundo de la Clausula Quinta del contrato, fue suscrito en esa misma fecha, es decir el 26 de agosto de 2019, en los siguientes términos:

“(…) HOTELES DE LA RECOLETA S.A.S y la SOCIEDAD HOTELERA TEQUENDAMA S.A, han convenido celebrar el presente Otrosí, mediante las siguientes:

CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMERA: *Por medio de la cual se adiciona un anexo A que contiene la identificación de los activos entregados al OPERADOR, en la Etapa de Operación Efectiva modificando la cláusula quinta parágrafo segundo del contrato, y que forma parte integral del mismo.*

CLÁUSULA SEGUNDA. -VIGENCIA DE LAS ESTIPULACIONES DEL CONTRATO. - *Se precisa que el clausulado del contrato original, sus parágrafos, y los anexos celebrados entre las partes que no hayan sido modificados mediante el presente otrosí, continuarán vigentes y son vinculantes por no haber sufrido ningún otro cambio.*

CLÁUSULA TERCERA-PERFECCIONAMIENTO: *las partes declaran que las modificaciones por este documento realizadas al contrato inicial producen efectos a partir de la fecha de suscripción del presente otrosí.*

En señal de quedar convenidos se suscribe el día Veintiséis (26) de Agosto de 2.019 (...). (sic).

Una vez revisado el anexo A, que trata la Cláusula Primera de este OTROSÍ, se corrobora el documento del inventario consolidado de activos fijos del Hotel Tequendama Bogotá entregados al operador que consta de un total de 18.881 ítems.

Mediante soportes de correos electrónicos remitidos por la entidad, se identifica que el presupuesto inicial de operación vigencia 2019, no estaba aprobado a la fecha de inicio de la etapa de operación efectiva, por el contrario, este hecho ocurrió posteriormente a la suscripción del mencionado OTROSÍ.

Adicionalmente, el grupo auditor, verificó las actas de recibo por parte del operador de las áreas de Mantenimiento e IT, y encontró lo siguiente:

Área de Mantenimiento: se evidencia lo documentado en Acta N.2 del 1 de julio de 2019 donde consta que queda pendiente terminar la entrega del almacén de mantenimiento, hallándose dos (2) actas de entrega. La primera del 30 de junio de 2019, y la segunda del 16 de agosto de 2019, sólo esta última con la firma de recibido del jefe entrante del área de GHL.

Imagen No. 1 – Acta del 30 de junio de 2019

ACTA DE ENTREGA DE CARGO

SHT-200.002.23/*RAD_5*
RAD_5

LUGAR Y FECHA: Bogotá Junio 30 de 2019

INTERVIENE: Mauricio Peña Uribe-Jefe Departamento de Gestión de la Infraestructura
Martín Orduz Rodríguez-Gerente Administrativo y Financiero
Interventor: Ana Aracely Jara Flores – Gerente de Operaciones

ASUNTO: Entrega del Departamento de Gestión de la Infraestructura

I. FUNDAMENTO LEGAL: Hace referencia a la resolución 041 de 2003

II. NOMBRE DE LA DEPENDENCIA: Departamento de Gestión de la Infraestructura

III. MISIÓN Y FUNCIONES DE DESEMPEÑO

A. Misión:
Planear, coordinar, desarrollar y controlar la ejecución de la Gestión de la Infraestructura de las instalaciones y los equipos físicos de la Sociedad Hotelera Tequendama, teniendo en cuenta las normas legales vigentes, políticas y reglamentos internos.

B. Funciones:

- Planear, desarrollar y coordinar reparaciones que afecten directamente a las instalaciones e infraestructura física de la Sociedad.
- Elaborar y ejecutar los presupuestos correspondientes a la Gestión de mantenimiento preventivo, correctivo, proyectos de inversión, planes de compra y acción del Departamento de Gestión de la Infraestructura.
- Coordinar y controlar el servicio de los talleres que maneja el Departamento de la Gestión de la Infraestructura.
- Mantener la operatividad de las máquinas, equipos y herramientas de la Sociedad.
- Planear y desarrollar estrategias de mejoramiento y seguimiento de acuerdo a las auditorías.
- Realizar tareas inherentes a la naturaleza del cargo.

IV ORGANIZACIÓN:

- Jefatura del Departamento Gestión de la Infraestructura.
- Asistente Gestión de la Infraestructura
- Administración Programa Mantenimiento Labroides

61	SIN ITEM	BUNIBA PILEO GRANDE	1	Ok Verificado
62	SIN ITEM	BONIBA RELOJ PEQUEÑA	1	Ok Verificado
63	SIN ITEM	REMACHADORA DE POP	1	Ok Verificado
64	SIN ITEM	PUNTEROS LARGOS	6	Ok Verificado
65	SIN ITEM	CORTATUBOS # 1 - 2	2	Ok Verificado
66	SIN ITEM	MULTIMETROS	3	Ok Verificado
67	SIN ITEM	PINZA VOLTAMPERIMETRICA	4	Ok Verificado
68	SIN ITEM	MEGER	1	Ok Verificado
69	SIN ITEM	MARCADOR ELECTRICO	1	Ok Verificado

XII. CONSTANCIA DEL ENTRANTE:

XIII. CONSTANCIA DEL INTERVENTOR: N/A

Ingeniero Mauricio Peña Uribe.
Jefe Dpto. Gestión de la Infraestructura Saliente

Martín Orduz Rodríguez
Gerente Administrativo y Financiero

Ana Aracely Jara Flores
Gerente de Operaciones

Acta del 30 de junio de 2019

Imagen No. 2 Acta del 16 de agosto de 2019

ACTA DE ENTREGA DE CARGO

SHT-200.002.23/ 20192200002185
20192200002185

LUGAR Y FECHA: 16-08-2019

INTERVIENE: Mauricio Peña Uribe - Jefe Departamento de Gestión de la Infraestructura SHT - Saliente
Andrés Triviño Charry - Jefe Departamento de Mantenimiento GH - Entrante

ASUNTO: Entrega del Departamento de Gestión de la Infraestructura del Hotel Tequendama

I. FUNDAMENTO LEGAL: Entrega en operación del Hotel Tequendama a GHL a partir del 01 de julio de 2019

II. NOMBRE DE LA DEPENDENCIA: Departamento de Gestión de la Infraestructura Hotel Tequendama.

III. MISIÓN Y FUNCIONES DE DESEMPEÑO EN SOCIEDAD HOTELERA TEQUENDAMA S.A.

A. Misión:
Planear, coordinar, desarrollar y controlar la ejecución de la Gestión de la Infraestructura de las instalaciones y los equipos físicos de la Sociedad Hotelera Tequendama, teniendo en cuenta las normas legales vigentes, políticas y reglamentos internos.

B. Funciones:

- Planear, desarrollar y coordinar reparaciones que afecten directamente a las instalaciones e infraestructura física de la Sociedad.
- Elaborar y ejecutar los presupuestos correspondientes a la Gestión de mantenimiento preventivo, correctivo, proyectos de inversión, planes de compra y acción del Departamento de Gestión de la Infraestructura.
- Coordinar y controlar el servicio de los talleres que maneja el Departamento de la Gestión de la Infraestructura.
- Mantener la operatividad de las máquinas, equipos y herramientas de la Sociedad.
- Planear y desarrollar estrategias de mejoramiento y seguimiento de acuerdo a las auditorías.
- Realizar tareas inherentes a la naturaleza del cargo.

IV ORGANIZACIÓN:

- Jefatura del Departamento Gestión de la Infraestructura.
- Asistente Gestión de la Infraestructura
- Administración Programa Mantenimiento Labroides
- Sección de Soldadura y Metalmeccánica
- Sección de Electricidad

63	SIN ITEM	REMACHADORA DE POP	1	
64	SIN ITEM	PUNTEROS LARGOS	6	
65	SIN ITEM	CORTATUBOS # 1 - 2	2	
66	SIN ITEM	MULTIMETROS	3	
67	SIN ITEM	PINZA VOLTAMPERIMETRICA	4	
68	SIN ITEM	MEGER	1	
69	SIN ITEM	MARCADOR ELECTRICO	1	

XII. CONSTANCIA DEL ENTRANTE: Ninguna

Ingeniero Mauricio Peña Uribe.
Jefe Dpto. Gestión de la Infraestructura
Sociedad Hotelera Tequendama - Saliente

Ingeniero Andrés Triviño Charry
Jefe Departamento. Mantenimiento
GHL Hoteles - Entrante

Acta del 16 de agosto de 2019

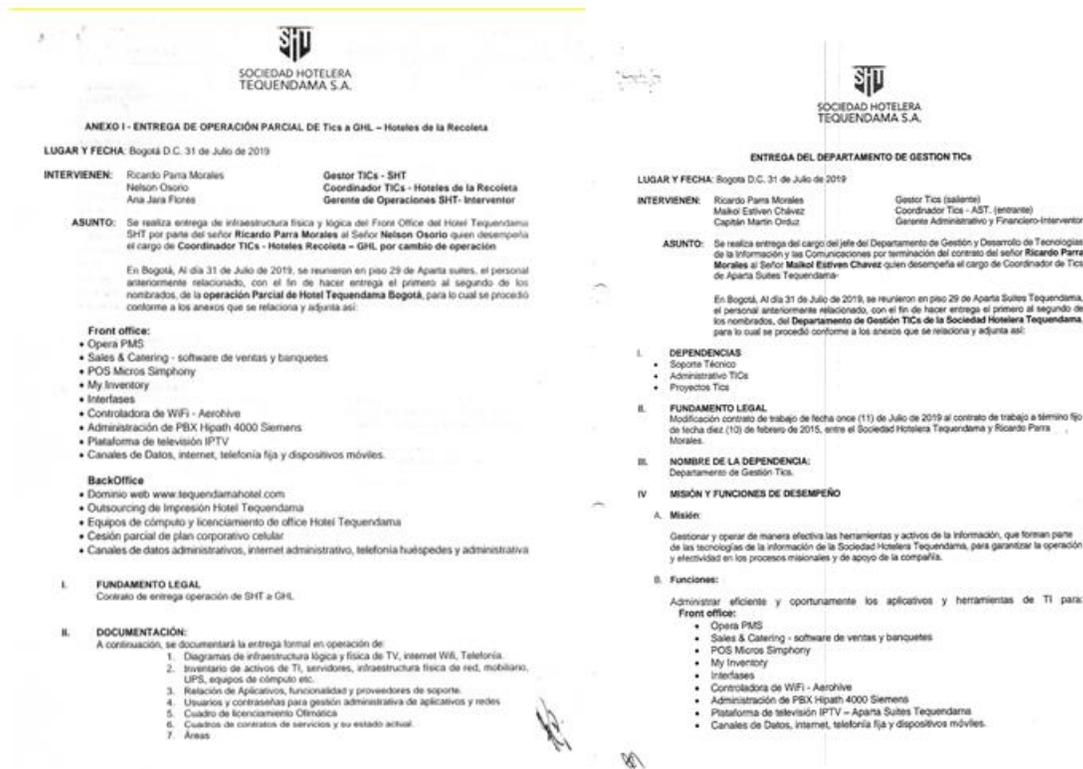
Área IT: Mediante acta del 31 de julio de 2019 se oficializa la entrega total de este departamento.

Al indagar sobre el tema, en reunión sostenida el 19 de octubre de 2023, con la supervisora del contrato y el Gerente TIC de GHL se explica que, si bien se entregaron las TIC el 30 de junio de 2019, no se firmó el recibido de las mismas hasta que no se verificaran todas las licencias de los diferentes equipos de cómputo. Este proceso de comprobación ocupó todo el mes de julio de 2019, ya que se debieron buscar facturas de compra y otros documentos

en carpetas físicas, para verificar que efectivamente las licencias existían y se encontraban vigentes. Por lo anterior, fue hasta el 31 de julio de 2019 cuando finalmente se firmó el recibido a satisfacción de las TICs entregadas por la SHT a GHL.

Este mismo día se revisó documentación física en carpetas suministradas por la SHT, donde se encontró y se solicitó copia del acta “*Entrega del departamento de gestión de TICs*”, la cual fue firmada el mismo 31 de julio de 2019 y que no se había remitido con anterioridad al equipo auditor de la Contraloría General de la República.

Imagen No. 3 Acta Entrega Parcial y total del 31 de julio de 2019



SHT
SOCIEDAD HOTELERA
TEQUENDAMA S.A.

ANEXO I - ENTREGA DE OPERACIÓN PARCIAL DE TICs a GHL - Hoteles de la Recoleta

LUGAR Y FECHA: Bogotá D.C. 31 de Julio de 2019

INTERVIENEN: Ricardo Parra Morales, Nelson Osorio, Ana Jara Flores

Gestor TICs - SHT
Coordinador TICs - Hoteles de la Recoleta
Gerente de Operaciones SHT- Interventor

ASUNTO: Se realiza entrega de infraestructura física y lógica del Front Office del Hotel Tequendama SHT por parte del señor Ricardo Parra Morales al Señor Nelson Osorio quien desempeña el cargo de Coordinador TICs - Hoteles Recoleta - GHL, por cambio de operación.

En Bogotá, Al día 31 de Julio de 2019, se reunieron en piso 29 de Aparta suites, el personal acientemente relacionado, con el fin de hacer entrega el primero al segundo de los nombrados, de la operación Parcial de Hotel Tequendama Bogotá, para lo cual se procedió conforme a los anexos que se relaciona y adjunta así:

Front office:

- Opera PMS
- Sales & Catering - software de ventas y banquetes
- POS Micros Symphony
- My Inventory
- Interfases
- Controladora de WiFi - Aerohive
- Administración de PBX Hipath 4000 Siemens
- Plataforma de televisión IPTV
- Canales de Datos, internet, telefonía fija y dispositivos móviles.

BackOffice

- Dominio web www.tequendamahotel.com
- Outsourcing de Impresión Hotel Tequendama
- Equipos de cómputo y licenciamiento de office Hotel Tequendama
- Cesión parcial de plan corporativo celular
- Canales de datos administrativos, internet administrativo, telefonía huéspedes y administrativa

I. FUNDAMENTO LEGAL
Contrato de entrega operación de SHT a GHL.

II. DOCUMENTACIÓN:
A continuación, se documentará la entrega formal en operación de:

1. Diagramas de infraestructura lógica y física de TV, internet WiFi, Telefonía.
2. Inventario de activos de TI, servidores, infraestructura física de red, mobiliario, UPS, equipos de cómputo etc.
3. Relación de Aplicaciones, funcionalidad y proveedores de soporte.
4. Usuarios y contraseñas para gestión administrativa de aplicativos y redes
5. Cuadro de licenciamiento Clínica
6. Cuadros de contratos de servicios y su estado actual.
7. Áreas

SHT
SOCIEDAD HOTELERA
TEQUENDAMA S.A.

ENTREGA DEL DEPARTAMENTO DE GESTIÓN TICs

LUGAR Y FECHA: Bogotá D.C. 31 de Julio de 2019

INTERVIENEN: Ricardo Parra Morales, Malick Estiven Chávez, Capitán Martín Orozco

Gestor TICs (saliente)
Coordinador TICs - AST. (entrante)
Gerente Administrativo y Financiero-Interventor

ASUNTO: Se realiza entrega del cargo del jefe del Departamento de Gestión y Desarrollo de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones por terminación del contrato del señor Ricardo Parra Morales al Señor Malick Estiven Chávez quien desempeña el cargo de Coordinador de TICs de Aparta Suites Tequendama.

En Bogotá, Al día 31 de Julio de 2019, se reunieron en piso 29 de Aparta Suites Tequendama, el personal anteriormente relacionado, con el fin de hacer entrega el primero al segundo de los nombrados, del Departamento de Gestión TICs de la Sociedad Hotelera Tequendama, para lo cual se procedió conforme a los anexos que se relaciona y adjunta así:

I. DEPENDENCIAS

- Soporte Técnico
- Administrativo TICs
- Proyectos TICs

II. FUNDAMENTO LEGAL
Modificación contrato de trabajo de fecha once (11) de Julio de 2019 al contrato de trabajo a término fijo de fecha diez (10) de febrero de 2015, entre el Sociedad Hotelera Tequendama y Ricardo Parra Morales.

III. NOMBRE DE LA DEPENDENCIA:
Departamento de Gestión TICs.

IV. MISIÓN Y FUNCIONES DE DESEMPEÑO

A. Misión:
Gestionar y operar de manera efectiva las herramientas y activos de la información, que forman parte de las tecnologías de la información de la Sociedad Hotelera Tequendama, para garantizar la operación y efectividad en los procesos misionales y de apoyo de la compañía.

B. Funciones:
Administrar eficiente y oportunamente los aplicativos y herramientas de TI para:

Front office:

- Opera PMS
- Sales & Catering - software de ventas y banquetes
- POS Micros Symphony
- My Inventory
- Interfases
- Controladora de WiFi - Aerohive
- Administración de PBX Hipath 4000 Siemens
- Plataforma de televisión IPTV - Aparta Suites Tequendama
- Canales de Datos, internet, telefonía fija y dispositivos móviles.

Actas de entrega parcial y total del 31 de julio de 2019

Fuente: Información de la SHT

Con lo expuesto se confirma que las condiciones pactadas contractualmente para el inicio de la etapa de operación efectiva no estaban dadas en su totalidad.

Respuesta Entidad

De acuerdo a lo suministrado en su respuesta a la observación³, donde la Sociedad Tequendama cita la “(...) las partes eran conscientes de la complejidad que encierra la

³ oficio con radicado SHT 202306130010901 del 15 de noviembre de 2023

puesta en marcha de un contrato de esta naturaleza y objeto. Las partes sabían que de manera individual y de forma conjunta debían realizar múltiples actividades previas a la entrega de la operación. Una vez revisadas las condiciones de alistamiento y preparación, de manera conjunta, las partes determinaron que por temas operacionales, administrativos, contables y tributarios, la fecha más conveniente para iniciar la operación efectiva por parte de GHL, era el 1 de julio de 2019”

(...) “los aspectos pendientes que quedaron en las actas, como se evidencia en el balance inicial de operación no impedían que el Operador declarara que recibió a satisfacción los cuatro grupos y diera lugar al inicio de la operación efectiva a partir del 1 de julio de 2019, en beneficio del normal funcionamiento del establecimiento de comercio”

(...) CLÁUSULA DUODÉCIMA. DURACIÓN y explican que “de acuerdo con la literalidad de la cláusula y el espíritu de lo pactado por las partes, éstas podrían terminar antes de seis meses la etapa de empalme y pre -operación sin que ello implicara cargas adicionales para ellas, tal como finalmente sucedió; como señala el parágrafo de la cláusula duodécima ésta terminaría con el acta y balance inicial de operación, para dar inicio a la siguiente etapa, esto es, la etapa de operación efectiva. En efecto, las partes terminaron de forma anticipada la etapa de empalme el 1 de julio de 2019, tal como se colige del Acta No. 3 del 26 de agosto de 2023 y el acta de consolidación de balance inicial de operación del 2 de julio de 2019, donde dejan constancia que la operación efectiva inició el 1 de julio. Esta interpretación deriva de la lectura de la norma y guarda armonía no solo con los actos ejecutados por las partes sino también con el parágrafo segundo de la cláusula quinta que señala: “CLAUSULA QUINTA. (...) PARÁGRAFO SEGUNDO: Para el inicio de la ETAPA DE OPERACIÓN EFECTIVA se suscribirá un OTROSI al contrato que contenga la identificación final de los activos que serán objeto de entrega y que desarrollen esta cláusula.” (...)”

Análisis de Respuesta

La observado no está basado en la terminación anticipada de la etapa pues como se manifiesta en la Cláusula Duodécima esta era hasta por seis meses y podía terminarse antes o prorrogarse. El análisis se enfocó en que las obligaciones contractuales convenidas en la etapa de empalme y preoperación no se cumplieron en su totalidad para dar inicio a la siguiente etapa de operación efectiva, tal y como claramente se establece en el parágrafo A, de la Cláusula en mención.

Por otra parte, nos alejamos de la posición fijada por la entidad en la que se interpreta el Otrosí del 26 de agosto de 2026 como un acto convalidatorio y exigido contractualmente como obligación, a partir del cual las partes convalidaron los actos previamente ejecutados y presentados, entre ellos el balance inicial de operación del 2 de julio de 2019, las actas y demás documentos suscritos, y exaltando lo mencionado en el numeral 3.9, que el balance inicial de operación es el acto formal en el que el operador declara que ha recibido satisfactoriamente el hotel en cuatro grupos, “(...) lo cual no obsta, para que en el transcurso de la operación quedaran algunos asuntos menores pendientes como el relacionado con

las licencias del sistema de tecnología e informática y demás asuntos señalados por ese despacho”.

Ante lo anterior, la CGR considera que era requisito la suscripción del OTROSÍ para el inicio de la etapa de operación efectiva. Adicionalmente el balance de operación era la declaración por parte del operador de haber recibido satisfactoriamente los cuatro grupos mencionados, lo cual no ocurrió el primero de julio de 2019, puesto que no había la constancia por medio de las actas requeridas, que las áreas de mantenimiento y sistemas de información habían sido recibidas.

Conforme a lo antes expuesto, teniendo como soportes las actas de entrega y demás documentos allegados por SHT, se logró establecer que a pesar de que no se habían cumplido las obligaciones pactadas contractualmente para dar inicio a la etapa de operación efectiva sin franquicia, puesto que las mismas se cumplieron a finales del mes de agosto de 2019 y no a partir del 1 de julio de 2019, tal y como se detalla en el presente escrito, la Sociedad Hotelera Tequendama realizó la entrega de la operación al Grupo GHL sin haberse cumplido el lleno de los requisitos contractuales.

Hallazgo No. 2. Entrega de 311 habitaciones al operador en Etapa de Operación Efectiva Sin Franquicia.

La Ley 87 de 1993. Artículo 2 señala: “*Objetivos del sistema de Control Interno. E) Asegurar la oportunidad y la confiabilidad de la información y de sus registros. f) Definir y aplicar medidas para prevenir los riesgos, detectar y corregir las desviaciones que se presenten en la organización y que puedan afectar el logro de sus objetivos (...)*”.

En el contrato de operación hotelera suscrito entre la Sociedad Hotelera Tequendama S.A. como propietaria y GHL Grupo Hoteles S.C.A. como operador, se evidencia que hace alusión a la entrega de trescientas diez (310) habitaciones como activos entregados por **LA PROPIETARIA al OPERADOR** en la forma estipulada en la fase de operación efectiva sin franquicia, sin embargo, se evidenció que para esta etapa fueron entregadas realmente un total de trescientas once (311) habitaciones.

No obstante, en el Contrato suscrito el 23 de mayo de 2019⁴, se establece:

CLÁUSULA QUINTA: IDENTIFICACIÓN DE ELEMENTOS OBJETO DE LA OPERACIÓN:

*“Conviene las partes que los activos que entrega **LA PROPIETARIA al OPERADOR** en ejecución del presente contrato y que comprenden todos los elementos tanto corporales como incorporales que de acuerdo con el Artículo 516 del Código de Comercio se entienden constitutivos de todo establecimiento de comercio, son los que se describen a continuación:*

⁴ Para la administración y explotación comercial por parte del operador de los establecimientos de comercio que se conformen con los elementos entregados para la operación, con dirección principal en la carrera 10 No. 26-21 de Bogotá DC

5.1. Los elementos del establecimiento de comercio denominado **HOTEL TEQUENDAMA**, con Matricula Mercantil No. 00002587 del 18 de febrero de 1972, destinado para la prestación de servicios de alojamiento y centro de convenciones, que comprende el lote de terreno, la edificación que en él está ubicado y los activos fijos y de operación que se relacionaran en inventario que levantarán **LAS PARTES** y que hace parte integral del presente contrato, establecimiento de comercio ubicado en la ciudad de Bogotá, D.C., con dirección principal en la carrera 10 No. 26-21 que comprende la edificación desde el sótano bajo hasta la terraza del piso 17 y que incluye los dos lobby (bajo y principal), 310 habitaciones en la **FASE OPERACION SIN FRANQUICIA FOUR POINTS BY SHERATON** y 262 habitaciones bajo los estándares de la marca **FOUR POINTS BY SHERATON** en la posterior **FASE OPERACION CON FRANQUICIA**; 30 salones de eventos, áreas de servicio, piscina, gimnasio, lavandería, área administrativa y otras que pueden estar ubicadas en el terreno identificado en el plano de ubicación e incluye extensiones, letreros y otros servicios (...).

(...) Cualquier cambio en el número de habitaciones o anexo de construcción futura, **LA PROPIETARIA** siempre debe informar anticipadamente al **OPERADOR** de cambios significativos con el entendimiento que estos son mejoras para el **HOTEL**".

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. "Acuerdan las partes que la **FASE DE OPERACION EFECTIVA SIN FRANQUICIA FOUR POINTS BY SHERATON** (...) incluye los establecimientos de comercio definidos por **LAS PARTES**, entre ellos, el **HOTEL TEQUENDAMA BOGOTÁ** con sus zonas públicas, restaurantes, cocinas, bares cafeterías y servicio de room service, zonas húmedas y de esparcimiento, centre de convenciones, lavandería y trescientas diez (310) habitaciones distribuidas entre y los pisos 9 a 17 en tanto se adecuan los pisos 4 a 8 para la **FRANQUICIA FOUR POINTS BY SHERATON**".

Se evidenció que faltó relacionar una (1) habitación en el contrato, por cuanto lo entregado fueron trescientas once (311), tal como se observa en la relación del inventario final consolidado, además de registrarse los datos y resultados de la operación de esas habitaciones en los sistemas operativos, administrativos, financieros y de información aportados por la entidad y que fueron verificados por la CGR.

Adicionalmente, en reunión sostenida con la supervisión del contrato y el Gerente General del Hotel Tequendama Bogotá de GHL, el 13 de octubre de 2023, manifestaron que efectivamente fueron entregadas 311 y no 310 habitaciones como se pactó en el contrato.

Respuesta de Entidad

La Sociedad Tequendama por medio del radicado de respuesta con número 202306130010901 del 15 de noviembre de 2023, acepta "(...) que por error en digitación se registró en el contrato la entrega de 310 habitaciones, para la etapa de Operación Efectiva sin Franquicia y adjunta otrosí al contrato, del 19 de octubre de 2023, firmado entre las

partes, haciendo la claridad del número de habitaciones. Finalmente, solicitan al equipo auditor que dicha observación sea tomada como beneficio de auditoría. (...)

Análisis de Respuesta

Teniendo en cuenta que SHT admite que por error se registró en el contrato la entrega de trecientas diez (310) habitaciones, para la etapa de Operación Efectiva sin Franquicia y no trecientas once (311) incluida la Suites Presidencial, según inventario, y adjunta Otrosí al contrato, del 19 de octubre de 2023, firmado entre las partes, haciendo la claridad, en su Cláusula Tercera, establece *“Corregir el número de habitaciones en trecientas once (311) incluida la Suites Presidencial en el numeral 14.1. FASE OPERACIÓN SIN FRANQUICIA FOUR POINTS BY SHERATON, de la Cláusula Décimo Cuarta.”*

Para la Contraloría no se desvirtúa lo observado, teniendo en cuenta que el periodo auditado va hasta el 31-12-2022 y la corrección se efectuó como resultado del proceso auditor y esta no fue realizada de manera oportuna dentro de los términos establecidos en el contrato.

De acuerdo con lo consignado se evidencian deficiencias en control y seguimiento de lo consignado en el clausulado del contrato respecto al número de habitaciones y lo establecido en la Cláusula Quinta numeral 5.1 del contrato objeto de estudio *“(…) Cualquier cambio en el número de habitaciones o anexo de construcción futura, LA PROPIETARIA siempre debe informar anticipadamente al OPERADOR de cambios significativos con el entendimiento que estos son mejoras para el HOTEL”*.

Hallazgo No. 03 - Perfeccionamiento Contrato- Inscripción Contrato en Cámara de Comercio.

El Código Civil, estableció que: *“Artículo 1602. <Los contratos son ley para las partes>. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.”*

Código de Comercio *“ARTÍCULO 1262. <DEFINICIÓN DE MANDATO COMERCIAL>. El mandato comercial es un contrato por el cual una parte se obliga a celebrar o ejecutar uno o más actos de comercio por cuenta de otra. El mandato puede conllevar o no la representación del mandante...”*.

Código de Civil *“ARTICULO 2177. <CONTRATACIÓN DEL MANDATARIO>. El mandatario puede, en el ejercicio de su cargo, contestar a su propio nombre o al del mandante; si contrata a su propio nombre no obliga respecto de terceros al mandante. “*

Ley 87 de 1993, en el artículo 2 señala: *“Objetivos del sistema de Control Interno. E) Asegurar la oportunidad y la confiabilidad de la información y de sus registros”. f) Definir y aplicar medidas para prevenir los riesgos, detectar y corregir las desviaciones que se presenten en la organización y que puedan afectar el logro de sus objetivos (...)*”.

El 23 de mayo de 2019⁵ se celebró el contrato de operación hotelera entre la Sociedad Tequendama S.A. como propietaria y GHG Grupo Hoteles S.C.A. como operador, para la administración y explotación comercial por parte del operador de los establecimientos de comercio que se conformen con los elementos entregados para la operación.

Se relaciona el objeto, condiciones generales y disposiciones finales del contrato:

TITULO III

OBJETO Y CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO.

“CLÁUSULA CUARTA. OBJETO. *El objeto del presente contrato lo constituye la administración y explotación comercial por parte del OPERADOR, bajo la autonomía y responsabilidad comprendidas y escritas dentro de las características establecidas en cada una de las ETAPAS DE OPERACIÓN, de los establecimientos de comercio que se conformen con los elementos entregados para la operación, con dirección principal en la carrera 10 No. 26-21 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá, mandato sin representación que incluye precautelación, conservación y mantenimiento, tanto de los inmuebles en sí, como su dotación y accesorios por naturaleza y por destinación”.*

TITULO X DISPOSICIONES FINALES

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA. PERFECCIONAMIENTO. *El presente contrato se perfeccionará y producirá todos sus efectos, desde la fecha de su firma por los representantes de las partes, pero ante terceros solo será oponible una vez se haga público como lo indica la ley.*

Por la distinta naturaleza de las obligaciones que sume el FACTOR en el presente contrato, la inscripción en la cámara de comercio solo se producirá dentro de los treinta (30) días anteriores a la iniciación de la ETAPA DE OPERACIÓN EFECTIVA.

Los costos derivados de su perfeccionamiento serán pagados por los contratantes, por partes iguales. >

De acuerdo con lo consignado anteriormente, encontramos contradicción entre lo estipulado en el contrato y la respuesta brindada por la sociedad, en correo electrónico del día 3 de noviembre de 2023:

5 Objeto: como operador cuyo objeto es la administración y explotación comercial por parte del operador, bajo la autonomía y responsabilidad comprendidas y descritas dentro de las características establecidas en cada una de las etapas de operación, de los establecimientos de comercio que se conformen con los elementos entregados para la operación, con dirección principal en la carrera 10 No. 26-21 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá, mandato sin representación que incluye la precautelación, conservación y mantenimiento, tanto de los inmuebles en sí, como su dotación y accesorios por naturaleza y por destinación, que SHT realizó al operador un pago por honorarios en agosto de 2019, sin el cumplimiento de los requisitos y obligaciones pactadas en el mencionado contrato para este desembolso

Imagen No. 4 Apartes del correo de respuesta a solicitud CGR del 03-11-2023

RE: Respuesta inscripción cto operación

Ahora bien, referente a los incisos de la cláusula cuadragésima, es importante precisar lo siguiente:

El contrato de operación no debe inscribirse en la Cámara de Comercio dado que se trata de un mandato sin representación y por consiguiente, no corresponde a un contrato de preposición pues el operador obra por cuenta propia y no obliga frente a terceros al mandante, de acuerdo a lo establecido en el Código Civil artículo 2177. “<CONTRATACION DEL MANDATARIO>. El mandatario puede, en el ejercicio de su cargo, a su propio nombre o al del mandante, si contrata a su propio nombre no obliga respecto de terceros al mandante”.

Es así, que la figura de factor de comercio no es aplicable al contrato de operación, pues una de sus obligaciones es actuar en nombre del mandante, por consiguiente, frente a la naturaleza del negocio que nos ocupa no procede dicha figura, esto lo podemos evidenciar en el artículo 1336 del Código de Comercio que indica lo siguiente: “<DEBERES DEL FACTOR PARA QUE OBLIGUEN AL PREPONENTE>. Los factores deberán obrar siempre en nombre de sus mandantes y expresar en los documentos que suscriban que lo hacen “por poder”. Obrando en esta forma y dentro de los límites de sus facultades, obligarán directamente al preponente, aunque violen las instrucciones recibidas, se apropien del resultado de las negociaciones o incurran en abuso de confianza”.

Conforme al artículo 824 del Código de Comercio que establece el principio de consensualidad, el contrato de mandato sin representación no requiere de solemnidad alguna para que nazca a la vida jurídica, toda vez que las disposiciones de los artículos 1262 y siguientes del citado Código no se estableció formalidad especial para efectos de su perfeccionamiento.

De acuerdo a lo expuesto, podemos concluir, que el contrato de operación hotelera de mandato sin representación, se perfeccionó una vez se suscribió por las partes, esto es a partir del 23 de mayo de 2019.

Finalmente, me permito indicar que para la fecha, se realizaron las gestiones pertinentes, y de acuerdo a lo informado por la Cámara de Comercio, dicho contrato no requiere inscripción por las razones antes expuestas.

Quedo atenta a sus comentarios.

Fuente; Información allegada por la entidad

En este correo, es reiterada la normatividad donde se encuentra las estipulaciones de no registro en la Cámara de Comercio, de acuerdo a su naturaleza.

Aun así, en el contrato de operación Hotelera, encontramos esta cláusula determinada para el perfeccionamiento del contrato (pág. 45), quedando en evidencia una contradicción con su modalidad al ser mandato sin representación, como se explicó anteriormente, recordemos que los contratos son ley para los contratantes, una vez que se ha celebrado el contrato, deben cumplirlo en los términos acordados, por lo cual no debe tener estipulaciones que no le sean aplicables a su naturaleza jurídica, al ser potencialmente posibilidades de desacuerdo y confusiones entre sus contratantes, dejando minimizada la certeza jurídica de su contenido.

Respuesta de la Entidad

Con radicado SHT. 202306130011191 20 de noviembre de 2023 se recibe respuesta:

“Conforme al artículo 824 del Código de Comercio que establece el principio de consensualidad, el contrato de mandato sin representación no requiere de solemnidad alguna para que nazca a la vida jurídica, toda vez que las disposiciones de los artículos 1262 y siguientes del citado Código no se estableció formalidad especial para efectos de su perfeccionamiento. De acuerdo a lo expuesto, podemos concluir, que el contrato de operación hotelera de mandato sin representación se perfeccionó una vez se suscribió por las partes, esto es a partir del 23 de mayo de 2019. Sin embargo, se acoge la recomendación en riesgos de la comisión de la Contraloría y se tomarán los correctivos necesarios en las acciones que se plasmarán en el respectivo plan de mejoramiento.”

Análisis de Respuesta

Con base en la respuesta obtenida por la entidad, se confirma que lo observado por la CGR y tomarán los correctivos necesarios en las acciones que se plasmarán en el plan de

mejoramiento, puesto que esta no se encuentra estructurada por la naturaleza, ni solemnidad de contrato, sino que versa sobre la inclusión de una cláusula que no aplica al mismo.

2.3 RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO No. 2

OBJETIVO ESPECÍFICO 2
Comprobación y Verificación de las operaciones financieras, administrativas y económicas en desarrollo del contrato de Operación para la Administración y Explotación Comercial hasta 31-12-2022.

En la verificación y comprobación de la efectividad de los controles de las operaciones financieras, administrativas y económicas en desarrollo del contrato de Operación para la Administración y Explotación Comercial hasta 31-12-2022, se destaca el siguiente hallazgo:

Hallazgo No. 04. Utilización Cuenta de Ahorros- FONDO DE RESERVA PARA ACTUALIZACIÓN Y REPOSICIÓN DE ACTIVOS- FARA.

La Ley 87 de 1993 - *Por la cual se establecen normas para el ejercicio del control interno en las entidades y organismos del Estado y se dictan otras disposiciones, (...) en el artículo 2 señala: “Objetivos del sistema de Control Interno (...) d. Garantizar la correcta evaluación y seguimiento de la gestión organizacional; e. Asegurar la oportunidad y confiabilidad de la información y de sus registros; f. Definir y aplicar medidas para prevenir los riesgos, detectar y corregir las desviaciones que se presenten en la organización y que puedan afectar el logro de sus objetivos (...)”*

Así mismo, esta norma en el artículo 3 establece: *“Son características del Control interno las siguientes: a) El Sistema de Control Interno forma parte integrante de los sistemas contables, financieros, de planeación, de información y operacionales de la respectiva entidad (...) e) Todas las transacciones de las entidades deberán registrarse de forma exacta, veraz y oportuna de tal forma que permita preparar informes operativos, administrativos y financieros (...)”*.

Se evidenció incumplimiento parcial a la cláusula Trigésima Tercera, del Contrato de Operación Hotelera Suscrito entre la Sociedad Hotelera Tequendama S.A Y GHL GRUPO HOTELES S.C.A⁶ el 23 de mayo de 2019, la cual establece dentro de su **CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA: FONDO DE RESERVA PARA ACTUALIZACIÓN Y REPOSICIÓN DE ACTIVOS – FARA.** *“Acuerdan LAS PARTES que EI OPERADOR deduzca mensualmente de las VENTAS DEPARTAMENTALES, o con cargo al PROPIETARIO si estas no fueren suficientes, un porcentaje del tres por ciento (3%) sobre los ingresos brutos,*

6 Objeto: como operador cuyo objeto es la administración y explotación comercial por parte del operador, bajo la autonomía y responsabilidad comprendidas y descritas dentro de las características establecidas en cada una de las etapas de operación, de los establecimientos de comercio que se conformen con los elementos entregados para la operación, con dirección principal en la carrera 10 No. 26-21 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá, mandato sin representación que incluye la precautelación, conservación y mantenimiento, tanto de los inmuebles en sí, como su dotación y accesorios por naturaleza y por destinación, que SHT realizó al operador un pago por honorarios en agosto de 2019, sin el cumplimiento de los requisitos y obligaciones pactadas en el mencionado contrato para este desembolso

durante el primero año de vigencia del contrato en esta fase (meses 1 a 12); del cuatro por ciento (4%) sobre los ingresos brutos para el segundo año (meses 13 a 4) y del cinco por ciento (5%) a partir del segundo año (mes 25 en adelante) y hasta la finalización del contrato, para construir un fondo cuya única destinación será la de cubrir los programas de MANTENIMIENTO CURATIVO, reposición, reconversión y adición de FF&E – MUEBLES, ENSERES Y EQUIPOS- que hayan sido incluidos en el PLAN DE INVERSION y aprobados por la PROPIETARIA, para el año correspondiente.

La causación de la reserva se hará mensualmente y se disminuirá a medida que EL OPERADOR ejecute el programa de MANTENIMIENTO CURATIVO, reposición y adición de FF&E-MUEBLES, ENSERES Y EQUIPOS (...)”.

MANUAL DE USO DEL FARA, establece en su literal A, PLAN DE INVERSIONES QUE: “(...) Mensualmente el operador deberá entregar el informe sobre utilización del FARA el cual deberá incluir como mínimo: a) saldo anterior, b) apropiaciones durante el periodo, c) intereses generados en la cuenta, c) recursos utilizados y/o comprometidos durante el periodo (...)”.

Al iniciar la etapa de operación efectiva sin franquicia, a partir del primero de 01 julio de 2019, se realizaron provisiones para el *FONDO DE RESERVA PARA ACTUALIZACIÓN Y REPOSICIÓN DE ACTIVOS – FARA*, los cuales debían ser consignada en una cuenta de ahorro específicamente para el manejo de estos recursos, así como la expedición del Manual para el manejo del FARA, sin embargo, en respuesta dada por Sociedad Hotelera Tequendama⁷ señalan que la cuenta de ahorros se apertura el 4 de octubre de 2019 en Bancolombia No. 03101552798, lo indica que fue después de transcurrido tres (3) meses (julio a septiembre 2019), no obstante, de contar con la cuenta específica para el manejo de esos recursos, solamente se evidencia un movimiento financiero en el mes de noviembre de 2019, por valor de \$74.149.476 y a esa fecha los recursos por FARA eran \$271.673.551, los cuales fueron depositados a la cuenta bancaria ordinaria de las operaciones de la Recolecta y solamente después de transcurrido más de dos (2) años en el 2022⁸ se empezaron a depositar de manera permanente los recursos en esa cuenta específica de Bancolombia para lo cual fue apertura.

Así mismo, se evidencia que el Manual FARA se crea el 27 de agosto de 2019, y en una de sus cláusulas expresa: literal A, PLAN DE INVERSIONES: “(...) Mensualmente el operador deberá entregar el informe sobre utilización del FARA el cual deberá incluir como mínimo: a) saldo anterior, b) apropiaciones durante el periodo, c) **intereses generados en la cuenta**, c) recursos utilizados y/o comprometidos durante el periodo (...)” (resaltado nuestro).

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, se desconoció inicialmente el origen de la apertura de la cuenta de Bancolombia No. 03101552798 que fue creada específicamente para el manejo de los recursos del FARA y solamente se empezaron a consignar de manera

⁷ Rta. AG8-012 - 2023EE0198029, recibido con radicado SHT. 202306130010861 del 10 de noviembre de 2023

⁸ “En el año 2022 teniendo en cuenta la estabilidad del mercado y post covid se llevo a una cuenta específica”.

permanente los recursos a partir del 2022, lo que evidencia deficiencias en los mecanismos de control, seguimiento y verificación de los registros en las cuentas correspondientes creadas para el manejo de los recursos del FARA de forma independiente, tal como lo tiene establecido el respectivo Manual y lo determinado por la Ley 87 de 1993 en cuanto a algunos de sus Objetivos⁹ y Características¹⁰ del sistema de Control Interno.

Respuesta de Entidad

Con radicado SHT. 202306130011191 20 de noviembre de 2023 se recibe respuesta: *“Utilización Cuenta de Ahorros- FONDO DE RESERVA PARA ACTUALIZACIÓN Y REPOSICIÓN DE ACTIVOS- FARA (A). Referente a la cuenta de Ahorros abierta por la Recoleta GHL para la utilización de recursos del FARA, en el contrato suscrito no obliga en su clausulado que el operador tenga la apertura de una cuenta bancaria exclusiva para el manejo de recursos del Fondo, asimismo, es importante resaltar que los recursos son registrados y se verifican con certificación del Assest Management y la Supervisión del contrato, mes a mes como lo indica el contrato. Por lo anterior, se acepta la recomendación del uso de una cuenta bancaria para este fin y se tomarán los correctivos necesarios en las acciones que se plasmarán en el respectivo plan de mejoramiento”.*

Análisis de Respuesta

La Sociedad Hotelera Tequendama acepta lo observado y tomara los correctivos necesarios que serán plasmados en el plan de mejoramiento. Por lo tanto, los fundamentos planteados por la entidad no justifican el haber dejado de usar dicha cuenta para el manejo de los recursos, ya que esta fue creada con una destinación específica para el manejo de los recursos del FARA.

2.4 RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO No. 3

OBJETIVO ESPECÍFICO 3
Evaluar y Verificar la efectividad de los controles establecidos por la SHT en el desarrollo del Contrato de Operación con GHL.

En relación con la efectividad de los controles establecidos por la Sociedad Tequendama en desarrollo del contrato de operación, sujeto de esta auditoría de cumplimiento y de acuerdo con la metodología aplicada establecida en la Guía de Auditoría de Cumplimiento, arrojó una calificación del 1.412, del Diseño y Efectividad de los Controles en el rango de **“Efectivo”**.

9. Garantizar la correcta evaluación y seguimiento de la gestión organizacional; e. Asegurar la oportunidad y confiabilidad de la información y de sus registros; f. Definir y aplicar medidas para prevenir los riesgos, detectar y corregir las desviaciones que se presenten en la organización y que puedan afectar el logro de sus objetivos (...).”

10 (...). e) Todas las transacciones de las entidades deberán registrarse de forma exacta, veraz y oportuna de tal forma que permita preparar informes operativos, administrativos y financieros (...).”

2.5 RESULTADOS EN RELACIÓN CON EL OBJETIVO ESPECÍFICO No. 4

OBJETIVO ESPECÍFICO 4

Tramitar las denuncias, solicitudes y peticiones allegadas a la CGR, hasta la fecha de terminación de la Fase de Planeación, relacionados con la materia a auditar.

En esta auditoría se atendió un (1) insumo de solicitud bajo el radicado No. 2023- 264244-82111-SE, en la cual nos informan presuntas falencias en publicar su accionar contractual en el sistema electrónico de contratación SECOP II; solicitud evaluada donde se aplicaron pruebas de control. Con radicado 2023EE0171898 del 05-10-2023 se dio respuesta de fondo al peticionario anónimo, concluyendo que no se constituyó daño patrimonial figuró hallazgo sin incidencia fiscal.

No. 2023- 264244-82111 -SE, respecto del tema de SECOP II, indicando que no se realiza el proceso de publicación, esta solicitud fue atendida en el desarrollo del proceso auditor, y se aplicaron pruebas de control. Con radicado 2023EE0171898 del 05-10-2023 se dio respuesta de fondo al peticionario anónimo, concluyendo que no se configuró hallazgo con incidencia fiscal.

Una vez este ente de control avocó conocimiento sobre los hechos para verificar la aplicación adecuada del procedimiento de publicación de la contratación, y realizada la evaluación y análisis del caso, la Sociedad Tequendama de acuerdo con la Ley 2195 de 2022, en la cual, se adicionó un inciso al artículo 13 de la Ley 1150 de 2007, que señala:

“Artículo 13. *Principios generales de la actividad contractual para entidades no sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública. Las entidades estatales que por disposición legal cuenten con un régimen contractual excepcional al del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, aplicarán en desarrollo de su actividad contractual, acorde con su régimen legal especial, los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal de que tratan los artículos 209 y 267 de la Constitución Política, respectivamente según sea el caso y estarán sometidas al régimen de inhabilidades e incompatibilidades previsto legalmente para la contratación estatal.*

En desarrollo de los anteriores principios, deberán publicar los documentos relacionados con su actividad contractual en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública (SECOP II) o la plataforma transaccional que haga sus veces...”

Conforme a lo anterior y a la información suministrada por la Sociedad Hotelera Tequendama, manifestó que a partir de la fecha de promulgación de la Ley 2195 de 2022, dio inicio a la aplicación de dichas disposiciones. Por lo tanto, dentro del término establecido para el efecto, procedió a realizar la publicación de sus adquisiciones en la plataforma SECOP II, en el módulo de régimen especial sin ofertas, en uso del principio de publicidad, de acuerdo con lo establecido en la Circular Externa 06 de 2022.