CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA

817111
Bogotá

Contraloria General de la Republica :: SGD 19-01-2022 14:18
Al Contestar Cite Este No.: 2022EE0005680 Fol:12 Anex:0 FA:0
ORIGEN 817111-DESPACHO DEL CONTRALOR DELEGADO PARA EL SECTOR JUSTICIA / SEBASTIAN MONTOYA MEJIA
DESTINO ANDRES AVILA AVILA / SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES - SAE-
ASUNTO COMUNICACIÓN DE HALLAZGOS 2021-214661-82111-D
OBS
2022EE0005680

Doctor
ANDRÉS ALBERTO ÁVILA ÁVILA
Presidente
Att. Dra. MARIA DEL PILAR MAYOR VARELA
Jefe Oficina de Control Interno
Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S
aavila@saesas.gov.co
mmayor@saesas.gov.co

Asunto: Comunicación Hallazgos – Denuncia 2021-214661-82111-D
Radicado 2021ER0085744

Respetado doctor Ávila:

Mediante radicado 2021ER0085744 se recibió la denuncia codificada bajo el número 2021-214661-82111-D, que fue atendida por esta Dirección de Vigilancia Fiscal, en el escrito se ponen en conocimiento de este Órgano de Control: *"(…) Se indica que en el año 2019 se realizó una auditoria y que en julio del año 2020 se realizó nuevamente la auditoria de cumplimiento para hacer seguimiento al plan de mejoramiento en atención a las observaciones dejadas en el año anterior en donde se evidenció la falta de seguimiento por parte de la SAE en relación al contrato de arrendamiento que se celebró entre la sociedad SERVIINCLUIDOS y TURISMO HANSA S.A". (…)"*

Una vez revisada la información proporcionada por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S en la atención de la presente denuncia y analizadas las respuestas enviadas, se determinaron y validaron cuatro (4) hallazgos con presunta incidencia administrativa, de los cuales dos (2) tienen presunta incidencia disciplinaria y uno (1) con recomendación de apertura de indagación preliminar, como se relacionan a continuación:

Hallazgo N°1. Inscripción de la medida cautelar. (A)

Ley 1708 de 2014

ARTÍCULO 90. Competencia y reglamentación. El Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (Frisco) es una cuenta especial sin personería jurídica administrada por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. (SAE), sociedad de economía mixta del orden nacional autorizada por la ley, de naturaleza única y sometida al régimen del derecho privado, de acuerdo con las políticas trazadas por el Consejo Nacional de Estupefacientes o su equivalente, con el objetivo de fortalecer el sector justicia, la inversión social, la política de drogas, el desarrollo rural, la atención y reparación a víctimas de actividades ilícitas, y todo aquello que sea necesario para tal finalidad.

ARTÍCULO 100. Extensión de la medida cautelar. La medida cautelar sobre acciones, cuotas, partes o derechos de una sociedad o persona jurídica, comprende también sus dividendos, intereses, frutos,

rendimientos y demás beneficios o utilidades que genere. Cuando la medida cautelar recaiga sobre el 100% de las acciones, cuotas, partes o derechos de una sociedad o persona jurídica, o sobre un porcentaje de participación accionaria que confiera el control de la sociedad, ella se extenderá a todos los activos que conformen el patrimonio de la sociedad y a los ingresos y utilidades operacionales o ingresos netos de los establecimientos de comercio o unidades productivas que posea. La dirección, administración y representación de la sociedad o persona jurídica será ejercida por el administrador del Frisco o por quién este designe como depositario provisional. PARÁGRAFO. <Parágrafo adicionado por el artículo 45 de la Ley 1955 de 2019. El nuevo texto es el siguiente:> La extensión de la medida cautelar a que se refiere este artículo aplica, aunque los bienes no hayan sido plenamente individualizados por la Fiscalía General de la Nación. Los efectos de este artículo aplicarán a los procesos iniciados antes de la entrada en vigencia de la presente Ley. En consecuencia, el administrador del FRISCO estará habilitado para solicitar a las autoridades con funciones de registro, la inscripción de las medidas cautelares a los bienes donde opere el fenómeno, siempre que la medida cautelar recaiga en el 100% de la participación accionaria.

ARTÍCULO 103. MATERIALIZACIÓN DE LA MEDIDA CAUTELAR SOBRE SOCIEDADES. La materialización de las medidas cautelares sobre una sociedad, establecimiento de comercio o unidad de explotación económica se realizará de la siguiente forma:
1. El embargo, con el registro en la cámara de comercio respectiva o en el libro de accionistas, según el caso.
2. La suspensión del poder dispositivo, con el registro en la cámara de comercio respectiva.
3. El secuestro y toma de posesión, con la entrega física de los haberes y documentos de la sociedad, especialmente los libros de contabilidad y estados financieros.

Decreto 2136 de 215

Artículo 2.5.5.2.1.3. Materialización de las medidas cautelares sobre sociedades. Cuando se inicie un proceso de extinción de dominio que involucre sociedades, acciones, cuotas partes o derechos de una sociedad o persona jurídica y establecimientos de comercio, la materialización de las medidas cautelares debe realizarse de la forma establecida en el artículo 103 de la Ley 1708 de 2014. Las personas que acudan por parte del Administrador del Frisco a la diligencia deben propender por la identificación del bien objeto de medida cautelar, recopilar la información pertinente y necesaria para la administración de la sociedad, incluir un registro fotográfico, aprehender los libros de contabilidad de la sociedad, identificando los activos y pasivos, y obtener la mayor información financiera de la sociedad o del establecimiento de comercio.

Después de la materialización de la medida se deberá verificar y obtener información de los bienes en el Registro Mercantil, Oficinas de Instrumentos Públicos, Superintendencia de Sociedades, Ministerio de Transporte, DIAN, Secretarías de Hacienda y demás entidades a que haya lugar, así como también hacer visitas de inspección a la sociedad, y todas aquellas diligencias necesarias para garantizar la eficiente, eficaz y efectiva administración de la sociedad.

Al verificar el certificado de Cámara de Comercio de la sociedad TURISMO HANSA, a septiembre 2021, evidenció que no se encontraba registrada la medida cautelar, incumpliendo lo establecido en los artículos 90, 100 y 103 de la ley 1708 de 2014. En la presente situación se evidencia falta de seguimiento y control por parte de la SAE S.A.S., ya que el proceso de extinción de dominio inició el 27 de agosto de 2007, y la sociedad fue entregada a la DNE el 22 de enero de 2013 y a la SAE S.A.S el 20 julio de 2014 y luego de 7 años de estar administrada la sociedad por la SAE, ésta no había verificado que la medida cautelar se encontrara registrada. Situación que genera riesgo para los terceros que se relacionen con la sociedad.

Durante la visita que se realizó a la sociedad TURISMO HANSA el día 8 de octubre de

2021, se le solicitó a la sociedad, indicar las razones por las cuales no se había registrado la medida cautelar en el registro mercantil de la cámara de comercio, a lo que mediante oficio No. CS2021-028383 del 04 de noviembre de 2021, la SAE S.A.S indicó *"(…) la facultad de promover un proceso de extinción de dominio, es la fiscalía general de la Nación como titular de la acción, quien identifica los bienes, realiza la investigación, decreta y solicita la inscripción ante las diferentes autoridades de los bienes susceptibles a registro las medidas cautelares sobre estos y en atención a lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 88 de la Ley 1708 de 2014 los deja al administrador del FRISCO en calidad de secuestre.*

Adicionalmente, es el Ministerio de Justicia y del Derecho quien actúa en el trámite de extinción de dominio en defensa del interés jurídico de la Nación y representación del ente responsable de la administración de los bienes afectados en el curso del proceso de extinción de dominio, conforme a lo estipulado en el artículo 32 de la Ley 1708 de 2014 modificado por el artículo 7 de la Ley 1849 de 2017

Por lo cual, esta Sociedad a pesar de no ser parte dentro de los procesos de extinción de dominio, en el caso en particular ofició a la Cámara de Comercio de San Andrés y Providencia, así como a la Fiscalía 31 Especializada de Extinción del Derecho de Dominio y Contra Lavado de Activos para el registro de las medidas cautelares a la sociedad a través de las comunicaciones identificados con los radicados N°CS2021-028331 y CS2021-028330 respectivamente, que se adjuntan para su conocimiento. (…)"

Esta respuesta dada por la SAE S.A.S no es de recibo para el Ente de Control, por cuanto de acuerdo a la normatividad citada *"(…) el administrador del FRISCO estará habilitado para solicitar a las autoridades con funciones de registro, la inscripción de las medidas cautelares a los bienes donde opere el fenómeno, siempre que la medida cautelar recaiga en el 100% de la participación accionaria."* Y las acciones adelantadas por la SAE son posteriores al requerimiento de la CGR.

Respuesta de la Entidad:

Si bien es cierto, la SAE S.A.S., realizó los oficios a través de los cuales solicitó a la Fiscalía General de la Nación el registro de las medidas cautelares en la sociedad TURISMO HANSA S.A.S, con posterioridad al requerimiento del ente de control, es preciso resaltar que la competencia de ello recae en cabeza del ente instructor en virtud de lo establecido en los artículos 87 y 88 de la Ley 1708 de 2014.

Sin embargo, el establecimiento de Comercio Hotel Aquarium único activo de la Sociedad TURISMO HANSA S.A., sí cuenta con la inscripción de la medida cautelar, motivo por el cual no es procedente presumir que existe un riesgo respecto de la oponibilidad a terceros.

Así mismo, es importante señalar que la sociedad TURISMO HANSA S.A. se encuentra representada legalmente por un depositario provisional asignado por la SAE S.A.S., quien se encuentra facultado de conformidad con las atribuciones establecidas en el Código de Comercio, por lo cual no se genera un riesgo para terceros al no contar dicha sociedad con la inscripción de

las medidas cautelares.

Análisis de respuesta:

Es pertinente indicar que la SAE S.A.S inició las acciones para el registro de la medida cautelar posterior a la visita realizada por la CGR a la sociedad. No es cierto que no le corresponda a la SAE realizar la inscripción, de acuerdo a la normatividad vigente.

Hallazgo N°2. Contrato de arrendamiento Lotes (D)

Ley 1708 de 2014

ARTÍCULO 90. COMPETENCIA Y REGLAMENTACIÓN. El Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (Frisco) es una cuenta especial sin personería jurídica administrada por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. (SAE), sociedad de economía mixta del orden nacional autorizada por la ley, de naturaleza única y sometida al régimen del derecho privado, de acuerdo con las políticas trazadas por el Consejo Nacional de Estupefacientes o su equivalente, con el objetivo de fortalecer el sector justicia, la inversión social, la política de drogas, el desarrollo rural, la atención y reparación a víctimas de actividades ilícitas, y todo aquello que sea necesario para tal finalidad

Decreto 2136 de 2015

Artículo 2.5.5.2.1. Reglas generales para la administración de bienes. El Administrador del FRISCO debe administrar los bienes de acuerdo con los distintos mecanismos establecidos en la Ley, y desarrollados en el presente título. Así mismo, debe realizar, entre otras actividades, el seguimiento, evaluación, control y adopción de las medidas preventivas y correctivas a que haya lugar para procurar la debida administración de los bienes.

METODOLOGÍA DE ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES DEL FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO –FRISCO G-DE-003 - Versión 3 – 2020

REGLAS GENERALES DE LA ADMINISTRACIÓN. de conformidad con lo definido en el literal f) del Artículo 2.5.5.1.2. del Decreto Reglamentario 2136 de 2015, la "metodología de Administración" consiste en el Conjunto de procedimientos internos propios para la administración de los Bienes del FRISCO, los cuales serán desarrollados por el Administrador del FRISCO, que según establece el artículo 90 de la Ley 1708 de 2014, es la Sociedad de Activos Especiales, S.A.S. – SAE-SAS.

Sección 2 - 3.2 Contratos de Arriendo. 1. Los estimados de renta para inmuebles urbanos serán elaborados por las gerencias regionales o por los depositarios provisionales en un periodo máximo de diez (10) días contados a partir de su solicitud, los mismos serán aprobados por las gerencias regionales si el monto es inferior a un valor de $2.000.000 y por la Gerencia Técnica cuando sea superado dicho valor. Para inmuebles rurales y demás tipologías de activos se elaborarán y/o aprobarán en un máximo de quince (15) días por parte de las Gerencias Regionales.

3.2.8 Aplicación de metodología costo beneficio para la celebración de contratos de arrendamiento PROCEDIMIENTO DE ESTIMADO DE RENTA DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES P-DP2-046. Estimado de renta: Estudio técnico para establecer el valor probable en el mercado para el canon de arrendamiento de un inmueble, considerando condiciones propias del bien como tipo de predio, sector de localización, vocación, condición jurídica, uso, áreas, estrato, vetustez y estado de conservación. Para realizar el cálculo de los valores de renta se debe seguir la Metodología de estimación de renta de bienes inmuebles, código G-DP2-002

PUNTO 5.
D). Para todo trámite de Estimados de Renta, es obligatoria la visita técnica al inmueble, la cual debe quedar registrada en el Sistema de información de la entidad con base en la información contemplado en el formato diseñado para tal fin.
G) El valor del estimado de renta tendrá una vigencia de dos (2) años para inmuebles urbanos, los cuales pueden ser ajustado en el momento en que las condiciones del mercado cambien, por lo tanto, la información para el análisis y cálculo de los estimados de renta, se deberá realizar con las variables de análisis vigentes.

Ley 734 de 2002

ARTÍCULO 34. DEBERES. Son deberes de todo servidor público:
1. Cumplir y hacer que se cumplan los deberes contenidos en la Constitución, los tratados de Derecho Internacional Humanitario, los demás ratificados por el Congreso, las leyes, los decretos, las ordenanzas, los acuerdos distritales y municipales, los estatutos de la entidad, los reglamentos y los manuales de funciones, las decisiones judiciales y disciplinarias, las convenciones colectivas, los contratos de trabajo y las órdenes superiores emitidas por funcionario competente.
2. Cumplir con diligencia, eficiencia e imparcialidad el servicio que le sea encomendado y abstenerse de cualquier acto u omisión que cause la suspensión o perturbación injustificada de un servicio esencial, o que implique abuso indebido del cargo o función.

Al revisar el contrato de arrendamiento vigente entre TURISMO HANSA S.A y Consultoría Integral y Asesoría Empresarial S.A. COINEMP en liquidación sobre los lotes 1 y 2, sin construcción (los elementos construidos fueron hechos por la sociedad TURISMO HANSA) ubicados en el sector POINT de San Andrés Islas, identificados con matrícula inmobiliaria No. 45019301 y 45019032, se evidenció que el mismo data del 2014, sin que se haya actualizado el estimado de renta, para ajustar el valor del canon de arrendamiento a las condiciones de mercado, cada dos años como lo establece la normatividad citada, aunado a que el contrato fue celebrado por la extinta DNE por lo que de conformidad con el artículo 90. COMPETENCIA Y REGLAMENTACIÓN de la Ley 1708 de 2014, artículo 2.5.5.2.1. Reglas generales para la administración de bienes del Decreto 2136 de 2015 y METODOLOGÍA DE ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES DEL FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO –FRISCO G-DE-003 - Versión 3 – 2020, la SAE S.AS debió realizar seguimiento al contrato y ajustar el valor, toda vez que en dicho contrato se determinó un canon de arrendamiento elevado, si lo comparamos con la productividad de otros bienes, incluso de hoteles en el sector.

Esta situación se debe a la falta de control y seguimiento por parte de la SAE S.A.S en la aplicación de la normatividad vigente, lo que afecta los intereses económicos de la sociedad TURISMO HANSA. Si bien es cierto, la SAE S.A.S aportó estimado de renta del año 2018, este no fue utilizado para ajustar el valor del canon de arrendamiento, por lo que no tiene validez para desvirtuar lo observado. Este hallazgo tiene incidencia disciplinaria por el incumplimiento normativo y por la afectación de los intereses económicos de la sociedad.

Respuesta de la Entidad:

Es prudente aclarar que si bien es cierto el estimado de renta fue realizado para el año 2018, su

actualización y validación se vieron suspendidas con ocasión al aislamiento preventivo decretado por el Gobierno Nacional el cual dificultó el traslado de funcionarios de la SAE S.A.S., a trabajo de campo para tal efecto. Sin embargo, dada la apertura y la reactivación económica, la SAE S.A.S., se encuentra en proceso de elaboración del estimado en cumplimiento de las disposiciones normativas.

Análisis de respuesta:

La respuesta de la Entidad no satisface en todo lo manifestado por la CGR, ya que, si bien se declaró el estado de emergencia para el año 2020, el estimado de renta no se ha realizado desde el año 2014, teniendo en cuenta que para el año 2018 se cumplió con el deber normativo de realizar el estimado de renta anual; sin embargo, no se tuvo en cuenta para modificar el valor del canon de arrendamiento de los lotes, por lo que se evidencia deficiencia en la administración por parte de la SAE S.A.S.

Hallazgo N°3 Aprobación mantenimientos (A)

Decreto 2136 de 2015

Artículo 2.5.5.2.1. Reglas generales para la administración de bienes. El Administrador del Frisco debe administrar los bienes de acuerdo con los distintos mecanismos establecidos en la ley, y desarrollados en el presente título. Así mismo, debe realizar, entre otras actividades, el seguimiento, evaluación, control, y adopción de las medidas preventivas y correctivas a que haya lugar para procurar la debida administración de los bienes.

Código civil

ARTICULO 1602. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES AMOBLADOS DESTINACIÓN COMERCIAL HOTELERA. "(…)" Celebrado entre TURISMO HANSA S.A., como arrendadora y representada por (…) y como arrendataria Servincluidos Ltda., representada por (…) El cual entre otras CLAUSULAS prevé "CLAUSULA NOVENA – ADECUACIONES A LA PROPIEDAD: La arrendataria podrá efectuar por su cuenta y previa autorización escrita de la arrendadora las adecuaciones a los inmuebles, siempre y cuando estas no modifiquen su estructura y siempre que sean necesarias para la normal operación del hotel y se ajusten al programa de mantenimiento y conservación de bienes PARRAFO 2: Las reparaciones deberán iniciarse en el plazo que de acuerdo con el concepto técnico se requiera, en caso de no iniciarse o desarrollarse en los términos programados, LA ARRENDADORA, deberá pagar a favor de LA ARRENDATARIA, una suma equivalente a un (1) salario mínimo legales mensuales por cada día de retardo, sin que exceda de quince (15) días, caso en el cual LA ARRENDATARIA, presentará merito ejecutivo para cobrar el valor de la reparación, sin perjuicio de exigir indemnizaciones adicionales que se hubieran podido causar por el incumplimiento."

Mediante radicado CS2021 028383 se adjuntó Acta No.11 del 20 de marzo de 2018, la cual en el punto 5.2.1 mantenimiento preventivo, manifiesta que la SAE S.A.S tiene atrasos en la aprobación de los mantenimientos preventivos realizados por SERVINCLUIDOS al Hotel Decameron San Andrés, según el plan de mantenimiento programado de las torres desde comienzo de cada vigencia. En el acta, el depositario provisional dejó constancia que la SAE SAS presenta demoras en la aprobación de las cotizaciones que envía el arrendatario SERVINCLUIDOS, lo que afecta la oportunidad en la realización de las obras, generando

deterioro en los bienes. Situación que se agravó en las vigencias 2020 y 2021, amparados en las medidas de distanciamiento individual responsable.

Por lo anterior, se evidencia deficiencia en el proceso administrativo adelantado por parte de la SAE S.A.S para aprobar de manera oportuna los mantenimientos solicitados por parte del arrendatario. La situación detectada representa un riesgo para los recursos de la sociedad ya que, el arrendatario posee la facultad para hacer efectivo el parágrafo 2 de la cláusula novena estipulada en el contrato de arrendamiento, cláusula penal, adicionalmente al parágrafo 2 la SAE S.A.S está incumpliendo lo contemplado en el Artículo 2.5.5.2.1. Reglas generales para la administración de bienes del Decreto 2136 de 2015, en concordancia con el artículo 1602, del Código Civil Colombiano.

Respuesta de la Entidad:

La Sociedad de Activos Especiales S.A.S., se permite indicar que no comparte lo manifestado por el Equipo Auditor, puesto que para la vigencia 2021 se han realizado aprobaciones por parte de la Gerencia Técnica a través de los oficios CI2021-014843 y CI2021-015252, que para su conocimiento se adjuntan.

Aunado a lo anterior, esta Sociedad solicitó vía correo electrónico a la depositaria provisional verificar la existencia de mantenimientos solicitados por el arrendatario pendientes por gestionar por parte de la SAE S.A.S., quien informó que a la fecha no existen autorizaciones pendientes por gestionar.

Análisis de respuesta:

Aunque se evidencia la aprobación de los mantenimientos en 2021, también se nota la manera inoportuna en la que se está realizando, ya que había mantenimientos de las vigencias 2019 y 2020 pendientes de aprobación, los cuales se hicieron en 2021, lo que representa un riesgo para el patrimonio de la Sociedad.



Hallazgo N° 4. Alivios Financieros Emergencia Sanitaria (D) (IP)

Decreto 2136 de 2015

Artículo 2.5.5.2.1. Reglas generales para la administración de bienes. El Administrador del Frisco debe administrar los bienes de acuerdo con los distintos mecanismos establecidos en la ley, y desarrollados en el presente título. Así mismo, debe realizar, entre otras actividades, el seguimiento, evaluación, control, y adopción de las medidas preventivas y correctivas a que haya lugar para procurar la debida administración de los bienes.

Decreto 579 de 2020

Artículo 2. Reajuste al canon de arrendamiento. Se aplaza el reajuste anual a los cánones de arrendamiento que se tuvieran que hacer efectivos durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, bien porque se hubiere acordado por las partes, o por virtud del artículo 20 de la Ley 820 de 2003.

Artículo 3. Estipulaciones especiales respecto del pago de los cánones de arrendamiento. Las partes

deberán llegar a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020. En dichos acuerdos no podrán incluirse intereses de mora ni penalidades, indemnizaciones o sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes. De no llegarse a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales, el arrendatario pagará la totalidad de las mensualidades correspondientes al periodo mencionado en el inciso anterior, bajo las siguientes condiciones:

***Artículo 124 de la Ley 2063 de 2020**. Indica que: "Igualmente, el administrador del FRISCO quedará habilitado para desarrollar en su Metodología de Administración políticas y/o lineamientos tendientes al otorgamiento de alivios y descuentos en sus procedimientos de arrendamiento y enajenación de activos, lo cual estará sustentado con los estudios técnicos que se elaboren por Instituciones Sectoriales o Centros de Investigación que analicen el impacto económico generado por la emergencia sanitaria. (…)*

P-DT1-192 PROCEDIMIENTO CONTINGENCIA PARA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DURANTE LA EMERGENCIA SANITARIA PROCESO DE ADMINISTRACION DIRECTA DISPOSICIÓN TEMPORAL DE ACTIVOS del 24 de julio de 2020

5. El beneficio propuesto se establece de manera temporal, conforme al crecimiento de la economía y se aplicará a partir del 1 de marzo hasta el 31 de diciembre de 2020

5.1 Establecimiento del factor de descuento en el marco de la emergencia económica • Con base en los diferentes estudios técnicos que demuestran el consumo en los diferentes sectores económicos durante el aislamiento obligatorio

En el aparte 5.3 Metodología del costo beneficio para contratos de arrendamiento de bienes inmuebles en el marco de la emergencia sanitaria. El presente procedimiento aplica para todos los bienes inmuebles sociales y no sociales, administrado por SAE, bajo los mecanismos de administración directa y/o deposito provisional, con estado legal extinto o en proceso, con contrato de arrendamiento vigente o en promoción para arrendamiento de bienes inmuebles publicados en la página web de SAE y el operador comercia

Acta No. 212 – 14 de abril de 2021.

PRONUNCIAMIENTO DE LA JUNTA DIRECTIVA. La Junta Directiva aprobó la extensión de la política de descuentos en los contratos de arrendamiento hasta el 31 de diciembre de 2021, con las siguientes condiciones: 1. Se autoriza la aplicación de la política de descuentos para Contratos Nuevos los cuales deben se suscritos por un periodo mínimo de 18 meses. 2. Para los Contratos que se acogieron a la política se extiende el beneficio hasta el 31 de diciembre de 2021. 3. Frente a los Contratos que se acojan al descuento en este periodo, el beneficio aplica hasta el 31 de diciembre de 2021.

El presente procedimiento aplica para todos los bienes inmuebles sociales y no sociales, administrado por SAE, bajo los mecanismos de administración directa y/o depósito provisional, con estado legal extinto o en proceso, con contrato de arrendamiento vigente o en promoción para arrendamiento de bienes inmuebles publicados en la página web de SAE y el operador comercial.

Para poder aplicar a este beneficio, el arrendatario deberá estar al día en el pago de cánones, cuota de administración y servicios públicos. Transcurrido el tiempo de vigencia de esta política bajo el manejo de la emergencia económica, se deberá cobrar el 100% del valor pactado en el contrato de arrendamiento.

Decreto 403 de 2020, ARTÍCULO 124. Modificar el artículo 4 de la Ley 610 de 2000, así:

ARTÍCULO 4º. Objeto de la responsabilidad fiscal. La responsabilidad fiscal tiene por objeto el resarcimiento de los daños ocasionados al patrimonio público como consecuencia de la conducta dolosa o gravemente culposa de quienes realizan gestión fiscal o de servidores públicos o particulares que participen, concurran, incidan o contribuyan directa o indirectamente en la producción de los mismos,

mediante el pago de una indemnización pecuniaria que compense el perjuicio sufrido por la respectiva entidad estatal. Para el establecimiento de responsabilidad fiscal en cada caso, se tendrá en cuenta el cumplimiento de los principios rectores de la función administrativa y de la gestión fiscal.

ARTÍCULO 126. Modificar el artículo 6 de la Ley 610 de 2000, *el cual quedará así:*

"ARTÍCULO 6º. Daño patrimonial al Estado. Para efectos de esta ley se entiende por daño patrimonial al Estado la lesión del patrimonio público, representada en el menoscabo, disminución, perjuicio, detrimento, pérdida, o deterioro de los bienes o recursos públicos, o a los intereses patrimoniales del Estado, producida por una gestión fiscal antieconómica, ineficaz, ineficiente, e inoportuna, que en términos generales, no se aplique al cumplimiento de los cometidos y de los fines esenciales del Estado, particularizados por el objetivo funcional y organizacional, programa o proyecto de los sujetos de vigilancia y control de los órganos de control fiscal. Dicho daño podrá ocasionarse como consecuencia de la conducta dolosa o gravemente culposa de quienes realizan gestión fiscal o de servidores públicos o particulares que participen, concurran, incidan o contribuyan directa o indirectamente en la producción del mismo.

Ley 734 de 2002

ARTÍCULO 34. DEBERES. Son deberes de todo servidor público:
1. Cumplir y hacer que se cumplan los deberes contenidos en la Constitución, los tratados de Derecho Internacional Humanitario, los demás ratificados por el Congreso, las leyes, los decretos, las ordenanzas, los acuerdos distritales y municipales, los estatutos de la entidad, los reglamentos y los manuales de funciones, las decisiones judiciales y disciplinarias, las convenciones colectivas, los contratos de trabajo y las órdenes superiores emitidas por funcionario competente.

2. Cumplir con diligencia, eficiencia e imparcialidad el servicio que le sea encomendado y abstenerse de cualquier acto u omisión que cause la suspensión o perturbación injustificada de un servicio esencial, o que implique abuso indebido del cargo o función.

Mediante oficio No. CS2021-027172 de abril de 2021, la SAE S.A.S autorizó a SERVIINCLUIDOS un descuento del 63.158% en los cánones de arrendamiento para el año 2021, de conformidad con el artículo 2 del Decreto 579 de 2020, reajuste al canon de arrendamiento, expedido por el gobierno nacional. Sin embargo, para realizar los descuentos se debía cumplir con unos requisitos, establecidos en el artículo124 de la Ley 2063 de 2020 que indica: *"el administrador del FRISCO quedará habilitado para desarrollar en su Metodología de Administración políticas y/o lineamientos tendientes al otorgamiento de alivios y descuentos en sus procedimientos de arrendamiento y enajenación de activos, lo cual estará sustentado con los estudios técnicos que se elaboren por Instituciones Sectoriales o Centros de Investigación que analicen el impacto económico generado por la emergencia sanitaria. (…)* y en el procedimiento P-DT1-192 Procedimiento Contingencia Contratos de Arrendamiento Emergencia Sanitaria, el cual establece que se debían realizar estudios técnicos elaborados por Instituciones Sectoriales o Centros de Investigación que analizaran el impacto económico generado por la emergencia sanitaria y en todo caso, que demuestran el consumo en los diferentes sectores económicos durante el aislamiento obligatorio.

Dentro de los soportes proporcionados por la SAE SAS no se encuentran dichos estudios técnicos que permitan determinar a cuánto asciende el efecto de la emergencia económica en el Hotel, para aplicar el porcentaje de descuento.

Por lo anterior, los descuentos causados por la aplicación del alivio económico carecen de sustento técnico ya que como lo indica la normatividad citada, estos debían estar sustentados con los estudios técnicos respectivos. Al aplicar la SAE SAS un descuento del 63,158% fijo durante la vigencia, sin contar con el estudio técnico inaplicó su propia metodología y generó un daño al patrimonio de la sociedad en los términos del artículo 6 de la Ley 610 de 2000, en cuantía indeterminada.

Por lo anterior se adelantará una Indagación Preliminar para determinar la cuantía del daño y de igual manera se dará traslado de la incidencia disciplinaria a la Procuraduría General de la Nación, por el incumplimiento normativo señalado.

Respuesta

La SAE S.A.S., se permite informar que no concuerda con lo indicado por el Ente de Control referente a la incidencia fiscal y disciplinaria por la aplicación de los Alivios Económicos, teniendo en cuenta que éste fue aprobado hasta el 31 de diciembre de 2021. Así mismo, no es válido afirmar que el turismo al 31 de enero de 2021 se encontraba 100% activo, ya que es de conocimiento público que el tercer pico de la pandemia se consolidó iniciando el mes de febrero y extendido hasta aproximadamente los meses de mayo y julio del presente año, apresurando el sector hotelero de manera progresiva y con límites en la ocupación tal y como se evidencia en la siguiente tabla:

MES	% OCUPACION
oct-20	31%
nov-20	48%
dic-20	54%
ene-21	44%
feb-21	67%
mar-21	65%
abr-21	56%
may-21	52%
jun-21	66%
jul-21	67%
ago-21	68%
sep-21	68%
oct-21	71%

Análisis de respuesta

De acuerdo a la respuesta emitida por la entidad no es de recibo para el equipo auditor ya que el artículo 124 de la Ley 2063 de 2020. Indica que: "*Igualmente, el administrador del FRISCO quedará habilitado para desarrollar en su Metodología de Administración políticas y/o lineamientos tendientes al otorgamiento de alivios y descuentos en sus procedimientos de arrendamiento y enajenación de activos, lo cual estará sustentado con los estudios técnicos que se elaboren por Instituciones Sectoriales o Centros de Investigación que analicen el impacto económico generado*

por la emergencia sanitaria. (…)

Adicionalmente, en la metodología *P-DT1-192 PROCEDIMIENTO CONTINGENCIA PARA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DURANTE LA EMERGENCIA SANITARIA PROCESO DE ADMINISTRACION DIRECTA DISPOSICIÓN TEMPORAL DE ACTIVOS*. En el aparte *5.3 Metodología del costo beneficio para contratos de arrendamiento de bienes inmuebles en el marco de la emergencia sanitaria*, establece el procedimiento del costo beneficio. Relación costo-beneficio que constituye una razón lógica para evaluar la conveniencia de establecer un ajuste en los contratos de arrendamiento, dado el contexto económico actual generado por la pandemia COVID-19. Consiste en la presentación formal de una oferta por Ajuste del valor de canon actual o Nuevos contratos de arrendamiento y que permita pagarse los costos administrativos y comerciales, dentro de la misma metodología y en el aparte 5.3.3 Detalle de la fórmula de acuerdo con el escenario. Establece los escenarios y estipula la fórmula para determinar el descuento.

La entidad deberá elaborar un plan de mejoramiento, con los hallazgos consignados en el presente oficio dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al recibo de este; el cual deberá ser manejado por Ustedes por fuera del sistema y cargado al sistema SIRECI una vez se entregue por parte de la CGR el siguiente informe de Auditoría Financiera, de Cumplimiento o de Actuación Especial. Para efectos de la habilitación en el Sistema de Rendición electrónica de Cuentas e Informes- SIRECI, en su momento, deben remitir copia del oficio de radicación del informe a la entidad, al correo electrónico soportesireci@contraloria.gov.co.

La Contraloría General de la República evaluará la efectividad de las acciones que emprenderá la entidad para eliminar las causas de los hallazgos detectados con ocasión de la presente Denuncia, de acuerdo a lo previsto en la Resolución Orgánica No. 042 del 25 de agosto de 2020. Además, a través de la atención de otras denuncias se hará seguimiento a los posibles efectos fiscales de los hallazgos aquí determinados.

Cordialmente,

SEBASTIÁN MONTOYA MEJÍA
Contralor delegado para el Sector Justicia

Aprobó: Alberto Torres Gutiérrez Director de Vigilancia Fiscal
Revisó: Margarita Aragón González Profesional Especializado
Proyectó: Angie Zulay Diaz Infante Profesional Universitario
Hermes A. Moyano Camele Profesional Universitario