INFORME DE AUDITORÍA FINANCIERA

FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO (Frisco)
VIGENCIA FISCAL 2022

CGR-CDDJS 002
Mayo de 2023

Carrera 69 No. 44-35 Piso 1 • PBX 518 7000 www.contraloria.gov.co•Bogotá, D. C., Colombia

Contralor General de la República	Carlos Hernán Rodríguez Becerra
Vice contralor	Carlos Mario Zuluaga Pardo
Contralor Delegado Sector Justicia	Andrés Castro Franco
Director de Vigilancia Fiscal	Alberto Torres Gutiérrez
Supervisor	Elver Jesús Lemus Varela
Líder de Auditoría	Mariana Puentes Lozano
Auditores	Mauricio Diaz Romero Jennifer Mancera González Luz Estephanie González Cruz Jeison Felipe Grande López Adriana Lucio Giraldo Juan Carlos Quesada Arboleda

TABLA DE CONTENIDO

Pág.

1. DICTAMEN INTEGRAL 4
1.1 SUJETO DE CONTROL 5
1.2. OPINIÓN CONTABLE 8
1.3. CONCEPTO CONTROL INTERNO FINANCIERO 9
1.4. OPERACIONES RECÍPROCAS 11
1.5. EJECUCIÓN PRESUPUESTAL 11
1.6. RELACIÓN DE HALLAZGOS 12
1.7. SEGUIMIENTO AL PLAN DE MEJORAMIENTO 13
1.8. SEGUIMIENTO A LAS GLOSAS DE LA COMISIÓN LEGAL DE CUENTAS DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES 13
1.9. CONTRATACIÓN DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES 13
1.10. PLAN DE MEJORAMIENTO 13
2. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA 15
3. TRÁMITE DENUNCIAS, INSUMOS, DERECHOS DE PETICION 163
4. SEGUIMIENTO AL PLAN DE MEJORAMIENTO 164
5. SEGUIMIENTO A LAS GLOSAS DE LA COMISIÓN LEGAL DE CUENTAS DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES, A 31-12-2021 165
6. ANEXOS 167

1. DICTAMEN INTEGRAL

Bogotá D.C.,

Doctor
JOSE DANIEL ROJAS MEDELLIN
Presidente
Sociedad de Activos Especiales SAS
Administrador Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social
y Lucha contra el Crimen Organizado
Ciudad

Respetado doctor Rojas

La Contraloría General de la República (CGR), con fundamento en las facultades otorgadas por el artículo 267 de la Constitución Política, practicó auditoría financiera a los estados financieros del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha Contra el Crimen Organizado, (Frisco), por la vigencia fiscal 2022, los cuales comprenden el Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultado. Así mismo, con fundamento en el artículo 268 ídem, l realizó auditoría a la programación y ejecución presupuestal de ingresos y gastos de la misma vigencia.

La auditoría financiera se llevó a cabo de conformidad con las normas legales, dentro del contexto de las Normas Internacionales de Auditoría para las Entidades Fiscalizadoras Superiores – ISSAI, la cual incluyó la comprobación de las operaciones financieras, administrativas y económicas, la evaluación del control interno financiero y el cumplimiento del plan de mejoramiento.

Conforme lo establece la Guía de Auditoría Financiera (GAF) adoptada por la CGR mediante la Resolución Reglamentaria Orgánica 0012 – 2017 del 24 de marzo de 2017, este informe de auditoría contiene la opinión sobre los estados financieros, el concepto sobre el control interno financiero, la efectividad del plan de mejoramiento y la relación de los hallazgos.

Los hallazgos se dieron a conocer oportunamente, dentro del desarrollo de la auditoría financiera, otorgando el plazo legalmente establecido, para que la entidad se pronunciara al respecto y en efecto se surtió el debido proceso.

1.1 SUJETO DE CONTROL

El Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha Contra el Crimen Organizado (Frisco), es una cuenta especial sin personería jurídica administrado por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. (SAE S.A.S) 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.

La Sociedad de Activos Especiales SAS tiene como órgano máximo de administración la asamblea de accionistas, compuesta por la Central de Inversiones S.A (CISA S.A) y la Fundación Corporación Financiera de Occidente. Su junta directiva está compuesta por 2 miembros designados por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, 1 miembro designado por el Ministerio de Justicia, el presidente de CISA S.A, 1 miembro elegido por la asamblea general por recomendación de la Junta Directiva de CISA S.A, y 2 miembros independientes elegidos por la asamblea general y el presidente de la SAE SAS.

1.1.1 MARCO DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y PRESUPUESTAL APLICABLES

- Constitución Política de Colombia, de 1991.
- Ley 1474 de 2011, estatuto anticorrupción.
- Ley 87 de 1993 sistema de control interno y decretos reglamentarios.
- Decreto 111 de 1996, estatuto orgánico de presupuesto.
- Ley 1708 de 2014, que expide el código de extinción de dominio, en el artículo 90 se define al Frisco como un fondo sin personería jurídica administrado por SAE SAS.
- Acta del 30 de septiembre de 2014, la Dirección Nacional de Estupefacientes (DNE) en liquidación, que entregó la información financiera de Frisco a la Sociedad de Activos Especiales SAS. La entidad encargada de la administración podrá celebrar cualquier acto y/o contrato que permita una eficiente administración de los bienes y recursos. El régimen jurídico será de derecho privado con sujeción a los principios de la función pública (artículo 94 de Ley 1708 de enero 20 de 2014).
- Decreto 2136 de noviembre de 2015, reglamentario de la Ley 1708 de 2014, en especial lo contenido en el capítulo VIII del título III del libro III.
- Resolución 167 del 14 de octubre de 2020, de la Contaduría General de Nación, por la cual se modifica el marco conceptual para la preparación y presentación de información financiera del marco normativo para entidades de gobierno.
- Resolución 218 del 29 de diciembre de 2020, de la Contaduría General de Nación, por la cual se modifican las normas para el reconocimiento,

medición, revelación y presentación de los hechos económicos del marco normativo para entidades de gobierno.

1.1.2. RESPONSABILIDAD DE LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

La Contraloría General de la República realiza auditoría financiera con fundamento en las facultades otorgadas por el artículo 267 de la Constitución Política de Colombia, vigilando la gestión fiscal de la administración y de los fondos o bienes de la Nación.

La Contraloría General de la República, ha llevado a cabo esta auditoría financiera teniendo como soporte técnico conceptual las Normas Internacionales de las Entidades Fiscalizadoras Superiores – ISSAI, emitidas por la Organización Internacional de Entidades Fiscalizadoras Superiores (INTOSAI), según lo establecido en la Resolución Orgánica 0012 de 2017, por la cual se adoptan principios, fundamentos y aspectos generales para las auditorias y la Guía de Auditoría Financiera – GAF.

Las mencionadas normas indican que la Contraloría General de la República debe cumplir con los requerimientos de ética, así como de planificación y de ejecución de la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros y cifras presupuestales están libres de error e incorrección material.

La auditoría financiera conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los valores y la información revelada por el sujeto de control. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en los estados financieros y cifras presupuestales, debido a fraude o error; al efectuar dichas valoraciones la Contraloría General de la República tiene en cuenta el control interno para la preparación y presentación de la información, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias.

Esta auditoría también incluyó la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por el Frisco, así como la evaluación de la presentación global de los estados financieros y cifras presupuestales.

En lo correspondiente a la presente auditoría financiera realizada a Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado por la

vigencia fiscal 2022, la Contraloría General de la Republica concluye que la evidencia de auditoría que se ha obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para la opinión de auditoría.

1.2. OPINIÓN CONTABLE

La opinión sobre los estados financieros del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado a 31 de diciembre de 2022 es NEGATIVA, esto es por la importancia de los hechos descritos en el párrafo fundamento de la opinión, de conformidad con lo establecido en la Resolución Orgánica 0012 de 2017, por la cual se adoptan principios, fundamentos y aspectos generales para las auditorías y la Guía de Auditoría Financiera – GAF de la Contraloría General de la República.

Realizada la evaluación del estado de situación financiera se evidenciaron 10 incorrecciones cuantitativas por $2.077.064.362.019 que representan 1.181,27 veces en que las incorrecciones sobrepasan la materialidad cuantitativa establecida[1].

Con respecto a la materialidad cualitativa relacionada con la clasificación, revelación o presentación de los estados financieros, se determinaron 6 incorreciones consideradas materiales, referidas con el registro de los procesos judiciales a favor y en contra de la SAE SAS, saldos de naturaleza contraria en la Cuenta Otras Cuentas por Cobrar de Difícil Cobro de 1.753 registros, cálculo del procedimiento de deterioro para cuentas por cobrar sobre el saldo de la cuenta y registro de los procesos judiciales a favor y en contra de la SAE SAS.

Con relación a la materialidad de circunstancias se determinaron 7 hallazgos con presunta connotación fiscal, que corresponden a 1,2,3,10,11,16 y 18 del presente informe.

1.2.1. Fundamento Opinión Contable

La opinión contable está fundamentada en la evidencia obtenida en el examen de las cuentas seleccionadas y en la calificación del control interno contable, en el cual se detectaron incorrecciones que superan la materialidad contable y afectan la materialidad cualitativa con relación a la clasificación y revelación tales como:

[1] Corresponde a 1.758.331.935.

- Subestimación de la Cuenta Otras Cuentas por Cobrar de Difícil Cobro, por el registro de 1.753 terceros de naturaleza contraria por $10.572.136.080, originado por valores de ajustes al estado de cuenta de los arrendatarios.

- Sobrestimación de la Subcuenta 138690 - Deterioro Cuentas por Cobrar Arrendamiento Directo, por $9.905.664.770, producto del inadecuado cálculo del deterioro realizado en la vigencia de 2022.

- Sobrestimación del activo, en la Cuenta 1338 - Sentencias, Laudos Arbitrales y Conciliaciones Extrajudiciales, en $192.586.250, por el registro de los procesos judiciales a favor de la SAE SAS.

- Sobrestimación de la Cuenta 8120 - Litigios y Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos, por $134.325.183.585, por demandas interpuestas por la SAE SAS.

- Sobrestimación del pasivo, en las Cuentas 2460 Créditos Judiciales Sentencias por $6.387.891.034, y 2701 Provisión Litigios y Demandas en $218.464.738.621, por el registro de los procesos judiciales en contra de la SAE SAS.

- Sobrestimación en la Cuenta 9120 - Litigios y Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos (Cr), por $1.627.338.338.639 por el reconocimiento y seguimiento de los procesos judiciales en contra de la SAE SAS.

- Sobrestimación de los gastos de la vigencia objeto de examen por concepto de provisiones, intereses y sentencias causadas y por pagar registrados en las Cuentas 5368 - Provisión Litigios y Demandas por $69.636.559.098, Cuenta 580447 - Intereses de Sentencias por $56.031.906 y la Cuenta 589012 – Sentencias por $185.232.036.

1.3. CONCEPTO CONTROL INTERNO FINANCIERO

La evaluación del diseño, efectividad, calidad y eficiencia de los controles del Frisco, por la vigencia fiscal 2022, luego de la ejecución del proceso auditor, arrojó como resultado una calificación de 1.98, razón por la cual se emite concepto de INEFICIENTE como se aprecia a continuación.

Tabla 1
Calificación de Riesgos y Controles, Vigencia Fiscal 2022

CALIFICACIÓN GENERAL DEL DISEÑO DE CONTROL	**PARCIALMENTE ADECUADO**	**CALIFICACIÓN TOTAL PROMEDIO RIESGO COMBINADO**	**MEDIO**	SUMATORIA Y PONDERACIÓN DE LA EVALUACIÓN DEL DISEÑO Y LA EFECTIVIDAD DEL CONTROL (90%)	**1,98**
Calificación del diseño de control - Gestión Financiera y Contable	**PARCIALMENTE ADECUADO**	Calificación riesgo combinado Gestión Financiera y Contable	**MEDIO**		
Calificación del diseño de control - Gestión Presupuestal Contractual y del Gasto	**PARCIALMENTE ADECUADO**	Calificación riesgo combinado -Gestión Presupuestal, Contractual y del Gasto	**MEDIO**		
RESULTADOS DE LA EVALUACIÓN DE LOS COMPONENTES DE CONTROL INTERNO (10%)				**1**	**ADECUADO**
CALIFICACION SOBRE LA CALIDAD Y EFICIENCIA DEL CONTROL INTERNO					**INEFICIENTE**

Fuente. *Matriz de riesgos y controles Frisco, vigencia 2022, elaboró equipo auditor CGR.*

Este concepto respecto de los procesos y áreas examinadas determina el diseño y ejecución de las actividades para monitorear la efectividad del Sistema de Control Interno Financiero, así como del seguimiento a los planes de mejoramiento, de conformidad con lo regulado por la Resolución 193 de 2016 de la Contaduría General de la Nación. En otros se detectaron los siguientes casos:

- Gestiones de cobro de cartera ineficientes e inefectivas.
- Falta de articulación entre las áreas de nivel central.
- Las gerencias regionales de la entidad carecen de autonomía en la toma de acciones frente a procesos jurídicos lo que posterga situaciones que impactan la recuperación de recursos a la entidad.
- Cuentas por cobrar de terceros con saldos contrarios.
- Registro de procesos litigiosos que corresponden a SAE SAS.
- Bienes con ocupación irregular.
- Bienes abandonados sin seguimiento ni control.
- Bienes deteriorados expuestos al desmantelamiento.
- Bienes sin cálculo de productividad.
- Bienes sin identificar su ubicación.
- Bienes sin cálculo de avalúo y cálculo de estimación de renta.
- Bienes sin expedición de facturas para el cobro de canon de arrendamiento.

Así mismo, denota debilidades en la aplicación del artículo 3 de la Resolución 193 de 2016 expedida por la Contaduría General de la Nación, en lo referente a la categoría de información financiera y de operaciones, la cual establece: "*El jefe de la oficina de control interno, o quien haga sus veces, tendrá la responsabilidad de evaluar la efectividad del control interno contable necesario para generar la información financiera de la entidad, con las características*

fundamentales de relevancia y representación fiel definidas en el marco conceptual del marco normativo que le sea aplicable a la entidad (…) ".

Las anteriores situaciones, afectan significativamente la realidad de los hechos económicos y operaciones financieras reflejados en los saldos del estado de situación financiera con corte a 31 de diciembre de 2022 y la calificación del control interno financiero.

1.4. OPERACIONES RECÍPROCAS

Con el fin de analizar la efectividad de las acciones realizadas por Frisco para conciliar, ajustar y corregir las operaciones reciprocas realizadas con las entidades contables públicas con las cuales el Frisco tiene relaciones comerciales y de servicios del reporte de saldos por conciliar de la Contaduría General de la Nación, se observa que la entidad ha realizado periódicamente las conciliaciones respectivas.

En el reporte suministrado por la Entidad se identificaron operaciones pendientes de conciliación, originadas por la calidad y precisión de la información. El comportamiento de los saldos pendientes de conciliar al cierre de las vigencias 2020 a 2022 han presentado cifras distintas. Para 2020 el saldo reportado fue de $19.870.251.657, mientras que para 2021 bajo a $11.854.080.513, presentando una reducción del 40%. Para 2022 el saldo fue de $12.142.003.288 con un incremento del 2,4% con respecto a 2021.

Es importante destacar lo señalado en el Manual de Instrucciones de Operaciones Recíprocas de la Contaduría General de la Nación, al precisar que el objetivo prioritario de la conciliación es: *"Mostrar los saldos pendientes por conciliar de la entidad reportante, con el fin de mejorar la calidad y utilidad de la información que la CGN suministra al gobierno central, organismos de control y a la ciudadanía en general".*

1.5. GESTION PRESUPUESTAL

La gestión presupuestal está sustentada en el cumplimiento de los principios enunciados en el Decreto 111 de 1996, referidos con planeación, programación integral, anualidad, universalidad, unidad de caja, programación integral e inembargabilidad, y los lineamientos del Consejo Nacional de Estupefacientes (CNE). A continuación, algunos aspectos que afectan la programación presupuestal:

- Bienes con ocupación irregular que no generan renta.

- Procesos de saneamiento de contratos de arrendamientos pendientes.
- Gestión de recuperación de cartera ineficiente e ineficaz que conllevaron al deterioro de cuantías significativas, pese a encontrarse algunos arrendatarios con acuerdo de pago.
- Venta de bienes inmuebles por debajo del valor del avalúo catastral.
- Contratos de arrendamiento de difícil cobro de los cuales no se genera facturación para pago por parte del usufructuario.
- Bienes entregados a través de depositarios que no generan renta, pese a encontrarse en estado de ocupación.
- Depositarios con muchos bienes a cargo, de los cuales no se genera control eficiente y oportuno por parte de la entidad.
- Contratos de arrendamiento sin constitución de garantías y las constituidas se encuentran vencidas.
- Inmuebles desocupados desde hace muchos años y sin seguimiento y control por parte de la entidad.
- Inmuebles urbanos y rurales sin ubicación geográfica actualizada, nomenclaturas diferentes y no coinciden los datos reportados por la entidad.
- Inmuebles sin avalúos catastrales o con avalúos catastrales no actualizados al cierre de la vigencia fiscal 2022.

1.6. RELACIÓN DE HALLAZGOS

Producto de la auditoría financiera de la vigencia fiscal 2022, realizada al Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado, se determinaron 26 hallazgos administrativos, de los cuales 7 presentan connotación de presunto alcance fiscal, 10 conllevan presunto alcance disciplinario, 1 con otra incidencia, 1 con beneficio de auditoría y 1 para indagación preliminar, los cuales se presentan en anexo al final del presente documento.

Tabla 2
Relación de Hallazgos

Concepto	Administrativos	Fiscales		Disciplinarios	Beneficio Auditoría		Indagación Preliminar	Otra Incidencia
		Número	Valor		Cantidad	Valor		
Cantidad	26	1,2,3,10,11, 16 y 18	2.154.784.701	10	1	3.623.293	1	1
Total	**26**	**7**	**2.154.784.701**	**10**	**1**	**3.623.293**	**1**	**1**

Fuente: Informe de Auditoría Financiera Frisco, Vigencia 2022, Elaboró Equipo auditor CGR.

1.7. SEGUIMIENTO AL PLAN DE MEJORAMIENTO

Como resultado del seguimiento realizado en la presente auditoría al plan de mejoramiento, en el Formato 8 – Efectividad del Plan de Mejoramiento se registraron 13 hallazgos con 19 acciones de mejora enfocadas a subsanar las deficiencias detectadas en los estados contables y presupuestales del Frisco, a cargo de la Gerencia Financiera y que a 31 de diciembre de 2022 reportan un avance físico de ejecución del 100% en el hallazgo, arrojando como resultado EFECTIVO.

1.8. SEGUIMIENTO A LAS GLOSAS DE LA COMISIÓN LEGAL DE CUENTAS DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES

La Entidad expresó que no ha recibido comunicación por parte de la Comisión Legal de Cuentas respecto de las glosas.

1.9. CONTRATACIÓN DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES

De la muestra seleccionada de contratos suscritos y ejecutados por Frisco durante la vigencia fiscal de 2022, por concepto de egresos del presupuesto, se determinó que la documentación revisada cumple con los requisitos establecidos en el manual de contratación para la vigencia auditada, teniendo en cuenta que el enfoque del proceso auditor fue el presupuesto de ingresos.

De la muestra de procesos relacionados con administración de bienes inmuebles y servicios de Reparaciones, Obras y Mantenimientos (ROM), se concluye que los procedimientos relacionados con la metodología de administración de bienes son incompletos, como es el caso de los diagnósticos al recibir los inmuebles. De igual forma, se observa, que estos contratos, no cuentan con los recursos suficientes para lograr atender la totalidad de las solicitudes de intervención de inmuebles.

1.10. PLAN DE MEJORAMIENTO

Como resultado de la auditoría financiera practicada por la vigencia fiscal 2022 al Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha Contra el Crimen Organizado, la entidad deberá suscribir y presentar el correspondiente plan de mejoramiento para los hallazgos incluidos en el presente informe, en cumplimiento de lo establecido en el Sistema de Rendición de Cuentas e Informes (SIRECI), adoptado mediante la Resolución Orgánica 0042 del 25

de agosto de 2020, norma que regula la rendición electrónica de la cuenta de los sujetos de vigilancia y control fiscal.

Por lo anterior, se informa que el plazo máximo para el cargue del Plan de Mejoramiento en el aplicativo SIRECI, es de veinte (20) días hábiles, siguientes al recibo del presente informe.

Cordialmente,

ANDRÉS CASTRO FRANCO
Contralor Delegado para el Sector Justicia

Aprobó:	Alberto Torres Gutiérrez, Director de Vigilancia Fiscal
Revisó:	Elver Jesús Lemus Varela
Elaboró	Equipo auditor
Aprobado:	Comité de Evaluación Sectorial acta 14 del 30 de mayo de 2023

2. RESULTADOS DE LA AUDITORÍA

2.1. HECHOS RELEVANTES

De la información suministrada a la Contraloría General de la República por el Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha Contra el Crimen Organizado, por la vigencia fiscal 2022, se tomó 33.163 bienes, de los cuales 27.012 corresponden a inmuebles y 6.151 a vehículos, como se aprecia en las tablas que siguen.

Tabla 3
Consolidado de Bienes Inmuebles por Regional
A cargo de Frisco y Administrados por SAE SAS
Vigencia Fiscal 2022

Regional	Número Bienes Inmuebles	Valor Avalúo Catastral (pesos)	% de Participación
CENTRO ORIENTE TOTAL	***9.543***	***2.291.902.196.700***	***35,3***
Arrendado	1.288	655.920.668.900	4,8
Desocupado	3.465	525.193.762.400	12,8
Destinado	52	114.286.334.000	0,2
Ocupación Irregular	4.366	948.405.433.200	16,2
No registra	372	48.095.998.200	1,4
NORTE TOTAL	***3.557***	***636.359.791.700***	***13,2***
Arrendado	382	153.633.212.950	1,4
Desocupado	1.362	213.180.149.896	5,0
Destinado	5	2.583.819.000	0,0
Ocupación Irregular	1.726	244.224.363.267	6,4
No registra	82	22.738.246.587	0,3
OCCIDENTE TOTAL	***6.589***	***1.584.041.650.265***	***24,4***
Arrendado	1.547	415.337.589.414	5,7
Desocupado	1.524	309.591.759.901	5,6
Destinado	18	7.482.892.170	0,1
Ocupación Irregular	3.282	810.431.214.641	12,2
No registra	218	41.198.194.139	0,8
SUR OCCIDENTE TOTAL	***7.323***	***1.394.689.984.746***	***27,1***
Arrendado	1.723	506.413.751.447	6,4
Desocupado	1.980	283.725.991.809	7,3
Destinado	31	38.639.896.943	0,1
Ocupación Irregular	3.519	556.867.867.724	13,0
No registra	70	9.042.476.823	0,3
TOTAL GENERAL	**27.012**	**5.906.993.623.411**	**100**

Fuente: Información suministrada por la S.A.E. S.A.S, elaboró equipo auditor.

Respecto del total de los bienes inmuebles a cargo y que son administrados por SAE SAS con corte 31 de diciembre de 2022, se tienen 27.012, de los cuales 4.940 bienes inmuebles poseen contrato de arrendamiento incluidos los que se encuentran en procesos de saneamiento y actualización de contrato, que corresponden al 18.3%, se hallan en estado desocupado 8.331 equivalente al 30.8% y con ocupación irregular 12.893 correspondiente al 47.7%.

Del total de bienes inmuebles reportados por la entidad, cuyos registros se encuentran incorporados en la base de datos del aplicativo Sigma del Frisco, con corte al 31 de diciembre de 2022, se realizó la conciliación de datos y valores de los 27.012 inmuebles con la Sección de Contabilidad del Frisco, con los resultados que se presentan en la tabla que sigue.

Tabla 4
Conciliación Base de Datos Inmuebles Frisco
Al 31 de Diciembre de 2022

Conceptto	Cantidad	Valor	Explicación
Información reportada base de datos, aplicativo Sigma	27.012	5.911.383.338.161	La base de datos de bienes inmuebles se encuentra con valor catastral, mientras que el contable corresponde a valor razonable.
Contabilidad, Cta 1510 Inventario Inmuebles	1.362	740.349.772.583	
Contabilidad, Cta 1605 y 1640 Terrenos y Edificaciones	1.453	384.847.056.588	
Contabilidad, Cta 1951 Propiedades de Inversión	602	268.571.146.444	
Contabilidad, Cta 8130 Cuentas de Orden	19.357	4.761.037.019.552	
Subtotal diferencia y valor contable	**4.238**	**6.154.804.995.167**	
Justificación			
Menos: Extintos no contabilizados	428	_	Bienes sin avalúo, sin valor, mejoras y bienes vendidos sin legalizar .
Menos: En proceso de extinción, no contabilizados	3.349		
Más: Bienes con doble estado legal	13	_	En donde aparecen 2 propietarios con una misma matrícula inmobiliaria.
Menos: No administrados	474	_	Con mecanismo de enajenación temprana, bienes no administrados.
Diferencia	**0**		Datos conciliados

Fuente: Datos suministrados por Frisco aplicativo Sigma y valores contables Sección de Contabilidad, elaborado equipo auditor.

A continuación, se relaciona el universo de vehículos con corte a 31 de diciembre de 2022, clasificados por su ubicación regional.

Tabla 5
Consolidado de Vehículos por Regional
A cargo de Frisco y Administrados por SAE SAS
Vigencia Fiscal 2022

Regional	Número	Valor Avalúo
Centro Oriente	2.650	39.103.648.347
Norte	539	12.751.327.528

Regional	Número	Valor Avalúo
Occidente	1.291	22.513.945.686
Sur Occidente	1.671	22.548.905.826
Total General	**6.151**	**96.917.827.387**

Fuente: *Información suministrada por S.A.E. S.A.S, Elaboró: Equipo auditor*

La Entidad tiene bajo su administración 6.151 vehículos, distribuidos por regionales, los cuales reportan un avaluó total general de $96.917.827.387 y se encuentran almacenados en diferentes bodegas del País.

2.2. MACROPROCESO CONTABLE Y FINANCIERO

El estado de situación financiera del Fondo para la Rehabilitación Inversión Social y Lucha Contra El Crimen Organizado, con corte a 31 de diciembre de 2022, está conformado por Activos de $3.362.549.697.126 distribuidos en los grupos contables de efectivo y equivalentes al efectivo por $94.191.106.661, (2,8%); inversiones e instrumentos derivados por $2.261.677.810.623 (67,3%); cuentas por cobrar por $5.049.625.099 (0,2%); inventarios por $418.880.809.462 (12,5%); propiedades, planta y equipos por $359.050.226.822 (10,7%) y otros activos por $223.600.118.459 (6,6%), porcentajes calculados sobre el total del activo.

Los Pasivos por $2.747.623.821.673, distribuidos en los grupos contables de cuentas por pagar por $270.630.120.952 (9,8%); provisiones por $370.608.640.662 (13,5%) y otros pasivos por $2.106.385.060.090 ($76,7%), porcentajes calculados sobre el total del pasivo.

El patrimonio por $614.925.875.453 conformado por el grupo contable patrimonio de las entidades de gobierno por $614.925.875.453 equivalentes al 100% de esta clase contable.

Tabla 6
Estado de Situación Financiera
Fondo para la rehabilitación Inversión Social y Lucha Contra el Crimen Organizado
Comparativo 31-12-2022 Vs 31-12-2021

Código	Nombre Cuenta	Periodo Actual 2022	Periodo Anterior 2021	Análisis Horizontal		Análisis Vertical
				Relativa	Absoluta	
1	**ACTIVO**	**3.362.549.697.126**	**3.091.941.933.464**	**8,0%**	**270.607.763.660**	
11	Efectivo	94.191.106.660	93.761.492.237	0,5%	429.614.422	2,8%
12	Inversiones	2.261.677.810.623	1.913.173.584.685	15,4%	348.504.225.937	67,3%
13	Rentas por cobrar	5.049.625.099	60.022.744.523	-1088,7%	-54.973.119.424	0,2%
15	Inventarios	418.980.809.462	482.900.327.780	-15,3%	-63.919.518.318	12,5%
16	Propiedad, planta y eq	359.050.226.822	351.918.305.730	2,0%	7.131.921.091	10,7%
19	Otros activos	223.600.118.459	190.165.478.509	15,0%	33.434.639.949	6,6%
2	**PASIVO**	**2.747.623.821.673**	**2.240.697.837.535**	**18,7%**	**514.513.168.913**	
24	Cuentas por pagar	270.630.120.921	248.065.552.791	10,2%	27.674.069.325	9,8%
27	Pasivos estimados	370.608.640.662	212.786.948.678	42,6%	157.821.691.984	13,5%

29	Otros pasivos	2.106.385.060.089	1.779.845.336.066	15,6%	329.017.407.604	76,7%
3	**PATRIMONIO**	**614.925.875.453**	**851.244.095.929**	**-39,7%**	**-243.905.405.253**	
31	Hacienda pública	**614.925.875.453**	851.244.095.929	-39,7%	-243.905.405.253	100%

Fuente: *Balance a 31/12/2022. Elaboró equipo auditor CGR.*

2.2.1. Cálculo Materialidad Contable

Materialidad Cuantitativa

La base seleccionada para la definición de la materialidad es el total de los ingresos al cierre del 31 de diciembre de 2022 que ascienden a $351.666.386.981. Aplicado el 0,50% al total de los ingresos como porcentaje de materialidad, arroja como resultado una materialidad de planeación de $1.758.331.935 con un error tolerable del 50% es decir de $879.165.967, para emitir opinión sobre la razonabilidad de los estados contables con corte 31 de diciembre de 2022.

Tabla 7
Cálculo de la Materialidad Contable Frisco

Base seleccionada	%	MP
Ingresos	0,50%	$ 1.758.331.935

Error tolerable (ET)

III. Multiplique la MP por el 50% o 75% dependiendo de la valoración de los riesgos identificados y el diseño de control

Porcentaje determinado	ET (MP*%)
50%	$ 879.165.967

Realizada la evaluación del estado de situación financiera se evidenciaron 10 incorrecciones cuantitativas por $2.077.064.362.019 que representan 1.181,27 veces en que las incorrecciones sobrepasan la materialidad cuantitativa establecida.

Materialidad Cualitativa

Para aplicar esta materialidad en lo relacionado con la clasificación, revelación o presentación de estados financieros, se considerará material una afectación de la revelación en las notas explicativas o del reconocimiento en los estados financieros de:

- Bienes materiales no reconocidos en los estados financieros.

- Bienes materiales reconocidos en los estados financieros que no están identificados.

Con respecto a la clasificación, revelación o presentación de estados financieros, se determinaron 6 incorreciones consideradas materiales, referidas con registro de los procesos judiciales a favor y en contra de la SAE SAS, saldos de naturaleza contraria detectada en 1.753 registros, cálculo del procedimiento de deterioro para cuentas por cobrar sobre el saldo de la cuenta y registro de los procesos judiciales a favor y en contra de la SAE SAS.

Determinación de materialidad cualitativa contable relacionada con circunstancias:

- Tres hallazgos validados con presunta responsabilidad fiscal.

Con relación a la materialidad de circunstancias se determinaron 7 hallazgos con presunta connotación fiscal, que corresponden a los hallazgos 1,2,3,10,11,16 y 18 incluidos en este informe.

2.2.2. Operaciones Recíprocas

Para verificar las gestiones administrativas realizadas por el Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado, de la página web del CHIP de la Contaduría General de la Nación (CGN) se extrajeron los reportes CGN2015_002_Operaciones_ Reciprocas_ Convergencia de la Unidad Contable Pública 923272606, con corte a 31 de diciembre de 2020, 2021 y 2022, observándose lo siguiente:

Tabla 8
Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado – Frisco - Entidad de Gobierno
Información Contable Pública – Convergencia
CGN2015_002_Operaciones_Reciprocas_Convergencia
Al 31-12 del 2020 - 2021 y 2022

COD.	NOMBRE	VALOR 2020	VALOR 2021	Absoluta	%	VALOR 2022	Absoluta	%
1	ACTIVOS	491.428.365.813	621.913.952.301	130.485.586.488	27%	699.491.104.473	77.577.152.172	11%
1.1	EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	29.514.048.850	38.930.153.444	9.416.104.594	32%	48.852.897.122	9.922.743.678	20%
1.2	INVERSIONES E INSTRUMENTOS DERIVADOS	461.914.316.963	582.983.798.857	121.069.481.894	26%	650.638.207.351	67.654.408.494	10%
2	PASIVOS	13.478.234.719	14.824.935.769	1.346.701.050	10%	13.883.719.766	(941.216.003)	-7%
2.4	CUENTAS POR PAGAR	13.478.234.719	14.824.935.769	1.346.701.050	10%	13.883.719.766	(941.216.003)	-7%
4	INGRESOS	149.794.670	340.586.326	190.791.656	127%	-	(340.586.326)	0%
4.8	OTROS INGRESOS	149.794.670	340.586.326	190.791.656	127%	-	(340.586.326)	0%

5	GASTOS	235.367.790.847	120.667.490.225	(114.700.300.622)	-49%	178.499.597.594	57.832.107.369	32%
5.1	DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN	4.490.868.213	8.689.530.748	4.198.662.535	93%	15.052.569.456	6.363.038.708	42%
5.4	TRANSFERENCIAS Y SUBVENCIONES	230.876.607.888	111.977.494.933	(118.899.112.955)	-51%	163.446.604.919	51.469.109.986	31%
5.8	OTROS GASTOS	314.746	464.544	149.798	48%	423.219	(41.325)	-10%

Fuente: Reportes Operaciones reciprocas del Chip 923272606 de la CGN de los años 2020, 2021 y 2022

De la tabla anterior se observa que las cuentas reportadas presentan incrementos respecto de lo informado con corte de los últimos trimestres de las vigencias 2020, 2021y 2022, lo cual resulta normal dentro del desarrollo de las operaciones realizadas por la entidad, que dan origen al registro de operaciones reciprocas.

Es importante precisar que, con fundamento en la información reportada por las entidades involucradas, la Contaduría General de la Nación efectúa el proceso de consolidación consistente en la agregación de la información y depuración de la cual se genera el reporte de saldos por conciliar.

Es así como con el fin de analizar la efectividad de las acciones realizadas por Frisco para conciliar, ajustar y corregir las operaciones reciprocas realizadas con las entidades contables públicas con las cuales el Frisco tiene relaciones comerciales y de servicios, del reporte de saldos por conciliar de la Contaduría General de la Nación, se observa que la entidad ha realizado periódicamente las conciliaciones respectivas. Sin embargo, en el reporte suministrado por la Entidad, se identificaron operaciones que no se han logrado conciliar en su totalidad, originada por la calidad y precisión de la información, es así como para el período 2022 el valor asciende a $12.142.003.288.

Es importante destacar lo señalado en el Manual de Instrucciones de Operaciones Recíprocas de la Contaduría General de la Nación, al precisar que el objetivo prioritario de la conciliación es: *“Mostrar los saldos pendientes por conciliar de la entidad reportante, con el fin de mejorar la calidad y utilidad de la información que la CGN suministra al gobierno central, organismos de control y a la ciudadanía en general”.*

2.3. MACROPROCESO GESTIÓN PRESUPUESTAL, CONTRACTUAL Y DEL GASTO

2.3.1. Presupuesto

Los ingresos presupuestales percibidos por Frisco a 31 de diciembre de 2022, por $613.431.743.052, los ingresos se encuentran discriminados en ingresos

corrientes $527.856.220.929, recursos de capital por $83.354.611.132 y otros ingresos por $2.220.910.990, como se aprecia en la tabla que sigue.

Tabla 9
Ejecución de Ingresos Frisco
Vigencia 2022

EJECUCION DE INGRESOS 2022	ACUMULADO 2022			% DE EJECUCIÓN		
	Extinto	Incautado	Total	Extinto	Incautado	Total
Ingresos Corrientes	**79.397.770.140**	**448.458.450.790**	**527.856.220.929**	**48%**	**118%**	**97%**
Arrendamientos	17.131.520.346	110.768.602.029	127.900.122.375	60%	167%	134,63%
Utilidades Sociedades	0	13.008.286.134	13.008.286.134	0%	106%	106%
Recaudos por identificar (DAO) Banco Agrario_Otros	0	7.311.041.338	7.311.041.338	0%	0%	0%
Monetización Divisas	5.632.302.761	1.384.519.876	7.016.822.637	1565%	84%	351%
Extinción Dineros Incautados	0	400.084.266	400.084.266	0%	0%	0%
Productividad Medios de Transporte	0	27.980.500	27.980.500	0%	0%	0%
Venta de Activos	**56.633.947.033**	**315.557.936.647**	**372.191.883.680**	**42%**	**105%**	**85%**
Inmuebles	47.675.609.264	99.284.998.090	146.960.607.354	83%	74%	76%
Muebles y Semovientes	8.958.337.769	30.246.642.805	39.204.980.574	524%	388%	413%
Sociedades	0	186.026.295.752	186.026.295.752	0%	117%	79%
Recursos de Capital	**4.892.850.547**	**78.461.760.585**	**83.354.611.132**	**979%**	**123%**	**129%**
Rendimientos Portafolio (CDT, TES, FIC)	4.759.098.799	54.554.296.641	59.313.395.440	952%	227%	242%
Rendimientos Cuentas Bancarias	133.751.748	3.907.463.944	4.041.215.693	0%	0%	0%
Rendimiento acumulados Vigencias Anteriores	0	20.000.000.000	20.000.000.000	0%	50%	50%
Otros Ingresos	**64.807.719**	**2.156.103.271**	**2.220.910.990**	**0%**	**0%**	**0%**
Otros Ingresos (Conciliaciones, laudos)	64.807.719	2.156.103.271	2.220.910.990	0%	0%	0%
TOTAL INGRESOS	**84.355.428.406**	**529.076.314.646**	**613.431.743.052**	**51%**	**119%**	**100%**

Fuente: Información suministrada por Frisco, elaboró equipo auditor.

Los gastos del Frisco están distribuidos en los siguientes rubros: gastos de personal por $4.217.900.000 (0.78%), gastos generales por $47.634.310.484 (8.77%), transferencias corrientes por $238.868.976.702 (43.98%), gastos en proceso por $93.404.067.245 (17.20%), y disponibilidad final por $159.026.715.714, porcentajes calculados sobre el total del gasto como se aprecia a continuación.

Tabla 10
Presupuesto Gastos Frisco 2022

EJECUCIÒN GASTOS FRISCO VIGENCIA 2022							
CONCEPTO	**PPTO DEFINITIVO**	**CDP**	**COMPROMISOS**	**OBLIG.**	**PAGOS**	**SALDO EJECUCION**	**PARTICIPACION**

A-1	GASTOS DE PERSONAL	4.217.900.000	2.697.634.405	2.697.634.405	2.599.754.045	2.503.856.254	1.520.265.595	0,78%
A-2	GASTOS GENERALES	47.634.310.484	36.919.605.655	36.919.605.655	36.844.021.907	35.122.473.705	10.714.704.829	8,77%
A-3	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	238.868.976.702	225.022.491.837	225.022.491.837	225.022.491.837	219.466.380.622	13.846.484.865	43,98%
A-8	GASTOS EN PROCESO	93.404.067.245	83.085.324.889	83.085.324.889	82.048.712.974	80.874.375.829	10.318.742.356	17,20%
A-9	DISPONIBILIDAD FINAL	159.026.715.714	1.342.543.125	1.342.543.125	922.156.677	904.283.121	157.684.172.589	29,28%

Fuente: Información suministrada por Frisco, elaboró equipo auditor.

2.3.2. Cálculo de la materialidad presupuestal

Para el cálculo de la materialidad en el contexto del macroproceso de gestión presupuestal, contractual y del gasto, se determinó tomar como base el total de gastos ejecutados por el Frisco para la vigencia fiscal 2022, como se muestra a continuación.

Tabla 11
Cálculo de la Materialidad Presupuestal Frisco Vigencia 2022

Base seleccionada	Monto
Ingresos Ejecutados	$613.431.743.051

Base seleccionada	%	Monto
Ingresos ejecutados	0,25	$1.533.579.358

Porcentaje determinado	ET (MP*%)
50%	$766.789.679

Fuente: Información suministrada por Frisco. Elaboró Equipo auditor.

De acuerdo con la base seleccionada para la definición de la materialidad y aplicando el 0,25% a los ingresos ejecutados arroja como resultado $1.533.579.358, es decir que se analizaran las cuentas que superen el valor de la materialidad y que tengan riesgo significativo. Para la opinión presupuestal se considera un error tolerable del 50%, con corte a 31 de diciembre de 2022 por $766.789.679.

Materialidad Cualitativa

Respecto a la materialidad cualitativa relacionada con clasificación, revelación, o presentación se consideró lo siguiente:

• Bienes materiales no reconocidos en el presupuesto.

• Bienes materiales reconocidos en el presupuesto que no están identificados.

Relacionada con circunstancias:

• Tres hallazgos validados con presunta responsabilidad fiscal.
• Pagos de depositarios por incumplimiento de funciones.

2.3.3. Adquisición de Bienes y Servicios – Contratación

De la información reportada por Frisco a la Contraloría General de la República, se determinó que durante la vigencia fiscal 2022, la entidad realizó la suscripción y ejecución de 69 contratos por $21.153.276.849 mediante las diferentes modalidades de selección que aplica de conformidad con normas de derecho civil y manual de contratación vigente para la vigencia auditada, de los cuales la modalidad más representativa fue por concurso público con 12 contratos por $17.599.973.343 (83.20%), seguida de contratación directa con 55 contratos por $3.511.953.041 (16.60%).

Tabla 12
Consolidado Contratación Frisco, Vigencia 2022

Modalidad de contratación	Cantidad	Valor Total
Concurso público	12	17.599.973.343,00
Contratación directa	55	3.511.953.041,00
Mínima cuantía	1	41.350.465,00
Convenio interadministrativo	1	-
Total	**69**	**21.153.276.849,00**

Fuente: Información suministrada por Frisco a Grupo auditor CGR.

2.4. RELACIÓN DE HALLAZGOS

Hallazgo 1. Apartamento Edificio los Tulipanes, FMI 50C-1526264 (F) (D)

La Ley 610 del 15 de agosto de 2000, *"por la cual se establece el trámite de los procesos de responsabilidad fiscal de competencia de las contralorías."*; establece los siguiente: *"Artículo 3. Gestión fiscal. Para los efectos de la presente ley, se entiende por gestión fiscal el conjunto de actividades económicas, jurídicas y tecnológicas, que realizan los servidores públicos y las personas de derecho privado que manejen o administren recursos o fondos públicos, tendientes a la adecuada y correcta adquisición, planeación, conservación, administración, custodia, explotación, enajenación, consumo, adjudicación, gasto, inversión y disposición de los bienes públicos, así como a*

la recaudación, manejo e inversión de sus rentas en orden a cumplir los fines esenciales del Estado, con sujeción a los principios de legalidad, eficiencia, economía, eficacia, equidad, imparcialidad, moralidad, transparencia, publicidad y valoración de los costos ambientales", y artículo 9°. Caducidad y prescripción.

La Ley 1952 del 28 de enero de 2019, *"Por medio de la cual se expide el Código General Disciplinario, se derogan la Ley 734 de 2002 y algunas disposiciones de la Ley 1474 de 2011, relacionadas con el derecho disciplinario*." en su artículo 38. Deberes, expone los deberes de todo servidor público.

La Ley 1708 de 2014 "*por medio de la cual se expide el Código de Extinción de Dominio"*, en el artículo 90 expresa que la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S., es el nuevo administrador del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (Frisco). En el artículo 91, modificado por el artículo 22 parágrafo 3º de la Ley 1849 de 2017, dispuso: *"El administrador del Frisco tendrá la facultad de policía administrativa para la recuperación física de los bienes que se encuentren bajo su administración"*. *La misma norma en el artículo 94 respecto de la contratación precisa: "Con el fin de garantizar que los bienes sean o continúen siendo productivos y generadores de empleo, y evitar que su conservación y custodia genere erogaciones para el presupuesto público, la entidad encargada de la administración podrá celebrar cualquier acto y/o contrato que permita una eficiente administración de los bienes y recursos. El régimen jurídico será de derecho privado con sujeción a los principios de la función pública. Dentro de los procesos de contratación, se exigirán las garantías a que haya lugar de acuerdo con la naturaleza propia de cada contrato y tipo de bien".*

La Ley 1437 de 2011 *"Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo."*, en su artículo 3o. Principios., establece: *"…Las actuaciones administrativas se desarrollarán, especialmente, con arreglo a los principios del debido proceso, igualdad, imparcialidad, buena fe, moralidad, participación, responsabilidad, transparencia, publicidad, coordinación, eficacia, economía y celeridad"*.

Mediante Sentencia de primer grado del 09 de diciembre de 2014, el Juzgado Primero Penal del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Descongestión, dentro del radicado 2011-016-12 (2773 E.D.) ordenó declarar la extinción de domino del bien inmueble ubicado en la carrera 10 número 93 - 85 apartamento 202 del Edificio los Tulipanes, en la ciudad de Bogotá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1526264, a favor del

Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado; decisión que fue confirmada por el Tribunal Superior Distrito Judicial de Bogotá sala de Extinción del Derecho de Domino, mediante el fallo proferido el 19 de julio de 2019, quedando debidamente ejecutoriada el día 06 de agosto de 2019.

Una vez iniciada la investigación por parte de la Fiscalía 5 especializada, mediante oficio 13350 del 09 de noviembre 2005, emanado del mismo despacho Fiscal, fueron inscritas las medidas cautelares de embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo, como consta en el certificado de tradición y libertad en su anotación 4 del 10 de noviembre de 2005 (anexo en la respuesta), misma fecha que mediante acta de secuestro 2773 E.D el bien inmueble se dejó a disposición de la extinta Dirección Nacional de Estupefacientes.

Proferida la sentencia de primera instancia, el 25 de mayo de 2015 la SAE realizó visita al inmueble evidenciando que el predio se encontraba ocupado por terceros de manera irregular, ocupación que se mantiene hasta la fecha de la visita realizada por el ente de control el 13 de marzo de 2023, esta situación evidencia deficiencias administrativas, operativas y de control para la recuperación y administración del bien, máxime cuando la sentencia de extinción de domino produce efecto para todas las partes y en consecuencia la entrega real y material del inmueble no admite oposición alguna.

La SAE SAS en ejercicio de sus funciones profirió la resolución 0594 del 11 de marzo de 2021, *"mediante la cual ordena el ejercicio directo de las facultades de policía administrativa para la entrega real y material de un activo"*, de la cual no suministró información que evidencie el cumplimiento de la función de policía administrativa, con el fin de hacer efectiva la orden de entrega real y material del inmueble. Así mismo, no aportó contrato de transacción y/o de arrendamiento, facturación ni estado de cuenta que permitan evidenciar la legalización de la ocupación irregular; ni las acciones adelantadas para el adecuado uso del bien en cumplimiento de las funciones de la entidad.

Es así como, de acuerdo con el estudio de mercado del 08 de octubre de 2021 realizado por la SAE a solicitud de la Gerencia Regional Centro Oriente, el valor comercial de renta se estimó en un canon de arrendamiento mensual entre $5.700.000 y $5.390.000, sin administración ni servicios públicos; con el cual por disposición del artículo 9 respecto de la caducidad y prescripción, establecido en la Ley 610 de 2000, se determinó un presunto daño fiscal por $342.000.000 correspondiente al período comprendido entre el mes de marzo

de 2018 a marzo de 2023 fecha en la cual se efectuó visita por este ente de control, así:

Tabla 13
Estimación de Cuantía

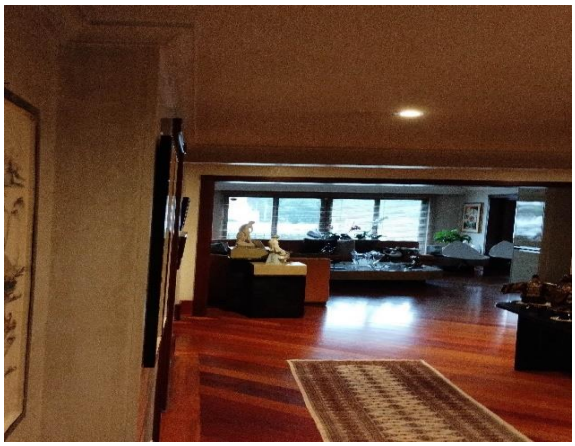
Estimativo de renta del 08 de octubre de 2021	Aplicación del artículo 9. Caducidad y prescripción, establecido en la Ley 610 de 2000	Cálculo del presunto daño
$5.700.000	Últimos 5 años, es decir 60 meses	$342.000.000

Fuente: Elaborado equipo auditor.

Lo anterior, evidencia deficiencias administrativas operativas y de control en la administración de los bienes asignados al Frisco, lo que genera posibles pérdidas económicas en el manejo de los bienes del estado que afecta las finanzas de la entidad. Por consiguiente, la presente observación conlleva un presunto alcance fiscal y disciplinario. Ver imágenes contiguas.

Imágenes FMI No.50C-1526264






Fuente: Fotografías tomadas por el grupo auditor, mes de marzo de 2023

Respuesta entidad

1. El inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No.50C-1526264, se encontró inmerso en la investigación adelantada por la Fiscalía Cinco (5) de la Dirección Nacional de Fiscalías para la Extinción del Derecho de Dominio y Contra Lavado de Activos bajo el radicado 2773 E.D y que mediante oficio No.13350 del 09 de noviembre 2005, de ese mismo despacho Fiscal, fueron inscritas las medidas cautelares de embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo, como consta en el certificado de tradición y libertad en su anotación No 4 del 10 de noviembre de 2005.

2. Mediante acta de Secuestro de fecha 10 de noviembre de 2005, con radicado No. 2773 E.D, se dejó a disposición de la extinta Dirección Nacional de Estupefacientes el folio de matrícula inmobiliaria en mención. Desde la fecha en que se entregó el mencionado inmueble a la extinta Dirección Nacional de Estupefacientes se han nombrado diferentes depositarios y/o administradores.

• Conforme a las facultades de Policía Administrativa otorgadas mediante Ley 1708 de 2014 modificada por Ley 1849 de 2017 y Ley 1955 de 2019, el mencionado inmueble al encontrarse con una ocupación irregular, SAE SAS, procedió a expedir la Resolución No 594 de 11 de marzo de 2021 por medio de la cual ordena el ejercicio directo de las funciones de policía administrativa para la entrega real y material de activo identificado con folio de matrícula inmobiliaria identificado con No. 50C-1526264 ubicado en la carrera 10 No. 93-85 edificio los Tulipanes apartamento 202 de la Ciudad de Bogotá D.C.

• Mediante acto administrativo número 808 del 26 de marzo 2021, la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. removió y retiro del registro de depositarios

provisionales un número plural de bienes a una firma de depositario provisional, entre los cuales se encuentra el folio de matrícula inmobiliaria identificado con No. 50C-1526264, por lo que el inmueble pasó a administración directa de esta Sociedad. Con Resolución No.1298 del 10 de junio de 2021, esta Sociedad designó un número plural de inmuebles en calidad de depósito provisional, entre los cuales se encuentra el folio de matrícula inmobiliaria identificado con 50C-1526264. Mediante Resolución No.1234 de 25 de agosto de 2022 se removió del cargo de depositario provisional de un numero plural de bienes, entre los cuales se encuentra el folio de matrícula inmobiliaria identificado con No. 50C-1526264, por lo que el bien se encuentra en administración directa de esta Sociedad.

En el año 2019 se realizó Ficha de Enajenación Temprana con el fin de poner en venta el inmueble aduciendo la causal de difícil administración en razón al alto valor de los pasivos del inmueble.

En el marco de las labores comerciales realizadas y de retoma de depositario por la Sociedad de Activos Especiales, en el mes de agosto del año 2021, se realizó visita al inmueble con el fin de realizar la retoma unilateral del bien y adelantar la gestión correspondiente según su estado de ocupación, encontrando que el predio se encontraba ocupado y según lo manifestado en su declaración juramentada venía cancelando los cánones de arrendamiento a la afectada en el proceso de extinción de dominio desde el año 2012, por lo que se inició la elaboración del Estimado de Renta para fijar el valor del nuevo canon de arrendamiento y continuar con el trámite de legalización mediante la suscripción de un contrato de transacción y un contrato de arrendamiento.

Sin embargo, esta negociación no se logró finalizar debido a que la ocupante se encontraba con una deuda de administración que debía ser cancelada como primer requisito para la legalización del predio en comento, de otra parte y según soportes adjuntos, teniendo en cuenta que el inmueble contaba con depositario asignado para su administración …., se le trasladó la negociación para que culminara el proceso de legalización del bien mediante correo electrónico de fecha 14 de febrero de 2022, donde se le indicó al depositario (…) En atención al correo que antecede y de acuerdo a lo conversado indicar al cliente el valor de acuerdo a costo beneficio e iniciar los trámites de póliza para presentar a Comité.(…).

El depositario inició la gestión para la legalización, sin embargo, el cliente no cumplió con los requisitos de esta de acuerdo con la metodología de administración de bienes, ya que el codeudor no es apto en el estudio de la

aseguradora, dadas las cosas no cumplía con el requisito de póliza y así poder presentar la legalización a comité.

Respecto de la anotación sobre el posible detrimento patrimonial tazado desde el año 2015, es importante aclarar que esta Sociedad al encontrar ocupaciones irregulares fija los valores a transaccionar de acuerdo con las declaraciones juramentadas de los ocupantes irregulares y los soportes que anexen sobre los pagos realizados a terceros o afectados que se anexen como parte de la intención de legalización según lo dicta la Metodología de Administración de Bienes del Frisco, por lo que en todo caso el valor a recaudar sería desde noviembre de 2021 según lo demostrado en las comunicaciones anexas.

En su momento se manifestó la intención de legalización por parte del ocupante irregular, no se ejerció la resolución de policía administrativa, sin embargo, se deja de presente que este inmueble hace parte de los planes choque para legalización de ocupaciones que se vienen adelantando desde la Gerencia Regional. Adicionalmente frente al procedimiento de legalización realizado por la señora M***F*** remitido mediante el correo electrónico m***.f***@hotmail.com viernes, 06 de agosto de 2021, en la cual informa que: (…) "*Por medio de la presente me permito manifestarles que soy la arrendataria del apartamento ubicado en la carrera 10 # 93-85 (202) y que celebré un contrato de arrendamiento con la señora …en el año 2012. El martes de esta semana me visitó un funcionario de la SAE, y me comunicó que este apartamento por extinción de dominio había pasado a nombre de la nación, ya no pertenecía a la Señora…. y la SAE directamente estaba facultada para administrarlo. No tenía conocimiento alguno que este predio se encontraba en extinción de dominio y el Canon de arrendamiento mensual se le ha estado pagando a la señora …durante todos estos años hasta el mes de Julio de 2.021, De acuerdo con lo manifestado en la visita que me hicieron esta semana, estoy en disposición de legalizar mi ocupación con la SAE en calidad de arrendataria."* (…).

Con documentación de fecha 06 de octubre de 2021, la señora… remitió a esta Gerencia la propuesta de Legalización correspondiente, lastimosamente esta no fue satisfactoria. De acuerdo con el estimado de renta solicitado mediante Memorando CI2021-014121 de fecha 08 de octubre de 2021, en cual se estableció un canon de arrendamiento de $5.700.000 y un valor mínimo de $5.390.000. De acuerdo con lo anterior, la Oficina Asesora Jurídica del Ministerio de Justicia y del Derecho emitió mediante oficio N° OFI17-0011597-OAJ-1500 de fecha 24 de abril de 2017, conforme al concepto jurídico a través del cual ratificó, que en razón a la condición de Entidad delegataria de la Función de Policía Administrativa, esta Sociedad es competente.

De acuerdo a lo anterior y en observancia que mediante acta de recepción y/o entrega de inmuebles, de fecha 02 de noviembre de 2022, diligencia de retoma realizada al depositario provisional, se logró evidenciar que el inmueble se encuentra ocupado irregular, y a la renuencia de legalización por parte del ocupante se procede a realizar agendamiento de diligencia para dar cumplimiento a las facultades de Policía Administrativa otorgadas mediante la Ley 1708 de 2014 modificada por la Ley 1849 de 2017 y Ley 1955 de 2019, Resolución No 594 de 11 de marzo de 2021.

Análisis Respuesta

La entidad pone de presente que, desde el 10 de noviembre de 2005, fecha en que se entregó el inmueble a la extinta Dirección Nacional de Estupefacientes - DNE, se han nombrado varios depositarios y/o administradores, con lo cual la SAE SAS argumenta una adecuada gestión en la búsqueda de un depositario provisional para que administre el inmueble, ya que ha removido oportunamente a los depositarios que han incumplido sus obligaciones, hechos que a pesar del nombramiento de distintos depositarios desde la fecha que fue puesto a disposición de la extinta DNE hoy Sociedad de activos especiales SAE SAS no se evidencia ingreso por concepto de rentabilidad por la administración del bien en cumplimiento de lo dispuesto en las normas.

En lo relacionado con el presunto detrimento patrimonial tazado desde el año 2015, en la respuesta la entidad informa que al encontrar la ocupación irregular se fijaron los valores a transaccionar de acuerdo con las declaraciones juramentadas de los ocupantes y los soportes sobre los pagos realizados a terceros o afectados que se anexan como parte de la intención de legalización, por lo que, en todo caso el valor a recaudar sería desde noviembre de 2021 según lo demostrado en las comunicaciones anexas; información que no comparte el ente de control, máxime que desde el 2005 el inmueble fue puesto a disposición de la extinta DNE hoy en día SAE SAS y a la fecha no ha generado rentabilidad para el estado.

La entidad concluye informando que se logró evidenciar que el inmueble *"se encuentra ocupado irregular"* por lo cual dos años después de proferida la Resolución 594 del 11 de marzo de 2021 procederá a realizar agendamiento de diligencia para dar cumplimiento a las facultades de Policía Administrativa otorgadas mediante la Ley 1708 de 2014 modificada por la Ley 1849 de 2017 y Ley 1955 de 2019.

Por lo anteriormente expuesto, la observación se mantiene como hallazgo con las mismas connotaciones, haciéndose algunas precisiones de información que no fue allegada oportunamente al ente de control para el análisis.

Hallazgo 2. Arriendo Predio Villa Mayor FMI No.50S-47192 (F) (D)

La Ley 610 del 15 de agosto de 2000, *"por la cual se establece el trámite de los procesos de responsabilidad fiscal de competencia de las contralorías."*; establece los siguiente: *"Artículo 3. Gestión fiscal. Para los efectos de la presente ley, se entiende por gestión fiscal el conjunto de actividades económicas, jurídicas y tecnológicas, que realizan los servidores públicos y las personas de derecho privado que manejen o administren recursos o fondos públicos, tendientes a la adecuada y correcta adquisición, planeación, conservación, administración, custodia, explotación, enajenación, consumo, adjudicación, gasto, inversión y disposición de los bienes públicos, así como a la recaudación, manejo e inversión de sus rentas en orden a cumplir los fines esenciales del Estado, con sujeción a los principios de legalidad, eficiencia, economía, eficacia, equidad, imparcialidad, moralidad, transparencia, publicidad y valoración de los costos ambientales",* y artículo 9. Caducidad y prescripción.

La Ley 1952 del 28 de enero de 2019, *"Por medio de la cual se expide el Código General Disciplinario, se derogan la Ley 734 de 2002 y algunas disposiciones de la Ley 1474 de 2011, relacionadas con el derecho disciplinario*." La cual, en su artículo 38. Deberes, expone los deberes de todo servidor público.

La Ley 1708 de 2014 "*por medio de la cual se expide el Código de Extinción de Dominio"*, en el artículo 90 expresa que la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S., es el nuevo administrador del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (Frisco). En el artículo 91, modificado por el artículo 22 parágrafo 3º de la Ley 1849 de 2017, dispuso: *"El administrador del Frisco tendrá la facultad de policía administrativa para la recuperación física de los bienes que se encuentren bajo su administración"*. *La misma norma en el artículo 94 respecto de la contratación precisa: "Con el fin de garantizar que los bienes sean o continúen siendo productivos y generadores de empleo, y evitar que su conservación y custodia genere erogaciones para el presupuesto público, la entidad encargada de la administración podrá celebrar cualquier acto y/o contrato que permita una eficiente administración de los bienes y recursos. El régimen jurídico será de derecho privado con sujeción a los principios de la función pública. Dentro de*

los procesos de contratación, se exigirán las garantías a que haya lugar de acuerdo con la naturaleza propia de cada contrato y tipo de bien".

La Ley 1437 de 2011 *"Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo."*, la cual, en su artículo 3o. Principios., establece: *"…Las actuaciones administrativas se desarrollarán, especialmente, con arreglo a los principios del debido proceso, igualdad, imparcialidad, buena fe, moralidad, participación, responsabilidad, transparencia, publicidad, coordinación, eficacia, economía y celeridad."*

El Juzgado Tercero Penal del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Bogotá, dentro del radicado No.2517 E.D., el 23/02/2016 profirió sentencia, en la cual ordenó declarar la Extinción de Dominio del bien inmueble ubicado en la Diagonal 40 Sur número 34A-80 en Bogotá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.50S-47192 a favor del Estado - Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado; decisión que fue confirmada por el Tribunal Superior de Bogotá Sala Penal de Extinción del Derecho de Dominio, a través del fallo proferido el 05/12/2019, el cual quedó debidamente ejecutoriado el 15/01/2020.

El 28/05/2018 mediante memorando ZEUS CI2021-007947 la Gerencia Regional Centro Oriente de la SAE SAS realizó visita al inmueble, evidenciando que el predio se encontraba ocupado de manera irregular por terceros, es decir, los ocupantes del inmueble no poseen título alguno emanado por la Sociedad de Activos Especiales SAS que legitime su permanencia y explotación sobre el bien, y con la manifestación de los ocupantes de la renuencia a salir del inmueble, desconociendo abiertamente el fallo de extinción de dominio que ya se encuentra ejecutoriado.

No obstante, el 10 de diciembre de 2021, la SAE SAS expidió la Resolución 2458, por la cual ordena el ejercicio directo de las facultades de policía administrativa para la entrega real y material de este activo, advirtiendo a los ocupantes que la sentencia de extinción dominio produce efectos para todos y en consecuencia la entrega no admite oposición alguna, acción que debió adelantarse dentro del trámite judicial en que resultó afectado el bien antes referido; por lo cual, la entidad para la entrega real y material del activo que conlleva implícita la orden de allanar, si fuere necesario, a la fecha de la visita del ente de control se evidenció que el inmueble sigue en las mismas condiciones, ya que la entidad no suministró información que evidencie el cumplimiento de la misma.

El formato denominado “Liquidación Concepto de Valor Comercial de Renta” diligenciado a solicitud de la Regional Centro Oriente por la representante de la firma contratada por SAE SAS, con base en la visita realizada el 13 de agosto de 2021 registra que, de acuerdo con la configuración del predio, el cual está conformado por cinco (5) unidades económicas independientes, la descripción de las áreas, usos y justificación de los valores diferenciales, el cálculo del valor de arrendamiento se presenta de la siguiente manera:

- Unidad 1 Lote parqueadero: Valor mensual $4.110.000, con valor mínimo de $3.800.000.
- Unidad 2 Área abierta de lavadero: Valor mensual $1.130.000, con valor mínimo de $1.040.000.
- Unidad 3 Depósito 1er piso en la parte posterior: Valor mensual $1.040.000, con valor mínimo de $960.000.
- Unidad 4 Vivienda en 2º piso en la parte posterior: Valor mensual $640.000, con valor mínimo de $590.000.
- Unidad 5 Vivienda en 3er piso en la parte posterior: Valor mensual $250.000, con valor mínimo de $230.000.

Teniendo en cuenta los datos de mercado de lotes, bodegas y apartamentos, en el sector de localización del inmueble - Barrio Villa Mayor, el valor total de canon de arrendamiento del inmueble se estima en $7.170.000 mensuales.

Por otra parte, el formato denominado “Informe Visita de Inspección de Inmueble”, diligenciado por la asistente nacional de la firma asignada como depositario provisional, en resultado de la visita de validación del inventario, realizada el 10 de octubre de 2022 reportó que el bien está ubicado en la Diagonal 40 Sur # 34A - 80, Barrio Villa Mayor, ocupado con 7 unidades económicas y está arrendado por $1.500.000 a tres arrendatarios.

En cuanto a la descripción comercial del inmueble el informe registra que, el bien se encuentra ubicado sobre la diagonal 39 A Sur, detrás del Centro Comercial Centro Mayor, sector que es conocido por su potencial comercial.

El mismo informe describe que se trata de un predio tipo lote donde se aprecia el funcionamiento de un autolavado (Con contrato SAE SAS), parqueadero, 2 oficinas, recepción, y una edificación al fondo con locales y apartamento. El parqueadero está ocupado por uno de los arrendatarios, quien indica tener un contrato de arriendo con el otro arrendatario por el cual cancela $1.500.000. (Ocupante del autolavado).

En lo relacionado con la dificultad para la administración, el informe reporta que el bien lo ocupa el Depositario de Sociedades y que se debe solicitar a la Gerencia de Sociedades de la SAE SAS la cesión de los contratos a la Gerencia de Inmuebles y el retiro de las busetas que se encuentran en el predio y que están a cargo de la sociedad administrada por la Gerencia de Sociedades.

Por lo anterior, con el fin de subsanar la ocupación irregular, el 21 de abril de 2022 se suscribió el contrato de transacción 10297 entre SAE SAS y el ocupante irregular, para el reconocimiento de indemnización del usufructo por la ocupación del parqueadero desde el 01 de septiembre de 2021 hasta el 31 de marzo de 2022, es decir, por un espacio de 7 meses por $10.500.000 pagadero en 7 cuotas mensuales a título de canon mensual por $1.500.000, tendientes a lograr una indemnización de perjuicios, derivada por el lucro cesante que se ha generado por la ocupación, ya que la SAE SAS no ha podido explotar económicamente el bien, así como, extinguir las obligaciones recíprocamente contraídas y poner término a todos los derechos y obligaciones de las partes; valor que según extracto de cartera del 07/03/2023 está totalmente cancelado; así mismo, suscribió los contratos de transacción: 10315 del 21 de abril de 2022 por $3.556.000 pagadero en ocho cuotas mensuales; el 10529 del 21 de abril de 2022 por $8.891.400 pagadero en siete cuotas mensuales y el 10885 del 26 de julio de 2022 por $3.340.000 pagadero en dos cuotas mensuales.

Posteriormente, el 30 de julio de 2022, la Gerente Regional Centro Oriente suscribió el contrato de arrendamiento 10886 de la unidad económica 2 autolavado por $12.480.000 + IVA, pagadero a título de canon mensual de arriendo por $1.040.000 + IVA, es decir $1.237.600, con plazo de 12 meses contados a partir del 01 de julio de 2022, con el fin de legalizar la ocupación del inmueble, el cual a la fecha tiene una cuota vigente.

Con base en lo anterior, por disposición del artículo 9. Caducidad y prescripción, establecido en la Ley 610 de 2000, se determinó un presunto daño fiscal por usufructo del inmueble por ocupación irregular sin reconocer ingresos desde marzo de 2018 a marzo de 2023, fecha en la que se efectuó la visita con el ente de control, por $393.512.600; valor calculado con base en el informe denominado “Liquidación Concepto de Valor Comercial de Renta”, diligenciado por la representante de la firma contratada en la visita realizada el 13 de agosto de 2021 a solicitud de la Regional Centro Oriente, el cual registra que, de acuerdo con la configuración del predio por cinco unidades económicas independientes, el canon mensual de arriendo del inmueble se estima en un total de $7.170.000, memos los valores recaudados con los

contratos de transacción 10297, 10315, 10529, 10885 y 10 meses del 10886 todos de 2022.

Tabla 14
Estimación de Cuantía

Estimativo de renta del 13 de agosto de 2021	Aplicación del artículo 9. Caducidad y prescripción, establecido en la Ley 610 de 2000	Menos contratos de transacción y arriendo		Cálculo del presunto daño
$7.170.000	Últimos 5 años, es decir 60 meses	10297	10.500.000	$393.512.600
		10315	3.556.000	
		10529	8.891.400	
		10885	3.340.000	
		10886*10mes	10.400.000	

Fuente: Elaborado equipo auditor.

Lo anterior denota deficiencias administrativas, operativas y de control en la administración de los bienes asignados al Frisco, lo que genera posibles pérdidas económicas en el manejo de los bienes del estado que impacta significativamente las finanzas de la entidad. Por consiguiente, la presente observación conlleva un presunto alcance fiscal y disciplinario. Ver imágenes contiguas.

Imágenes FMI No.50S-47192





Fuente: Fotografías tomadas por grupo auditor, mes de marzo de 2023

Respuesta entidad

Respecto de la observación “se evidencia un usufructo del inmueble por ocupación irregular sin reconocer desde el 28 mayo de 2018 hasta agosto de 2021”, se aclara que durante el periodo en cuestión el inmueble con sus unidades económicas se encontraban bajo la administración de dos

depositarios distintos, inicialmente por el depositario de sociedades, nombrado según resolución 388 del 20 de mayo de 2016, el cual se removió mediante resolución 2154 del 21 de octubre de 2021, haciendo entrega material el 3 de diciembre de 2021 al depositario de inmuebles el cual había sido nombrado el 20 de febrero de 2018 mediante resolución 173 del mismo año.

• Inicialmente, el depositario de Sociedades suscribió cinco contratos de arrendamiento sobre los cuales se requería cesión a favor de esta Sociedad con el fin de dar cumplimiento a la administración, sin embargo, en memorando CI2022-000651 la Gerencia Regional de Centro Oriente remite consulta con el fin de aclarar la ruta para la recepción de dicho recaudo, la cesión de los contratos y la precisión de que los contratos aparentemente no cumplen con la Metodología de Administración.

Teniendo esto presente, en efecto el recaudo de dichos contratos no debe haberse realizado por la Regional hasta tanto no se realice la cesión de los contratos y se subsanen los posibles incumplimientos a la metodología.

Por lo anterior y de acuerdo con lo manifestado por la Gerencia de Sociedades Activas, no se ha llevado por parte de ellos la cesión de ningún contrato, toda vez que no está bajo sus facultades, sin embargo, se evidenció en el oficio con radicado CE2021-021422 que el depositario de sociedades solicita al depositario provisional de inmuebles, lo siguiente:

(…) En consecuencia, cordialmente le solicito me indique a favor de que persona natural o jurídica debo efectuar la cesión de los contratos de arrendamiento vigentes sobre los inmuebles (…)

Vale la pena aclarar que por parte de la Gerencia de Sociedades Activas no se ha llevado a cabo la cesión de ningún contrato toda vez que dentro de sus facultades no está la de firmar contratos, pese a lo anterior, se evidenció en el oficio radicado CE2021-021422 que el depositario de sociedades solicita al depositario provisional de inmuebles, lo siguiente: 4. En consecuencia, cordialmente le solicito me indique a favor de que persona natural o jurídica debo efectuar la cesión de los contratos de arrendamiento vigentes sobre los inmuebles, copia de los cuales anexo para su conocimiento. Verificado el expediente, no se tiene evidencia de la respuesta del depositario de inmuebles o la correspondiente cesión de los contratos.

Respecto del siguiente apartado de la observación: "*No es claro porque el valor del contrato de transacción 10297, suscrito el 21 de abril de 2022 se pactó un canon mensual por $1.500.000 y del contrato de legalización de la*

ocupación 10886, suscrito el 30 de julio de 2022, se pactó un canon mensual por $1.040.000 si el formato denominado Liquidación Concepto de Valor Comercial de Renta, diligenciado por la representante de la firma contratada, con base en la visita realizada el 13 de agosto de 2021 a solicitud de la Regional Centro Oriente, registra que, de acuerdo con la configuración del predio, el cual está conformado por cinco unidades económicas independientes, el canon mensual de arriendo del inmueble se estima en $7.170.000; hechos que evidencia un presunto daño fiscal por $73.560.000 correspondiente a la diferencia entre el valor contratado y el estimativo de renta".

1. *Este inmueble posee cinco unidades económicas, y esta Sociedad ha recibido recaudo sobre cuatro contratos suscritos (10297, 10885, 10315 y 10886), preciando que los tres primeros obedecen a contratos de transacción sobre 3 de las unidades económicas, ahora bien, sobre el cuarto contrato que corresponde a un contrato de arrendamiento y que aún se encuentra activo, se arrendó la Unidad Económica No 2; frente a este se tiene un Estimado de Renta que se anexa a la presente respuesta en donde se evidencia que el valor mínimo es de 1'040.000 y el valor máximo es de 1'130.000. De acuerdo a lo anterior, el inmueble registrado bajo el FMI 50S-47192, ha contado con los siguientes contratos y recaudos correspondientes*:

- Contrato de transacción No.10297, a nombre del señor Wilson Alberto Sánchez Tovar, correspondiente a la unidad económica Parqueadero, por un valor total de $10.500.000 pesos a 7 cuotas de $1.500.000, las cuales ya fueron canceladas en su totalidad. Este contrato se encuentra terminado en sistema.

- Contrato de transacción No.10315, a nombre del señor Luis Eduardo Beltrán Pardo, correspondiente a la unidad económica Tapicería, por un valor total de $3.556.000 pesos a 8 cuotas de $444.500 y reporta un valor pagado en sistema de $3.111.500 y un saldo en cartera de $444.500.

- Contrato de transacción No. 10529, correspondiente a la unidad económica 02: Autolavado, por un valor total de $8.891.400 pesos a 6 cuotas de $1.270.200, las cuales ya fueron canceladas en su totalidad. Este contrato se encuentra terminado en sistema; Contrato de transacción No.10885, correspondiente a la unidad económica 02: Autolavado, por un valor total de $3.340.000 a dos cuotas de $1.670.000, las cuales fueron canceladas en su totalidad. Este contrato se encuentra terminado en sistema.

Contrato de legalización No.10886, a nombre del señor D***G***U***B***, correspondiente a la unidad económica 02: Autolavado, por un valor total de $12.480.000 a doce cuotas de $1.040.000, con un saldo de cartera por valor de $1.237.600 correspondiente al mes de abril.

En virtud de lo anteriormente expuesto, el detrimento patrimonial que aduce el ente de control se aclara que sobre la unidad económica No.2 correspondiente al autolavado, se realizó la legalización del bien conforme a la metodología de la administración de esta Sociedad bajo los contratos de transacción No.10529 y 10885, contrato comercial No 10886, a 12 meses por un valor total de contrato de $12.480.000. Adicional, el contrato 10886 se encuentra suscrito en el margen de lo permitido por el Estimado de Renta, tal como lo refiere el contrato que se anexa a la presente respuesta.

Para el contrato 10886 se encuentra que desde la fecha 01/07/2022 hasta 01/03/2023 se han registrado los pagos por parte del arrendatario a la cuenta de la entidad, el cual presenta un saldo de cartera por $1.237.600 correspondiente al mes en curso. Se anexa el estado de cuenta y la ficha de auditoria correspondiente al contrato 10886.

Sobre las demás unidades económicas y teniendo en cuenta el concepto emitido por la Vicepresidencia Jurídica de fecha 18 de marzo de 2022, se deberá realizar el correspondiente saneamiento de los contratos de acuerdo con la Metodología de la Administración, labor llevada a cabo por el depositario. Según lo manifestado por el depositario mediante correo de fecha 23 de marzo de 2022, en el predio en comento reposan 9 busetas las cuales están para ser chatarrizadas y se encuentran identificadas con números de placas SHJ-206, SHL-200, SHL-921, SHJ-458, SHM-025, SHN207, SHM-965, SHN-214 y SIA-573 administrados por el entonces depositario de Sociedades, situación que se puso en conocimiento en su momento por la Gerencia de Bienes Inmuebles y Sociedades para el retiro correspondiente.

En conclusión, frente a las gestiones comerciales este proceso se encuentra a cargo del depositario provisional, las cuales se están adelantando, teniendo en cuenta las mesas de trabajo realizadas con anterioridad con la Gerencia de Sociedades, sin embargo, desde la Regional Centro Oriente se incluyó el caso para seguimiento y acompañamiento en el plan choque de normalización.

Análisis Respuesta

Con base en los soportes allegados se aclaró que, con la suscripción de los contratos de transacción, a partir del 2022 la entidad recibió a título de

indemnización recursos por algunos periodos de tiempo de la ocupación irregular de tres de las cinco unidades económicas que conforman el inmueble.

Con relación al usufructo del inmueble por ocupación irregular sin reconocer, desde la vigencia de mayo de 2018 hasta agosto de 2021, la entidad solamente informa que durante el periodo en cuestión el inmueble con sus unidades económicas se encontraba bajo la administración de dos depositarios distintos, pero no sustentó el usufructo por la ocupación irregular durante ese periodo de tiempo, por lo cual, con base en el informe de liquidación de valor comercial de renta del 13 de agosto de 2021 se calculó el valor del presunto daño fiscal.

La entidad concluye informando que: *"…desde la Regional Centro Oriente se incluyó el caso para seguimiento y acompañamiento en el plan choque de normalización."* Con base en lo anterior, la observación se organiza, complementa y ajusta como hallazgo con las mismas connotaciones que fue presentada.

Hallazgo 3. Villa Mayor Oriental, FMI 50S-214644 (F) (D)

La Ley 610 del 15 de agosto de 2000, *"por la cual se establece el trámite de los procesos de responsabilidad fiscal de competencia de las contralorías."*; establece los siguiente: *"Artículo 3. Gestión fiscal. Para los efectos de la presente ley, se entiende por gestión fiscal el conjunto de actividades económicas, jurídicas y tecnológicas, que realizan los servidores públicos y las personas de derecho privado que manejen o administren recursos o fondos públicos, tendientes a la adecuada y correcta adquisición, planeación, conservación, administración, custodia, explotación, enajenación, consumo, adjudicación, gasto, inversión y disposición de los bienes públicos, así como a la recaudación, manejo e inversión de sus rentas en orden a cumplir los fines esenciales del Estado, con sujeción a los principios de legalidad, eficiencia, economía, eficacia, equidad, imparcialidad, moralidad, transparencia, publicidad y valoración de los costos ambientales",* y artículo 9. Caducidad y prescripción.

La Ley 1952 del 28 de enero de 2019, *"Por medio de la cual se expide el Código General Disciplinario, se derogan la Ley 734 de 2002 y algunas disposiciones de la Ley 1474 de 2011, relacionadas con el derecho disciplinario*." en su artículo 38. Deberes, expone los deberes de todo servidor público.

La Ley 1708 de 2014 "*por medio de la cual se expide el Código de Extinción de Dominio"*, en el artículo 90 expresa que la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S., es el nuevo administrador del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (Frisco). En el artículo 91, modificado por el artículo 22 parágrafo 3º de la Ley 1849 de 2017, dispuso: *"El administrador del Frisco tendrá la facultad de policía administrativa para la recuperación física de los bienes que se encuentren bajo su administración"*. *La misma norma en el artículo 94 respecto de la contratación precisa: "Con el fin de garantizar que los bienes sean o continúen siendo productivos y generadores de empleo, y evitar que su conservación y custodia genere erogaciones para el presupuesto público, la entidad encargada de la administración podrá celebrar cualquier acto y/o contrato que permita una eficiente administración de los bienes y recursos. El régimen jurídico será de derecho privado con sujeción a los principios de la función pública. Dentro de los procesos de contratación, se exigirán las garantías a que haya lugar de acuerdo con la naturaleza propia de cada contrato y tipo de bien".*

La Ley 1437 de 2011 *"Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo."*, en su artículo 3o. Principios., establece: *"…Las actuaciones administrativas se desarrollarán, especialmente, con arreglo a los principios del debido proceso, igualdad, imparcialidad, buena fe, moralidad, participación, responsabilidad, transparencia, publicidad, coordinación, eficacia, economía y celeridad."*

El Juzgado Tercero Penal del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Bogotá, dentro del RAD 2014-039-3, el 23/02/2016 profirió sentencia, en la cual ordenó declarar la extinción de dominio del bien inmueble ubicado en la Diagonal 40 Sur número 34A-88 en Bogotá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.50S-214644 a favor del Estado - Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado; decisión que fue confirmada por el Tribunal Superior de Bogotá Sala Penal de Extinción del Derecho de Dominio, mediante el fallo proferido el 05/12/2019, el cual quedó debidamente ejecutoriado el 15/01/2020.

El 28/05/2018, mediante memorando ZEUS CI2021-007945 la Gerencia Regional Centro Oriente de la SAE, realizó visita al inmueble y solicitó el inicio de las acciones tendientes a la recuperación material del bien en mención, ya que el predio se encontraba ocupado de manera irregular por terceros y los ocupantes del inmueble no poseían título alguno emanado por la Sociedad de Activos Especiales SAS que legitime su permanencia y explotación sobre el bien y la manifestación de su renuencia a salir del inmueble desconoce abiertamente el fallo de extinción de dominio que ya se encuentra ejecutoriado.

La SAE expidió la Resolución 2347 del 17 de noviembre de 2021, por la cual ordena el ejercicio directo de las facultades de policía administrativa para la entrega real y material de un activo, advirtiendo a los ocupantes que la sentencia de extinción dominio produce efectos para todos y en consecuencia la entrega no admite oposición alguna, dado que esta debió adelantarse dentro del trámite judicial en que resultó afectado el bien antes referido, la entidad para la entrega real y material del bien que conlleva implícita la orden de allanar, si fuere necesario; a la fecha de la visita del ente de control el inmueble sigue en las mismas condiciones de ocupación y no suministró información que evidencie el cumplimiento de lo ordenado en cumplimiento de la función de policía administrativa, con el fin de hacer efectiva la orden de entrega real y material del inmueble.

El formato denominado "Liquidación Concepto de Valor Comercial de Renta", diligenciado a solicitud de la Regional Centro Oriente por un representante de la firma contratada, con base en la visita realizada el 05 de marzo de 2022, registra que de acuerdo con la configuración del predio el cual está conformado por dos (2) unidades económicas independientes, la descripción de las áreas, usos y justificación de los valores diferenciales; el valor de arrendamiento se presenta de la siguiente manera:

Unidad 1: Bodega Comercial: Bodega abierta a doble altura localizada en la parte posterior el inmueble. Área de aulas de clase y oficinas localizadas en la parte anterior o frente. Primer piso: Compuesto por recepción y zona de cajas, cafetería, hall, tres aulas de clase, archivo y batería de baños. Segundo piso: Compuesto por hall, sala de juntas, cocineta, hall, baño, dos espacios para oficinas, oficina de gerencia. Apartamento 1 (Sala – comedor. Cocina. Tres alcobas y baño). Tercer piso: Compuesto por Zona de ropas, Apartamento 2 (Sala – comedor, hall, cocina, baño, 2 alcobas y alcoba principal con baño).

Unidad 2: Área libre para antena de telecomunicaciones distribuida en el primer piso en un área de 9,00 m2 y en 28,8 m2 sobre placa en segundo piso sobre el área de recepción y cajas, en total 37,80 m2.

Teniendo en cuenta los datos de mercado de bodegas y los datos de mercado para adoptar valor área de antena en el sector de localización del inmueble - Barrio Villa Mayor Oriental, el valor total de arrendamiento del inmueble se calculó en renta estimada mensual bodega comercial por $12.760.000 y renta estimada mensual arriendo área antena $1.320.000, para un total mensual de arriendo por $14.080.000.

Por otra parte, el formato denominado “Informe Visita de Inspección de Inmueble”, diligenciado por la asistente nacional de la firma asignada como depositario provisional, como resultado de la visita de validación del inventario realizada el 10 de octubre de 2022, reporta que el bien está ubicado en la Diagonal 40 Sur # 34A - 80, Barrio Villa Mayor, está ocupado con varias unidades económicas y está arrendado por $1.500.000 a tres arrendatarios quienes se subarriendan entre sí.

En la descripción del inmueble en el formato antes mencionado se informa que el bien se encuentra ubicado sobre la diagonal 39 A Sur, detrás del centro comercial Centro Mayor, sector que es conocido por su potencial comercial y que cuenta con varias unidades económicas lo que lo hace de gran potencial comercial.

Así mismo, el formato registra que se trata de un predio tipo lote donde se aprecia el funcionamiento de un autolavado (con contrato SAE), parqueadero, 2 oficinas, recepción, y una edificación al fondo con locales y apartamento. El parqueadero está ocupado por un señor, quien indica tener un contrato de arriendo con uno de los tres arrendatarios por el cual cancela $1.500.000. (Ocupante del Autolavado) sin soporte.

En lo relacionado con dificultad para la administración, el formato reporta que el bien lo ocupa el Depositario de Sociedades y que se debe solicitar a la Gerencia de Sociedades de la SAE, la cesión de contratos a la Gerencia de Inmuebles y el retiro de las busetas que se encuentran en el predio y que son de la sociedad administrada por la gerencia de sociedades; además, que: *“el señor de la Autoescuela está a la espera que Sociedades realice la cesión del contrato efectuado por el depositario de Sociedades. Sin respuesta de SAE a la fecha*.”

A la fecha de la visita, se evidenció que el inmueble sigue ocupado de manera irregular sin que la entidad haya aportado pruebas contundentes que evidencie la existencia de un contrato de transacción y/o arrendamiento, es así como, por disposición del artículo 9. Caducidad y prescripción, establecido en la Ley 610 de 2000, con base en la Liquidación Concepto de Valor Comercial de Renta, del 05 de marzo de 2022 por $14.080.000, se determinó un presunto daño fiscal por $844.800.000 correspondiente al período comprendido entre el mes de marzo de 2018 a marzo de 2023, fecha en la cual se efectuó visita con el ente de control.

Tabla 15
Estimación Cuantía

Estimativo de renta del 05 de marzo de 2022	Aplicación del artículo 9. Caducidad y prescripción, establecido en la Ley 610 de 2000	Cálculo del presunto daño
$14.080.000	Últimos 5 años, es decir 60 meses	$844.800.000

Fuente: Cálculos equipo auditor.

Lo anterior denota deficiencias administrativas, operativas y de control, en la administración de los bienes asignados al Frisco; lo que genera posibles pérdidas económicas en el manejo de los recursos del estado que impacta significativamente las finanzas de la entidad. Por consiguiente, la presente observación conlleva un presunto alcance fiscal y disciplinario. Ver imagen del bien inmueble.



Fuente: Fotografías tomadas por el equipo auditor, mes de marzo de 2023.

Respuesta Entidad

La entidad con el fin de evidenciar la legal ocupación del inmueble y la adecuada administración del bien visitado por el ente de control el mes de marzo del presente año, aportó el estado de cuenta del contrato 10529, suscrito con fecha de inicio 01/05/2022 y con fecha de fin 31/10/2022, es decir seis meses por $7.621.200, con mensualidades de $1.270.200 el cual está cancelado; no obstante, el estimativo mensual de renta está por $14.080.000; situación que genera una posible pérdida en el valor recaudado de arriendo generada por la diferencia entre el valor del contrato por seis meses y el cálculo de la renta por los mismos seis meses, es decir por $76.858.800, aunado que a la fecha de la visita, el inmueble sigue ocupado de manera irregular sin que la entidad haya aportado la evidencia de un contrato de arrendamiento por ese lapso de tiempo".

Este inmueble estuvo bajo la administración de dos depositarios distintos, inicialmente por el depositario de sociedades nombrado según resolución 388 del 20 de mayo de 2016, el cual se remueve mediante resolución 2154 del 21 de octubre de 2021, haciendo entrega material el 3 de diciembre de 2021 al depositario de inmuebles, el cual había sido nombrado el 20 de febrero de 2018 mediante resolución 173 del mismo año.

Inicialmente, el depositario de Sociedades suscribió un contrato de arrendamiento, sin embargo, no se cuenta con cesión del contrato a esta Sociedad, información que se puso en conocimiento bajo en memorando CI2022-000651 dirigido a la Vicepresidencia Jurídica y a la Vicepresidencia de bienes muebles e Inmuebles con el fin de que estos aclararen la ruta para la recepción de dicho recaudo y la cesión del contrato, de igual forma, se señaló que el contrato presuntamente no Administración.

Teniendo en cuenta el concepto emitido por la Vicepresidencia Jurídica de fecha 18 de marzo de 2022, se deberá realizar el correspondiente saneamiento del contrato de acuerdo con la Metodología de la Administración, labor llevada a cabo por el depositario. De igual forma, es importante mencionar que en la gestión realizada con el señor Rodríguez, se informó mediante el radicado CS2022-004791 la visita para realizar el estimado de renta y la validación e inspección del estado del predio (ROM), para elaboración de informe y la emisión del referido concepto.

Frente al contrato 10529 mencionado se evidencia que pertenece al FMI 50S-47192 en el cual se realizaron los ajustes pertinentes en el sistema y que el único contrato perteneciente al FMI 50S-214644 es el 10764, donde su valor cancelado es de $26.195.290, teniendo en cuenta que esta es la unidad económica 2 con un valor de estimado de renta de 1.230.000 mínimo y 1.320.000 estimado máximo, El depositario Consultores Santo Domingo se encuentra en proceso de legalización comercial del Establecimiento de comercio, perteneciente a la unidad económica No.1, ya que este se declaró en reorganización.

Análisis Respuesta

En la respuesta la entidad manifiesta que, teniendo en cuenta el concepto emitido por la Vicepresidencia Jurídica el 18 de marzo de 2022, se deberá realizar el correspondiente saneamiento del contrato; además, informa que como parte de la gestión adelantada mediante radicado CS2022-004791 se realizará visita para efectuar el estimado de renta y la validación e inspección

del estado del predio (ROM), para elaboración de informe y la emisión del referido concepto.

Se retira lo observado del contrato 10529 ya que la entidad informa que pertenece al FMI 50S-47192 en el cual se realizaron los ajustes pertinentes en el sistema y que el único contrato perteneciente al FMI 50S-214644 es el 10764, donde su valor cancelado es por $26.195.290, teniendo en cuenta que esta es la unidad económica 2 con un valor de estimado de renta entre $1.230.000 y $1.320.000 del cual no aportó copia que evidencie lo mencionado ni fechas que cubre el mencionado contrato.

El depositario se encuentra en proceso de legalización comercial del Establecimiento de comercio ESCATS, perteneciente a la unidad económica 1, ya que este se declaró en reorganización. Al no aportar sustento que evidencie la legalización de la ocupación irregular o contrato de arriendo, se calcula el daño por el periodo total. Por lo anterior, la observación se ajusta y se mantiene como hallazgo con las mismas connotaciones.

Hallazgo 4. Bodega de uso Comercial FMI 50C-318362, Casa Chicó FMI 50C-58863, Apartamento Edificio el Cucharo FMI 50N-909461 y Casa Lote FMI 50N-255433. (IP)

La Ley 1708 de 2014 "*por medio de la cual se expide el Código de Extinción de Dominio"*, en el artículo 90 expresa que la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S., es el nuevo administrador del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (Frisco). En el artículo 91, modificado por el artículo 22 parágrafo 3º de la Ley 1849 de 2017, dispuso: *"El administrador del Frisco tendrá la facultad de policía administrativa para la recuperación física de los bienes que se encuentren bajo su administración"*. *La misma norma en el artículo 94 respecto de la contratación precisa: "Con el fin de garantizar que los bienes sean o continúen siendo productivos y generadores de empleo, y evitar que su conservación y custodia genere erogaciones para el presupuesto público, la entidad encargada de la administración podrá celebrar cualquier acto y/o contrato que permita una eficiente administración de los bienes y recursos. El régimen jurídico será de derecho privado con sujeción a los principios de la función pública. Dentro de los procesos de contratación, se exigirán las garantías a que haya lugar de acuerdo con la naturaleza propia de cada contrato y tipo de bien".*

La Ley 1437 de 2011 *"Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo."*, en su artículo 3o. Principios., establece: *"…Las actuaciones administrativas se desarrollarán,*

especialmente, con arreglo a los principios del debido proceso, igualdad, imparcialidad, buena fe, moralidad, participación, responsabilidad, transparencia, publicidad, coordinación, eficacia, economía y celeridad."

Con el fin de compilar los elementos necesarios para la estructuración del hallazgo fiscal se dará apertura a una indagación preliminar, toda vez que, en el desarrollo de la presente auditoría, no fue posible obtener la totalidad de la información relacionada con los hallazgos de la Bodega de uso Comercial FMI 50C-318362, Casa Chicó FMI 50C-58863, Apartamento Edificio el Cucharo FMI 50N-909461 y Casa Lote FMI 50N-255433, los cuales se detallan a continuación:

Tabla 16
Elementos de Análisis

Situación Encontrada	Respuesta de la Entidad	Análisis de la Respuesta
Bodega de uso Comercial FMI 50C-318362		
Con respecto a este inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.50C-318362, la entidad allegó un contrato sin número, suscrito el 01 de abril de 2012, entre la firma Administradora de la Bodega y Coaspharma S.A.S., con el objeto de entregar en calidad de arriendo el uso y goce del inmueble, para el uso de bodegas en desarrollo de la actividad comercial del arrendatario, con un canon mensual de $20.000.000 con incremento anual del 100% del IPC, por un término de vigencia de tres años a partir de 01 de agosto de 2011 hasta el 31 de julio de 2014; sin embargo, la entidad no evidenció el pago del valor pactado por los 8 meses anteriores a la fecha de suscripción del contrato 01 de abril de 2012 retroactivo a la fecha de entrega del inmueble 01 de agosto de 2011 por $160.000.000, pagado junto con el canon	Sobre la observación: "Falta de coherencia entre el contrato sin número, toda vez que el contrato tiene fecha de suscripción y ejecución desde el 01 de agosto de 2011 hasta el 31 de julio de 2014 por $20.000.000 y el estado de cuenta expedido el 07/03/2023 que hace referencia al contrato de arrendamiento 6909 tiene fecha de inicio del contrato 01/04/2019 y fecha fin 31/03/2020 por $31.241.212 prorrogado hasta el 2024" Nos permitimos señalar que: 1. La gestión de recaudo anteriormente se realizaba por medio de los depositarios quienes rendían informe ante la Gerencia de Bienes Inmuebles. 2. Se evidencia que la administración del predio se llevó a cabo inicialmente por la Depositaria … de conformidad con la Resolución 1226 del 9 de agosto de 2010 inscrita en la anotación 22 del VUR. Dicha depositaria fue removida	Por las razones expuestas se retira el párrafo de falta de coherencia entre el contrato sin número del 2011 y el estado de cuenta el cual hace referencia al contrato de arriendo 6909. En cuanto a la ocupación sin contrato de transacción y/o arrendamiento, anterior a la suscripción del contrato sin número del 01/04/2012, se deja ya que la entidad solamente informa que el inmueble ha tenido varios depositarios y que la labor de recaudo inicialmente se llevó a cabo por los depositarios provisionales (no entregó los informes

mensual de arriendo contratado. La entidad para demostrar la debida administración del inmueble entregó al equipo auditor el estado de cuenta del contrato de arriendo 6909 de Coaspharma SAS con fecha inicio 01/04/2019 y fecha fin 31/03/2020 por $31.241.212, prorrogado por cuatro años más hasta el 31/03/2024 por $32.428.378 por el primer año de prórroga, $32,950,475 por el segundo año de prórroga, $34,802,291 por el tercer año, está pendiente el cuarto año con el aumento del IPC. Sin embargo, mediante el memorando ZEUS CI2018-007660, la Gerencia Regional Centro Oriente de la SAE solicitó el inicio de las acciones tendientes a la recuperación material del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-318362, indicando que la visita realizada al inmueble el 03/02/2017, se evidenció que el predio se encontraba ocupado de manera irregular por terceros, los cuales están impidiendo a la SAE ejercer la correcta administración del bien conforme a lo ordenado en el artículo 90 de la Ley 1708 de 2014. Además, entre los soportes entregados se encuentra el formato denominado "Liquidación Concepto de Valor Comercial de Renta" del 03/02/2017 entregado a la Regional Centro Oriente el	mediante oficio 19427 del 2 de septiembre de 2016. 3. Posteriormente, la Inmobiliaria H***&H***, asumió la calidad de depositario provisional sobre el predio y recaudo mediante su gestión desde enero de 2017 hasta marzo de 2019, el recaudo se llevó a cabo mediante títulos judiciales y cheques, conforme se evidencia en el informe de Gestión allegado a la Gerencia Regional Centro Oriente. 4. En marzo del año 2019, H***&H*** cedió el contrato a la Sociedad de Activos Especiales y de cartera se inició el recaudo centralizado, razón por la cual, se evidencia en el estado de cartera del contrato la facturación desde esa fecha. Sobre la observación: “No se evidencia contrato de transacción y/o arrendamiento suscrito entre los ocupantes del inmueble de manera irregular y la entidad a cargo del bien por el periodo comprendido entre el acta de secuestro de inmueble de fecha 09/06/1999 en la cual declaró legalmente secuestrado al citado bien y dejó a disposición del administrador del Frisco, hasta el 01 de abril de 2012 fecha de la suscripción del contrato sin número con ejecución a partir de 01 de agosto de 2011 hasta el 31 de julio de 2014. Así mismo, no se evidencia contrato de transacción y/o arrendamiento por el periodo comprendido entre el periodo 01 de agosto de 2014 hasta el 31 de marzo de 2019, máxime cuando la entidad cuenta con el estimativo del valor comercial de renta por solicitado por la Regional Centro Oriente por $34.140.000”.	que probaran el recaudo), motivo por el cual, solo se firmó un solo contrato desde el año 2011, que en la actualidad el contrato se encuentra con prórroga automática. Asimismo, la entidad menciona que actualmente se lleva un proceso de saneamiento teniendo en cuenta que se está actualizando el estimado de renta para el cumplimiento del contrato y todo lo requerido por la metodología SAE para la suscripción de contratos de arrendamiento. Por lo antes expuesto, la observación se ajusta y se mantiene como hallazgo.

27/06/2017, dependencia que solicitó la inspección e investigación de mercado con el fin de establecer el canon mensual de arriendo del inmueble, el cual informa que conforme al estudio realizado se aplica el intervalo mínimo de confianza de la estadística obteniendo un canon de arrendamiento mensual por $34.140.000. Así mismo, la SAE expidió la resolución 4541 del 26 de octubre de 2018, "la cual ordena el ejercicio directo de las facultades de policía administrativa para la entrega real y material de un activo", para lo cual en la parte considerativa manifiesta lo siguiente: *"Que la Unidad Nacional de Fiscalías para la Extinción del Derecho de Dominio y Contra el Lavado de Activos de la Fiscalía General de la Nación, mediante Resolución de inicio de fecha 08/06/1999, dentro del radicado 0155 E.D., resolvió dar inicio a la acción de extinción de dominio, ordenando las medidas cautelares de embargo, secuestro y consecuente suspensión del poder dispositivo del bien inmueble Cl.12B 27-39, Cl.12B 27-37/39, ubicado en el municipio de Bogotá, identificado con la matrícula inmobiliaria No.50C-318362 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Centro";* la cual realizó mediante acta de secuestro de inmueble del 09/06/1999, que declaró	Nos permitimos aclara que, como se manifestó anteriormente la labor de recaudo inicialmente se llevó a cabo por los depositarios provisionales que administraron el bien inmueble, motivo por el cual, solo se firmó un solo contrato desde el año 2011, ahora bien, en la actualidad el contrato se encuentra con prórroga automática, razón por la cual no se evidencian otrosíes en el sistema. Asimismo, es importante mencionar que actualmente se lleva un proceso de saneamiento teniendo en cuenta que se está actualizando el estimado de renta para el cumplimiento del contrato y todo lo requerido por la metodología SAE para la suscripción de contratos de arrendamiento de acuerdo con los artículos 90 y 91 de la Ley 1068 de 2014.	

legalmente secuestrado al citado bien y lo dejó a disposición del Frisco. Respecto al cumplimiento de la anterior resolución de entrega real y material del activo, la Entidad no suministró información que evidencie el acatamiento, con el fin de hacer efectiva la orden de entrega real y material del inmueble. Además, en la respuesta la entidad no evidenció contrato de transacción y/o arrendamiento suscrito entre los ocupantes del inmueble de manera irregular y la entidad administradora del bien por el periodo comprendido entre el 09/06/1999 en el cual se declaró legalmente secuestrado al citado bien y lo dejó a disposición del administrador del Frisco, hasta el 01 de abril de 2012 fecha de suscripción del contrato sin número con ejecución a partir de 01 de agosto de 2011 hasta el 31 de julio de 2014; ni allegó los informes de gestión ni soportes, que según lo informado en la respuesta, debían entregar los depositarios a la Gerencia de Bienes Inmuebles, con el fin de evidenciar el recaudo. Además, en la respuesta la entidad menciona que actualmente se lleva un proceso de saneamiento teniendo en cuenta que se está actualizando el estimado de renta para el cumplimiento del contrato.		

Lo anterior, denota deficiencias administrativas, operativas y de control, para la administración de los bienes asignados al Frisco; lo que genera posibles pérdidas económicas en el manejo de los recursos del estado, impactando en las finanzas públicas de la entidad.		
Casa Chicó FMI 50C-58863		
Con respecto a este inmueble el único documento suministrado por la entidad con relación a la visita realizada por el ente de control es el "Informe Visita de Inspección de Inmueble" diligenciado por la depositaria provisional de SAE SAS el 26 de enero de 2023, con base en la visita de supervisión el cual reporta que no pudo ingresar al predio (Casa) ya que este inmueble está ocupado de manera irregular por terceros, observándose que la casa continua ocupada y que en visita anterior se dejaron los datos del depositario pero no se comunicaron. Como resultado de la visita la depositaria manifiesta dificultad para la administración del bien por la ocupación irregular y recomienda realizar el desalojo; por otra parte, el informe no registra firmas de quien verifica la información consignada en el formato, ni la firma de quien registra en sistema la información consignada en el mismo. Con base en la respuesta se aclara que sobre este	Respecto de la observación, se resume la respuesta, así: "Con respecto a este inmueble el único documento suministrado por … Nos permitimos señalar que, pese a que no se cuenta con visitas realizadas por el grupo interno de la Regional no aplica el proceso de legalización de ocupación toda vez que el ocupante es el propietario del 34% (como se evidencia en el VUR datos jurídicos). Ahora bien, el inmueble objeto de solicitud no cuenta con resolución de desalojo, porque en su estado jurídico se evidencia que la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., administra el 66%, … En virtud de lo anterior, efectuamos las siguientes claridades: FRENTE A LA ADMINISTRACIÓN DEL INMUEBLE: Que, la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., mediante Resolución 1033 del 20 de agosto de 2020, designó (…) a M***L***V***V*, … La SAE, se permite indicar que de acuerdo con el procedimiento denominado "contratos de arrendamiento bienes común y	Se aclara que al Frisco le corresponde el 66% de bien asignado en común y proindiviso. Así mismo señala que, pese a que no se cuenta con visitas realizadas por el grupo interno de la Regional no aplica el proceso de legalización de ocupación toda vez que el ocupante es el propietario del 34%, por los tanto la entidad se encuentra adelantado una posible entrega voluntaria por parte del comunero para así poder realizar arriendo a un tercero. El inmueble no tiene estimativo de renta para calcular el valor del ingreso dejado de percibir. Por lo antes expuesto, la observación se ajusta con base en lo informado en la

inmueble al Frisco le corresponde el 66% de bien asignado en común y proindiviso; que pese a que no se cuenta con visitas realizadas por el grupo interno de la Regional no aplica el proceso de legalización de ocupación, toda vez que el ocupante es el propietario del 34%; por lo tanto, la entidad se encuentra adelantado una posible entrega voluntaria por parte del comunero para así poder realizar arriendo a un tercero. Lo anterior, denota deficiencias administrativas, operativas y de control, para la administración de los bienes asignados al Frisco; lo cual genera posibles pérdidas económicas en el manejo de los recursos del estado, impactando en las finanzas públicas de la entidad.	proindiviso proceso de administración directa disposición temporal de activos" indica: (…) "La sociedad de Activos Especiales SAE ha determinado como mecanismo de administración adoptar las siguientes consideraciones en su orden de priorización: … (…) FRENTE A LA EXTINCIÓN: (…) Es de aclarar que frente al proceso de venta del porcentaje que le corresponda al titular, que para el caso en concreto sería el FRISCO, en el evento que no es posible dividir. El Código Civil en su artículo 1868 y el Código General del Proceso en su artículo 411, establece las condiciones y requisitos a seguir: … FRENTE AL DESALOJO. (…) Finalmente, esta Gerencia se encuentra adelantado una posible entrega voluntaria por parte del comunero para así poder realizar arriendo a un tercero.	respuesta y se mantiene como hallazgo.
Apartamento Edificio el Cucharo FMI 50N-909461		
El Apartamento identificado con el FMI 50N-909461 está ubicado en la avenida suba costado sur, en un conjunto que consta de 6 apartamentos, en la visita realizada con este ente de control el administrador del conjunto informó que se debe de administración de 14 años aproximadamente $600.000.000, con una cuota mensual promedio de administración de $2.000.000, que el apartamento está totalmente abandonado, que se está	Respecto de la observación: "El Apartamento identificado con el FMI 50N-909461 está ubicado en la avenida suba costado sur, en …" Se aportan las siguientes aclaraciones: Frente al estado de las terrazas y la caída de muros, el área ROM emitió un comunicado a la administración, explicando que estas reparaciones le corresponden a la Copropiedad debido a que las terrazas están catalogadas como zonas comunes de uso exclusivo, situación que se explica en detalle mediante el	No es de recibo la respuesta, toda vez que la entidad a pesar contar con las herramientas legales y jurídicas para lograr el control y la debida administración del bien, no es contundente en informar el por qué a la fecha no ha sido posible que el bien genere ingresos a las arcas del estado por concepto de productividad;

deteriorando por la humedad y la maleza de la terraza. El 15/02/2016 la Gerencia Técnica a solicitud de la Gerencia de Inmuebles, efectuó la liquidación concepto valor comercial de renta, la cual quedó consignada en el respectivo formato, donde se describe que el inmueble está ubicado en el edificio el Cucharo, sector de uso residencial exclusivo de casas y apartamentos, el apartamento está compuesto por cuatro niveles y cuatro parqueaderos de uso exclusivo con ascensor, determinándose un canon mensual de arriendo entre $6.070.000 y $5.610.000. Posteriormente el 02/11/2022 un funcionario de SAE realizó visita de inspección para la validación del inventario del inmueble, de la cual quedó registro en el respectivo formato donde se evidenció que el inmueble tiene depositario provisional asignado por la SAE SAS, que el bien se encuentra totalmente desocupado, que está en muy buen estado y que tiene mucho polvo y humedad; condiciones que a la fecha de la visita del ente de control en el mes de marzo del presente año, algunas son totalmente diferentes y posiblemente el inmueble está siendo desmantelado como se observa en el registro fotográfico el retiro del calentador.	Comunicado CS2020-027528 del 12 de noviembre de 2020. Respecto a la comercialización, el 15/02/2016 la Gerencia Técnica a solicitud de la Gerencia de Inmuebles, efectuó la liquidación concepto valor comercial de renta, la cual quedó consignada en el respectivo formato, donde se describe que el inmueble está ubicado en el edificio El Cucharo, sector de uso residencial exclusivo de casas y apartamentos, el apartamento está compuesto por cuatro niveles y cuatro parqueaderos de uso exclusivo con ascensor, determinándose un canon mensual de arriendo entre $6.070.000 y $5.610.000. En cuanto a la observación consignada en la visita, esta sí coincide con la observación realizada por el funcionario Juan Carlos Villamil Piza, el día 2 de noviembre de 2022, es preciso mencionar que el registro fotográfico respalda lo manifestado por el funcionario respecto de la humedad y el polvo, pero no se evidencia en el informe que esté este siendo desmantelado, sin embargo, no se encuentran visitas más recientes realizadas por la Regional, ni por el Depositario, debido a que la última visita fue realizada hace 5 meses. Pese a lo anterior la Sociedad de Activos Especiales procederá a realizar una nueva visita. Frente a la asignación provisional del inmueble relacionado, se realizó la validación correspondiente en la base de entregas y retomas y se encontró que este fue retomado mediante resolución de remoción No. 1127 con fecha del 21/05/2021 al depositario M**G**V**, posterior a esto se le asigna el inmueble	especialmente cuando desde el 15/02/2016 la Gerencia Técnica a solicitud de la Gerencia de Inmuebles realizó la liquidación concepto valor comercial de renta donde determinó un canon mensual de arriendo entre $6.070.000 y $5.610.000. En cuanto a lo comunicado a la administración del edificio por el área ROM en lo relacionado con la terraza, se tiene en cuenta lo informado y se retira. Así mismo, la entidad informa que mediante el aplicativo Sigma se le asignó al depositario C***E***S***, quién se encuentra en trámite de asignación, sin indicar fecha. Por antes expuesto, la observación se ajusta y se mantiene como hallazgo.

Lo anterior, denota deficiencias administrativas, operativas y de control, para la administración de los bienes asignados al Frisco; lo cual genera posibles pérdidas económicas en el manejo de los bienes del estado, máxime cuando hasta la fecha no han ingresado recursos por la aplicación de algún mecanismo de administración a este bien inmueble otorgado en la Ley y que desde el 15/02/2016 se tiene la liquidación concepto valor comercial de renta entre $6.070.000 y $5.610.000.	mediante sigma al depositario C**E**S**, quién se encuentra en trámite de asignación.	
	Casa Lote FMI 50N-255433	
La SAE SAS con el propósito de administrar los bienes del Frisco, expidió la Resolución 639 del 31 de diciembre de 2015, por medio de la cual se ejercen las funciones de policía administrativa con el fin de hacer efectiva la entrega real y material del inmueble identificado con el FMI No.50N-255433, el cual hacía parte de los bienes a cargo de las sociedades liquidadas por la Dirección Nacional de Estupefacientes (DNE) asignado mediante sentencia de primera instancia el 11 de septiembre de 1995 confirmada mediante sentencia de segunda instancia del Tribunal Nacional de Bogotá del 07 de octubre de 1996; no obstante, el Juzgado Penal del Circuito Especializado de Descongestión de Bogotá el 26 de agosto de 2004 resolvió ordenar la extinción	Respecto de la observación: "*Mediante radicado ZEUS CS2015-002956 y CS2015-003551 la …"*. (…) Respecto el estado de ocupación y las actuaciones para la recuperación material del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50N-255433, es importante mencionar que mediante memorando interno CI2015-009746, la Regional Centro Oriente solicitó la expedición del acto administrativo que permita ejercer la facultad de policía administrativa para la recuperación real y material del inmueble a través de diligencia de desalojo, motivo por el cual la Sociedad de Activos Especiales expidió la Resolución 639 del 31 de diciembre 2015. Por lo anterior, esta Regional a través de oficio de radicado CS2016-000927 de fecha 18 de enero de 2016, dirigido a los	No es de recibo la respuesta, toda vez que la entidad a pesar de tener amplio conocimiento de la ocupación irregular y contar con las herramientas legales y jurídicas para lograr el control y la debida administración del bien, no es contundente en informar el por qué a la fecha no ha normalizado la ocupación. Además, por la dilación en la aplicación de las herramientas antes mencionadas no ha sido posible la recuperación del bien o que este genere ingresos por concepto de

de dominio, decisión que fue confirmada por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, sala Penal de Descongestión, a través de fallo del 30 de diciembre del mismo año. Mediante radicado ZEUS CS2015-002956 y CS2015-003551 la Gerencia de la Regional Centro Oriente de la SAE SAS al tiempo que informó la programación de la visita de inspección para el inmueble solicitó a los ocupantes la legalización de la ocupación del predio, sin que a la fecha la regional haya recibido respuesta positiva por parte de los ocupantes. Con base en lo anterior, la SAE SAS mediante memorando ZEUS CI2015-009746 del 15 de julio de 2015, solicitó iniciar las acciones a que haya lugar, tendientes a la recuperación material entre otros del bien, indicando entre otras, *"inmueble ocupado ilegalmente por una empresa de maquinaria pesada ...". "… el inmueble objeto de la presente solicitud, se encuentra en el listado de activos susceptibles de enajenación...".* Posteriormente la SAE SAS mediante Resolución 1017 del 29 agosto de 2017, modifica el contenido de la anterior Resolución 639 del 31 de diciembre de 2015, mediante la cual se comisionó a inspectores de policía y/o alcaldes para	ocupantes del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50N-255433 realizó la solicitud de entrega material del predio, advirtiendo que si en el término de tres (3) días al recibo de la comunicación no había desocupado el inmueble, se procedería al desalojo de este. No obstante, conforme lo mencionado en oficio de radicado CS2017-050160 por la Gerencia de Asuntos Legales, no fue posible llevar a cabo la materialización de la diligencia de desalojo, en virtud de que, en trámite de acción de tutela conocido por la Sala de Decisión de Tutelas – Sala de Casación Penal de la Corte Suprema de Justicia, se ordenó la suspensión de la diligencia. Posteriormente, mediante sentencia de tutela del 31 de marzo de 2016, la Corte Suprema de Justicia resolvió: 1. Dejar parcialmente sin efectos las sentencias proferidas el 26 de agosto de 2004 y el 30 de diciembre de 2004, …. 2. Ordenó al Juzgado 1º Penal de Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Bogotá, retomar el proceso … 3. Dejar sin efecto la Resolución 639 del 31 de diciembre de 2015 y sus actos derivados. En cumplimiento de la orden de la Corte Suprema de Justicia, el Juzgado 1º Penal del Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Bogotá, en sentencia del 18 de abril de 2017, resolvió:	productividad, especialmente cuando no se tiene estimativo de renta. Así mismo, informa que actualmente se están realizando los procesos pertinentes de actualización de estimado de renta y acercamientos con los ocupantes para la normalización de la ocupación. Por lo antes expuesto, la observación se mantiene como hallazgo.

hacer efectiva la entrega real y material del inmueble, indicando que la Sociedad de Activos Especiales ejercerá directamente la función de policía administrativa. El "*Informe Visita de Inspección de Inmueble*" diligenciado por la depositaria provisional de SAE SAS, con base en la visita de supervisión del 28 de enero de 2021 reporta: la ocupante que atendió la visita manifiesta ser la que cuida el inmueble y el informe de la visita de supervisión del 28 de enero de 2023 reporta: el inmueble continúa ocupado; ambos informes no registran firmas de quien verifica la información consignada en el formato, ni la firma de quien registra en sistema la información consignada en el mismo. Lo anterior, denota deficiencias administrativas, operativas y de control, ya que a pesar de que la SAE SAS cuenta con las herramientas jurídicas y administrativas para la debida administración y el adecuado control del bien, a la fecha no ha sido posible el ingreso de recursos al Frisco por la aplicación de algún mecanismo de administración, especialmente si no se tiene un estimativo de renta que permita calcular el valor del arriendo; lo que impacta negativamente las finanzas de la entidad.	1. Decretar la nulidad de lo actuado a partir de la resolución de inicio de fecha 3 de noviembre de 1998… 2. Declarar que la nulidad no afecta las medidas cautelares decretadas por la Fiscalía las cuales se mantendrán vigentes. En ese sentido, se evidencia que la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., adelantó las actuaciones necesarias para la recuperación real y material del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50N-255433 a través de diligencia de desalojo. No obstante, en cumplimiento a lo decidido en sede de tutela por la Corte Suprema de Justicia, mediante la cual se ordenó dejar sin efectos la Resolución 639 del 31 de diciembre de 2015, esta Entidad se ha abstenido de adelantar actuaciones tendientes al desalojo del predio. Por otro lado, en relación con los mecanismos de administración de bienes del Frisco, es importante señalar que los ocupantes del predio no han adelantado las actividades pertinentes para la legalización de la ocupación a través de la suscripción de contrato de arrendamiento con la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. Frente a las gestiones comerciales informamos que este predio está a cargo del depositario provisional, actualmente se están realizando los procesos pertinentes de actualización de estimado de renta y acercamientos para normalización de ocupación, se adjunta última visita cargada y firmada por el depositario del mes de enero de 2023.	

	Así mismo, …	

Fuente: Elaborado equipo auditor.

Hallazgo 5. Cuenta 2701 - Litigios y Demandas

La Ley 1708 de 201 en el artículo 90 determina que, *"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 …".*

Marco Normativo para Entidades de Gobierno de la Contaduría General de la Nación, actualizado según la Resolución 080 de 2021, *"…desarrolla el procedimiento contable que aplicarán las entidades de gobierno para el registro de los hechos económicos relacionados con las demandas, arbitrajes y conciliaciones extrajudiciales, en las que las pretensiones económicas se refieran a efectivo; …"*.

Los procesos judiciales, los arbitrajes y las conciliaciones extrajudiciales pueden constituirse en derechos u obligaciones dependiendo de si estos son interpuestos o radicados por la entidad en contra de terceros o por terceros en contra de la entidad, es decir:

1. Demandas, arbitrajes y conciliaciones extrajudiciales interpuestas o radicadas por la entidad en contra de terceros.
2. Demandas, arbitrajes y conciliaciones extrajudiciales interpuestas o radicadas por terceros en contra de la entidad.

Manual de Políticas y Procedimientos Contables del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado – Frisco, vigente desde el 01/01/20, numeral 10.2 Pasivos, 10.2.1 Cuentas Por Pagar, Cuenta 2460 - Créditos Judiciales;

"10.2.1.1 Reconocimiento. En concordancia con la definición establecida en el numeral 3.1 del Marco Conceptual para Entidades de Gobierno, …

… El reconocimiento se efectúa cuando surgen los derechos y obligaciones, o cuando la transacción u operación originada por el hecho incide en los resultados del período…"

"*10.2.2.1 Litigios y Demandas, 10.2.2.1.14 Reconocimiento Se reconocerán como provisiones, los pasivos a cargo de la Entidad que estén sujetos a condiciones de incertidumbre en relación con su cuantía y/o su vencimiento,*

dentro de los que se encuentran las provisiones por los litigios y demandas en contra de la entidad, …"

"10.2.2.1.2 Medición Inicial Admisión de las demandas, arbitrajes y conciliaciones extrajudiciales. Con la admisión de las demandas, arbitrajes y conciliaciones extrajudiciales interpuestas por un tercero en contra de la Entidad, se evaluará la probabilidad de pérdida del proceso, …"

Decreto No.1069 de 2015, artículo 2.2.3.4.1.3, el cual dispone que el reporte y actualización de la información en el Sistema Único de Gestión e Información de la Actividad Litigiosa del Estado - ekogui es responsabilidad de las entidades públicas de orden nacional.

En respuesta al requerimiento realizado por la Contraloría General de la República mediante oficio 2023EE0039725, la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado, mediante oficio de radicado 20231030022661 - OAJ de fecha: 22-03-2023, informa que en la consulta efectuada en el Sistema Único de Gestión e Información de la Actividad Litigiosa del Estado – ekogui, se detectó lo siguiente:

"No se encontró una entidad adscrita al e-Kogui que tuviera específicamente la denominación de Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha Contra el Crimen Organizado – Frisco. Lo anterior se presume dado que este fondo no tiene personaría jurídica…"

No obstante, se realizó la búsqueda de procesos con el NIT.900762506 y 9007625069, adicionalmente, por el campo de los hechos aquellos procesos que tuvieran dentro del texto 'Fondo para la Rehab' o 'Frisco' y que tuvieran como parte procesal la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. De la anterior búsqueda se encontraron 208 procesos judiciales, los cuales se desagregan en el archivo anexo "consultaActivos442_20221231.xlsx" con toda la información disponible de los procesos discriminado por los procesos en calidad de demandado y en calidad de demandante".

Una vez analizado el archivo anexo *"consultaActivos442_20221231.xlsx"*, se encontró que en los 208 procesos judiciales radicados en el Sistema Único de Gestión e Información de la Actividad Litigiosa del Estado – ekogui, a 31 de diciembre de 2022, existen 75 procesos a favor y 133 procesos activos en contra de la entidad "Sociedad de Activos Especiales SAE SAS", por $107.692.994.509, conformado por 118 procesos en primera o única instancia por $58.627.545.580, 13 procesos en segunda instancia por $49.065.448.929

y un proceso en recurso extraordinario de casación por $0, la desagregación es la siguiente:

Tabla 17
Procesos

Radicación	Cant.	Contencioso Administrativa	Ordinario Civil	Ordinario Laboral
En contra de terceros	75	4	71	0
Por terceros en contra de la entidad	133	17	75	40
Total	**208**	**21**	**146**	**40**

El Estado de Situación Financiera del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha Contra el Crimen Organizado (Frisco), a 31 de diciembre de 2022, registra litigios y demandas sin tener en cuenta que los procesos judiciales interpuestos por la entidad en contra de terceros o por terceros en contra de la entidad, son adelantados por la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S., entidad que actúa como demandante y como demandado, toda vez es la entidad que ostenta la personería jurídica; por consiguiente, SAE SAS es la entidad que debe reconocer y revelar el sus estados financieros los litigios y demandas.

En conclusión, el registro contable de los procesos judiciales a favor y en contra de SAE SAS contabilizados en los Estados Financieros de Frisco a 31 de diciembre de 2022, sobrestiman las cuentas de los activos, pasivos y de orden del Frisco, así:

En el activo, los procesos judiciales a favor de la Entidad, registrados en la Cuenta 1338 - Sentencias, Laudos Arbitrales y Conciliaciones Extrajudiciales por $192.586.250.

En el pasivo, los procesos judiciales en contra de la Entidad, registrados en las Cuentas 2460 Créditos Judiciales Sentencias por $6.387.891.034 y 2701 Provisión Litigios y Demandas por $218.464.738.621.

Así mismo las Cuentas de Orden 8120 - Litigios y Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos por $134.325.183.585, por procesos interpuestos por la SAE SAS, y en la Cuenta 9120 - Litigios y Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos (Cr) por $1.627.338.338.639, originado por las demandas en contra de la SAE SAS, tal como se ilustra a continuación:

Tabla 18
Estados Financieros del Frisco a 31/12/2022
Registro Procesos Judiciales a Favor y en Contra

Cta.	Descripción de la Cuenta	Saldo en $ a 31-12-2022
1338	SENTENCIAS, LAUDOS ARBITRALES Y CONCILIACIONES EXTRAJUDICIALES A FAVOR DE LA ENTIDAD	192.586.250,00
2460	CRÉDITOS JUDICIALES – Sentencias	6.387.891.034,00
2701	LITIGIOS Y DEMANDAS	218.464.738.621,00
	Civiles	21.291.371.609,00
	Administrativas	195.307.396.621,00
	Laborales	1.865.970.391,00
8120	LITIGIOS Y MECANISMOS ALTERNATIVOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS	134.325.183.585,00
9120	LITIGIOS Y MECANISMOS ALTERNATIVOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS (CR)	-1.627.338.338.639,00

Fuente: Estados financieros del Frisco a 31-12-2022.

Además, de igual forma se sobrestiman los gastos de la vigencia por concepto de provisiones, intereses y sentencias causadas y pagadas en la vigencia objeto de estudio, así:

Tabla 19
Descripción de Cuentas

Cta.	Descripción de la Cuenta	Saldo en $ a 31-12-2022
5368	PROVISIÓN LITIGIOS Y DEMANDAS	69.636.559.098,00
580447	INTERESES DE SENTENCIAS	56.031.906,00
589012	SENTENCIAS	185.232.036,00

Fuente: Estados financieros del Frisco a 31-12-2022.

Por lo anterior, con el fin de reflejar la realidad económica y social del Frisco, no es procedente el reconocimiento de los litigios y demandas en contra de SAE SAS en las cuentas del activo, pasivo y de orden antes mencionadas en los estados financieros del Frisco, toda vez que, contraviene lo establecido en el marco normativo, el procedimiento y las políticas contables reglamentarias aplicable a las entidades de gobierno del cual forma parte esta entidad.

Respuesta Entidad

Presentamos las siguientes consideraciones con el fin de precisar la respuesta a la observación relacionada con los litigios y demandas a favor y en contra, en donde indica la CGR en el informe que, “con el fin de reflejar la realidad económica y social del Frisco, en concordancia con lo establecido en el marco normativo aplicable y las políticas contables reglamentarias, no es procedente el reconocimiento en las cuentas del activo y pasivo en los estados financieros de la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S”.

✓ La Ley 1708 de enero de 2014, modificada por la Ley 1849 de 2017, actual Código de Extinción de Dominio en el artículo 90, indica que el Fondo Frisco es una cuenta especial sin personería jurídica administrada por la Sociedad de Activos Especiales.

En donde se concluye que en virtud de una disposición legal la administración del Frisco fue entregada a la Sociedad de Activos Especiales.

✓ El Decreto 2136 de 2015, por el cual se reglamenta el capítulo VIII del título III del libro III de la Ley 1708 de 2014 y de acuerdo con el artículo 2.5.5.2.7, que hace referencia a los costos y gastos de la administración de los bienes, dispone lo siguiente:

Todos los costos y gastos que se deriven de la administración de los bienes del Frisco, tales como saneamiento, custodia, vigilancia, conservación, mantenimiento, comercialización, así como de la obtención y verificación de la información relacionada con el estado físico, administrativo, jurídico y técnico de los mismos, serán con cargo a los recursos de la productividad de los bienes cuando estos se encuentren en dicho estado, y en caso contrario con cargo a los recursos del Frisco, salvo lo previsto en el artículo 110 de la Ley 1708 de 2014. (…)

De acuerdo con lo anterior, es la Sociedad de Activos Especiales la encargada de realizar la representación de todos los procesos judiciales en el cual, se encuentre involucrado un bien extinto y/o con medida cautelar procedente de un proceso de extinción de dominio y este haya sido entregado para su administración, por lo tanto, estos gastos serán cubiertos con los recursos de la productividad de los bienes.

En este sentido, vale la pena aclarar que el factor diferenciador para el registro de los procesos judiciales en contra del Frisco o la Sociedad de Activos Especiales, está vinculado al hecho de que si la demanda se deriva sobre un bien en proceso de extinción de dominio o con extinción de dominio.

✓ En noviembre de 2014, la Contaduría General de la Nación incluyó al Fondo para la Rehabilitación, Inversión social y lucha contra el crimen organizado “Frisco” en el Sistema Consolidador de Hacienda e Información Financiera Pública CHIP, asignando un código institucional para que la Entidad reporte la información a la Contaduría General de la Nación. Los estados Financieros del Frisco, son considerados de propósito general, y no se presentan consolidados con la información financiera de la Sociedad de Activos Especiales.

✓ La Contaduría General de la Nación, CGN, expidió la Resolución 414 de 2014, y sus modificaciones donde incorpora al Régimen de Contabilidad Pública, el Marco Normativo para Empresas que no Cotizan en el Mercado de Valores, y que no Captan ni Administran Ahorro del Público, conformado por el: Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de Información Financiera, las Normas para el Reconocimiento, Medición, Revelación y Presentación de los Hechos Económicos, los Procedimientos Contables; las Guías de Aplicación, el Catálogo General de Cuentas; y la Doctrina Contable Pública.

La Sociedad de Activos Especiales está clasificada en el grupo de Empresas que no Cotizan en el Mercado de Valores y que no Captan ni Administran Ahorro del Público, sujeta a la aplicación de mencionada resolución.

En lo relacionado con el Marco Normativo: “5. Principios de la Contabilidad Pública. Esencia sobre forma: las transacciones y otros hechos económicos de las empresas se reconocen atendiendo a su esencia económica; por ello, esta prima cuando existe conflicto con la forma legal que da origen a los mismos.”

Por lo anterior, los hechos económicos deben ser reconocidos y revelados de acuerdo con su esencia o realidad económica y no únicamente en su forma legal. “Definición de los elementos en los estados financieros. 6.1.1 Activo: Los activos son recursos controlados por la empresa que resultan de un evento pasado y de los cuales se espera obtener potencial de servicio o generar beneficios económicos futuros. Un recurso controlado es un elemento que otorga, entre otros, un derecho (…)

6.1.2 Pasivos: Un pasivo es una obligación presente, con un tercero, producto de sucesos pasados, para cuya cancelación, una vez vencida, la empresa espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.”

“Procedimiento contable para el registro de los procesos judiciales, arbitrajes, conciliaciones extrajudiciales y embargos sobre cuentas bancarias

Los procesos judiciales, los arbitrajes y las conciliaciones extrajudiciales pueden constituirse en derechos u obligaciones dependiendo de si estos son interpuestos o radicados por la empresa en contra de terceros o por terceros en contra de la empresa”.

Precisamos que frente al efecto de una sentencia ejecutoriada asociada con un proceso jurídico vinculado sobre un bien afectado con una medida cautelar de extinción de dominio o en proceso de extinción de dominio, no le otorga a la Sociedad de Activos Especiales un beneficio económico o derecho, como tampoco se configura una obligación en donde para su cancelación deba desprenderse de un beneficio económico.

En conclusión, y en atención al principio de la contabilidad Pública donde indica que los hechos económicos deben ser reconocidos y revelados de acuerdo con su esencia o realidad económica y no únicamente en su forma legal, así como también el hecho que el efecto de una sentencia ejecutoriada sobre un proceso jurídico vinculado a los bienes con extinción de dominio o en proceso de extinción de dominio, no le otorga a la Sociedad de Activos Especiales un beneficio económico o derecho, como tampoco se configura una obligación, en donde para su cancelación deba desprenderse de un beneficio económico, en consecuencia, los litigios y demandas a favor y en contra del Frisco no cumplen con las condiciones anunciadas en el Marco Normativo, de la Contaduría General de la Nación para ser reconocidas en los Estados Financieros de la entidad que por mandato legal administra el Frisco.

De acuerdo con las justificaciones anteriormente señaladas, de manera atenta y respetuosa se solicita al equipo auditor retirar la presente observación.

Análisis Respuesta

Al contar la SAE S.A.S con personería jurídica, significa que la entidad es capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones y de ser representada judicial y extrajudicialmente, contexto que no es aplicable a Frisco.

Revisado en archivo adjunto en la respuesta de la ANDJE se determinó que efectivamente los procesos litigiosos a favor y en contra recaen sobre la SAE SAS, toda vez que es la entidad que ostenta la personería jurídica, tal como lo manifiesto dicha entidad en la respuesta y de los cuales se verificó selectivamente los procesos en segunda instancia evidenciando que existen fallos y condenas por perjuicios materiales, pertenencia, laborales de sociedades, contra depositarios e inmobiliarias y transferidos de la DNE, entre otros, entidad que es demandada ya que es la que administra los bienes de Frisco.

La Contaduría General de la Nación para regular este tema desarrolló el procedimiento contable que aplicarán las entidades de gobierno para el registro de los hechos económicos relacionados con las demandas, arbitrajes

y conciliaciones extrajudiciales, en las que las pretensiones económicas se refieran a efectivo; con el derecho de reembolso relacionado con las demandas, arbitrajes y conciliaciones extrajudiciales, en contra de la entidad; y con el embargo, título judicial y pago de sentencia condenatoria ejecutoriada con el título judicial. Por lo tanto, al existir un procedimiento específico del tema del asunto, expedido por el ente de control que regula el manejo contable público en Colombia, no hay cabida a interpretación de otra índole.

Ahora bien, en cuanto al aspecto presupuestal para el pago de las condenas el Decreto 2136 del 04 de noviembre de 2015 en su Artículo 2.5.5.11.1. Pago de los pasivos del Frisco, establece lo siguiente: *"El Administrador del Frisco propondrá anualmente al Consejo Nacional de Estupefacientes para su aprobación el rubro que se deberá provisionar para el pago gradual y progresivo de los pasivos del Frisco, y este deberá ser incluido en el presupuesto anual del mismo, el cual deberá ser aprobado por el Consejo Nacional de Estupefacientes.*". Por lo anteriormente expuesto la observación se mantiene como hallazgo.

Hallazgo 6. Cuentas por Cobrar Contrarias a la Dinámica Contable

En el numeral 10.1.5.1 relacionado con el reconocimiento de las cuentas por cobrar contenido en el Manual de Políticas y Procedimientos Contables para Fondo para la Rehabilitación y Lucha contra el Crimen Organizado (Frisco), indica: "corresponde a los derechos adquiridos por la entidad en desarrollo de sus actividades, teniendo en cuenta conceptos como canon de arrendamiento que representa la cartera generada en el arrendamiento de bienes administrados directamente y los entregados a los depositarios".

Así mismo, como lo estipula el Catálogo General de Cuentas en el marco normativo para entidades de gobierno versión 2015.15 Cuenta 1385 Cuentas por Cobrar de Difícil Recaudo respecto de la naturaleza y dinámica de la cuenta precisa: "Representa el valor de las cuentas por cobrar a favor de la entidad pendientes de recaudo, que por su antigüedad y morosidad han sido reclasificadas desde la cuenta principal. Y su dinámica indica se debita con el valor de las cuentas por cobrar que se reclasifiquen, se acredita con el valor del recaudo de la cuenta por cobrar o el valor de las cuentas por cobrar que se den de baja".

La Cuenta Otras Cuentas por Cobrar de Difícil Cobro identificada con el código contable 138590 con saldo a 31 de diciembre de 2022 por $58.779.254.099, se encuentra afectada en $10.572.136.080 cuyo valor corresponde a valores de naturaleza contraria a la cuenta, originado por el registro de 1.753 partidas

que corresponden a valores de ajustes al estado de cuenta de los arrendatarios, contenidos en el aplicativo SIGMA y que son fuente para el registro contable, que denota falta de conciliación de los datos entre Contabilidad, Cartera y Gerencia Comercial.

Lo anterior conduce a una subestimación de la Cuenta Otras Cuentas por Cobrar de Difícil Cobro por $10.572.136.080, afectando los ingresos de la entidad en igual cuantía.

Respuesta Entidad

Las cuentas por cobrar son susceptibles de ser reclasificadas a cuentas por cobrar de difícil recaudo de acuerdo a su antigüedad o morosidad, en comparación con los plazos normales estipulados por la empresa para la recuperación de saldos.

Las situaciones que generan las diferencias, identificadas como partidas conciliatorias han sido segmentadas en la siguiente clasificación: a) saldos iniciales que hacen referencia a cuentas por cobrar por concepto de canon de arrendamiento que, durante el periodo de administración de la Dirección Nacional de Estupefacientes, no fueron reconocidas en los estados financieros del Fondo Frisco, sin embargo, han sido registradas en el aplicativo SIGMA SAE (Antes Matrix). Otro componente en el concepto de saldos iniciales se originó en la migración al aplicativo SIGMA SAE (Antes Matrix) de los saldos de cartera reportados por los Depositarios en los Informes de Gestión, con el fin de iniciar la funcionalidad de recaudo centralizado. b) mora no real o facturas generadas sobre inmuebles en donde y de acuerdo con un fallo judicial el bien fue devuelto. c) La facturación de los contratos de arrendamiento es integrada al proceso contable en el aplicativo financiero, mediante registros manuales de causación, tomando como fuente de información el reporte de facturación emitido del aplicativo SIGMA SAE (antes Matrix).

Análisis Respuesta

Los argumentos de la Entidad no desvirtúan la observación toda vez que la partida contable cuestionada corresponde a valores de naturaleza contraria a la cuenta del activo, y no al procedimiento del reconocimiento de cuentas de difícil cobro según lo determinado en la metodología contable de *Frisco y Catálogo General De Cuentas Del Marco Normativo Para Entidades De Gobierno- Resolución 533 del 08 de octubre de 2015 y modificada por la Resolución 693 del 06 de diciembre de 2016.*

La entidad manifiesta que se encuentra en proceso de depuración, acciones que no impiden realizar el traslado a otra cuenta, de forma tal que la presentación de los estados financieros y la información contable sea adecuada, con base en esto, se debe realizar el debido reconocimiento teniendo en cuenta la naturaleza de la obligación; Las causales relacionadas en la respuesta con ocasión a la depuración, respaldan el efecto sobre la subestimación de la cuenta, toda vez, que debe prevalecer los principios generales de preparación y revelación de la información contable para todos los usuarios, por otra parte, aun cuando la entidad relaciona en sus notas a los estados financieros tal situación, no es suficiente para que esto, no determine un impacto en los saldos y su análisis para la toma de decisiones basados en la realidad contable.

Hay que aclarar que lo observado es sobre una muestra de 1.753 terceros que presenta la situación de saldos de naturaleza contraria, la entidad no presenta datos específicos sobre los datos señalados, evidenciando correctivos a la información. La observación se mantiene como hallazgo.

Hallazgo 7. Determinación del Deterioro en Cuentas por Cobrar

Respecto del deterioro de cuentas por cobrar, el numeral 10.1.5.5 del Manual de Políticas y Procedimientos Contables para Fondo para la Rehabilitación y Lucha contra el Crimen Organizado indica el momento en que afecta, así: “Cuando exista evidencia objetiva del incumplimiento de los pagos a cargo del deudor o del desmejoramiento de sus condiciones crediticias”. El literal a) de la norma citada señala: “El deudor presenta morosidad en el pago de sus obligaciones, identificando las edades de morosidad se le aplicará la segmentación y porcentajes de deterioro establecidos por las categorías y porcentajes según la tabla siguiente”:

La Subcuenta Deterioro Cuentas por Cobrar Arrendamiento Directo, identificada con el código 13869000010002 por $65.596.192.386, contiene un mayor valor de $9.905.664.770, producto del cálculo del deterioro realizado en la vigencia de 2022, toda vez que se aplicaron los porcentajes establecidos para las categorías de riesgos al valor reportado por la Gerencia Comercial ($71.386.113.555) como total de cartera de la vigencia, cifra que difiere del saldo que reportan las Cuentas 138439 Arrendamiento Operativo y 138590 Cuentas Por Cobrar de Difícil Cobro, por un total de $61.930.448.785, lo cual originó una sobrestimación de la Subcuenta Deterioro Cuentas por Cobrar Arrendamiento Directo por $9.905.664.770, con incidencia en la Subcuenta del gasto código 53479000010001 Deterioro de Otras

Cuentas por Cobrar, dado por la falta de conciliación de la información entre las áreas involucradas.

Respuesta Entidad

El concepto 20221100075141 del 27 de diciembre de 2022 emitido por la Contaduría General de la Nación, menciona que en la Norma de cuentas por cobrar en el numeral 2.4, título Medición posterior, indica que después del reconocimiento a las cuentas por cobrar se medirán por el valor de la transacción menos cualquier disminución por deterioro de valor, por lo tanto, con independencia de la cuenta contable que se utilice para las cuentas por cobrar, estas son objeto de estimación del deterioro.

En las notas a los estados financieros del Frisco, en el numeral 7.21.2.1, título otras cuentas por cobrar arrendamiento recaudo centralizado, se encuentran descritos los antecedentes, y la composición de esta cartera, en la que se precisó que las cuentas por cobrar se encuentran en un proceso de depuración donde existen terceros con saldos positivos, así como también saldos con naturaleza contraria a la cuenta por cobrar. Para estimar el valor del deterioro, no se tomó el valor reportado por la Gerencia Comercial como cartera de la vigencia, la cifra base para determinar el deterioro fue el saldo contable de los terceros con naturaleza débito, que conforman la cuenta 1384.39 Arrendamiento Operativo y 1385.90 Cuenta Por Cobrar de Difícil Cobro; sobre esta base se aplicó el porcentaje establecido para cada una de las categorías de riesgo, precisamos que para determinar el deterioro fueron excluidos los saldos de los terceros con naturaleza contraria a la cuenta por cobrar, es decir los saldos negativos.

De otra parte, precisamos que el valor correcto reportado por la Gerencia Comercial como saldo de cartera de en la vigencia 2022 es de $71.369.067.407 y no $71.386.113.555, así como el valor de la cuenta 138439 Arrendamiento Operativo y 138590 Cuentas Por Cobrar de Difícil Cobro, el valor es $67,811,955,184 En conclusión, el valor para determinar el cálculo del deterioro de cartera en la vigencia 2022, corresponde al saldo contable de los terceros con naturaleza débito, sobre esta base se aplicó el porcentaje establecido para cada una de las categorías de riesgo, donde precisamos que para determinar el deterioro fueron excluidos los saldos de los terceros con naturaleza contraria a la cuenta por cobrar, es decir los saldos negativos.

Análisis Respuesta

No se acepta la respuesta de la entidad, toda vez que el cálculo del deterioro se realizó con base en la información de cartera como consta en las bases de datos suministrada por la Gerencia Comercial.

Efectivamente el cálculo se realizó sin tener en cuenta los saldos de naturaleza contraria de la cuenta, lo que incide en la determinación del saldo total de los derechos con terceros para la entidad, ya que al momento de verificar el saldo acumulado del deterioro para el concepto de arrendamiento operativo es mayor al valor de las cuentas por cobrar y de difícil cobro, ahora bien, se identifica en la información aportada por la entidad que la base para la determinación del deterioro asciende a $ 71.836.113.555 cifra que coincide con el reporte en las notas a los estados financieros.

El deterioro se imputó a la totalidad de las edades de cartera, evidenciando el impacto en la categoría mayor a 180 días que asciende a $64.680.871.424.

Atendiendo lo enunciado por la entidad en su respuesta con base en el total de la cuenta por cobrar 138439 y 138590 Cuentas Por Cobrar de Difícil Cobro, el equipo auditor relaciona las cuentas auxiliares por concepto de "arrendamientos bienes inmuebles administrados por SAE $7.155.242.127 y cuentas por cobrar de difícil recaudo arrendamiento directo $54.775.206.658, para un total de $ 61.930.448.785, la base de la sobrestimación se realizó respecto al valor determinado como deterioro que impacta directamente el resultado de la vigencia. Se reiteran todas las situaciones observadas con respecto a las Determinación del Deterioro en Cuentas por Cobrar.

Hallazgo 8. Procedimiento de Restitución de Inmueble por Proceso Jurídico de Cartera

El Procedimiento de Cobro Judicial de Cartera y Restitución de Bienes Inmuebles Defensa Judicial y Gestión Jurídica, en el numeral en el numeral 19 Indica: "*Realizar seguimiento a la terminación de los procesos civiles. Si el proceso es de restitución del inmueble, termina el proceso con una diligencia al inmueble en compañía de un empleado de SAE para su recepción. Si el proceso es ejecutivo, termina con la obtención de sentencia y recuperación del dinero o embargos a las cuentas bancarias hasta la recuperación del monto adeudado o los remates de los bienes encontrados a nombre de los deudores, con el acto de diligencia de interrogatorio de parte, se inicia proceso ejecutivo y/o restitución*".

Dentro del mismo procedimiento en los numerales 20 y 21 se precisa: "*20. Recibir información por parte del abogado externo de las decisiones de pago*

de los deudores. Los abogados externos informan a la Gerencia de Asuntos Legales, acuerdos de pago, restitución de inmuebles, recuperación total de la cartera etc. La Gerencia de Asuntos Legales a su vez solicita información actualizada de la cartera a la Gerencia Comercial e informa al abogado externo. 21. Informar a la Gerencia Comercial el estado de las acciones civiles instauradas. La Gerencia de Asuntos Legales informa a la Gerencia Comercial por correo electrónico mediante un informe mensual, el estado actual de las acciones civiles instauradas, para dar continuidad al P-DP1-019 Procedimiento de Recuperación de Cartera de Bienes Inmuebles".

En la ciudad de Barranquilla se encontraron dos inmuebles con folios de matrícula 040- 177167 y 040-271605 a los cuales la entidad adelantó procesos ejecutivos de mínima cuantía con resultado a favor de la SAE SAS desde el año 2021, ordenando el pago total de lo adeudado en cuantía de $441.773.475 por concepto de arriendos y la entrega del bien inmueble, la entidad aún no ha adelantado gestión alguna tendiente a normalizar el estado de ocupación de los bienes. Se evidencia una ineficiente administración de los bienes, omisión de lo estipulado en los procedimientos existentes para este tipo de actuaciones de recuperación de los inmuebles.

Respuesta Entidad

El contrato 157 por solicitud de la Gerencia Comercial de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S, con el propósito de recuperar la cartera fue judicializado por la Gerencia de Asuntos Legales, sobre este contrato se llevan dos procesos, respecto al de restitución es oportuno mencionar que el mismo cursa en el Juzgado 25 Civil Municipal, No de expediente 11001400302520170061600, el cual se encuentra con estado de 23 de marzo de 2023 en la orden de expedición de nuevo despacho comisorio para la entrega del inmueble; con relación al proceso ejecutivo, el mismo cuenta con sentencia y liquidación de costas aprobadas, donde se solicitó el embargo del 75% de un inmueble propiedad del demandado con F.M.I. 080-8101 inscrito en la oficina de instrumentos públicos de Santa Marta, el cual cuenta con un embargo de otro Juzgado dentro de un proceso ejecutivo en contra, que se tramita ante el Juzgado 3 Civil del Circuito de Santa Marta, bajo el Rad. 2017-00260 el cual ya terminó por pago total de la obligación, adicional se ofició al Juzgado antes mencionado, solicitándole el levantamiento de la medida cautelar y la orden de cancelación del embargo.

En este momento se está a la espera de que la Oficina de Apoyo de Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Barranquilla, remita nuevamente el oficio No. 4707 a la Oficina de Registro para que se inscriba la

medida cautelar de embargo previa la cancelación de los derechos de registro por parte de la S.A.E. a la fecha no se cuenta con el número de radicado que permite realizar el pago de los correspondientes documentos. Adjunto piezas procesales (auto que decreta embargo, oficio dirigido a la Oficina de Registro y respuesta de la Oficina de Registro).

• Contrato 283: Con el objeto de recuperar la cartera adeuda en virtud del contrato 283 la Gerencia de asuntos Legales a solicitud de la Gerencia Comercial, El 24 de marzo de 2022 avoca conocimiento del proceso el Juzgado Primero Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Barranquilla proceso remitido por el Juzgado Once de Pequeñas causas y competencias múltiples de Barranquilla, a la fecha el mismo no le ha reconocido personería jurídica al abogado externo.

Sin embargo, actualmente el proceso ejecutivo, cuenta con sentencia de fecha 17 de agosto de 2021 y liquidación de costas, aprobadas mediante auto de fecha 01 de septiembre de 2021, sin embargo, no ha sido exitoso, a pesar de las acciones que se han realizado, teniendo en cuenta que la demandada no cuenta con bienes que permitan realizar embargo para la recuperación de la cartera.

Análisis Respuesta

Revisada la respuesta enviada por la entidad, aun cuando se han adelantado las acciones judiciales descritas en el procedimiento, no se evidencia avance en el cobro de los valores adeudados por los arrendatarios, de igual forma, en el contrato 157 se identifica la garantía por codeudor, garantía que a la fecha no ha sido ejecutada, se centra exclusivamente en el arrendatario. El embargo al que hace mención la entidad, se trata de un inmueble que actualmente y desde el mes de julio de 2021 se encuentra con medidas cautelares por un tercero, y a la fecha persiste la situación, retrasando la culminación del proceso.

Para el contrato 283, persiste la misma situación, el proceso judicial adelantado y con resultado a favor de la SAE, no evidencia acciones tendientes a la restitución del inmueble, ni el cobro efectivo de las cuentas por cobrar pendientes.

Cabe anotar, que el soporte del contrato de arrendamiento no se encuentra en el adjunto, como tampoco se informa la garantía que respalda al arrendatario (codeudor, póliza) de manera que no existe soporte suficiente que demuestre una alternativa para la recuperación de los recursos, la entidad manifiesta que

la señora arrendataria no posee bienes que le permitan adelantar embargos, lo que denota fallas al momento de formalizar el trámite de contrato y el incumplimiento a los requisitos necesarios para la asignación de un inmueble a un arrendatario. La observación se mantiene debido a que el sustento de la respuesta de la entidad no prueba cambios en lo encontrado durante la auditoria.

Hallazgo 9. Inmuebles sin Factura de Cobro por Canon de Arrendamiento

La Ley 489 de 1998, artículo 2º en el ámbito de aplicación indica: *"La presente Ley se aplica a todos los organismos y entidades de la Rama Ejecutiva del Poder Público y de la Administración Pública y a los servidores públicos que por mandato constitucional o legal tengan a su cargo la titularidad y el ejercicio de funciones administrativas, prestación de servicios públicos o provisión de obras y bienes públicos y, en lo pertinente, a los particulares cuando cumplan funciones administrativas.*

Principios de la función administrativa. La función administrativa se desarrollará conforme a los principios constitucionales, en particular los atinentes a la buena fe, igualdad, moralidad, celeridad, economía, imparcialidad, eficacia, eficiencia, participación, publicidad, responsabilidad y transparencia."

Con el fin de controlar y realizar seguimiento a los inmuebles administrados por la entidad y teniendo en cuenta los estipulado en el Procedimiento de Administración de Contratos de Arrendamiento de Bienes Inmuebles, en el numeral 2 indica: "*Generar la facturación de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles Los 5 primeros díashábiles de cada mes, se ingresa al aplicativo de administración de bienes, módulo facturación contratos-opción facturación masiva". y continúa asignando el seguimiento y control a las Gerencia comerciales "Recibir y entregar facturación al arrendatario"*

Se identifican 4 inmuebles ubicados en el Regional Norte (Barranquilla) con folios de matrícula inmobiliaria 040-177167, 040-117372, 040-8403, estos inmuebles a la fecha con corte 31 de diciembre de 2022 no se reflejan cobros por canon de arrendamiento en los estados de cuenta consultados en el aplicativo SIGMA, dado que la Regional Norte no ha realizado la expedición de las facturas por los años 2021 y 2022. Teniendo en cuenta lo anterior se evidencia que se han dejado de recaudar $31.481.477, afectando el presupuesto de ingresos de la entidad.

Respuesta Entidad

FMI 040-177167 Contrato 283, con el objeto de recuperar la cartera adeuda en virtud del contrato 283 la Gerencia de asuntos Legales, actualmente el proceso ejecutivo, cuenta con sentencia de fecha 17 de agosto de 2021 y liquidación de costas, aprobadas mediante auto de fecha 01 de septiembre de 2021, sin embargo, no ha sido exitoso, a pesar de las acciones que se han realizado, teniendo en cuenta que la demandada, no cuenta con bienes que permitan realizar embargo para la recuperación de la cartera. Sí bien el contrato está en un proceso jurídico, la regional Norte realiza gestiones aún de cobro enviando correos electrónicos indicando que tienen deuda y conminarlos al pago de estas.

FMI 040-117372 contrato 1740; en marzo se notifica la terminación del proceso jurídico, se logró realizar la consignación de depósitos judiciales pendientes, hay un saldo actual de $4,828,368, se recibió el9 de abril de 2023 depósito de $890,000 pendiente de consignar. Se iniciará el proceso de legalización de la ocupación para cobrar desde noviembre de 2021. (ver anexos)

FMI 040-8403 contrato 5748 Para la recuperación de la cartera generada a la S.A.E. en virtud del incumplimiento del contrato de arrendamiento 5748 el cual lleva sin facturar desde octubre de 2021, a solicitud de la Gerencia Comercial, la Gerencia de Asuntos Legales le asigno la judicialización de contrato a la abogada Externa Ivonne Linero quien luego Fue sustituida por el abogado externo Ciro Cruz Ricaurte en dos procesos uno de restitución de bien inmueble arrendado y otro ejecutivo.

Respecto al proceso de restitución se anexa la totalidad de las piezas procesales que se han surtido hasta la fecha, se encuentra en el Juzgado 10 Civil Municipal de Barranquilla con Rad. 2019-00673, se encuentra pendiente que se resuelva por parte del juzgado el incidente de regulación de honorarios promovido por la Dra. Ivonne Linero, el demandado fue notificado por aviso. En cuanto al proceso ejecutivo, se encuentra en el Juzgado 09 Civil Municipal de Barranquilla con Rad. 2019-00692, este proceso tiene sentencia y liquidación de costas aprobadas. (ver anexos). Si bien el contrato está en un proceso jurídico, la Regional Norte, hace gestiones aún de cobro enviando correos electrónicos indicando que tienen deuda y que si no llega factura se encuentra siniestrado o en un proceso jurídico

Análisis Respuesta

La observación emitida por el auditor está encaminada en la identificación de la omisión de generar la facturación correspondiente a los cánones de

arrendamiento de los contratos suscritos entre la entidad y un tercero, teniendo en cuenta lo estipulado en el procedimiento de administración de bienes inmuebles, en este sentido, la entidad soporta su respuesta por cada folio de matrícula en el siguiente orden: FMI 040177167 contrato 283, relacionan el proceso ejecutivo llevado a cabo por abogados externos, respuesta que soporta una observación específica sobre este tema, con lo cual no se da por recibida una respuesta clara y oportuna sobre el particular de la observación objeto de análisis respecto a las causas por la cuales no se genera la factura mensual del canon con corte a diciembre de 2022 acumulan 22 meses por valor de $10.515.494; El FMI 040-117372 se encuentra relacionado con 3 contratos de arrendamiento, por tratarse de un inmueble que consta de 4 unidades de vivienda, los contratos 583 y 8938 se encuentran al día respecto a la emisión de factura por concepto de arrendamiento, de manera que no son objeto de auditoría, el contrato sobre el cual recae la observación es el 1740, según lo reportado en la respuesta se encontraba en proceso jurídico y confirman lo observado respecto a la omisión de emitir factura desde noviembre de 2021 al corte de diciembre 2022 (13 meses) por un valor $12.387.102, cabe anotar que este contrato es comercial lo que incurre en una falta adicional en el reconocimiento de los impuestos a los que haya lugar.

No se evidencia en los soportes entregados por la entidad información que respalde lo enunciado en la respuesta sobre “la consignación de depósitos judiciales pendientes, hay un saldo actual de $4,828,368, se recibió el 9 de abril de 2023 depósito de $890,000 pendiente de consignar”. El FMI 040-8403 contrato 5748, presenta la misma situación jurídica de los inmuebles relacionados en esta observación, la entidad confirma y no sustenta las razones por la cuales no emite la factura, para este folio con corte a diciembre de 2022 acumula 9 meses sin emisión del documento de factura por concepto de canon de arrendamiento por valor de $8.578.881, valor determinado con base en el último canon relacionado en la información suministrada por la entidad.

Hallazgo 10. Administración de Bienes Inmuebles por Depositarios Provisionales (F) (D)

El artículo 2.5.5.2.1.del Decreto 2136 noviembre 4 de 2015 establece las reglas generales para la administración de bienes así*: “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”.*

Respecto de las garantías *el artículo 2.5.5.2.4 del Decreto 2136 del 2015 establece: "Las personas, a quienes el Administrador del Frisco les entregue bienes utilizando cualquiera de los mecanismos de administración señalados en el artículo 2.5.5.2.2 del presente capítulo, una vez aceptada la designación y previo a la entrega del bien a administrar, deberán constituir las garantías tendientes a preservar el buen ejercicio de la designación efectuada para la gestión de los bienes. Las características técnicas de estas garantías se determinarán en la metodología de administración".*

El artículo 2.5.5.6.6. del mencionado Decreto, establece las obligaciones exigibles a los depositarios provisionales, entre otras: "(…) 2. Adoptar de manera oportuna las medidas correctivas y realizar las gestiones necesarias para garantizar la eficiente administración de los bienes. 5. Rendir informes mensuales de gestión, contables, financieros, de uso y estado, ingresos o gastos, según la naturaleza del bien y relacionados con su administración. 6. Coordinar la entrega inmediata de los bienes objeto de depósito provisional, en el momento, y a la persona que le indique el administrador del Frisco mediante comunicación escrita, en caso de remoción de la calidad de depositario provisional o de orden judicial. 9. Presentar la rendición final de cuentas al terminar el depósito provisional y realizar el traslado definitivo de fondos a la cuenta que designe para tales fines el administrador del Frisco".

El artículo 6 de la Ley 610 de 2000,daño patrimonial al Estado indica: "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 las contralorías. Dicho daño podrá ocasionarse por acción u omisión de los servidores públicos o por la persona natural o jurídica de derecho privado, que en forma dolosa o culposa produzcan directamente o contribuyan al detrimento al patrimonio público".

La Ley 1952 del 28 de enero de 2019, *"Por medio de la cual se expide el Código General Disciplinario, se derogan la Ley 734 de 2002 y algunas disposiciones de la Ley 1474 de 2011, relacionadas con el derecho disciplinario*." en su artículo 38. Deberes, expone los deberes de todo servidor público.

En la visita de inspección física, realizada los días 7,8,9 y 10 de marzo de 2023 a la Regional Occidente (Medellín), se evidenciaron los inmuebles con folios de matrículas inmobiliarias 001-509584 y 001-509583, de los cuales este último presenta ocupación irregular.

El bien inmueble se constituye en dos folios de matrícula independientes, con asignación de dos depositarios provisionales para cada folio. El folio de matrícula 001-509584 pertenece al piso 2, el cual cuenta con contrato de arrendamiento 3599 por valor de $1.570.000 +IVA, actualmente se encuentra en proceso de saneamiento para canon de arrendamiento. Al contrario del folio de matrícula 001-509583, ubicado en el primer piso, se encuentra en ocupación irregular por los mismos arrendatarios del segundo piso 2, ocupando el bien inmueble con maquinaria de fabricación de textiles, aproximadamente 8 años.

Lo anterior evidencia, la falta de gestiones por parte del depositario provisional y la SAE, en la restitución del bien inmueble 001-509583 y el seguimiento oportuno para la restitución del bien inmueble extinto 100%, el cual ha generado perdidas de recursos y afectando la ejecución de ingresos por un valor de $175.000.000 aproximadamente. Observación con presunto alcance fiscal y disciplinario.

Respuesta Entidad

“El bien inmueble se constituye en dos folios de matrícula independientes, con asignación de dos depositarios provisionales para cada folio. El folio de matrícula 001-509584 pertenece al piso 2, el cual cuenta con contrato de arrendamiento 3599 por valor de $1.570.000 +IVA, actualmente se encuentra en proceso de saneamiento para canon de arrendamiento. Al contrario del folio de matrícula 001-509583, ubicado en el primer piso, se encuentra en ocupación irregular por los mismos arrendatarios del segundo piso 2, ocupando el bien inmueble con maquinaria de fabricación de textiles, aproximadamente 8 años”.

Frente a esto debemos informar que el inmueble está asignado mediante acto administrativo…, la cual se encuentra actualmente en un proceso de legalización de la ocupación con el ocupante, quien a su vez tiene contrato de arrendamiento del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria número 001-509584 y es quien ocupa el segundo piso de la bodega.

La depositaria se encuentra actualmente realizando el trámite de ajustes del estimado de renta solicitados por la Regional Occidente, con el fin de proceder

a realizar la legalización con un contrato de transacción y contrato de arrendamiento.

Ahora bien, frente al FMI 001-509584 contrato 3599: este es un Inmueble tipo bodega ubicado en barrio guayabal de Medellín, administrado por el depositario Jaime Diego Ruiz Acevedo, quien no ha enviado el estimado de renta para proceder con el saneamiento del posterior contrato bajo metodología SAE, pese a lo anterior, la Sociedad de Activos Especiales requerirá al depositario para que efectúe esta gestión.

Análisis Respuesta

En el análisis de la respuesta por parte de la Entidad Frisco, en Oficio 20231000142411, manifiestan que a la fecha no se cuenta con el estimado de renta actualizado del bien inmueble FMI 001-509584. Además, en la respuesta recibida no se evidencia proceso de desalojo ni archivo adjunto que corrobore el proceso de legalización a la que hacen mención sobre el inmueble 001-509583, el cual presenta la ocupación irregular.

Por lo anterior, es importante mencionar que si no se cuenta con los documentos y archivos adjuntos que prueben y demuestren lo sustentado en la respuesta no se puede tener certeza de lo que se expresa. Hallazgo (F)(D)

Hallazgo 11. Gestión de Cobro Cánones de Arrendamiento (F) (D)

El artículo 2.5.5.2.1.del Decreto 2136 noviembre 4 de 2015 establece las reglas generales para la administración de bienes así: *"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".*

Respecto de las garantías el artículo 2.5.5.2.4 del Decreto 2136 del 2015 establece: *"Las personas, a quienes el Administrador del Frisco les entregue bienes utilizando cualquiera de los mecanismos de administración señalados en el artículo 2.5.5.2.2 del presente capítulo, una vez aceptada la designación y previo a la entrega del bien a administrar, deberán constituir las garantías tendientes a preservar el buen ejercicio de la designación efectuada para la gestión de los bienes. Las características técnicas de estas garantías se determinarán en la metodología de administración".*

El artículo 2.5.5.6.6. del mencionado Decreto, establece las obligaciones exigibles a los depositarios provisionales, entre otras: *"(…) 2. Adoptar de manera oportuna las medidas correctivas y realizar las gestiones necesarias para garantizar la eficiente administración de los bienes. 5. Rendir informes mensuales de gestión, contables, financieros, de uso y estado, ingresos o gastos, según la naturaleza del bien y relacionados con su administración. 6. Coordinar la entrega inmediata de los bienes objeto de depósito provisional, en el momento, y a la persona que le indique el administrador del Frisco mediante comunicación escrita, en caso de remoción de la calidad de depositario provisional o de orden judicial. 9. Presentar la rendición final de cuentas al terminar el depósito provisional y realizar el traslado definitivo de fondos a la cuenta que designe para tales fines el administrador del Frisco".*

El artículo 6 de la Ley 610 de 2000,daño patrimonial al Estado indica*: "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 las contralorías. Dicho daño podrá ocasionarse por acción u omisión de los servidores públicos o por la persona natural o jurídica de derecho privado, que en forma dolosa o culposa produzcan directamente o contribuyan al detrimento al patrimonio público".*

La Ley 1952 del 28 de enero de 2019, *"Por medio de la cual se expide el Código General Disciplinario, se derogan la Ley 734 de 2002 y algunas disposiciones de la Ley 1474 de 2011, relacionadas con el derecho disciplinario*." en su artículo 38. Deberes, expone los deberes de todo servidor público.

En la visita de inspección física realizada a la Regional Sur Occidente, ubicada en Cali- Valle del Cauca, se evidencia que el bien inmueble con Folio de Matrícula 370-444975, ubicado en el condominio Paraíso del Rio, declarado 100% en extinción de dominio, se encuentra con incumplimiento de cánones de arrendamiento desde el 2014 hasta el 28 de febrero de 2023 por un valor de $121.031.406, sin evidenciar gestiones de cobros por parte de la SAE y sin la debida gestión por parte del depositario provisional.

Lo anterior denota pérdida de recursos e ingresos de activos a la SAE dado a la falta de gestiones de cobro al arrendatario, además de no tomar las acciones

pertinentes para la recuperación del bien inmueble, afectando la ejecución de ingresos de presupuesto. En consecuencia, se ha generado un presunto daño patrimonial, generando perdidas representativas al Frisco por un valor de $121.031.406 aproximadamente. Igualmente conlleva una presunta incidencia fiscal disciplinaria.

Respuesta Entidad

Revisada la base de procesos judiciales que se adelantan por el área de cartera se logró evidenciar que, no hay soportes documentales de este contrato, no obstante, en el año 2018 se tramitó proceso de prueba anticipada, la cual no prosperó al no haber sido reconocido el contrato de arrendamiento con la SAE.

Teniendo en cuenta lo anterior, a la fecha no se tiene judicializado dicho contrato por el área de cartera. No obstante, mediante memorando interno CI2020-015199, la Gerencia Comercial solicitó judicialización.

Adicionalmente, debido a que el contrato de arrendamiento registra como "vigente", no se ha solicitado resolución de desalojo debido a que el inmueble registra con un contrato de arrendamiento aprobado en el aplicativo SIGMA 1.5 (Contrato 773) el cual es un impedimento para solicitar la resolución, por lo que se deberá definir qué va a pasar con el contrato.

Análisis Respuesta

En el análisis de la respuesta por parte de la Entidad Frisco, en Oficio 20231000142411, manifiestan que "*a la fecha no se tiene judicializado dicho contrato por el área de cartera*". Lo anterior, confirma la perdida de recursos e ingresos de activos a la SAE dado a la falta de gestiones de cobro al arrendatario.

Además de no evidencia proceso de desalojo para la recuperación de bien inmueble tal como lo menciona la entidad al expresar: "*Teniendo en cuenta lo anterior, a la fecha no se tiene judicializado dicho contrato por el área de cartera. No obstante, mediante memorando interno CI2020-015199, la Gerencia Comercial solicitó judicialización*".

Se afirma que, el Frisco no ha realizado los procedimientos pertinentes para la ejecución del contrato de arrendamiento, además no ha realizado las gestiones de cobro de cartera pertinente ni ha ejecutado los procesos de judicialización para recuperación del bien inmueble. Hallazgo (F) (D)

Hallazgo 12. Cumplimiento de Objeto Contractual Contrato 10859 (D) (OI) (Dian)

El artículo 2.5.5.6.6. del Decreto 2136 noviembre 4 de 2015, establece las obligaciones exigibles a los depositarios provisionales, entre otras: "(…) *2. Adoptar de manera oportuna las medidas correctivas y realizar las gestiones necesarias para garantizar la eficiente administración de los bienes. 5. Rendir informes mensuales de gestión, contables, financieros, de uso y estado, ingresos o gastos, según la naturaleza del bien y relacionados con su administración. 6. Coordinar la entrega inmediata de los bienes objeto de depósito provisional, en el momento, y a la persona que le indique el administrador del Frisco mediante comunicación escrita, en caso de remoción de la calidad de depositario provisional o de orden judicial. 9. Presentar la rendición final de cuentas al terminar el depósito provisional y realizar el traslado definitivo de fondos a la cuenta que designe para tales fines el administrador del Frisco".*

La Ley 1952 del 28 de enero de 2019, *"Por medio de la cual se expide el Código General Disciplinario, se derogan la Ley 734 de 2002 y algunas disposiciones de la Ley 1474 de 2011, relacionadas con el derecho disciplinario*." en su artículo 38. Deberes, expone los deberes de todo servidor público.

El contrato de arrendamiento 10859 de fecha 25 de julio de 2022, suscrito por la SAE, pacta entre otras las siguientes clausulas: *"*Clausula Primero – Objeto: Mediante la suscripción del presente contrato EL ARRENDADOR entrega al ARRENDATARIO a título de arrendamiento el uso y goce del inmueble ubicado en la CARRERA 83C # 15 - 126 BARRIO EL INGENIO de la ciudad de Cali, y este recibe, a título de arrendamiento el bien descrito a continuación: Un inmueble y (la construcción en el levantada), distinguido con la dirección CARRERA 83C # 15 -126 BARRIO EL INGENIO de la ciudad de Cali, cuyos linderos se encuentran transcritos en la escritura Pública de Venta N° 1474 del veintinueve (29) de julio de 1985 de la Notaria Sexta (6) de Cali. Con un área aproximada de 250 metros cuadrados. A este inmueble le corresponde la matricula inmobiliaria N° 370-211546 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali*.*

Seguidamente la Clausula, DECIMA PRIMERA. - SUBARRIENDO, CESIÓN Y VENTA: EL ARRENDATARIO, no podrá ceder total o parcialmente, ni subarrendar en todo o en parte el inmueble objeto del presente contrato, el incumplimiento de esta obligación dará derecho AL ARRENDADOR para dar

por terminado el contrato y exigir la entrega del inmueble. PARAGRAFO PRIMERO CESION DE DERECHOS DEL ARRENDADOR. - El ARRENDADOR en cualquier tiempo podrá transferir sus derechos a terceras personas. Especialmente en el evento previsto en el artículo 95 de la Ley 1708 de 2014, en el cual se prevé que sobre un inmueble arrendado por la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAS en el cual se adelante proceso de extinción de dominio y se declare la devolución del bien en sentencia judicial definitiva, se efectuará la cesión del contrato de arrendamiento al titular del derecho respectivo. EL ARRENDATARIO se obliga a cumplir sus obligaciones con el cesionario desde la fecha en que tal acto se les comunique por correo certificado al inmueble materia del presente contrato. Cumplida de esa forma la notificación, se entenderá que lo ha sido personalmente a las partes y no habrá necesidad de realizar otras diligencias para esa misma finalidad.

PARAGRAFO SEGUNDO: EL ARRENDATARIO expresa que conoce que el inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento, es administrado por EL ARRENDADOR, y que, por lo tanto, en desarrollo de su objeto social puede proceder a su venta y comercialización durante la vigencia del contrato, y desde ya manifiesta que acepta tal condición y se sujeta a las instrucciones que para tal efecto imparta esta Sociedad ya sea restituyendo el inmueble o aceptando la cesión de los derechos del contrato de Arrendamiento conforme a lo establecido en el parágrafo primero de la presente cláusula.

Y la cláusula, DÉCIMA CUARTA. - DESTINACIÓN: EL ARRENDATARIO se compromete a destinar el inmueble objeto de este contrato exclusivamente para Vivienda Familiar. En todo caso, en el inmueble objeto del presente contrato solamente podrán desarrollarse actividades lícitas. PARAGRAFO PRIMERO: *EL ARRENDADOR no se hace responsable por cualquier menoscabo, pérdida o detrimento que EL ARRENDATARIO sufra en sus proyectos de explotación económica, agrícola, ganadera o de cualquier otra índole como consecuencia de desastres naturales, incendios, uso inadecuado del suelo, topografía del inmueble, estado físico de la tierra y general cualquier deterioro que afecte su destinación, por lo cual EL ARRENDATARIO no podría usar como justificación para el incumplimiento de sus obligaciones contractuales dichos sucesos. Así mismo EL ARRENDATARIO acepta que el canon acordado en el presente contrato corresponde a una tasación acordada y reconocida por las partes*".

En la visita de inspección física realizada al inmueble con folio de matrícula 370-211546 en la Ciudad de Cali- Valle del Cauca, con contrato de arrendamiento 10859, de fecha 25 de Julio de 2022, el cual figura contractualmente para fines de vivienda familiar, se evidenció que el bien

inmueble se encuentra con modificaciones estructurales y adecuaciones para el funcionamiento de un establecimiento comercial, donde actualmente se encuentra en funcionamiento de dos establecimientos de comercio (un SPA y una Boutique de Ropa).

En contraste con las cláusulas Decima Primera y Decima Cuarta, del contrato de arrendamiento 10859 de fecha 25 de julio de 2022, se incumple con el objeto contractual, al pasar de un contrato de vivienda a un contrato comercial, lo cual se causa la obligación de generar el cobro del impuesto al valor agregado IVA, situación que no se encuentra reconocida.

Lo anterior, denota falta de seguimiento y control por parte de la SAE SAS a los contratos de arrendamiento. Observación con connotación disciplinaria y otra incidencia por competencia de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN.

Respuesta Entidad

Teniendo en cuenta que el inmueble se encuentra bajo la administración del depositario, procedió a requerirlos respecto a la situación evidenciada en el inmueble, por lo que emitieron el comunicado que se refiere en el siguiente análisis de respuesta.

Análisis Respuesta

En el análisis de la respuesta por parte de la Entidad, en oficio 20231000142411 se remite la observación al depositario provisional para que produzca la respuesta, manifestando que, "*Según metodología de SAE Capitulo 5.5.1 numeral 6 indica desarrollar 1 visita semestral para inmuebles productivos y/o arrendados, cómo se evidencia a la fecha de 18 de octubre del 2022 en la visita realizada por el depositario el inmueble se encontraba utilizado aun para vivienda, lo que indica que estamos dentro de los tiempos establecidos para realizar visitas a los inmuebles y cumpliendo con los parámetros establecidos según metodología de administración.*

En virtud de lo anterior, se recibió Respuesta del arrendatario, mediante declaración juramentada donde indica que "*debido a las humedades que presentaba el inmueble no fue posible habitar la casa y que posterior a esto pusieron un negocio familiar en enero del 2023 manifestaron que en ningún momento sub arrendaron ya que son ellos mismos quienes permanecen en el inmueble*".

Si bien el depositario se encuentra dentro del término estipulado por la metodología para realizar la visita, no adjunta ni existe evidencia de que el local comercial realizó su apertura e inició sus actividades en enero de 2023.

Ahora bien, la respuesta del depositario provisional se define inconclusa por falta de anexos que sustenten lo que expresa, pero el silencio y falta de sustento por parte del Frisco denota la falta de eficiencia en la administración de los bienes inmuebles y en el seguimiento a cumplimiento de funciones de los depositarios provisionales. Hallazgo connotación disciplinaria y otra incidencia por competencia de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN.

Hallazgo 13. Funciones de Depositarios Provisionales

El artículo 2.5.5.2.1.del Decreto 2136 noviembre 4 de 2015 establece las reglas generales para la administración de bienes así: *"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".*

Respecto de las garantías el artículo 2.5.5.2.4 del Decreto 2136 del 2015 establece: *"Las personas, a quienes el Administrador del Frisco les entregue bienes utilizando cualquiera de los mecanismos de administración señalados en el artículo 2.5.5.2.2 del presente capítulo, una vez aceptada la designación y previo a la entrega del bien a administrar, deberán constituir las garantías tendientes a preservar el buen ejercicio de la designación efectuada para la gestión de los bienes. Las características técnicas de estas garantías se determinarán en la metodología de administración".*

El artículo 2.5.5.6.6. del mencionado Decreto, establece las obligaciones exigibles a los depositarios provisionales, entre otras: *"(…) 2. Adoptar de manera oportuna las medidas correctivas y realizar las gestiones necesarias para garantizar la eficiente administración de los bienes. 5. Rendir informes mensuales de gestión, contables, financieros, de uso y estado, ingresos o gastos, según la naturaleza del bien y relacionados con su administración. 6. Coordinar la entrega inmediata de los bienes objeto de depósito provisional, en el momento, y a la persona que le indique el administrador del Frisco mediante comunicación escrita, en caso de remoción de la calidad de depositario provisional o de orden judicial. 9. Presentar la rendición final de*

cuentas al terminar el depósito provisional y realizar el traslado definitivo de fondos a la cuenta que designe para tales fines el administrador del Frisco".

En la información recibida mediante correo electrónico en fecha 23 de marzo de 2023, se evidencia que la Sociedad de Activos Especiales realizó el pago por valor de $4.746.867.209 a 157 depositarios provisionales, sin la previa verificación de cumplimiento de funciones y pólizas de cumplimiento de cada depositario como lo establece el procedimiento "*Seguimiento a Informes de gestión de Inmuebles en Depositarios Provisional – Proceso de Administración Deposito Provisional Disposición Temporal de Activos".*

El Grupo Interno de Trabajo de Depositarios quien es el área encargada del seguimiento y control de los mismo, no realizó el seguimiento permanente, ni las verificaciones previas de cumplimiento de funciones, siendo que las actividades en cabeza de cada uno de los depositarios es fundamental en la administración de bienes inmuebles y en el efectivo recaudo de los ingresos a la cuenta del Frisco, por lo tanto, la omisión y la falta de control por parte de la SAE ocasiona dilaciones, obstrucciones y falta de claridad en la información remitida por los depositarios.

Respuesta Entidad

De acuerdo con la observación presentada, se indica que *"El Grupo Interno de Trabajo de Depositarios quien es el área encargada del seguimiento y control de los mismo, no realizo el seguimiento permanente, ni realizo las verificaciones previas de cumplimiento de funciones (…)",* sin embargo, es importante precisar que al interior de la entidad se encuentran establecidas por resolución las funciones de cada dependencia.

Para el presente caso, al GIT de Gestión de Depositarios y Liquidadores, le fueron asignadas su funciones bajo la Resolución N° 352 del 24 de septiembre de 2015, modificada por la Resolución N° 2020 del 24 de diciembre de 2019, de la revisión de la misma (adjunta para su validación en la carpeta llamada "PUNTO 19") se encuentra que el GIT de Gestión de Depositarios y Liquidadores no tiene a su cargo el seguimiento y evaluación de la gestión de los depositarios provisionales de inmuebles, así como tampoco el seguimiento del recaudo de los ingresos a la cuenta del Frisco.

Ahora bien, con el fin de aclarar dicha competencia se observa que la Resolución N° 308 del 10 de mayo de 2017 (adjunta para su validación en la carpeta llamada "PUNTO 19"), en su artículo 7 establece las funciones de la Gerencia de Bienes Inmuebles "en lo relacionado con el Macroproceso de

Disposición Temporal de Activos" entre las que se encuentra la siguiente: 2. "Evaluar y calificar la gestión de los depositarios y destinatarios provisionales designados, para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones y hacer los análisis financiero correspondientes a la productividad y rentabilidad de los inmuebles". (negrilla y subrayas fuera de texto).

Es por lo anterior que el seguimiento y pago a los depositarios no es una función asignada al Git de Depositarios.

Ahora bien, frente a los pagos es importante mencionar que estos fueron ejecutados conforme a lo establecido en la sección 4 numeral 5.4.1: *"En todo caso será necesario para el pago de los honorarios que se cuente con la totalidad de visitas cargadas en el aplicativo, de los activos que se hayan asignado y entregado formalmente a los depositarios provisionales. En los términos establecidos en las obligaciones de los depositarios provisionales."*

Así las cosas y de acuerdo a lo anteriormente expuesto es importante aclarar que, si bien no se cuenta con soportes de informes de gestión radicados por depositarios en 2022, cómo se indicó en las respuestas anteriores, la Sociedad de Activos Especiales si cuenta con mecanismos adicionales para la verificación del cumplimiento de obligaciones, mediante la información que se carga en las visitas a través del aplicativo Sigma SAE 2.0. el depositario puede reportar gestiones como solicitudes de desalojos, solicitud de ROM, estimados de renta, pasivos, estado físico del bien, gestiones comerciales, entre otras cosas.

Análisis Respuesta

En el análisis de la respuesta por parte de la Entidad Frisco, en Oficio 20231000142411, la Entidad manifiesta : "*De acuerdo con la observación presentada, se indica que "El Grupo Interno de Trabajo de Depositarios quien es el área encargada del seguimiento y control de los mismo, no realizo el seguimiento permanente, ni realizo las verificaciones previas de cumplimiento de funciones (…)", sin embargo, es importante precisar que al interior de la entidad se encuentran establecidas por resolución las funciones de cada dependencia*".

Ante la respuesta, la Entidad sustenta y explica las funciones establecidas por cada grupo interno que tiene a cargo el seguimiento permanente de depositarios, sin embargo, no se evidencia archivo adjunto que sustente las gestiones de seguimiento y control implementado a cada depositario Provisional que incurrió en incumplimiento de funciones.

Por lo anterior, la respuesta de la Entidad carece de sustento probatorio para definir si en efecto se realizó la gestión y cumplió con los procesos y metodologías establecidas.

Además, agrega lo siguiente: "Ahora bien, frente a los pagos es importante mencionar que estos fueron ejecutados conforme a lo establecido en la sección 4 numeral 5.4.1: *"En todo caso será necesario para el pago de los honorarios que se cuente con la totalidad de visitas cargadas en el aplicativo, de los activos que se hayan asignado y entregado formalmente a los depositarios provisionales. En los términos establecidos en las obligaciones de los depositarios provisionales*."

Así las cosas y de acuerdo a lo anteriormente expuesto, es importante aclarar que, si bien no se cuenta con soportes de informes de gestión radicados por depositarios en 2022, cómo se indicó en las respuestas anteriores, la Sociedad de Activos Especiales si cuenta con mecanismos adicionales para la verificación del cumplimiento de obligaciones, mediante la información que se carga en las visitas a través del aplicativo Sigma SAE 2.0. el depositario puede reportar gestiones como solicitudes de desalojos, solicitud de ROM, estimados de renta, pasivos, estado físico del bien, gestiones comerciales, entre otras cosas. En conclusión, la Entidad reconoce que en el 2022 no se radicaron los informes de gestión por parte de los Depositarios Provisionales, adicionando que, aunque no tengan a su disposición los informes, esos cuentan con otros mecanismos de verificación de los cuales no adjuntan evidencia.

Hallazgo 14. Articulación entre Gerencias y Central

Las políticas de comunicación interna de la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S, menciona: *"La comunicación interna dentro de la organización abarcará todos los niveles oficiales de cómo relacionarse al interior. Así mismo comprenderá la comunicación oficial y no oficial - la que ocurre en los integrantes de la Entidad, contemplando las dos direcciones: ascendente y descendente".*

Las mismas políticas de comunicación ya citadas, entre otros menciona los siguientes objetivos y precisa*: "Objetivos de la Comunicación Interna de la Sociedad Activos Especiales SAE S.A.S. (…) Realizar mediciones semestrales del clima organizacional a través de encuestas y herramientas que permitan crear estrategias para la acertada interacción entre los colaboradores y la Alta Gerencia. Configurar los canales de comunicación de la Organización como medios efectivos de divulgación y promoción por medio*

de la generación de contenidos con alto valor agregado, así como de herramientas efectivas de comunicación para el público interno. Optimizar el proceso de comunicación entre áreas de la entidad por medio de la disposición de canales internos de comunicación, participativos, eficaces e incluyentes. Efectuar un seguimiento preciso y constante al flujo de información en el ámbito nacional a todo lo relacionado con los temas de interés que se considere necesario informar al cliente interno. Los temas que requieran un monitoreo específico serán comunicados por medios internos con los que cuenta la Organización".

En el desarrollo de la auditoria financiera Frisco vigencia 2022, en la etapa de ejecución y vistas de inspección física en las Regionales Norte, Oriente, Sur y Occidente, se evidenció falta de articulación entre las regionales y el nivel central, desconocimiento de los procesos y responsabilidades establecidas entre la central y las regionales, no se encuentran definidas las funciones y las responsabilidades entre ellas, lo que denota una falta de comunicación entre ellas, obviando los diferentes procesos internos y las funciones establecidas en cabeza de la central y las regionales. Lo anterior, dificulta el cumplimiento de la misión, visión y objetivos de la entidad dilatando los procesos y dificultando la efectiva gestión por parte de la SAE.

Respuesta Entidad

En el proceso de empalme, recepción y diagnóstico del funcionamiento de la Sociedad de Activos Especiales SAE S.AS., realizado por el equipo de la nueva administración, se identificaron debilidades en la estructura organizacional, en el relacionamiento y la articulación entre las gerencias regionales y el nivel central, así como desconocimiento o mala implementación de la arquitectura institucional (mapa de procesos). En consecuencia, se han adelantado ingentes esfuerzos orientados a la superación de estas limitaciones, muchas de ellas de carácter estructural.

A continuación, se presenta la relación de estrategias y acciones desplegadas para mejorar las condiciones iniciales identificadas.

En aras de fortalecer la comunicación entre los niveles central y regional, mejorar el desarrollo de procesos conjuntos, la articulación de las estrategias y fortalecer un diálogo fluido en función del cumplimiento de la nueva misionalidad de la SAE, se asignó a uno de los asesores del despacho de Presidencia (profesional especializada), la labor de enlace directo con las regionales.

El objetivo inicial está orientado a la generación de vasos comunicantes en temas estratégicos en los que confluyen las funciones de las regionales con las diferentes dependencias del nivel central. Estas labores hasta el momento han consistido en: 1. Reuniones de empalme, diagnóstico y reconocimiento de los procesos internos de trabajo en cada una de las regionales, las cuales se adelantaron entre septiembre y octubre del 2022. Los insumos de los espacios de empalme y diagnóstico sirvieron para la construcción de la nueva Plataforma Estratégica de la entidad. 2. Desarrollo de giras de trabajo en cada una de las regionales desde donde se han abordado los macroprocesos que maneja la entidad, haciendo énfasis en: a. Capacitaciones para adoptar buenas prácticas en el ingreso de información sobre incautaciones. b. Armonización de procesos en los que confluyen funciones de la Vicepresidencia de Bienes Muebles e Inmuebles en el marco de los procesos de “cruce de cuentas, “estrategia de Tierras para la Paz Total” y procesos de saneamiento.

c. Jornadas de trabajo conjuntas para asuntos jurídicos, estrategias de administración de bienes inmuebles y estrategia de articulación de activos sociales. 3.Creación de comité ad hoc de las regiones y comité jurídico de regiones, en cuyas sesiones se espera dinamizar la lectura, interpretación y discusión conjunta de los procesos que son orientados desde el nivel central y que tienen operación en las regionales. Estos escenarios cuentan con participación de los gerentes regionales y los coordinadores de los Grupos Internos de Trabajo (GIT) para cada regional. 4.Espacios de trabajo específicos para gestión y acompañamiento en casos especiales que requieren articulación con otras entidades del Estado. Se avanza en la articulación en mesas de trabajo con el Fondo para la Reparación a las Víctimas en el que se generan jornadas conjuntas de evaluación y trámite de casos de devolución en el marco de la Ley de Justicia y Paz.

5.Dinamización de la lógica participativa en la toma de decisiones sobre asuntos estratégicos de la entidad, a través de comunicación inmediata entre directivos y consenso para programación, desarrollo y seguimiento a las prioridades que se fijan desde el nivel central y/o regional. Del mismo modo, en la Sociedad de Activos Especiales se cuentan estrategias y espacios de articulación entre el nivel central y las gerencias regionales que tienen como propósito promover la comunicación de cambios, garantizar la participación, la retroalimentación, así como garantizar principios de divulgación y transparencia. Estas estrategias, espacios y canales permiten la socialización de la arquitectura institucional, sus actualizaciones y cambios: 6. Sistema Integrado de Gestión SIG: La SAE cuenta con un Sistema Integrado de

Gestión que cuenta con procesos y procedimientos que permiten determinar los alcances, responsabilidades y actividades de las gerencias regionales.

El SIG está certificado: NTC ISO 9001 de 2015. 7.Auditorías de gerencias regionales: Desde el 2018 las auditorías internas se han realizado a todos los procesos de la SAE y se programan una vez al año. Para el caso de las gerencias regionales, las auditorías internas se han llevado a cabo de la siguiente manera: • Regional Centro Oriente con un total de 5 auditorías internas. Vale la pena aclarar que para la vigencia del 2018 se auditó esta regional como muestra representativa de todas las regionales. • Regional Occidente, regional Norte, regional Sur Occidente con un total de 4 auditorías desde el 2019 a la fecha. Es importante aclarar que: •La Regional Centro Oriente tiene una auditoría más frente a las demás regionales, debido a que en el 2018 se auditó solo a esta regional como muestra. • La auditoría para la vigencia del 2022 se realizó del 27 al 31 de marzo del 2023.

El objetivo de estas auditorías es identificar la conformidad del cumplimiento de los requisitos de la NTC ISO 9001:2015 por parte de los líderes de procesos mediante el conocimiento de los procesos a cargo, donde se evalúan las caracterizaciones y se toma muestra de algunos procedimientos realizando la trazabilidad de casos evidenciando el cumplimiento de lo definido en el procedimiento.

Como acción de mejora a cargo de la nueva administración de la SAE, en particular de la Oficina Asesora de Planeación, se desarrollaron espacios pedagógicos, divulgación y socialización en cada una de las áreas, tendientes a fortalecer la participación en la Auditoría Externa realizada entre el 30 de noviembre y el 2 de diciembre de 2022 y la Auditoría Interna realizada entre el 27 y el 31 de marzo de 2023.

8.Espacios de divulgación en la página web: la página web institucional de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. cuenta con apartados de acceso de información a la ciudadanía y a los y las funcionarias de la entidad. El ícono de “Transparencia y acceso a la información pública” cuenta con el apartado No. 6 (Planeación) que comunica las políticas y lineamientos sectoriales e institucionales de la entidad, donde se encuentran la Metodología de Administración de Bienes; Planes de acción desde el 2012 hasta la fecha; Manuales; Plataforma estratégica; Metas, objetivos e indicadores de Gestión; entre otros. Dicho espacio, funge como canal de comunicación a las gerencias regionales y a la entidad en general.

9.Espacios de divulgación en Intranet: la intranet de SAE funge como un espacio de almacenamiento, comunicación y acceso a la información propia de la entidad. En este espacio son publicados todos los procedimientos, manuales, instructivos o formatos en sus versiones más actuales para cada uno de los macroprocesos y procesos, con el objetivo de permitir los usos de los que derivan y la consulta en tiempo real de los cambios y versiones.

10.Zeus como flujo de información y documental: Todos los ajustes a los procedimientos, formatos, instructivos o manuales surten flujos de aprobación por medio del gestor documental Zeus. Dicho flujo debe ser validado por las áreas intervinientes en el proceso o cumplidos los cinco (5) días de no dar respuesta se procederá con la publicación, entendiendo la omisión de respuesta como aceptación. Este mecanismo sirve para la comunicación de ajustes a los procedimientos, las nuevas versiones y la comunicación de la gestión documental con las áreas involucradas.

11.Comités Directivos: Los comités directivos son espacios activos de encuentro, toma de decisiones y coordinación del cuerpo directivo. En el Comité Directivo tienen lugar, voz y voto cada uno de los cuatro (4) gerentes regionales. La preparación de los Comités incluye la consulta a todos sus miembros sobre temas que deben ser abordados, la entrega de insumos para la discusión y la toma de decisiones. En el 2023 se han adelantado cinco (5) Comités Directivos que han servido para la comunicación de acciones estratégicas de la entidad, la toma de decisiones, la búsqueda de alternativas estratégicas y la retroalimentación del cuerpo directivo.

12.Otros comités: Además del Comité Directivo, las personas a cargo de las cuatro (4) gerencias regionales integran, el Comité Técnico de Bienes Muebles e Inmuebles; y el Comité Institucional de Desarrollo Administrativo y los respectivos Comités Regionales. En estos espacios se gestionan tanto las orientaciones y requerimientos del nivel central como las que aportan cada una de las regionales. La comunicación es en doble vía y reconoce tanto las necesidades como las particularidades de cada regional.

13.Reuniones de construcción de Plataforma Estratégica y construcción de Plan de Acción Institucional – PAI 2023: En aras de garantizar la participación y construcción conjunta de la nueva Plataforma Estratégica para la entidad, la Oficina Asesora de Planeación lideró el desarrollo de diez (10) encuentros presenciales a nivel nacional con la participación de 99 colaboradores, entre los que se encuentran las gerencias regionales. Dichos encuentros permitieron la recolección de problemáticas y retos de colaboradores que fueron

plasmadas y consignadas en la misión, visión, objetivos estratégicos y valores para la entidad.

La estrategia fue replicada para la construcción del Plan de Acción Institucional 2023 a través de 24 mesas de trabajo y la participación de 110 colaboradores. Para el caso de las gerencias regionales se dispuso de 2 encuentros presenciales, el primero en la ciudad de Barranquilla y el segundo en la ciudad de Cali. El espacio, permitió la recolección de problemáticas, la comunicación de cambios estratégicos para la entidad, la recolección de problemáticas asociadas a los procedimientos y la comunicación de decisiones estratégicas del nivel central.

14.Boletín de ajustes a procedimientos: Los Boletines de ajustes a los procedimientos son una estrategia de comunicación de actualizaciones a documentos (procedimientos, manuales, instructivos, formatos, entre otros) dirigidos a toda la entidad del nivel central y regional. Estos boletines son allegados a través de la Oficina de Comunicaciones y Atención al ciudadano por medio de correo masivo y pieza comunicativa que detalla o informa (según sea el caso) la actualización de los documentos.

Por otra parte, los estatutos de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. bajo acta No. 031 del 17 de junio de 2020, en su Artículo 43 (de las Funciones del Presidente) y su Art 44 (de las Funciones de los Gerentes Regionales) disponibles en la página web de la entidad, enlista las funciones del presidente de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. y de los Gerentes Regionales, respectivamente. Dichos artículos, contemplan canales de responsabilidad y canales de comunicación establecidos para dar respuesta desde el nivel operativo (gerencias regionales) al nivel central (presidencia SAE).

Adicionalmente, la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., se encuentra adelantando un proceso de rediseño institucional que permita atender a la atomización de procesos en el modelo operacional de SAE y a la delimitación de responsabilidades en las etapas de estos. Esta estrategia, permitirá diferenciar estrictamente los perfiles, roles y responsabilidades de cada una de las instancias organizacionales a través de una lógica basada en el ciclo de vida del activo.

Análisis Respuesta

En el análisis de la respuesta por parte de la Entidad Frisco, en Oficio 20231000142411, la Entidad manifiesta: "*En aras de fortalecer la comunicación entre los niveles central y regional, mejorar el desarrollo de*

procesos conjuntos, la articulación de las estrategias y fortalecer un diálogo fluido en función del cumplimiento de la nueva misionalidad de la SAE, se asignó a uno de los asesores del despacho de Presidencia (profesional especializada), la labor de enlace directo con las regionales. El objetivo inicial está orientado a la generación de vasos comunicantes en temas estratégicos en los que confluyen las funciones de las regionales con las diferentes dependencias del nivel central".

Por lo anterior, es importante resaltar que la Entidad se encuentra en el proceso de fortalecimiento entre las regionales y la central, lo que es importante que cumpla con objetivos trazados en el fortalecimiento de la comunicación entre Regionales y Central, mitigar las deficiencias y crear procesos estratégicos que den cumplimiento a cada objetico planteado.

Hallazgo 15. Medidas Preventivas y Correctivas de los Bienes Inmuebles Regional Suroccidente (D)

Ley 489 de 1998, artículo 2º Ámbito de aplicación. La presente Ley se aplica a todos los organismos y entidades de la Rama Ejecutiva del Poder Público y de la Administración Pública y a los servidores públicos que por mandato constitucional o legal tengan a su cargo la titularidad y el ejercicio de funciones administrativas, prestación de servicios públicos o provisión de obras y bienes públicos y, en lo pertinente, a los particulares cuando cumplan funciones administrativas.

Principios de la función administrativa. La función administrativa se desarrollará conforme a los principios constitucionales, en particular los atinentes a la buena fe, igualdad, moralidad, celeridad, economía, imparcialidad, eficacia, eficiencia, participación, publicidad, responsabilidad y transparencia).

El artículo 2.5.5.2.1.del Decreto 2136 noviembre 4 de 2015 establece las reglas generales para la administración de bienes así: *"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".*

En la visita de inspección física, realizada los días 14,15,16 y 17 de marzo de 2023 a la Regional Sur Occidente (Cali), se evidenció que el inmueble con folio

de matrícula inmobiliaria 370-18834 ubicado en Ciudad Jardín, se encuentra desocupado, el cual desde el año 2020 se encontraba en condiciones habitables.

Actualmente se encuentra en circunstancias de deterioro a causa de deficiencias de gestión por parte de la Sociedad de Activos Especiales, al no cumplir su objeto social en condiciones de oportunidad y calidad, afectando la productividad de los bienes y en la adopción de medidas preventivas establecidas en el Decreto 2136 de 2015, relacionadas con las reglas generales para la administración de bienes.

Es importante mencionar que, el bien inmueble cuenta con una productividad negativa por $406.000.000, además de generar un gasto permanente por concepto de custodio.

Lo anterior, conlleva a una afectación de los ingresos por concepto de arrendamiento y/o ventas de bienes inmuebles, con presunta incidencia disciplinaria. Ver imágenes

Imágenes, FMI 370-18834










Fuente: Fotografías tomadas por CGR, marzo de 2023, Elaboró: Equipo auditor

Respuesta Entidad

A pesar de que el inmueble identificado con FMI 370-18834 registra como improductivo, se le ha asignado servicio de custodio en diferentes oportunidades, así;

1. 31-07-2019 al 23-09-2020.
2. 11-03-2021 al 28-02-2022
3. 01-07-2022 a la fecha.

Lo anterior, debido a requerimientos de la comunidad vecina, aun a la fecha se encuentra custodiado el predio.

Adicionalmente, el inmueble se encuentra publicitado para venta desde el año 2015, lo cual se evidencia en la página de CENTRAL DE INVERSIONES S.A.



CISA, pese a lo anterior no se ha podido comercializar el inmueble a pesar de la gestión oportuna de la SAE: Ver imagen

Análisis Respuesta

De la información allegada a la CGR, no desvirtúa lo observado, ya que a pesar de estar publicado en la CISA y tener servicio de custodio, no se evidencia las medidas preventivas y correctivas para la preservación de los bienes inmuebles como lo ordena el artículo 2.5.5.2.1 del Decreto 2136 noviembre 4 de 2015. El hallazgo se mantiene con las mismas connotaciones como fue comunicado.

Hallazgo 16. Administración de los Bienes Inmuebles por Depositarios Provisionales, Sur Occidente Cali (F) (D)

El artículo 2.5.5.2.1.del Decreto 2136 noviembre 4 de 2015 establece las reglas generales para la administración de bienes así: *"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".*

Respecto de las garantías el artículo 2.5.5.2.4 del Decreto 2136 del 2015 establece: *"Las personas, a quienes el Administrador del Frisco les entregue bienes utilizando cualquiera de los mecanismos de administración señalados en el artículo 2.5.5.2.2 del presente capítulo, una vez aceptada la designación y previo a la entrega del bien a administrar, deberán constituir las garantías tendientes a preservar el buen ejercicio de la designación efectuada para la gestión de los bienes. Las características técnicas de estas garantías se determinarán en la metodología de administración".*

El artículo 2.5.5.6.6. del mencionado Decreto, establece las obligaciones exigibles a los depositarios provisionales, entre otras*:* "*(…) 2. Adoptar de manera oportuna las medidas correctivas y realizar las gestiones necesarias para garantizar la eficiente administración de los bienes. 5. Rendir informes mensuales de gestión, contables, financieros, de uso y estado, ingresos o gastos, según la naturaleza del bien y relacionados con su administración. 6. Coordinar la entrega inmediata de los bienes objeto de depósito provisional, en el momento, y a la persona que le indique el administrador del Frisco mediante comunicación escrita, en caso de remoción de la calidad de depositario provisional o de orden judicial. 9. Presentar la rendición final de cuentas al terminar el depósito provisional y realizar el traslado definitivo de fondos a la cuenta que designe para tales fines el administrador del Frisco".*

El artículo 6 de la Ley 610 de 2000,daño patrimonial al Estado indica: *"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 las contralorías. Dicho daño podrá ocasionarse por acción u omisión de los servidores públicos o por la persona natural o jurídica de derecho privado, que en forma dolosa o culposa produzcan directamente o contribuyan al detrimento al patrimonio público".

La Ley 1952 del 28 de enero de 2019, *"Por medio de la cual se expide el Código General Disciplinario, se derogan la Ley 734 de 2002 y algunas disposiciones de la Ley 1474 de 2011, relacionadas con el derecho disciplinario*." en su artículo 38. Deberes, expone los deberes de todo servidor público.

En la visita de inspección física, realizada los días 14,15,16 y 17 de marzo de 2023, Regional Sur Occidente de Cali, se evidencian 2 folios de matrícula inmobiliarias que cuentan con estimados de renta vigentes, que a la fecha no les han realizado la actualización del canon de arrendamiento. El primer folio con matrícula inmobiliaria 370-394860, cuenta con estimado de renta desde el 18 de marzo de 2022 por valor de $7.250.000, y el segundo, con folio de matrícula inmobiliaria No 370-50128 cuenta con estimado de renta desde el 29 de abril de 2022 por valor de $25.410.000.

La falta de gestión por parte de la SAE, en la actualización de cánones de arrendamientos que cuentan con actualización de estimado de renta, ha generado posibles pérdidas en la productividad de los bienes inmuebles por un valor de $185.147.942 aproximadamente.

Lo anterior, denota la omisión en los procesos y metodologías establecidos en la Entidad para la actualización de cánones de arrendamiento y actualización de contratos. Observación con presunta connotación disciplinaria y fiscal por $185.147.942.

Tabla 20
Determinación de Estimados de Renta Regional Sur Occidente Cali

Folio	Corte Estimado Renta	Vr Est. Renta	Corte a Diciembre 2022	Vr canon Con Estimado de Renta	Vr actual Renta	Mes Feb 2023	Vr Canon Actual	Diferencia

370-394860	mar-22	7.250.000	9	65.250.000	1.553.714	9	13.983.426	51.266.574
370-50128	abr-22	25.410.000	8	203.280.000	8.674.829	8	69.398.632	133.881.368
Totales				**268.530.000**			83.382.058	**185.147.942**

Fuente: Información aportada por la Entidad, calculó realizado por equipo auditor.

Respuesta Entidad

Frente al folio de matrícula 370-50128 administrado de manera directa, con el contrato de arrendamiento No. 4949 cuenta con un acuerdo de pago directamente con CISA desde noviembre de 2021. (Base general acuerdos de pago marzo cisa).

Que, en virtud de lo anterior, como requisito para iniciar el proceso de saneamiento y actualización del canon el contrato debe de estar al día y el acuerdo de pago deberá finalizar con saldo $0, para posteriormente iniciar un nuevo contrato en cumplimiento en lo determinado en la Ley 1955 de 2019 artículo 72 PARÁGRAFO 6 y a la Metodología De Administración De Los Bienes Del Fondo Para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha Contra el Crimen Organizado– Frisco numeral 3.2.12. Regularización de Canon que establece:

Así las cosas, el contrato de arrendamiento No. 4949 es sobre el hotel, que hasta que no finalice el acuerdo de pago no se puede proceder a iniciar el saneamiento contractual, ahora bien, frente a los locales 1 y 2 del primer piso apenas se va a iniciar el proceso de legalización.

Con respecto al FMI 370-394860 el cual registra en la base Sigma asignado al depositario provisional, se informa que a la fecha no ha sido entregado al depositario. Por lo anterior, al estar el inmueble de manera directa se realizarán los trámites correspondientes para la ejecución de su saneamiento contractual, desde la Regional.

Análisis Respuesta

De la respuesta remitida por la Sociedad de Activos Especiales, en el cual manifiestan que no se ha realizado la actualización del canon de arrendamiento del bien inmueble número 370-50128 por qué no está al día, sin embargo, el arrendatario cuenta con un acuerdo de pago con la CISA.

Es importante mencionar que dentro de la metodología de Administración de los bienes del Frisco en el numeral 3.2.12. no menciona que para realizar la actualización del contrato de arrendamiento, el arrendatario debe estar a paz y salvo, ni tampoco lo menciona la ley 1955 de 2019 en el artículo 72 PARRÁGRAFO 6. Así mismo no se encuentra soporte dentro de la respuesta enviada por la entidad.

En cuanto al bien inmueble identificado con FMI 370-394860, no se evidencian soportes ni gestiones en la vigencia 2022 para la actualización del contrato para sanear al valor del mismo. El hallazgo se mantiene con todas las connotaciones.

Hallazgo 17. Situaciones Administrativas de Bienes Inmuebles (D)

El artículo 2.5.5.2.1.del Decreto 2136 noviembre 4 de 2015 establece las reglas generales para la administración de bienes así: *"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".*

Respecto de las garantías el artículo 2.5.5.2.4 del Decreto 2136 del 2015 establece: *"Las personas, a quienes el Administrador del Frisco les entregue bienes utilizando cualquiera de los mecanismos de administración señalados en el artículo 2.5.5.2.2 del presente capítulo, una vez aceptada la designación y previo a la entrega del bien a administrar, deberán constituir las garantías tendientes a preservar el buen ejercicio de la designación efectuada para la gestión de los bienes. Las características técnicas de estas garantías se determinarán en la metodología de administración".*

El artículo 2.5.5.6.6. del mencionado Decreto, establece las obligaciones exigibles a los depositarios provisionales, entre otras*:* "*(…) 2. Adoptar de manera oportuna las medidas correctivas y realizar las gestiones necesarias para garantizar la eficiente administración de los bienes. 5. Rendir informes mensuales de gestión, contables, financieros, de uso y estado, ingresos o gastos, según la naturaleza del bien y relacionados con su administración. 6. Coordinar la entrega inmediata de los bienes objeto de depósito provisional, en el momento, y a la persona que le indique el administrador del Frisco mediante comunicación escrita, en caso de remoción de la calidad de depositario provisional o de orden judicial. 9. Presentar la rendición final de*

cuentas al terminar el depósito provisional y realizar el traslado definitivo de fondos a la cuenta que designe para tales fines el administrador del Frisco".

La Ley 1952 del 28 de enero de 2019, *"Por medio de la cual se expide el Código General Disciplinario, se derogan la Ley 734 de 2002 y algunas disposiciones de la Ley 1474 de 2011, relacionadas con el derecho disciplinario*." en su artículo 38. Deberes, expone los deberes de todo servidor público.

El procedimiento P-DP2-046 relacionado con el estimado de renta de bienes inmuebles establece: "*Identificar las características de los activos a fin de establecer y realizar los alistamientos correspondientes buscando la productividad y rentabilidad de los activos".*
En la visita de inspección física realizada a la Regional Sur Occidente, ubicada en Cali- Valle del Cauca y Regional Occidente ubicada en Medellín-Antioquia, se evidenciaron diferentes benes inmuebles en estado de saneamiento a canon de arrendamiento y hasta el momento no se ha realizado la actualización del estimado de renta, los cuales se relacionan a continuación:

Tabla 21
Bienes Inmuebles sin Saneamiento a Canon de Arrendamiento

Regional Sur Occidente Cali	Regional Occidente Medellín
370-394860	001-41966
370-625460	001-227610
370-625462	001-781314
370-367781	001-509583
370-274706	001-509584
370-102927	-
370-123592	-
370-50128	-

Fuente: Información aportada por la entidad

Adicionalmente, se determinó que los predios de la regional Norte con folios de matrículas inmobiliarias 040-59515 y 040-4468, de la Regional Sur Occidente FMI: 370-444955, 370-28391, 370-33754, 370-262717,370-10278 y de la Regional Occidente FMI: No 001-509583, 001-176708 se encuentran en ocupación irregular.

De lo anterior, se pudo constatar que estos bienes no se encuentran en proceso de desalojo por parte de la SAE SAS y tampoco se ha ejecutado el procedimiento establecido en el criterio para la restitución de los bienes inmuebles, causado por la falta de seguimiento por parte de los depositarios

provisionales y el control que debe ejercer la SAE SAS, que denota pérdida en la percepción de ingresos a la cuenta del Frisco, sobre los bienes inmuebles que registra en el inventario.

Todo ello por deficiencias de control de los bienes por parte de la Sociedad de Activos Especiales, dado que a la fecha de la inspección física no se ha adelantado la regularización mediante ningún mecanismo con los que cuenta la Entidad para normalizar el estado de ocupación, se genera afectación desde el momento que se obvia la actualización contractual provocando afectaciones en los ingresos percibidos a las cuentas del Fondo para la Rehabilitación Inversión Social y Lucha Contra el Crimen Organizado. Observación con presunta connotación disciplinaria (D).

Respuesta Entidad

Los inmuebles identificados con los FMI 370-394860 y 370-50128 ya cuentan con el estimado de renta actualizado, los cuales se adjuntan a la presente respuesta.

En cuanto a los FMI 370-625460, 370-625462, 370-367781, 370-274706, 370-102927 y 370-123592, los estimados de renta se encuentran en trámite de elaboración, agendados para el mes de mayo, debido al gran volumen de estimados que se encuentran en gestión.

Ahora bien, frente a los FMI 001-41966, 001-227610, 001-781314, 001-509583 y 001-509584 y donde el ente de control afirma que existe "*deficiencias en la administración por parte de la SAE SAS, al no realizar las gestiones pertinentes en la actualización de la estimación de renta para el saneamiento de los contratos como lo contempla el procedimiento "P-DP2-046 estimado de renta de bienes inmuebles V8.pdf*"

1.FMI 001-41966 contrato 1212: Inmueble tipo lote con una destinación de parqueadero público ubicado en el centro de Medellín, pendiente de notificar saneamiento y realizar visita para identificar (registro fotográfico, áreas construidas y privadas) se encuentra ya asignado para que el funcionario encargado realice el proceso.

2.FMI 001-227610 contrato 5671: Inmueble tipo local ubicado en el barrio san Joaquín de Medellín, estimado de renta elaborado en julio del año 2017 y venció en julio 2019, pendiente de notificar y realizar visita para identificar (registro fotográfico, áreas construidas y privadas) se encuentra ya asignado para que el funcionario encargado realice el proceso.

3.FMI 001-781314 contrato 5807: inmueble tipo edificio con 6 unidades económicas está localizado en el sector de barrio de Antioquia, zona de difícil acceso por situaciones de orden público (microtráfico, extorción y bandas criminales) este es un inmueble que lo tiene asignado el depositario Oscar Eduardo Contreras, que hasta la fecha no ha adelantado gestión sobre el saneamiento ni del estimado de renta, pese a lo anterior se requerirá al depositario para efectúe la gestión correspondiente.

4.FMI 001-509583: Inmueble tipo bodega ubicado en barrio guayabal de Medellín, administrado por la depositaria Army Judith Escandón actualmente el inmueble no cuenta con contrato de arrendamiento. Asimismo, por parte del área de estimados de renta de la Regional Occidente se devolvió el estimado para realizar correcciones de este.

5.FMI 001-509584 contrato 3599: Inmueble tipo bodega ubicado en barrio guayabal de Medellín, administrado por el depositario Jaime Diego Ruiz Acevedo, quien no ha enviado el estimado de renta para proceder con el saneamiento del posterior contrato bajo metodología SAE.

Es preciso anotar que referente al FMI 040-59515 el bien en cuestión fue afectado con las medidas cautelares de embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo a través de la Resolución de inicio de fecha diez (10) de marzo del año 2014, siendo entregado el bien a la extinta DNE, tal y como consta en acta de secuestro de fecha ocho (8) de abril del mismo año. La última visita de inspección fue realizada por el Depositario Provisional asignado al inmueble el Sr. Cristian Negrete en fecha dos (2) de enero del año 2023, reporta que el inmueble se encuentra ocupado irregularmente y la restricción en su ingreso (ver anexos).

Con relación al predio identificado con FMI 040-4468, el inmueble en cuestión fue afectado con las medidas cautelares de embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo a través de la Resolución de inicio de fecha dos (2) de junio del año 2009, siendo entregado a la Dirección Nacional de Estupefacientes- DNE (Liquidada) tal y como consta en el acta de secuestro. Este FMI cuenta con acta de desalojo del 05 de septiembre de 2018, así mismo; esta fue entregada libre de ocupación a la entonces depositaria provisional. La última visita de inspección aprobada en sistema data del día doce (12) de febrero del año 2020, fue realizada por el Depositario Provisional asignado. donde consta la anotación de encontrarse el predio desocupado. El 10 de junio del 2021 se hizo la retoma del activo, reportando que se encontraba desocupado y en mal estado de conservación.

Análisis Respuesta

De acuerdo al análisis realizado a la respuesta de la entidad, la Sociedad de Activos Especiales SAE SAS, Admite que los bienes inmuebles con FMI *370-625460, 370-625462, 370-367781, 370-274706, 370-102927 - 370-123592 -* 001*-41966, 001-227610, 001-781314, 001-509583 y 001-509584* mencionados en la observación no se les ha tramitado la estimación de renta incumpliendo con la Metodología de administración de Bienes.

Asi mismo los bienes inmuebles con FMI 370-394860 y 370-50128 pero no se ha realizado la actualización en los contratos. Por lo anterior se evidencia deficiencias de administración por parte de la SAE SAS, ya que la entidad admite que a pesar de tener estimaciones de renta estos no han sido actualizados. El hallazgo se mantiene con todas las connotaciones.

Con base en la respuesta de la entidad, según lo establecido en el Procedimiento Solicitud De Inicio De Acciones Legales Para Ocupantes Ilegales proceso De Alistamiento De Activos Diagnóstico y Preparación De Activos, ¿Cuál es la aplicación del procedimiento? “Inicia con el resultado de las visitas de inspección programadas para la validación del bien y/o por diligencia de secuestro, en las que se halle un ocupante irregular junto con el alistamiento para el inicio de acciones legales por parte de la regional y finaliza con la verificación y proyección de los recursos dejados de percibir por el ocupante ilegal mediante Juramento Estimatorio y la solicitud de acciones legales a las que haya lugar”. Las intervenciones realizadas en el predio FMI 040-4468, no resuelven de fondo el acceso de habitante de calle, y si bien no se puede determinar la presunta utilización para actividades delictivas, las acciones adelantadas en los contratos ROM no dieron de manera definitiva una solución evidenciando perdida de elementos instalados con los mismos, como puertas metálicas, candados y retiro de escombros del lugar, y la continua ocupación irregular.

Con referencia al predio de FMI 040-59515, y citando a la entidad, “La última visita de inspección fue realizada por el Depositario Provisional asignado al inmueble el Sr. Cristian Negrete en fecha dos (2) de enero del año 2023, reporta que el inmueble se encuentra ocupado irregularmente y la restricción en su ingreso” revela una clara falta en la gestión en la ejecución de las facultades jurídicas y policivas otorgadas, con el fin de recuperar los bienes que para este caso no cuenta con el cálculo de avaluó, ni estimación de renta con los cuales se determinan el presunto daño al patrimonio de la entidad, actividades señaladas en el procedimiento de los conceptos claves tales como

el “Cálculo de Juramento estimatorio con el fin de establecer la estimación de los rendimientos económicos dejados de percibir en la administración de los activos por parte de los ocupantes ilegales y como consecuencia de sus acciones u omisiones a fin de obtener un beneficio propio”. De acuerdo a lo manifestado por la entidad acepta la ocupación irregular de los dos predios, la observación se mantiene.

Hallazgo 18. Enajenación de Bienes Inmuebles (F) (D)

Con relación a las opciones de enajenación, el Decreto 2136 de 2015 en el artículo 2.5.5.3.1.3. señala: “*El administrador del Frisco puede hacer uso de: a) la enajenación temprana de conformidad con la reglamentación especial prevista en el artículo 2.5.5.3.1.11 de la Sección 1 del Capítulo 3 del presente título y; b) el procedimiento de enajenación de que trata esta sección”.*

La misma norma en el artículo 2.5.5.3.1.4. respecto de los avalúos y valoraciones precisa: *“El administrador del Frisco debe contar en todos los casos de enajenación de los bienes del Frisco con avalúo o valoración comercial, el cual se podrá efectuar mediante la selección y contratación de un tercero especializado, de acuerdo con la metodología de administración y, en los casos que se indican a continuación, conforme a las siguientes reglas generales. Bienes inmuebles: 1. Debe contar con el avalúo catastral y el avalúo comercial. Este último debe estar a cargo de una persona especializada inscrita en Registro de Autorregulación de Avaluadores, de conformidad con la reglamentación vigente. 2. Bienes en común y proindiviso: El administrador del Frisco puede cancelar el valor total del avalúo comercial. 3. Bienes muebles: Debe contar con un avalúo realizado por una persona especializada inscrita en el Registro de Autorregulación de Avaluadores, de conformidad con la reglamentación vigente o directamente por el Administrador del Frisco bajo su responsabilidad cuando la relación de costo-beneficio lo justifique, en este caso se debe expedir resolución debidamente motivada fijando el precio. 4. Acciones, derechos, cuotas o partes de interés social o establecimientos de comercio, la valoración se debe efectuar a) mediante un proceso de contratación sujeto a régimen privado que garantice la selección objetiva de un tercero especializado con experiencia en valoración de empresas o en banca de inversión; en cuyo caso los costos de las valoraciones deben ser asumidos con cargo a los recursos de la sociedad o del establecimiento de comercio; o b) directamente por el Administrador del Frisco bajo su responsabilidad cuando la relación de costo-beneficio lo justifique o en caso de insolvencia de la sociedad o de participaciones minoritarias, teniendo en*

cuenta los activos sociales, patrimonio de la sociedad, la rentabilidad del negocio y el historial de ingresos y pasivos existentes. En este caso se debe expedir resolución debidamente motivada fijando el precio.

En los casos que se suscriban contratos para el avalúo de los bienes de que tratan los numerales 1 y 2 del presente artículo, se deberá estipular en el respectivo contrato responsabilidad solidaria a cargo del promotor y/o entidad pública con quien se contrate el avalúo por cualquier tipo de reclamación administrativa, judicial o extrajudicial que se pueda presentar con ocasión del avalúo. También deberá constar en el respectivo contrato una disposición sobre que el Administrador del Frisco se reserva el derecho de solicitar la revisión de tales avalúos.

Con relación a la venta masiva de bienes el artículo 2.5.5.3.1.5. señala: "*Venta masiva de bienes. El administrador del Frisco podrá agrupar un lote de bienes para su venta masiva bajo la metodología que este determine y en el cual indicará el precio base de los mismos.*

El mismo Decreto 2136 respecto del precio base mínimo en el artículo 2.5.5.3.1.6. indica: "*La venta de los bienes del Frisco se realizará por un precio base mínimo que será determinado mediante la metodología de administración que resulte de aplicar el avalúo comercial vigente, y las variables que se describen a continuación: 1. Los ingresos que recibe el Administrador del Frisco por el uso del bien, si a ello hay lugar. 2. Los gastos y obligaciones asociados al mantenimiento, custodia y administración del bien, incluidos sus impuestos y seguros. En el caso de los bienes improductivos, las obligaciones a que hace referencia el artículo 110 de la Ley 1708 de 2014. 3. El tiempo y los costos requeridos para la enajenación del bien. 4. Estado y costos del saneamiento de los activos. 5. Tasa de descuento. Cuando existan deudas asociadas al bien que se pretende enajenar, que superen el valor del mismo, el Administrador del Frisco puede llegar a acuerdos con los acreedores para poder disponer del bien con el fin de cancelar estas obligaciones, hasta la concurrencia del avalúo del bien. El Administrador del Frisco debe publicar el precio base de venta, de conformidad con los mecanismos de publicación que establezca en la metodología de administración.*

Respecto de la presentación de ofertas, el artículo 2.5.5.3.1.7. del indicado Decreto 2136 precisa: "Para presentar ofertas de compra en sobre cerrado o participar en subasta pública, el oferente debe consignar el veinte por ciento (20%) del precio base mínimo de venta a favor del Administrador del Frisco, en la cuenta que la entidad determine. Dicha suma es imputable al precio para el mejor postor aprobado, y se perderá a título de sanción en caso de

incumplimiento de las obligaciones adquiridas con la presentación de la oferta. Al oferente cuya oferta no fuere seleccionada se le devolverá el valor consignado dentro de los quince (15) días calendario siguiente a la aprobación definitiva de la oferta, sin que haya lugar al reconocimiento de intereses, rendimientos e indemnizaciones, ni reconocimiento del impuesto a las transacciones financieras. Un oferente podrá mantener la consignación previa para participar en la oferta de otros bienes cuando así lo manifieste por escrito, y siempre y cuando dicho valor corresponda por lo menos al 20% del precio mínimo de venta del bien en el cual esté interesado o adicione recursos que representen tal porcentaje.

El artículo 2.5.5.3.1.8. del Decreto 2136 de 2015 indica las condiciones para la aprobación definitiva de la oferta así: *"Para la enajenación de los bienes del Frisco se debe tener en cuenta la prevalencia del interés general y los principios de la función administrativa. Antes de la aprobación definitiva de la oferta, el administrador del Frisco debe verificar las condiciones que considere necesarias respecto del oferente, para garantizar que con la enajenación no se contravienen estos principios. El Administrador del Frisco, antes de la adjudicación definitiva, puede desistir de la enajenación de los bienes, cuando estos principios puedan resultar vulnerados, especialmente para evitar actividades ilícitas. El oferente, con la sola presentación de su oferta, acepta las condiciones establecidas en el presente artículo y renuncia a cualquier reclamación relacionada con estas facultades del Administrador del Frisco. De todo lo anterior, se deberá informar a los oferentes sin que la mencionada decisión requiera de motivación alguna. Los plazos para el pago, procedimiento de entrega y la situación jurídica, material, fiscal y de ocupación del bien, así como el procedimiento para definir la formalización de la venta, serán indicados por el Administrador del Frisco en la invitación.*

Con relación al pago del precio de enajenación, escrituración y entrega del bien el artículo 2.5.5.3.1.9. del Decreto 2136 de 2015 señala: "*El pago del saldo no excederá del término establecido en la metodología de administración. El. Frisco está facultado para incorporar en su metodología de administración categorías y requisitos en los cuales sea susceptible el ajuste de los plazos indicados. Los plazos, condiciones y lugar de suscripción de la escritura pública o documento de compraventa y de entrega del bien serán determinados por el Administrador del Frisco. El bien objeto de venta se entregará al comprador en el lugar de ubicación y estado físico y jurídico pactado, y este será el responsable de iniciar las acciones extrajudiciales o judiciales tendientes a la recuperación del mismo, cuando a ello hubiere lugar".*

Respecto del pago de los costos y gastos de venta el artículo 2.5.5.3.1.10 el Decreto 2136 de 2015 precisa: "Pago de los costos y gastos de venta. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 2.5.5.2.7 del Capítulo 2 del presente título, el pago de los costos y gastos administrativos, jurídicos y financieros que implique la venta de los bienes, tales como saneamiento por deudas de impuestos, tasas o contribuciones, administración inmobiliaria, servicios públicos, mantenimiento, cerramiento, vigilancia, seguros, embargos, bodegaje, depósito, costos de promoción, avalúos, comisiones de venta y todos aquellos que pudieran derivarse de la actividad de comercialización, serán sufragados con cargo a los recursos del Frisco. Los costos aquí mencionados no estarán a cargo del Frisco cuando se trate de eventos de enajenación temprana. En caso de venta de activos sociales los gastos estarán a cargo de la respectiva sociedad, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 2.5.5.3.1.11 de la Sección 1 del Capítulo 3 del presente título*".*

"Metodología de administración. 2.3.1 Precio Base de Venta. La determinación del precio base de venta (PBV) se basa en las variables definidas en el artículo 2.5.5.3.1.5. del Decreto 2136 de 2015, donde las variables a tener en cuenta para la comercialización de bienes muebles e inmuebles son: Avalúo comercial: Corresponde al valor del mercado del bien según sus características. Es decir, el valor comercial dado a un bien por una persona natural o jurídica especializada e inscrita en el Registro Abierto de Evaluadores (R.A.A.), de conformidad con la reglamentación vigente, o calculada según metodología aprobada por la SAE. Los bienes objeto de enajenación deberán contar con el avalúo comercial, el cual tendrá una vigencia de 3 años y se actualizará anualmente con el reajuste anual adoptado por el Gobierno Nacional. En el evento en que existan circunstancias ajenas al Administrador del Frisco que impidan el acceso al inmueble, podrá efectuarse el avalúo teniendo en cuenta los precios de referencia del mercado".

El artículo 6 de la Ley 610 de 2000,daño patrimonial al Estado indica: *"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 las contralorías. Dicho daño*

podrá ocasionarse por acción u omisión de los servidores públicos o por la persona natural o jurídica de derecho privado, que en forma dolosa o culposa produzcan directamente o contribuyan al detrimento al patrimonio público".

La Ley 1952 del 28 de enero de 2019, *"Por medio de la cual se expide el Código General Disciplinario, se derogan la Ley 734 de 2002 y algunas disposiciones de la Ley 1474 de 2011, relacionadas con el derecho disciplinario*." en su artículo 38. Deberes, expone los deberes de todo servidor público.

En el análisis de la información allegado a la Contraloría General de la Republica por la Gerencia de Bienes Inmuebles de la SAE, remitió la relación de los bienes inmuebles vendidos durante el año 2022, donde se evidencio que se enajenaron 3 bienes inmuebles con folio de matrícula: 157-2666,50N-1051385,50C-1335013, por debajo del avalúo catastral, por un valor de $93.292.753, haciendo caso omiso al procedimiento establecido en la "*Metodología de Administración de Bienes en el punto 2.3.1 Precio Base de Venta".*

Lo anterior, por la falta de control, gestión y aplicación de la metodología requerida en los procesos de ventas por parte de la SAE, el cual denota una presunta pérdida de recurso al patrimonio del Frisco por valor de $93.292.753 y connotación disciplinaria. Hallazgo con presunto alcance fiscal y disciplinario.

Tabla 22
Bienes Inmuebles Vendidos por Debajo de Avalúo Catastral
(Información en Pesos)

No FMI	Ciudad	Estado Legal	Mes Promesa/ Escritura	Venta Final de Venta	Avalúo Catastral
157-26661	Fusagasugá	Extinto 100%	Julio	240.342.000	290.043.000
50N-1051385	Bogotá	Extinto 100%	Septiembre	104.100.000	106.534.000
50C-1335013	Bogotá	En proceso 100%	Mayo	208.924.247	250.082.000
			Total	553.366.247	646.659.000
			Diferencia	**93.292.753**	

Fuente: Información aportada por entidad, Calculó realizado por el equipo auditor.

Respuesta Entidad

Es importante hacer saber que la Junta Directiva en sesión No 208 del 27 de enero de 2021 modificó el precio mínimo de venta en los casos que el valor

del avaluó catastral sea superior al avaluó comercial, y se aprueba que: el precio base de venta será el avaluó comercial, siempre que esté no sea inferior al 50% del avaluó catastral.

La Junta Directiva, además señaló que se debe tener en cuenta que en materia de tributación para los gastos de escrituración siempre se tendrá en cuenta el valor del avalúo catastral así el bien se haya vendido por debajo de este valor.

Esto teniendo en cuenta la consulta elevada por el Ministerio de Hacienda al Concejo de Estado y la respuesta dada por este el 26 de octubre de 2020 en donde señalan que es favorable la solicitud presentada por la SAE respecto de existir la posibilidad de vender los bienes administrados por el Frisco por debajo del avaluó catastral en los casos que este sea superior al avaluó comercial, adicionalmente indicó que no existe prohibición legal para vender inmuebles por debajo del avaluó catastral.

Lo anterior basado en los siguientes fundamentos: Los procesos de comercialización de los bienes inmuebles se han visto afectados, pues un porcentaje importante de estos se encuentran avaluados catastralmente por un mayor valor al determinado por el avalúo comercial. Lo anterior, en razón a aspectos tales como su ubicación en zonas de alto impacto, sus condiciones físicas y estructurales, su proyección comercial, entre otras.

El avalúo comercial es el resultado de analizar distintas variables que permiten finalmente determinar el valor promedio de un inmueble específico, Este avalúo constituye un sustento idóneo para la celebración de negocios jurídicos, al estar conforme a la realidad del bien.

Por su parte, el avalúo catastral toma en consideración zonas homogéneas conforme a modelos econométricos, los cuales tienen como propósito determinar la base gravable del impuesto predial por parte de las secretarias de hacienda distritales y municipales, y limitar la tasación a diferentes tributos en el desarrollo de actos jurídicos.

Tomar el avalúo catastral como fuente para determinación del precio de venta de los bienes inmuebles en proceso de extinción de dominio tiende a convertirse en un obstáculo para el desarrollo de ventas, pues en estos casos se tratan de valoraciones sectorizadas que no se concentran en un bien particular como si ocurre con el avalúo comercial

Teniendo en cuenta lo anterior, establecer como límite mínimo para la negociación de inmuebles el valor reflejado en el avalúo catastral es contrario

a los intereses de las partes involucradas en el negocio jurídico, al verse estas obligadas a realizar una negociación sobre bases no ajustadas a la realidad comercial y económica del bien.

Ahora bien, es importante aclarar que el avalúo catastral no se tiene en cuenta como base para la determinación del precio mínimo de venta, ya que es el avalúo comercial junto con las variables definidas en el Decreto 2136 de 2015, Art. 2.5.5.3.1.6 y la Metodología de Administración de los bienes del Frisco en el numeral 2.3.1, los que determinan el precio mínimo de venta de los inmuebles administrados por SAE e incorporados al proceso de venta, por lo cual no se considera que se presente una pérdida de recursos al patrimonio del Frisco ni se esté haciendo caso omiso a lo establecido en la normatividad aplicable para la administración de los bienes del Fondo, por lo que no se incurre en una incidencia fiscal ni disciplinaria.

Análisis Respuesta

Del análisis de la respuesta enviada por la entidad donde indican lo siguiente; *"la Junta Directiva en sesión No 208 del 27 de enero de 2021 modificó el precio mínimo de venta en los casos que el valor del avaluó catastral sea superior al avaluó comercial, y se aprueba que: el precio base de venta será el avaluó comercial, siempre que esté no sea inferior al 50% del avaluó catastral."*

Es importante indicar que como lo manifiesta la entidad en su respuesta el avaluó catastral no es tomado como base mínima de venta, por normatividad y el procedimiento es tomado del avaluó Comercial junto con otras variables que determinen el valor del bien inmueble en el mercado.

Así las cosas, no se evidencian los estudios de cada bien inmueble autorizando la venta por debajo del avaluó catastral, por otra parte la Metodología de administración. 2.3.1 Precio Base de Venta estableces; "*La determinación del precio base de venta (PBV) se basa en las variables definidas en el artículo 2.5.5.3.1.5. del Decreto 2136 de 2015, donde las variables a tener en cuenta para la comercialización de bienes muebles e inmuebles son: Avalúo comercial."* Avalúo que no fue tomado en cuenta para la enajenación de los bienes inmuebles relacionados en la observación.

Es importante mencionar que en la respuesta por parte de la entidad en relación con los bienes inmuebles enajenados manifiestan lo siguiente; *"Se realizarán acercamientos con el cliente con el fin de que se abone el valor correspondiente para completar el precio del avalúo catastral vigente para el 2022 dado que la actualización hizo que este valor superara el valor de avalúo*

comercial que fue la base a tomar para la fijación del precio de venta". Lo anterior denota deficiencias en la administración a momento de enajenar los bienes inmuebles generando perdida de recursos al Frisco. El hallazgo se mantiene con todas las connotaciones.

Hallazgo 19. Inventarios Bienes Inmuebles

La Ley 1708 de 2014, por medio de la cual se expide el código de extinción de dominio, en el artículo 90 se refiere a la competencia y reglamentación, así: "*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".*

La misma norma en el artículo 92 trata el tema de los mecanismos para facilitar la administración de bienes como sigue; "*Los bienes con extinción de dominio y afectados con medidas cautelares dentro del proceso de extinción de dominio podrán ser administrados utilizando, de forma individual o concurrente, alguno de los siguientes mecanismos: 1. Enajenación. 2. Contratación. 3. Destinación provisional. 4. Depósito provisional. 5. Destrucción o chatarrización. 6. Donación entre entidades públicas".*

El parágrafo 6º del ya citado artículo 92, señala: "*Será causal de terminación anticipada de los contratos de arrendamiento suscritos por el Frisco, i) Condiciones no acordes al mercado, de acuerdo con los estudios técnicos que para el caso determine el administrador en su metodología; ii) La destinación definitiva de los inmuebles de conformidad con lo previsto en esta Ley; iii) Los contratos celebrados que no se acojan a las condiciones establecidas en la metodología de administración del Frisco. Configurada la causal de terminación anticipada, el administrador del Frisco podrá ejercer las facultades de policía administrativa previstas en esta Ley para la recuperación del activo. En todo caso, el administrador del Frisco, no podrá celebrar contratos de arrendamiento con el afectado dentro del proceso de extinción de dominio o sus familiares dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil".*

El Decreto 2136 de 2015, por el cual se reglamenta el Capítulo VIII del Título III del Libro III de la Ley 1708 de 2014, Titulo 5 Capitulo 1, en el artículo 2.5.5.1.2, literal c) precisa*: "Bienes del Frisco. Son aquellos sobre los cuales se ha declarado extinción de dominio mediante sentencia en firme. También se entenderán como bienes del Frisco aquellos sobre los cuales se han decretado medidas cautelares dentro del proceso de extinción de dominio".*

Acorde con lo anterior y de la inspección física realizada en el mes de marzo de 2023 a una muestra de bienes inmuebles urbanos y rurales a cargo de la Regional Centro Oriente de Frisco, se evidenciaron irregularidades en la administración y control de estos, tales como: direcciones de ubicación del bien que no coinciden con los registrados en los reportes de inventario suministrados por la entidad al grupo auditor y por consiguiente de algunos no se tiene la certeza de su existencia y ubicación, improductivos algunos por administración directa de Frisco y otros a través de depositarios, con ocupación irregular, con proceso de desalojo de arrendatarios con mora en los pagos de los cánones de arrendamiento pactados y que sin embargo continúan ocupando el bien, bienes en estado de abandono, desvalijados y en deterioro, bienes a los cuales desde que Frisco los recibió de la DNE, no ha realizado visitas y estos se encuentran por cuenta del administrador de turno, bienes que por su ubicación son de difícil acceso, lotes urbanos estratégicamente ubicados que no poseen cerramiento ni nomenclatura de ubicación, como es el caso de los que a continuación se relacionan; en la descripción no se indica el área del terreno y/o de la construcción, algunos no registran valor de avalúo comercial y ninguno posee avalúo catastral lo que impide tener certeza respecto del cálculo y recaudo de la rentabilidad real de estos bienes, hechos que permiten evidenciar ausencia de control y de seguimiento así como de inaplicación de los mecanismos para facilitar la administración de bienes en afectación de los intereses estatales y en contravención de lo ordenado por la Ley 1708 de 2017, articulo 92, parágrafo 6º. Esta observación conlleva connotación de presunto alcance disciplinario.

Tabla 23
Muestra de Inspección Física realizada en marzo de 2023
a Inventario de Bienes Inmuebles Extintos
Regional Centro Oriente – Bogotá
Cuenta 1510 Mercancías en Existencia y 1951 Propiedades de Inversión

Folio Matricula Inmobiliaria Código Matriz	Descripción del Bien	Resultado Visita CGR
50C-573327 10102105002	El inmueble corresponde a una (1) bodega localizada en la esquina suroccidental de la intersección de la	Este folio de matrícula Inmobiliaria y el siguiente en la construcción identificado con el FMI 50C-776914 conforman un solo predio,

Folio Matricula Inmobiliaria Código Matriz	Descripción del Bien	Resultado Visita CGR
	carrera 26 con calle 8. Presenta acceso directo por la carrera 26.	(casa de 3 pisos), no logramos ingresar pese a que realizamos la visita acompañados de un funcionario de Frisco y se halló ocupado. Posee promesa de compraventa de la cual no se evidenció finiquitada como tampoco el pago respectivo.
50C-776914 10102427002	El inmueble corresponde a una (1) bodega localizada en el costado noroccidental de la carrera 26, entre la calle 7 y calle 8, de la actual nomenclatura urbana de Bogotá.	Este predio y el siguiente 50C-573327 conforman un solo inmueble en un mismo predio, casa de 3 pisos, no logramos ingresar a pesar de que al momento de nuestra visita nos acompañó un funcionario de Frisco designado para este fin. Posee promesa de compraventa de la cual no se evidenció finiquitada como tampoco el pago, se encontró ocupado.
50C-449773 10101783001	Se trata de una casa de tres pisos, con acabados y materiales de la época de construcción, aparentemente desde la fachada se observó un buen estado de conservación. 7 de agosto.	El inmueble consta de varias unidades económicas en el primer piso se encuentran varios locales arrendados a diferente comercio, que se caracteriza por ofrecer servicio automotriz. Se evidenció ocupación irregular, debido a que la entidad informó a la CGR haber realizado visita el 8 de marzo de 2023, en la que se reportó que el inmueble se encuentra ocupado ilegalmente y que se efectuó un proceso de desalojo para el día 24 de mayo de 2022, no obstante encontrarse con soldadura, el inmueble fue ocupado ilegalmente el 15 de febrero de 2023. No se allegó contrato de arrendamiento y comprobante por concepto de pagos.
50C-1223566 10101330001	Apartamento 1001 Edificio la Peña	Se encuentra ocupado, no nos permitieron ingresar pese a que la CGR realizó la visita con acompañamiento de un funcionario de Frisco designado por la entidad para este fin, no posee avalúo comercial, ni catastral. Frisco informó que este bien inmueble posee el contrato de arrendamiento 3725 el cual se encuentra en proceso jurídico debido a que desde el año 2018 se realizó notificación de terminación del contrato y solicitud de entrega inmediata del bien; De igual forma indica la entidad que en el sistema signa 2.0 se encuentra una visita cargada con fecha 26 de noviembre de 2019 en la que se reporta inmueble con estado de ocupación “arrendado”

Folio Matricula Inmobiliaria Código Matriz	Descripción del Bien	Resultado Visita CGR
50C-186749 10110393017	Bodega urbanización Paloquemao.	No se encontró esta nomenclatura, la existente en la construcción de dos pisos no concuerda con la registrada en estados contables. Allí funciona un laboratorio farmacéutico y tiene ocupada toda una manzana ubicada por detrás de los juzgados de Paloquemao. No registra avalúo comercial ni catastral. Indica la entidad a la CGR que el inmueble cuenta con cuatro visitas de inspección cargadas en Sigma 2.0, las cuales fueron realizadas entre 2022 y 2020 por el depositario, que en la última visita con fecha 13 de octubre de 2022 se reporta como una ocupación ilegal. Asi mismo informa que la unidad inmobiliaria se encuentra conformada por cuatro (4) inmuebles identificados con los FMI 50C-190541, 50C-1493236, 50C-1507754 unidos físicamente y conforman una sola unidad económica.
50C-1407226 10111368018	Apartamento 502 Edificio Ensenada, Chicó	Se encuentra ocupado, se evidenció una oficina en una de las habitaciones, Frisco indica que es el estudio del arrendatario. La arrendataria informa que ha registrado reclamación a SAE, para que se haga ROM, debido a que el edificio tiene problemas de cimentación y se está ladeando hacia adelante. Sin embargo, la entidad informa que no cuenta con requerimientos o notificaciones formales de la arrendataria y que en caso de requerirse es la propiedad horizontal quien lo debe asumir. Sin avalúo catastral ni comercial. Informa Frisco a CGR que el inmueble cuenta con tres visitas cargadas en Sigma 2.0 de fechas febrero de 2023, agosto de 2022 y septiembre de 2020 por el depositario e indica que se encuentra con cesión contrato de arrendamiento 5715 del 20 de enero de 2014 entre SAE y Depositario quien a su vez suscribió contrato de arrendamiento con la actual ocupante asi mismo remitió estimado de renta vigente desde agosto 13 de 2021, sin embargo solo allegó estado de cuenta con facturación y pagos del periodo abril de 2022 a febrero de 2023 con cargo al contrato 10208 de abril 8 de 2022.

Folio Matricula Inmobiliaria Código Matriz	Descripción del Bien	Resultado Visita CGR
50C-1223568 10113463020	El edificio se encuentra sobre el costado oriental de la avenida circunvalar, más exactamente en la intersección vial de la transversal 5 con la carrera 1, a dos cuadras de la carrera 7.	Edificio la peña, no logramos ingresar el vigilante no autorizó Sin avaluó catastral
50N-948105 10102669003	Finca Guaymaral	Se halló una casa de dos niveles en un lote de terreno en estado desvalijado y deteriorado con un vigilante de turno de una compañía de vigilancia, al fondo del lote se encuentra otra construcción de un piso sellada, no logramos ingresar a esta último. No registra avalúo comercial ni catastral.
50N-654230 10102203002	Es un predio de dimensiones considerables, el cual cuenta con construcciones utilizadas como hangares de aeronaves. Guaymaral	Se hallo un predio con construcción para oficinas (desocupado) y construcción para vivienda (ocupada) y un lote ocupado con gran cantidad de aeronaves, algunas en estado de reparación y de pintura, un vigilante de turno de una compañía de vigilancia, y dos personas de un contratista de prestación de servicios de Frisco.
50C-1280049 10101319001	El predio se encuentra localizado en el cuarto piso del edificio denominado alarkos, ubicado en la tv 2 este # 77 - 77 barrio los rosales, Bogotá. Se trata de un apartamento, ubicado en el cuarto piso del edificio alarkos. es un inmueble de uso residencial con buena distribución de sus espacios, actualmente se encuentra ocupado y presenta un buen estado de conservación; consta de sala comedor, cocina, zona de ropas, 3 alcobas y 3 baños, sala de televisión y tiene 2 balcones.	Se encontró un apartamento bastante amplio, en estado de conservación aceptable y desocupado.
50C-656559 10102634002	Sobre el terreno anteriormente descrito se levanta una casa de dos (2) niveles de altura, la cual presenta un regular estado de conservación debido al aparente abandono que presenta; dicha edificación en un principio fue construida para uso residencial, la cual parte de esta se adecuó posteriormente para uso de oficinas y consultorios, sin embargo, la distribución de la edificación corresponde a una casa de habitación.	No se encontró la edificación que se describe, por el contrario, se halló un lote de terrero con cerramiento en tejas de lámina, y una grúa dentro del lote en construcción con un aviso de venta de apartamento. Se argumentó por parte del funcionario Frisco que fue vendida, pero no se evidenció documentación de la venta del bien como tampoco los pagos respectivos.

Folio Matricula Inmobiliaria Código Matriz	Descripción del Bien	Resultado Visita CGR
50C-1246897 10114513023	Apartamento 801 de la diagonal 91 no.4b-75el apartamento tiene 331.7 m2 y se encuentra localizado en el octavo piso del edificio monte carmelo, edificado sobre un lote de terreno medianero ubicado en el costado occidental de la carrera 1c entre las calles 89 y 90 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá.	Se evidenció una ocupación irregular desde hace aproximadamente 8 años, la ocupante manifestó deseo de legalizar el arrendamiento.
50S-984551 10101374001374-001	Casa Lote	Se evidenció un lote Baldío sin identificación de nomenclatura, sin cerramiento y con varios vehículos parqueados. No se tiene certeza de que este corresponda al FMI indicado en la cuenta contable.

Fuente: Información suministrada por Frisco, visita de inspección física CGR realizada por CGR en marzo 2023. Elaboró: Equipo auditor.

Respuesta Entidad

"*La naturaleza de los inmuebles administrados por SAE que hace que la entidad deba realizar un trabajo de reconstrucción de la tradición e historia de cada uno de los inmuebles con el fin de exponer los resultados a los gestores catastrales con el fin de rastrearlos en sus sistemas de información y bases de datos, pues los catastros son quienes tienen la información oficial insumo para que SAE cumpla con sus funciones misionales.*

El bajo nivel de actualización catastral a nivel nacional y la baja interrelación catastro – registro, pues el catastro brinda la información oficial física y económica, pero quien certifica la información jurídica y brinda la titulación de dominio es la Superintendencia de Notariado y Registro, cada entidad tiene un sistema de información con naturaleza y datos diferentes asociados a un mismo inmueble, esto teniendo en cuenta que cada uno cuenta con distintos niveles de actualización, calidad, estandarización, entre otros aspectos relevantes de los datos…." es importante evidenciar las dificultades que se han presentado con el Catastro Nacional históricamente y que en la actualidad aún persisten.

De acuerdo con el CONPES 3859 de 2016: "…En Colombia, el catastro se ha concebido principalmente como un instrumento para el fortalecimiento fiscal de las entidades territoriales, desconociendo en gran medida sus otras aplicaciones. En consecuencia, el catastro nacional actual no cuenta con una orientación multipropósito y presenta importantes deficiencias al menos en tres aspectos

estructurales: (i) no es completo, no está formado en 28% del territorio nacional; (ii) no está actualizado en el 63,9% del territorio (722 municipios) y; (iii) no está integrado con otros sistemas de información sobre el territorio.

…(…)"*Los avalúos comerciales, se realizan por solicitud de la Sociedad de Activos Especiales y la comercializadora CISA encargada de las ventas de los activos extintos y en proceso, estos avalúos justamente hacen parte del proceso de venta y no afectan la posibilidad de recaudo mediante la disposición temporal a través de contratos de transacción o arrendamiento , en el caso de transacción y/o arrendamiento se generan los Estimados de Renta que según estudios del mercado proponen unos valores superiores e inferiores que se deben percibir mensualmente*"….(…)

FMI 50C-573327 y FMI 50C-776914: efectivamente los inmuebles fueron vendidos, identificados con ID CISA 182 firmando promesa el 21 de abril de 2022, así mismo, aprobó la preentrega mediante el Comité Regional No.48 del 09 de agosto de 2022 por cumplir con el requisito solicitado para inmuebles extintos, siendo este el pago del 100% del valor de la venta realizado en tres contados 1. $1.001.500.000 el 15 de marzo de 2022, 2. $ 2.210.000.000 el 23 de junio de 2022 y 3. $ 46.368.750 el 26 de julio de 2022, está entrega se realizó el 16 de febrero de 2023 y se encuentran incluidos dentro de la proyección de escrituración para el mes de abril;

FMI No. 50C-573327: contó con la resolución de desalojo No. 1336 de fecha 28 de diciembre de 2022 y el FMI No. 50C-776914 contó con la resolución No. 1335 de fecha 28 de diciembre de 2022; los dos folios forman una misma unidad inmobiliaria; su prioridad para realizar el desalojo fue por ventas para entrega al nuevo propietario, la cual se materializó el 16 de febrero de 2023 logrando la recuperación del bien y entregándolo a su propietario el 17 de febrero de 2023, luego que se surtieran los últimos requisitos por pates del área de ventas.

FMI 50C-449773: Es preciso mencionar que el inmueble cuenta con nueve visitas de inspección cargadas en Sigma 2.0 las cuales fueron realizadas entre el 2020 y 2023, siendo la del pasado 8 de marzo de 2023 la última visita realizada por la funcionaria de SAE, quien reporta el inmueble ocupado ilegalmente. El inmueble fue recibido mediante "Acta de ocupación" suscrita el 5 de octubre de 2000. Este inmueble desde su incautación ha sido susceptible de ocupación, en el cual se realizó un proceso de desalojo para el día 24 de mayo del 2022 y se dio inicio inmediato de proceso de arrendamiento comercial y venta del mismo, pese a que contaba con soldadura el inmueble fue ocupado nuevamente el 15 de febrero 2023 a pesar de que ya se venía adelantando un proceso de arrendamiento y varias visitas comerciales de promoción. Posterior a la ocupación se inició contacto con los ocupantes y

reunión donde se les informaba que debían realizar entrega voluntaria del inmueble o se realizaría proceso de recuperación del bien, según reunión realizada con el área jurídica la fecha de esta entrega se realizará el próximo 18 de abril 2023. Paralelamente se solicitó iniciar con el proceso de resolución de desalojo por si no se logra la persuasión de la entrega voluntaria. cabe aclarar que el inmueble se encuentra bajo administración del depositario INMOBILIARIA ALLIANZA GROUP.

FMI 50C-1223566: Se aclara que en el sistema Sigma 2.0 se encuentra una visita cargada con fecha 26 de noviembre de 2019, realizada por el funcionario de Frisco quien reporta el inmueble con estado de ocupación “Arrendado”, por cuanto se encuentra asociado al contrato 3725. Se recibió mediante acta de secuestro de fecha 28 de enero de 2005.

Una vez consultadas nuestras bases de datos y sistema de correspondencia, y de acuerdo a la última base de desalojos a corte 23 de febrero de 2023, se evidenció que a la fecha dicho folio de matrícula 50C-1223566 no cuenta con resolución de desalojo, no obstante, mediante radicado de salida CS2018-022301 de fecha 19 de octubre de 2018 se realizó notificación de terminación de contrato de Arrendamiento No. 3725 y solicitud de entrega inmediata del inmueble ubicado Carrera 6 No 88-44 Apartamento 1001 Edificio la Peña, identificado con matrícula inmobiliaria No.50C-1223566 el contrato 3725 no cuenta con metodología SAE, y se encuentra en proceso jurídico, por lo cual se está realizando la actualización de estimado de renta para el proceso de saneamiento o comercialización del inmueble, esto con el fin de que cuando una vez finalice el proceso jurídico se dictamine la mejor opción comercial del inmueble.

De igual forma, se evidencia en la base de datos suministrada por la Gerencia Comercial de avance de procesos judiciales y se identifica que el caso está siendo gestionado por los abogados externos para la recuperación del valor adeudado por el arrendatario.

FMI 50C-186749: Se aclara que, la unidad inmobiliaria se encuentra conformada por cuatro (4) inmuebles identificados con los siguientes folios de matrícula inmobiliaria, 50C- 190541, 50C-1493236 y el 50C-1507754, que se encuentran unidos físicamente y conforman una sola unidad económica. Revisando los estados contables del inmueble, la dirección registrada corresponde a la dirección catastral antigua o anterior que se encuentra registrada en la ventanilla única de registro VUR, en la actualidad su dirección catastral del inmueble es la AK 30 18 58. Para el caso de Bogotá, la identificación de los inmuebles y su ubicación se puede realizar a través de los

geoportales SINUPOT y Mapas Bogotá mediante el CHIP catastral para obtener la coordenada geográfica y la dirección catastral actual del predio, a continuación, los inmuebles con cada referencia catastral, 50C- 1493236 CHIP AAA0072ZLRJ, 50C-190541 CHIP AAA0072ZLNX, 50C-186749 CHIP AAA0072ZLMR y 50C-1507754 CHIP AAA0072ZKRU.

El inmueble cuenta con cuatro visitas de inspección cargadas en Sigma 2.0, las cuales fueron realizadas entre 2022, 2021 y 2022 por el depositario reportando como última visita de fecha 13 de octubre de 2022 reportando una ocupación ilegal. El mismo fue recibido mediante acta de secuestro el 16 de noviembre de 2004.

El inmueble se encuentra con contrato de arrendamiento No 7175, el cual se revisó y cuenta con estimado de renta del año 2018. Cabe aclarar que este contrato fue firmado en el año 2019 a 10 años de vigencia y actualmente cumple con metodología SAE. Respecto de estado de cuenta se evidencia que se encuentra en estado aprobado y al día con el saldo pendiente del mes en curso por el valor del canon $54.859.000.

FMI 50C-1407226: Se aclara que esta Sociedad no cuenta con requerimiento o notificaciones formales de la arrendataria frente a problemas de asentamientos del edificio, igualmente en caso de presentarse esta situación la Ley 675 de 2011 de Propiedad Horizontal establece las responsabilidades de la copropiedad frente a zonas comunes, en este caso el problema de asentamientos proviene de la interacción suelo-estructura la cual corresponde a un estudio, diseño e intervención de toda la Copropiedad y no solo de un propietario en específico. Así que, si existen daños al interior del inmueble administrado por SAE SAS producto de asentamientos, la administración y la Copropiedad en general deben responder por estos daños y su reparación.

De igual manera aclaramos que desde el año 2019 la arrendataria nos ha notificado diferentes fallos menores en el inmueble (calentador, fugas de agua, tuberías rotas) que se han atendido en su momento de manera efectiva.

El inmueble cuenta con tres visitas cargadas en Sigma 2.0, de fechas: febrero de 2023, agosto de 2022 y septiembre de 2020, cargadas por el depositario, quien reportó el inmueble arrendado en cada una de las visitas, información que coincide con la base de facturación ya que este se encuentra arrendado mediante contrato de arrendamiento 5715, el cual se encuentra vigente. Este inmueble fue recibido mediante acta de secuestro de fecha 6 de septiembre de 2006. En ninguna de las visitas reportadas se encuentra observación referente a la oficina. El FMI cuenta con contrato de arrendamiento No 10208,

el cual se le realizó saneamiento al contrato con la DNE N 5715 cumpliendo así con los parámetros de la metodología SAE, incluido un estimado de renta vigente. Cabe aclarar que la oficina que se menciona es un estudio del esposo de la arrendataria.

FMI 50C-1223568: Se aclara que en caso de requerir ingresos a las propiedades horizontales la coordinación operativa envía oficio a la administración del PH para solicitar ingreso con tres días de anticipación cuando el inmueble se encuentre desocupado y en administración directa; en caso de que tenga depositario este se debe poner a cargo de la gestión. Cuando el inmueble se encuentra arrendado se envía la solicitud para el ingreso con tres días de anticipación al arrendatario. Igualmente, a la fecha no tenemos ningún requerimiento ROM.

El FMI cuenta con contrato de arrendamiento N 3865, el cual se encuentra en proceso de saneamiento ya que no cumple con la metodología SAE. Este contrato fue firmado por depositario provisional asignado por la Dirección Nacional de Estupefacientes, por tal motivo no cuenta con minuta, ni garantía contractual. Por ende actualmente se tiene proceso para realizar la actualización del estimado de renta para dar cumplimiento al proceso de saneamiento. El inmueble cuenta con una visita de inspección cargada en Sigma 2.0, de fecha 3 de agosto de 2020 por el funcionario Juan David Muñoz, quien manifestó que el arrendatario del contrato 3865 no permitió el ingreso. Por último, es necesario aclarar que este bien fue recibido mediante acta de secuestro el 10 de junio de 2004.

FMI 50N-948105: Se aclara que en caso de requerir ingresos a las propiedades horizontales la coordinación operativa envía oficio a la administración del PH para solicitar ingreso con tres días de anticipación cuando el inmueble se encuentre desocupado y en administración directa; en caso de que tenga depositario este se debe poner a cargo de la gestión. Cuando el inmueble se encuentra arrendado se envía la solicitud para el ingreso con tres días de anticipación al arrendatario, no hay reporte de sellamiento por parte del contratista. Frente a este predio se evidencia que se realizó entrega al depositario el 29 de septiembre de 2022, se han realizado visitas de validación por parte del depositario donde se evidencia que existe una ocupación irregular en el predio sin embargo no brindan información y no permiten el acceso al mismo, por lo anterior se están realizando las gestiones pertinentes para recuperación de este con el fin de generar una correcta administración sobre el mismo.

FMI 50N-654230: Se aclara que los custodios inmuebles son instalados en los inmuebles cuando estos se encuentran en riesgo de ser ocupados de manera irregular, o cuando en estos inmuebles aún se encuentran objetos de valor pendientes por ser reclamados por los propietarios, tal como es el caso de este predio en el que la coordinación jurídica solicitó el servicio de custodio inicio el 25 de enero de 2023. Frente a las gestiones realizadas del folio mencionado se realizó diligencia de desalojo con el fin de generar la recuperación del mismo para dar cumplimiento con la correcta administración de los predios administrados por la entidad.

Frente a las gestiones comerciales actualmente se está realizando promoción y comercialización del mismo en la cual se está trabajando a la fecha en la actualización del estimado de renta, se realizó visita comercial al predio con interesado el pasado 9 de marzo de 2023. El inmueble cuenta con la Resolución de desalojo No 658 de Fecha 11/07/2016 y Resolución Aclaratoria No. 682 de Fecha 18/04/2018; la cual fue materializada el pasado 31 de enero de 2023, dicha diligencia se realizó porque los ocupantes del citado inmueble en los diferentes intentos de recuperación del inmueble realizaban acercamientos para legalizar la ocupación al punto que la diligencia de desalojo programada el 22 de abril de 2019 fue suspendida y éstos suscribieron el contrato de arrendamiento No. 7003 y el contrato de transacción No. 7179 por el usufructo de la ocupación hasta el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento; no obstante, el arrendatario incumplió con la obligación de pagar los cánones y las cuotas de la transacción teniendo una mora por valor de $ 898.845.550.

Así las cosas, el contrato de arrendamiento y el de transacción se dio por terminado mediante comité No. 62 del 01 de diciembre de 2022 y se dio aplicabilidad al “PARÁGRAFO 6o. <Parágrafo adicionado por el artículo 72 de la Ley 1955 de 2019. El nuevo texto es el siguiente:> Será causal de terminación anticipada de los contratos de arrendamiento suscritos por el Frisco, i) Condiciones no acordes al mercado, de acuerdo con los estudios técnicos que para el caso determine el administrador en su metodología; ii) La destinación definitiva de los inmuebles de conformidad con lo previsto en esta Ley; iii) Los contratos celebrados que no se acojan a las condiciones establecidas en la metodología de administración del Frisco. Configurada la causal de terminación anticipada, el administrador del Frisco podrá ejercer las facultades de policía administrativa previstas en esta Ley para la recuperación del activo. En todo caso, el administrador del Frisco no podrá celebrar contratos de arrendamiento con el afectado dentro del proceso de extinción de dominio o sus familiares dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil.” Lo anterior se aplicó teniendo en cuenta que la

póliza de arrendamiento No. 26837 tuvo una vigencia hasta el 1 de agosto de 2019 y no se renovó producto del incumplimiento del arrendatario.

FMI 50C-1280049: Se aclara que frente a este predio se evidencia que se realizó retoma al depositario Lonja Propiedad el 18 de octubre de 2019 se anexa soporte, este predio se encuentra incluido en el plan choque de comercialización en el cual ya se solicitó la elaboración del estimado de renta y se realizara visita de validación para evidenciar su estado de ocupación. El inmueble no cuenta con visitas de inspección posteriores a la retoma realizada en el año 2019. Este fue recibido mediante acta de ocupación de fecha 15 de junio de 2000.

FMI 50C-656559: Se aclara que efectivamente el inmueble fue vendido, identificado con ID CISA 2631 se firmó promesa el 11 de enero de 2022, así mismo, aprobaron preentrega mediante comité nivel central No. 17 del 18 de marzo de 2022 por cumplir con los requisitos solicitados para inmuebles extintos el cual es pago del 100% del valor de la venta realizado en tres contados 1. $565.000.000 el 5 de enero de 2021, 2. $ 2.259.425.732 el 23 de marzo de 2022 y 3. $ 692.212 el 12 de diciembre de 2022 está entrega se realizó el 28 de marzo de 2022 y se firmó escritura pública No.4569 del 12 de diciembre de 2022 por parte de la gerencia regional y el comprador, está pendiente firma por parte de la fiduciaria la cual estaba pendiente por discrepancia en una cláusula con relación a la fiducia la cual ya se pudo solucionar entre las partes en reunión el día de hoy 10 de abril de 2023, por lo anterior, se procedió a realizar los ajustes correspondientes y de esta manera completar las firmas para realizar el registro de la venta en el certificado de libertad y tradición. Teniendo en cuenta lo anterior, la situación identificada se encuentra en el marco de las gestiones normales que permiten la venta del inmueble.

FMI 50C-1246897: Se aclara que respecto al inmueble en mención no se evidencian visitas cargadas en Sigma 2.0, no obstante, frente a este predio, se evidencia que el inmueble registra extinto y teniendo en cuenta la última base correspondiente a los inmuebles entregados a CISA para comercializar en virtud del contrato interadministrativo 011 - 2015, consolidado al 23 de marzo de 2023 este predio ya se encuentra prometido para VENTA. El proceso de venta se encuentra en saneamiento de pasivos (administración y predial), una vez contemos con estos pagos y sus respectivos paz y salvos se procederá a solicitar a CISA la elaboración de minuta para radicar en notaria la documentación completa, sí la notaría considera que todo se encuentra en orden procederá a fijar fecha de firma, ahora bien, en cuanto a la preentrega

no aplicaría ya que el inmueble fue comercializado con estado de ocupación irregular.

Análisis Respuesta

La entidad en su argumentación y explicación general y por cada bien identificado con FMI en el hallazgo, complementa el contenido del hallazgo, por consiguiente, continua. Se reconocen las gestiones adelantadas por las áreas a cargo para la depuración y actualización catastral, por consiguiente se retira la connotación disciplinaria.

Hallazgo 20. Inventario Bienes Muebles – Vehículos

La Ley 1708 de 2014, por medio de la cual se expide el código de extinción de dominio, en el artículo 90 se refiere a la competencia y reglamentación, así: "*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".*

La misma norma en el artículo 94 trata el tema de contratación así "Contratación. Con el fin de garantizar que los bienes sean o continúen siendo productivos y generadores de empleo, y evitar que su conservación y custodia genere erogaciones para el presupuesto público, la entidad encargada de la administración podrá celebrar cualquier acto y/o contrato que permita una eficiente administración de los bienes y recursos. El régimen jurídico será de derecho privado con sujeción a los principios de la función pública. Dentro de los procesos de contratación, se exigirán las garantías a que haya lugar de acuerdo con la naturaleza propia de cada contrato y tipo de bien"

También se tiene como fuente de criterio el "Procedimientos de Identificación de Bienes Inmuebles a Comercializar P-DP2-071. y Procedimiento de Chatarrización P-DF1-037". En la inspección física realizada a una muestra de vehículos en administración de Frisco, ubicados en una de las bodegas del contratista de prestación de servicios denominado el contratista y que tiene pactado para bodegaje, custodia de los bienes muebles en administración de

Frisco, entre otros, tales como el contrato 067 de 2019 por $5.407.599.226 incluido IVA con plazo de ejecución de cuatro (4) años y con objeto; *…(…) "prestar el servicio de transporte, recepción, avalúo, almacenamiento, deposito, guarda, custodia, conservación, disposición final y demás servicios complementarios asociados a la administración de los bienes muebles que sean puestos a disposición de la SAE SAS para la zona 1"* …(…).

Respecto de la enajenación el Decreto 2136 de 2015, en el artículo 2.5.5.3.1.1. precisa: *"La enajenación de los bienes del Frisco está a cargo del Administrador del Frisco, bajo el régimen jurídico de derecho privado con sujeción a los principios de la función pública tales como imparcialidad, igualdad y transparencia conforme lo señalado por el artículo 94 de la Ley 1708 de 2014".*

El artículo 2.5.5.1.1del Decreto 2136 de 2015 respecto del Objeto, señala: El presente título se aplica a los bienes a cargo del Administrador del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (Frisco) respecto de los cuales se declare la extinción de dominio o se hayan decretado o se decreten medidas cautelares en procesos de extinción de dominio. El literal G) del artículo 2.5.5.1.2 del mismo decreto citado, indica*: "Venta Masiva. Procedimiento de enajenación por medio del cual se pretende realizar la venta de un número plural o conjunto de bienes con el fin de ser adjudicados en bloque. El artículo 2.5.5.3.1.5. del Decreto 2136 de 2015 - Venta masiva de bienes. El administrador del Frisco podrá agrupar un lote de bienes para su venta masiva bajo la metodología que este determine y en el cual indicará el precio base de los mismos".*

Respecto de la enajenación el Decreto 2136 de 2015, en el artículo 2.5.5.3.1.1. precisa: *"La enajenación de los bienes del Frisco está a cargo del Administrador del Frisco, bajo el régimen jurídico de derecho privado con sujeción a los principios de la función pública tales como imparcialidad, igualdad y transparencia conforme lo señalado por el artículo 94 de la Ley 1708 de 2014".*

El artículo 2.5.5.1.1del Decreto 2136 de 2015 respecto del Objeto, señala: El presente título se aplica a los bienes a cargo del Administrador del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado (Frisco) respecto de los cuales se declare la extinción de dominio o se hayan decretado o se decreten medidas cautelares en procesos de extinción de dominio. El literal G) del artículo 2.5.5.1.2 del mismo decreto citado, indica*: "Venta Masiva. Procedimiento de enajenación por medio del cual se pretende realizar la venta de un número plural o conjunto de bienes con el fin de ser adjudicados en bloque. El artículo 2.5.5.3.1.5. del Decreto 2136 de 2015 - Venta masiva de bienes. El administrador del Frisco podrá agrupar un lote de bienes para su venta masiva bajo la metodología que este determine y en el cual indicará el precio base de los mismos".*

Respecto de lo anterior y de la visita de inspección física realizada por el grupo auditor en el mes de marzo de 2023, se evidenció que gran cantidad de vehículos se encuentran en un lote de terreno vía a Madrid Cundinamarca, cuyas condiciones son al descubierto, es decir que los bienes deben soportar permanentemente y durante muchos años las inclemencias del tiempo como el sol y el agua y otros efectos climáticos; este terreno rural a cargo de un contratista de prestación de servicios fue limpiado de maleza, es un espacio de cimentación en tierra, con cerramiento en plástico y estantillos rústicos, con una caseta provisional (contenedor) que se ha vuelto permanente, donde se sitúan dos funcionarios del contratista de bodega y un vigilante de turno de una compañía de vigilancia; escenario que afecta la conservación y custodia de los vehículos, y por ende el valor registrado en la cuenta de inventarios del balance, así como del que se proyecte para la venta o devolución, pues se evidenciaron vehículos que presentan estado de corrosión y deterioro.

Por consiguiente, su estado y conservación incide en los recursos públicos que representan estos bienes muebles (vehículos), que hacen parte del inventario de Frisco y han sido entregados en administración, así como de la proyección de ingresos y erogación por costos de mantenimiento, custodia y bodegaje; situación ocasionada por deficiencias de administración, de gestión y de práctica de herramientas de control interno en las áreas y dependencias de la entidad que tienen a cargo estas funciones, pues pese a invertir recursos en contratación que generan erogaciones tendientes presuntamente a garantizar que los bienes sean o continúen siendo productivos y generadores de empleo, estos se están devaluando tanto por su antigüedad, como por el pasar del tiempo y los efectos ambientales y de custodia, en incumplimiento de lo ordenado por la Ley 1708 de 2014, articulo 94. Contratación; así como de inaplicabilidad del procedimiento identificación de bienes inmuebles a comercializar P-DP2-071 *y* procedimiento de chatarrización P-DF1-037. Ver imágenes.

Imagen vehículos bajo custodia de contratista de SAE FRISCO
Ubicados en lote de terreno vía Madrid Cundinamarca



Fuente: Visita de inspección física realizada por CGR, en mes de marzo de 2023. Fotografías tomadas por equipo auditor.

De igual forma, en las visitas de inspección física realizadas a las bodegas de Itagüí, Antioquia y Yumbo, Valle del Cauca, se evidenció que el contrato 066 de 2019 de bodegaje no contempla dentro de sus cláusulas el encendido de los vehículos de media y baja gama, lo que ocasiona posibles fallas en la batería, piezas eléctricas, sistema de refrigeración, caja de cambios, sistema de frenos y el motor, ya que luego de 1 año de estar sin funcionamiento es probable que el aceite del motor provoque oxidación en los cilindros y pistones, generando la pérdida total del vehículo.

En ocasión a la visita realizada en las diferentes bodegas, se certificó que los autos categorizados en media y baja gama no están autorizados para ser encendidos, siendo estos la gran mayoría almacenados en las bodegas. Además, que las condiciones de bodegaje de estos vehículos no se encuentran en las condiciones establecidas para la conservación de los mismos.

Todo ello en consideración, a la falta de gestión administrativa por parte de la SAE, el seguimiento y control a las operaciones de bodegaje en el

mantenimiento preventivo de los bienes muebles que no dan cumplimiento a los criterios de enajenación y productividad de los bienes muebles que se establecen en el Decreto 2136 de 2015.

Respuesta Entidad

En cuanto a la observación relacionada con las inadecuadas condiciones de almacenamiento de una gran cantidad de vehículos ubicados en patio y expuestos a las condiciones climáticas que desmejoran el estado de conservación de los bienes, es importante precisar que de los 411 medios de transporte ubicados en la Bodega Madrid y remitidos para su análisis, el 50% de estos bienes se recibieron de la Liquidada DNE y el 50 % restante son vigencia SAE.

Tabla 24
composición del Inventario del Bien

Origen Inventario	Regular mal Estado	Bueno	Total
DNE	206	1	207
SAE	201	3	204
TOTAL	**407**	**4**	**411**

Teniendo en cuenta el origen del inventario DNE o SAE se puede apreciar que, en el momento de recepción del mismo a Operadores logísticos, el 99.52% se encuentra tipificado entre regular y mal estado y tan solo el 0.48% se tipifica en buen estado. Lo que indica que su estado está directamente relacionado su vetustez y el estado en el que estaban previo a la existencia de la SAE. La observación de la Contraloría parte del supuesto de un estado óptimo o al menos bueno de los bienes, situación que no corresponde con la realidad de recibo de los bienes objeto de custodia.



De acuerdo con las estadísticas anteriores y teniendo en cuenta lo expresado en la observación No. 19, la composición de este tipo de inventario no amerita

una custodia en cobertizo ya que implicaría mayores costos de almacenamiento, para la probable utilidad o rentabilidad que pueda obtenerse de la disposición final del inventario ubicado en Madrid, a través del contratista "ALMAGRARIO", toda vez que como se puede apreciar el 50% de este inventario se encuentra con más de 8 años de almacenamiento.

Es conveniente indicar que el valor de patio y de cobertizo difiere, igual que en la respuesta de la observación No. 18, siendo el valor de patio $21.990 y de cobertizo $16.970. Por lo tanto y de acuerdo a su condición física objetiva y avalúo, un gran porcentaje de estos vehículos se encuentra en patio. Es importante precisar que el valor registrado en la cuenta de inventarios corresponde al valor de los avalúos realizados sobre los bienes, los cuales cuentan con una vigencia de tres años para los catalogados como comerciales; en relación con los categorizados como chatarra, teniendo en cuenta que los mismos no surtirán una mejora en su estado, la vigencia es indefinida, por lo que su valor comercial es cero y su disposición final será bajo el contrato de chatarrización vigente con el que cuente la Sociedad. La utilidad en la chatarrización de los medios de transporte es que de acuerdo a las normas vigentes, al ser chatarrizado se extinguen todas las obligaciones tributarias que estén asociadas a dichos bienes, que por su antigüedad son bastante onerosas, y a cambio la Sociedad recibe un ingreso por el peso del material ferroso del vehículo.

Para el caso de los vehículos tipificados como comerciales, la Sociedad implementó una estrategia para la rotación inmediata de estos vehículos y evitar así su deterioro, agilizando la ruta de alistamiento, especialmente para aquellos con ingreso reciente para que sean los primeros en disposición final a través de las subastas del martillo, o la disposición temporal a través del mecanismo de administración de destinación provisional, donde el mantenimiento y usos del vehículo se le traslada al destinatario provisional.

Así las cosas, no estaríamos afectando el valor registrado en la cuenta de inventarios del balance para estos bienes como se indica en su observación, toda vez que como se ha podido evidenciar el inventario ubicado en ese operador logístico fue recibido en malas condiciones y en la actualidad se están adelantando las gestiones correspondientes para la disposición final aplicable según avalúo. Es importante resaltar la gestión de chatarrización y retiro adelantada en este patio, teniendo en cuenta que los pagos se realizan por metro cuadro ocupado por el vehículo objeto de almacenamiento, durante los años que se ha ejecutado el contrato (desde el año 2019 hasta el actual 2023), se ha presentado un retiro de 209 vehículos que equivalen a 3353

metros cuadrados, lo que implica un ahorro durante la ejecución del contrato de $59.987.710 COP, en almacenamiento.

Ahora bien, es conveniente aclarar que el patio de Madrid está dentro de un complejo empresarial y cuenta con doble vigilancia, la vigilancia privada del centro empresarial y la vigilancia privada dedicada únicamente al patio que contiene los vehículos objeto de almacenamiento. El cerramiento no es plástico sino cerramiento en malla eslabonada por no ser permitido levantar muros de cemento al interior del centro empresarial, sin embargo, también tienen circuito cerrado de televisión interno y el del centro empresarial junto con la vigilancia 24 horas.

Por último, es importante aclarar que efectivamente a los bienes administrados por la Gerencia de bienes muebles no le aplica el procedimiento identificación de bienes inmuebles a comercializar P-DP2-071 ya que esta Gerencia cuenta con procedimientos especiales para el diagnóstico y alistamiento de bienes muebles y la comercialización, destrucción y chatarrización de los mismos por sus características especiales y al que ustedes hacen referencia en su observación corresponde a bienes inmuebles.

De los 2.834 medios de transporte ubicados en operadores logísticos y remitidos para su análisis, el 42% de estos bienes se recibieron de la liquidada DNE y el 58% restante son vigencia SAE tal y como se evidencia en la siguiente tabla. Composición inventario según estado de recepción del bien origen inventario regular mal estado, bueno.

Tabla 25
Composición Inventario Según Estado de Recepción del Bien

Origen inventario	Regular mal estado	Bueno	Total
DNE	1.094	97	1.191
SAE	1.290	353	1.643
Total	**2.384**	**450**	**2.834**

Fuente: Información suministrada por la entidad.

Teniendo en cuenta el origen del inventario DNE o SAE se puede apreciar que, en el momento de recepción de este a Operadores logísticos, el 92% se encuentra tipificado entre regular y mal estado y tan solo el 8% se tipifica en buen estado. Lo que implica que su estado está directamente relacionado su vetustez y el estado en el que estaban previo a la existencia de la SAE. La observación de la Contraloría parte del supuesto de un estado óptimo, o al menos bueno, de los bienes, situación que no corresponde con la realidad de recibo de los bienes objeto de custodia.

Por lo anterior se puede apreciar que la mayoría de estos bienes cuentan con un periodo de almacenamiento superior a los 9 años sin tener en cuenta el periodo de almacenamiento con el que ya registraban en vigencia DNE, la vetustez tiene un directo impacto en el estado de los vehículos, los cuales nos encontramos en proceso de alistamiento para disposición final y así disminuir costos de almacenamiento, para facilitar y agilizar este proceso la Entidad trabajo en la expedición de leyes que nos facilitaran la disposición de ciertos bienes que no se encontraban contempladas en el código de extinción de dominio ni en enajenación temprana, por ser bienes inmersos en procesos penales o sin un procesos jurídico asignado, para estos casos se expidieron las leyes. (ley de financiamiento y seguridad ciudadana) lo anterior para disminuir el inventario de bienes, lo cual es una prioridad de la Gerencia.

En cuanto a "(…) se certificó que los autos categorizados en media y baja gama no están autorizados para ser encendidos, siendo estos la gran mayoría almacenados en las bodegas. Además, que las condiciones de bodegaje de estos vehículos no se encuentran en las condiciones establecidas para la conservación de los mismos". Al respecto informamos que para determinar qué tipo de almacenamiento se le otorga a un vehículo, indistintamente su gama, es muy importante el inventario del bien y el estado físico inicial registrado al momento de ingreso al operador, ya que permite evitar incurrir en costos innecesarios de almacenamiento de estos activos, esto quiere decir que los vehículos categorizados en buen estado se remiten a cobertizo donde sus costos de almacenamiento son más altos debido a las condiciones de cubierta que sirven para proteger las condiciones físicas de los activos, en el caso de los categorizados como en regular y mal estado, son remitidos a patios y el costo de almacenamiento es mucho menor por metro cuadrado y por área que ocupe el vehículo; Sin embargo, cuando se realiza el avalúo y si se evidencia que las condiciones de los vehículos ameritan un cambio de almacenamiento se realiza la solicitud al operador para salvaguardar las condiciones del activo.

De otra parte y teniendo en cuenta la composición del inventario por Origen (DNE -SAE) o por estado físico de recepción (Bueno, regular o malo) es importante tener en cuenta que los vehículos bajo la administración de esta Sociedad fueron entregados en desuso o improductivos por lo tanto gestionar su recuperación o puesta en marcha generaría un gasto de mantenimiento y elevaría los costos de facturación mensual.

En relación con el patio objeto de la observación, esto es, Itagüí – Antioquia y Yumbo – Valle del Cauca, los valores de almacenamiento en patio y cobertizo son: $14.637 patio y $17.850 cobertizo para Antioquia, y en Yumbo sólo hay

cobertizo con un valor de $17.480, los valores se pagan por metro cuadrado ocupado para cada vehículo. Es importante resaltar que aprobar un pago mayor para el almacenamiento de bienes que desde su recepción están en un mal estado y están en proceso de ser chatarrizados podría tener incidencia fiscal, pues el bien al no ser un activo productivo y no tener vocación de comercialización implicaría un costo en tracto sucesivo mayor sin que exista la posibilidad de un retorno de inversión a favor del Estado.

Igualmente, para realizar la disposición final (chatarrización, comercialización o destrucción) de un activo se deben cumplir con unos requisitos previos establecidos en nuestra arquitectura empresarial, que implican un alistamiento administrativo, jurídico y técnico, procesos que dependen de terceros, autoridades judiciales, secretarías de tránsito, entre otras, que se desarrollan durante amplios espacios de tiempo para que se cumpla el requisito requerido, sin que sean resorte de la SAE.

En cuanto al mantenimiento de un vehículo en desuso, no hay que perder de vista que genera gastos de combustible, aceites, baterías y demás componentes que dependen de la marca y modelo del vehículo, tenientes a que estos mantenimientos no se encuentran valorados en la administración de las almacenadoras atendiendo a su alto costo.

Es importante indicar que los medios de transporte también se encuentran cobijados por normas contables que impactan el valor de los vehículos, por las normas de depreciación y políticas ambientales que regulan la Gestión Integral de Residuos o Desechos Peligrosos. En 2005, el entonces Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, formuló la Política Ambiental para la Gestión Integral de Residuos o Desechos Peligrosos (MAVDT, 2005), la cual establece como objetivo general “Prevenir la generación de los residuos peligrosos (Respel) y promover el manejo ambientalmente adecuado de los que se generen, con el fin de minimizar los riesgos sobre la salud humana y el ambiente contribuyendo al desarrollo sostenible”. Teniendo en cuenta esta política, al colocar en marcha un vehículo se genera combustión, aires contaminantes y, en muchas ocasiones, fluidos que contaminan el suelo, esto sin perder de vista que únicamente el 8% de los vehículos recepcionados para almacenamiento se encuentran en buen estado.

Mediante el Decreto 948 de 1995 (cuyo contenido hoy conforma el Título 5 del Decreto 1076 de 2015), se reglamentó la Ley 23 de 1973, algunos artículos del Decreto-Ley 2811 de 1974 y de la Ley 9 de 1979, así como la Ley 99 de 1993, en relación con la prevención y control de la contaminación atmosférica y la protección de la calidad del aire. Este Decreto estableció: i)Las normas y

principios generales para la protección atmosférica, ii)Los mecanismos de prevención, control y atención de episodios por contaminación del aire generada por fuentes contaminantes fijas y móviles, iii)Las directrices y competencias para la fijación de las normas de calidad del aire o niveles de inmisión, iv) Las normas básicas para la fijación de los estándares de emisión y descarga de contaminantes a la atmósfera, así como las de emisión de ruido y olores ofensivos, y v)Se regulan el otorgamiento de permisos de emisión, los instrumentos y medios de control y vigilancia, el régimen de sanciones por la comisión de infracciones y la participación ciudadana en el control de la contaminación atmosférica, teniendo en cuenta la normatividad mencionada, nos atañe la responsabilidad de no ser generadores de contaminación por los tipos de bienes que se manejan en la entidad.

Atendiendo a la guía ambiental para el tratamiento de vehículos al final de su vida útil, prima indicar la responsabilidad que recae sobre esta entidad con respecto a no ser generador de aire contaminantes. El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, en cumplimiento de las funciones que le correspondían por mandato del Decreto 948 de 1995, expidió la Resolución 601 de 2006 (MAVDT, 2006), por medio de la cual se establece la Norma de Calidad del Aire o Nivel de Inmisión para todo el territorio nacional, con el propósito de garantizar un ambiente sano y minimizar los riesgos sobre la salud humana que puedan ser causados por la concentración de contaminantes en el aire (contaminantes criterio, contaminantes no convencionales con efectos carcinogénicos y sustancias generadoras de olores ofensivos). Esta entidad no aplica la conservación de vehículos de modelos con obsolescencia tecnológica.

Por lo anteriormente expuesto y en cuanto a su consideración relacionada con la falta de gestión administrativa por parte de la SAE, el seguimiento y control a las operaciones de bodegaje en el mantenimiento preventivo de los bienes muebles que no dan cumplimiento a los criterios de enajenación y productividad de los bienes muebles que se establecen en el Decreto 2136 de 2015, resaltamos que esta Gerencia cuenta el seguimiento y control a los contratos de almacenamiento el cual va relacionado a los estados de los vehículos, alistamiento y el seguimiento a las con el fin de no incurrir en costos innecesarios de estos bienes que son improductivos por su naturaleza y estado, sin embargo los bienes que son valorados como comerciales o se encuentran en buenas condiciones se perfilan para su comercialización o destinación provisional, para esta tipología por el riesgo de siniestralidad (hurto) no es aplicable la figura de arrendamiento para productividad.

Análisis Respuesta

La observación se mantiene como hallazgo, lo evidenciado por el grupo auditor en visita practicada en el mes de marzo de 2023 es lo plasmado en el contenido de la misma, y aceptado por la entidad en la respuesta, todo lo cual también se refleja en las acciones emprendidas, las cuales han surgido luego de comunicados los cuestionamientos realizados por la CGR. Se retira la connotación de presunto alcance disciplinario.

La entidad objeta la observación contestando lo siguiente: "*Al respecto informamos que para determinar qué tipo de almacenamiento se le otorga a un vehículo, indistintamente su gama, es muy importante el inventario del bien y el estado físico inicial registrado al momento de ingreso al operador, ya que permite evitar incurrir en costos innecesarios de almacenamiento de estos activos, esto quiere decir que los vehículos categorizados en buen estado se remiten a cobertizo donde sus costos de almacenamiento son más altos debido a las condiciones de cubierta que sirven para proteger las condiciones físicas de los activos, en el caso de los categorizados como en regular y mal estado, son remitidos a patios y el costo de almacenamiento es mucho menor por metro cuadrado y por área que ocupe el vehículo; Sin embargo, cuando se realiza el avalúo y si se evidencia que las condiciones de los vehículos ameritan un cambio de almacenamiento se realiza la solicitud al operador para salvaguardar las condiciones del activo"*.

Por lo anterior, teniendo en cuenta que la Entidad adjunto los soportes que definen la metodología y procedimientos de almacenamiento, se establece que muchos de estos bienes muebles vienen transferidos desde las DNE y la mayoría generarían costos sobre elevados; manifestándolo así: "*En cuanto al mantenimiento de un vehículo en desuso, no hay que perder de vista que genera gastos de combustible, aceites, baterías y demás componentes que dependen de la marca y modelo del vehículo, tenientes a que estos mantenimientos no se encuentran valorados en la administración de las almacenadoras atendiendo a su alto costo*".

En conclusión, se determina que la Entidad actúa en base a sus capacidades técnicas y financieras, sin embargo, no justifica totalmente la observación siendo que dentro de su metodología establecida se debe dar cumplimiento a la enajenación y productividad de los bienes. Ante esta problemática la Entidad debe implementar mecanismo de soluciones eficientes que den cumplimiento a los criterios en mención.

Hallazgo 21. Gestión de Arrendamiento Bienes Inmuebles, Administración de Cartera y Acuerdos de Pago

De conformidad con el Decreto 2136 de 2015 en el artículo 2.5.5.4.3. ítem 3.5. de la administración de cartera y acuerdos de pago, se indica … "*Se efectuará*

la identificación, seguimiento, control y cobranza de la cartera, en busca de obtener la productividad real de los activos administrados, por medio de acuerdos de pago, realizados entre SAE directamente o representado por agentes externos y los deudores, clasificación de la cartera por nivel de riesgo, literal 3.5.3. Envío de cobro jurídico de la cartera en mora".

También son fuente de criterio el protocolo de desalojo de bienes inmuebles T-DP2-003, el procedimiento desalojo de bienes inmuebles P-DP2-050, el procedimiento administración de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles P-DT1-018 y el procedimiento para el cobro judicial de cartera realizar cobro judicial para recuperar la cartera y/o el inmueble de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. P-GJ1-069.

De conformidad con lo regulado por el Decreto 2136 de 2015 artículo 2.5.5.4.3. en lo relacionado con acuerdos de pago, indica: **"***El Administrador del Frisco está facultado para celebrar acuerdos de pago con los contratistas que se encuentren en mora, en aras de lograr la normalización de los saldos de cartera que se llegaren a generar dentro de sus gestiones de administración y de acuerdo con los lineamientos establecidos en la metodología de administración, expedida para el efecto. Estos acuerdos de pago se podrán celebrar directamente o a través de centros de conciliación".* Artículo 2.5.5.4.2 Garantías de pago en contratos de arrendamiento o explotación económica. ***…"*** *Los contratos de arrendamiento o de explotación económica que se suscriban sobre Bienes del FRISCO a partir de la inclusión del presente título, deberán contar con una póliza de seguros que garantice su pago, expedida por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, para amparar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del contratista. En todo caso, el Administrador del FRISCO, a través de un Comité Técnico conformado al interior de la Entidad, podrá autorizar la suscripción de contratos de arrendamiento o explotación económica con la posibilidad de acudir a otros mecanismos de respaldo como fianzas, deudores solidarios u otro tipo de garantías, para amparar el incumplimiento, cuando resulte comprobada la imposibilidad de expedición de pólizas por las compañías aseguradoras, por aspectos como el valor, el estado o ubicación del inmueble o la vigencia contractual pactada, entre otros"…;* Artículo 2.5.5.5.2. Garantías. *…"* El destinatario provisional, previo a la entrega del bien destinado, deberá constituir una garantía real, bancaria o una póliza de seguros contra todo riesgo, expedida por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, que ampare el buen uso y la conservación del bien entregado en destinación provisional*"…*

De igual forma el Cobro judicial de cartera P-GJ1-069, Recuperación de cartera de bienes inmuebles P-DT1-019. Las disposiciones de este capítulo sobre Administración de cartera y acuerdos de pago son de aplicación obligatoria para todas las áreas de la Sociedad de Activos Especiales

relacionadas con la productividad de los activos administrados, de igual forma aplica para los terceros que están involucrados en la gestión de cobro de cartera y están dirigidas tanto para la gestión de la cartera identificada por SAE así como aquella que se llegue a identificar producto de la depuración que se adelante con depositarios, liquidadores, proveedores y otros

De la revisión y análisis realizada a una muestra de contratos de arrendamiento reportados por Frisco como de difícil cobro, concomitante con la visita de inspección física practicada en el mes de marzo de 2023 por el grupo auditor a una muestra aleatoria de bienes inmuebles urbanos y rurales a cargo de la Regional Centro Oriente de la entidad, los cuales están ubicados en el perímetro urbano de la ciudad de Bogotá, de ciudad Bolívar y del sector Guaymaral vía Chía, se determinaron inconsistencias de administración, de custodia, y de generación de ingresos para el Estado, tales como: Contratos de arrendamiento sin garantías (con pólizas vencidas o inexistentes, sin codeudor o sin fiducia), situaciones reiteradas de no pago de cánones de arrendamiento pactados omisión ocasionada durante períodos que oscilan entre 1 y 7 años, con cuantías vencidas representativas pendientes de pago y sin cálculo de intereses moratorios, ni honorarios por concepto de cobro prejurídico y jurídico, contratos de arrendamiento terminados sin que se evidencien diligencias efectivas de desalojo de los ocupantes morosos, acuerdos de pago no cumplidos durante periodos de tres y cuatro años, ni recuperación cierta de la cartera vencida, tales como los casos que a continuación *se relacionan: FMI 50C-573327 y FMI 50C-77691, FMI No. 50C-57332, FMI No. 50C-776914, FMI 50C-449773, FMI 50C-1223566, FMI 50C-186749, FMI 50C-1407226, FMI 50C-1223568, FMI 50N-948105, FMI 50N-654230, FMI 50C-1407226, FMI 50C-1223568, FMI 50N-948105, FMI 50N-654230, FMI 50C-1280049, FMI 50C-656559, FMI 50C-1246897.*

Así mismo, ha determinado la Contraloría General de la República de la información remitida por Frisco en desarrollo de la presente auditoria, que de 397 contratos de arrendamiento por $48.803.772.330, de los cuales $20.367.233.158 se reporta como saldo en estado de cuenta pendiente de pago al cierre de la vigencia fiscal 2022, y que representa el 37.18% del total de $54.775.206.658 registrado en el estado de cartera y el 30.95% del valor de $65.801.623.450 registrado en los estados contables, todo lo cual con corte 31 de diciembre de 2022, y que presenta diferencia entre la información registrada en los estados contables y la suministrada por las áreas que administran la de cartera, tal como se puede observar en la tabla contigua, situación que denota ausencia de control y de coordinación entre las diferentes áreas responsables de la información y que finalmente alimenta los estados contables y de resultados del ejercicio.

Tabla 26
Análisis Comparativo de Cartera Irrecuperable a 31/12/2022

Listado de cuentas por cobrar con edades de cartera a 31 de diciembre de 2022. Listado de contratos sin ingresos SAE cartera vencida			Consolidado de cartera	
Vr. Ctos de arrendamiento a 31/12/2022	Saldo en estado de cuenta pendiente de pago a 31/12/2022	Saldo plan de pagos a 31/12/2022	Saldo de cartera contable Clasificada como incobrable Y deteriorada a 31/12/2022	Saldo Estado de cartera clasificada como incobrable a 31/12/2022
$48.803.772.330,23	$20.367.233.158,20	$20.370.557.917,29	$54.775.206.658	65.801.623.450

Diferencia entre Saldo plan de pagos y Saldo Estado de cartera clasificada como incobrable a 31/12/2022	Diferencia entre Saldo de cartera estados contables y saldo estado de cartera Clasificada como incobrable A 31/12/2022
$34.404.648.740,71	$11.026.416.792

Fuente: Información suministrada por Frisco a CGR. Elaboró equipo auditor.

Adicionalmente, al establecerse como pérdida de ingresos por concepto de cánones de arrendamiento de bienes inmuebles extintos y en proceso de extinción y llevar a deterioro la cartera clasificada como incobrable en cuantía de $54.775.206.658 al cierre de la vigencia fiscal 2022 y descontarlo de las cuentas por cobrar de Frisco quedando en cero por este motivo y sin que se evidencie gestión de cobro y de recaudo oportuno, eficiente y efectivo de estos dineros, a pesar de haberse pactado con los arrendatarios morosos planes de pagos que tampoco fueron cumplidos.

Lo anterior considerado como una gestión antieconómica, pues a pesar de contar con contratos de arrendamiento y ser usufructuados los bienes extinguidos propiedad del estado no fueron recaudados los ingresos por cánones de arrendamiento; situación que permite evidenciar omisión, y debilidades del sistema de control interno, debido a que no se adelantaron gestiones eficientes, efectivas y oportunas por parte de Frisco que lograran el recaudo de estos dineros proyectados como rentabilidad y pactados con los arrendatarios ocupantes de los bienes inmuebles, incluso muchos continúan allí sin evidencias de diligencias de desalojo, ni de medidas cautelares.

Todo lo anteriormente expuesto, tanto para el recaudo de la cartera vencida por concepto de cánones de arrendamiento e intereses moratorios la cual fue incrementando su edad de mora en el pago de 30 días hasta superar los 180 días pasando períodos de entre 1 y 7 años de vencimiento, así como como para el saneamiento de la misma mediante transacciones y acuerdos de pago que no fueron cumplidos por los deudores arrendatarios, como tampoco

coaccionados y recuperados por Frisco, en incumplimiento e inaplicabilidad de procedimientos tales como: Procedimiento Recuperación de cartera de bienes P-DT1-019, procedimiento para Dación en pago o cruce de cuentas P-DF1-142 y procedimiento de Cobro judicial de cartera P-GJ1-069; omisiones que afectan negativamente los ingresos de Frisco y del Estado así como de la rentabilidad y deterioro de los bienes inmuebles entregados para su administración, custodia y conservación. Ver tabla. Esta observación conlleva presunto alcance fiscal y disciplinario.

Tabla 27
Informe de cartera por Regional Frisco
Cierre año 2022

EDAD DE MORA	Cierre Año 2022 CARTERA	CONTABILIDAD	CATEGORIA DE RIESGO		% deterioro	DETERIORO	CARTERA NETA
1 a 30 días	2.548.999.449,00	4.304.392.179,00	NORMAL	A	0	----	4.304.392.179,00
31 a 60 días	1.024.091.392,00	996.401.918,00	ACEPTABLE	B	10	99.640.192,00	896.761.726,00
61 a 90 días	571.639.513,00	557.716.410,00	APRECIABLE	C	30	167.314.923,00	390.401.487,00
91 a 180 días	1.422.683.771,00	1.296.731.624,00	SIGNIFICATIVO	D	50	648.365.812,00	648.365.812,00
Mayor a 180 días	65.801.623.450,00	54.775.206.658,00	INCOBRABILIDAD	E	####	54.775.206.658,00	- --
TOTAL GENERAL	**71.369.037.575,00**	**61.930.448.789,00**				**55.690.527.585,00**	**6.239.921.204,00**

Fuente: Información suministrada por Frisco a CGR.

En consonancia con lo anterior, determinó la Contraloría General de la República, en la revisión y análisis de la relación de cartera clasificada por edad de mora, denominada “listado sin ingresos”, suministrada por Frisco, en desarrollo del actual proceso auditor que, existen 398 contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por valor total de estos contratos de $48.803.772.330, con saldo total en estado de cuenta por $20.367.233.158 y un saldo total por concepto de plan de pagos acordado entre Frisco y el deudor moroso por $20.370.557.917, es decir el 41.73% del saldo total reflejado en el estado de cuenta de los 398 contratos de arrendamiento y el 41.74% correspondiente al plan de pagos pactado respectivamente que no se cumplió ni por el arrendatario, ni por Frisco (SAE); Por consiguiente se evidencia que al cierre de la vigencia fiscal 2022 estos valores no fueron recuperados por la entidad, pues se registra incluso un mayor valor de cartera vencida clasificada por $71.369.037.575, del cual $65.801.623.450, el 92% de este total corresponde a cartera en estado incobrable, allí se indica que es mayor a 180 días de mora.

Sin embargo luego del análisis realizado por el grupo auditor, se concluyó que está representada por períodos de mora que superan los cinco años de vencimiento, sin que se evidencien gestiones efectivas adelantadas por Frisco para el cobro y la recuperación de la misma, pese a indicarse que se encuentra en Jurídico SAE, y de los que el 90% son extintos 100%, es decir propiedad del Estado colombiano y sí en cambio se procedió a aplicar el procedimiento contable de deterioro, y que en términos sencillos se puede afirmar que cuando un arrendatario que ha usufructuado y está usufructuando un bien inmueble para este caso, y se rehúsa a pagar una y varias facturas y la entidad está segura de esta omisión, se traduce en un deterioro de cartera debido a que se produce una pérdida de recursos para la entidad arrendadora, en consecuencia es necesario descontar dichos valores de las cuentas por cobrar de la empresa.

Lo anteriormente descrito ocasionado por inaplicabilidad de lo regulado por el Decreto 2136 de 2015, ***artículo 2.5.5.4.3.*** *Acuerdos de pago, Articulo 2.5.5.4.2 Garantías de pago en contratos de arrendamiento o explotación económica, ARTÍCULO 2.5.5.5.2. Garantías, ARTÍCULO 2.5.5.5.7. Remoción de la destinación provisional*, por no efectuar la identificación, seguimiento, control y cobranza de la cartera, en busca de obtener la productividad real de los activos administrados por medio de acuerdos de pago, realizados entre SAE, Frisco directamente o representado por agentes externos y los deudores, y sin que se haya atendido lo dispuesto en los siguientes procedimientos implementados en la entidad para la recuperación de cartera y acuerdos de pago, que son de aplicación obligatoria para todas las áreas de la entidad así como para los terceros involucrados en la gestión de cobro de cartera relacionados con la productividad de los activos administrados como, procedimientos y metodologías de: Cobro judicial de cartera P-GJ1-069 y Recuperación de cartera de bienes inmuebles P-DT1-019. Todo lo cual afecta negativamente los ingresos estatales al no recaudar la productividad estimada y convenida de los bienes inmuebles en administración.

Respuesta Entidad

Las situaciones que generan las diferencias, identificadas como partidas conciliatorias han sido segmentadas en la siguiente clasificación: Saldos iniciales que hacen referencia a cuentas por cobrar por concepto de canon de arrendamiento que, durante el periodo de administración de la Dirección Nacional de Estupefacientes, no fueron reconocidas en los estados financieros del Fondo FRISCO, sin embargo, han sido registradas en el aplicativo SIGMA SAE (Antes Matrix). Otro componente en el concepto de saldos iniciales se

originó en la migración al aplicativo SIGMA SAE (Antes Matrix) de los saldos de cartera reportados por los Depositarios en los Informes de Gestión, con el fin de iniciar la funcionalidad de recaudo centralizado. Mora no real o facturas generadas sobre inmuebles en donde y de acuerdo con un fallo judicial el bien fue devuelto.

La facturación de los contratos de arrendamiento es integrada al proceso contable en el aplicativo financiero, mediante registros manuales de causación, tomando como fuente de información el reporte de facturación emitido del aplicativo SIGMA SAE (Antes Matrix); en el proceso de conciliación se evidenció que algunas operaciones efectuadas en el aplicativo SIGMA SAE (Antes Matrix) no aparecen relacionadas en los listados de facturación o reportes que genera el aplicativo. Las situaciones que generan las diferencias, identificadas como partidas conciliatorias han sido segmentadas en la siguiente clasificación:

a) Saldos iniciales que hacen referencia a cuentas por cobrar por concepto de canon de arrendamiento que, durante el periodo de administración de la Dirección Nacional de Estupefacientes, no fueron reconocidas en los estados financieros del Frisco, sin embargo, han sido registradas en el aplicativo SIGMA SAE (Antes Matrix). Otro componente en el concepto de saldos iniciales se originó en la migración al aplicativo SIGMA SAE (Antes Matrix) de los saldos de cartera reportados por los Depositarios en los Informes de Gestión, con el fin de iniciar la funcionalidad de recaudo centralizado. Mora no real o facturas generadas sobre inmuebles en donde y de acuerdo con un fallo judicial el bien fue devuelto.

b) La facturación de los contratos de arrendamiento es integrada al proceso contable en el aplicativo financiero, mediante registros manuales de causación, tomando como fuente de información el reporte de facturación emitido del aplicativo SIGMA SAE (Antes Matrix); en el proceso de conciliación se evidenció que algunas operaciones efectuadas en el aplicativo SIGMA SAE (Antes Matrix) no aparecen relacionadas en los listados de facturación o reportes que genera el aplicativo.

En lo que tiene que ver con las pólizas y fianzas, es importante señalar que estas no son expedidas por las compañías de seguros o afianzadoras si no hasta que se suscriben los contratos de arrendamiento y puede que no se expida la garantía a pesar de contar con el preaprobado por situaciones que son atribuibles al arrendatario y que se pueden dar por cambio en su capacidad de endeudamiento, constitución de una garantías accesorias situaciones que como se indicó se presenta con posterioridad a la firma del contrato. De igual

manera se encuentran relacionados contratos que fueron suscritos en la administración de la DNE.

Como oportunidades de mejora y con la identificación de la existencia de un 40% de contratos sin garantías la Gerencia Regional Centro Oriente implemento una brigada de saneamiento de contratos de arrendamiento, para subsanar dichas inconsistencias, la cual tendrá una proyección de dos (2) años aproximadamente.

En cuanto a las acciones correspondientes al cobro de cartera de los contratos de arrendamiento que SAE de manera directa o a través de sus depositarios suscribe y aplicando lo establecido en la Metodología de Administración de Bienes del FRISCO, se da aplicación a los mecanismos establecidos para cobro de cartera y que se discriminan así: 1. Gestión directa, 2. Siniestro de pólizas o fianzas, 3. Cobro persuasivo, Acciones Legales.

SAE a través de estas acciones realiza continuamente mesas de trabajo con las áreas que intervienen en el proceso y el gestor de cobranza CISA, con el fin de atender de la mejor manera las necesidades que resulten para la recuperación, los procedimientos que se aplican son: 1. P-DT1-019 Procedimiento Recuperación de cartera de bienes, 2.P-GJ1-069 Procedimiento de Cobro judicial de cartera, 3. N-GT1-091 Instructivo Cobro Judicial de Cartera, 4.P-DT1-106 Procedimiento para uso de pólizas o fianzas en contratos de arrendamiento. Como se puede evidenciar SAE está adelantando las gestiones y procesos para la recuperación de la cartera generada por los contratos de arrendamiento en cumplimiento de su rol de administrador del FRISCO, lo que genera que no se den perdidas en el erario del fondo.

Teniendo en cuenta la solicitud, y en consecución a las observaciones 9 y 10 referente a la aplicación de la Política Contable del FRISCO para determinar el deterioro, se encuentran descritos los antecedentes, y la composición de esta cartera, en donde se precisó que las cuentas por cobrar se encuentran en un proceso de depuración, así mismo las situaciones que generan las diferencias, identificadas como partidas conciliatorias han sido segmentadas en la siguiente clasificación:

Saldos iniciales que hacen referencia a cuentas por cobrar por concepto de canon de arrendamiento que, durante el periodo de administración de la Dirección Nacional de Estupefacientes, no fueron reconocidas en los estados financieros del Frisco, sin embargo, han sido registradas en el aplicativo SIGMA SAE (Antes Matrix). Otro componente en el concepto de saldos

iniciales se originó en la migración al aplicativo SIGMA SAE (Antes Matrix) de los saldos de cartera reportados por los Depositarios en los Informes de Gestión, con el fin de iniciar la funcionalidad de recaudo centralizado. a) Mora no real o facturas generadas sobre inmuebles en donde y de acuerdo con un fallo judicial el bien fue devuelto. b) La facturación de los contratos de arrendamiento es integrada al proceso contable en el aplicativo financiero, mediante registros manuales de causación, tomando como fuente de información el reporte de facturación emitido del aplicativo SIGMA SAE (Antes Matrix); en el proceso de conciliación se evidenció que algunas operaciones efectuadas en el aplicativo SIGMA SAE (Antes Matrix) no aparecen relacionadas en los listados de facturación o reportes que genera el aplicativo.

Con relación a los 397 contratos se señala que: 1. 125 contratos se encuentran en gestión directa, con un valor total de contrato de $43.453.228.893 y una cartera de $1.911.908.768 y se encuentra en gestión de cobro en las Gerencias Regionales y los Depositarios Provisionales que administran los inmuebles. 2. 96 contratos se encuentran en cobro persuasivo con un valor total de contrato de $2.948.486.296 y una cartera de $2.194.124.970, recuperación que está en cabeza del gestor de cobranza contrato por SAE. 3. Previo a señalar el detalle de la gestión adelantada para la recuperación de cartera judicializada frente a 176 contratos de arrendamiento, es preciso indicar que la liquidada Dirección Nacional de Estupefacientes no realizó ningún tipo de gestión de cobro de cartera por la falta de documentación requerida para el inicio de las acciones judiciales. Esto implicó para la Sociedad de Activos Especiales SAE SAS un esfuerzo adicional para la recopilación de los documentos originales y/o copias para iniciar las acciones judiciales como pruebas anticipadas y /o procesos monitorios, ejecutivos y verbales.

El inicio de las acciones dependía de los documentos ubicados en las carpetas entregadas por la DNE ya que, al hacer la consulta de estas, no se encontraban los contratos originales, las cesiones, las notificaciones de las cesiones, no se determinaba el valor de los cánones adeudados, se desconocía el estado de ocupación de los inmuebles. A pesar de la falta de documentación, la SAE ha venido implementando mecanismos jurídicos que han ayudado al recaudo de cartera, tales como, el fortalecimiento de la labor del abogado externo como medio de negociación para garantizar el cumplimiento en la meta de cartera y la entrega de los inmuebles, así como, la identificación de los valores reales de la cartera a través de mesas de trabajo con las áreas involucradas en este procedimiento, lo que ha permitido recuperar por concepto de cánones de arrendamiento desde el 2015 hasta el 2022 la suma de $11.571.042.021 millones de pesos/ mcte.

La Vicepresidencia Jurídica en el año 2015 implementó el cobro judicial de cartera y restitución de bienes inmuebles sobre contratos de arrendamiento incumplidos, adelantando acciones judiciales para la recuperación de los cánones de arrendamiento en mora y/o la recuperación de la tenencia de los bienes.

De esta manera, las acciones judiciales iniciadas por la Sociedad de Activos Especiales durante el período comprendido entre el 2018 hasta junio de 2022, ha logrado la recuperación de cartera por un valor de $8.828.277.278 millones de pesos dando cumplimiento a las metas fijadas por la Vicepresidencia Jurídica conforme la formula actuarial establecida, discriminado así:

Tabla 28
Recuperación de Cartera

AÑO	META	RECAUDO	CUMPLIMIENTO
2018	$ 802,085,942	$ 1,086,207,347	135%
2019	$ 1,037,000,000	$ 1,090,605,669	105%
2020	$ 1,052,694,138	$ 1,586,586,326	151%
2021	$ 1,580,936,355	$ 3,087,209,950	195%
2022	$ 3,000,000,000	$ 3,141,428,399	105%

Frente a los 176 contratos que se encuentran en procesos de judicialización, se iniciaron las siguientes acciones: 16% Pruebas extraprocesales: Las cuales se encuentran encaminadas al reconocimiento de la existencia de la obligación por parte del deudor, por cuanto no se cuenta con el contrato de arrendamiento en original y su estado procesal es el siguiente: Etapa inicial: Son aquellos procesos que aún no tienen decisión de fondo por parte de la autoridad judicial. Procesos con sentencia: Corresponde a los procesos en donde la autoridad judicial se pronunció frente a los intereses del Frisco. 84% Ejecutivos: Correspondientes a la recuperación del valor adeudado en virtud del contrato de arrendamiento, los cuales se encuentran en el siguiente estado procesal: Procesos en etapa inicial: Son aquellos procesos que aún no tienen decisión de fondo por parte de la autoridad judicial y los deudores se encuentra en estudio de investigación de bienes. Procesos con sentencia sin medidas cautelares efectivas: Corresponde a los procesos que sí bien es cierto, la autoridad judicial se pronunció de manera favorable a los intereses del FRISCO, al no tener bienes o cuentas embargadas se imposibilita el cobro de cartera desde el aspecto judicial. Procesos con sentencias y medidas cautelares efectivas: Se relacionan aquellos procesos que tienen acuerdos de pago en virtud del cobro persuasivo por embargo de cuentas o bienes.

Una vez realizado el diagnostico frente a las distintas dificultades para la recuperación de Cartera, la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. se encuentra adelantando una serie de modificaciones a la metodología de administración de los bienes que permitan constituir una instancia encargada de establecer los criterios para el recaudo efectivo de la cartera, así como de establecer las políticas y/o lineamientos para su recuperación, depuración y/o castigo.

Así mismo, esta instancia será la encargada de aprobar, previa evaluación, los acuerdos de pago que se presenten por parte de los deudores directamente o a través de los depositarios.

Como se puede observar con la explicación dada, se están adelantado las gestiones para la recuperación de la cartera de los 397 contratos de arrendamiento bajo los diferentes mecanismos con los que hoy contamos y que continuamos gestionando a pesar de las dificultades que afronta SAE en el desarrollo de su labor diaria.

Análisis Respuesta

Como anexo en la respuesta Frisco remitió un archivo excel denominado "*listado de contratos sin ingresos*". Allí se relaciona un total de 266 contratos por valor total de $17.793.101.094,02 como saldo estado de cuenta.

Sin embargo, la observación comunicada a la entidad hace referencia al archivo denominado "*informe de cartera regional*", cartera vs contabilidad, con saldos por concepto de saldo de cartera estados de cuenta diciembre de 2022 por $71.369.037.407" y "*saldo de contabilidad diciembre 2022 por $61.930.448.785*".

La observación continua como hallazgo se retiran las connotaciones fiscales y disciplinarias. Lo anterior debido a que la entidad en sus argumentos confirma lo cuestionado por la CGR en el siguiente sentido. *"El concepto 20221100075141 del 27 de diciembre de 2022, emitido por la Contaduría General de la Nación, las cuentas por cobrar son susceptibles de ser reclasificadas a cuentas por cobrar de difícil recaudo, situación que se presenta como consecuencia de la existencia de aspectos relacionados con niveles considerables de antigüedad o morosidad, en comparación con los plazos normales estipulados por la empresa para la recuperación de saldos".*

De lo analizado esta observación se divide en dos temas: uno es la diferencia presentada entre el listado de cartera y el registro contable. Y otra es la relacionada con la gestión infectiva e ineficaz por la no recuperación de cartera con edades de mora que superan los 180 días, clasificada como cartera de difícil cobro irrecuperable. Se confirma como hallazgo.

En los argumentos de la entidad, esta inmersa la aceptación del contenido de la observación realizada por la CGR, por consiguiente, se confirma como hallazgo. Teniendo en cuenta las gestiones adelantadas que argumenta la entidad, se retira la connotación de presunto alcance disciplinario.

Hallazgo 22. Contratos de Arrendamiento – Ingresos

La Ley 1708 de 2014 en el artículo 92 determina los mecanismos para facilitar la administración de bienes*. "Los bienes con extinción de dominio y afectados con medidas cautelares dentro del proceso de extinción de dominio podrán ser administrados utilizando, de forma individual o concurrente, alguno de los siguientes mecanismos: 1. Enajenación. 2. Contratación. 3. Destinación provisional. 4. Depósito provisional. 5. Destrucción o chatarrización. 6. Donación entre* entidades públicas. Artículo 94. *Contratación. Con el fin de garantizar que los bienes sean o continúen siendo productivos y generadores de empleo, y evitar que su conservación y custodia genere erogaciones para el presupuesto público, la entidad encargada de la administración podrá celebrar cualquier acto y/o contrato que permita una eficiente administración de los bienes y recursos. El régimen jurídico será de derecho privado con sujeción a los principios de la función pública. Dentro de los procesos de contratación, se exigirán las garantías a que haya lugar de acuerdo con la naturaleza propia de cada contrato y tipo de bien"*.

El Decreto 2136 de 2015 en el artículo 2.5.5.2.1. respecto de las reglas generales para la administración de bienes señala*: "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.* Artículo 2.5.5.4.3. Acuerdos de pago*. El Administrador del Frisco está facultado para celebrar acuerdos de pago con los contratistas que se encuentren en mora, en aras de lograr la normalización de los saldos de cartera que se llegaren a generar dentro de sus gestiones de administración y de acuerdo con los lineamientos establecidos en la metodología de administración, expedida para el efecto. Estos acuerdos de pago se podrán celebrar directamente o a través de centros de conciliación.* Artículo 2.5.5.4.2 Garantías de pago en contratos de arrendamiento o explotación económica. Artículo 2.5.5.2.9. Funciones de

policía administrativa del Administrador del Frisco. *"El Ministerio de Justicia y del Derecho podrá delegar en el Administrador del Frisco la función de policía de naturaleza administrativa, en materia de cumplimiento de decisiones judiciales proferidas en procesos de extinción de dominio. Las autoridades de Policía locales, departamentales y nacionales estarán obligadas a prestar el apoyo que requiera quien tenga la función o en quien se encuentre delegada la misma para estas actuaciones, en cuanto correspondan a la efectiva administración de los bienes que ingresan al Frisco".*

El acto que disponga hacer efectiva la entrega, se comunicará por el medio más expedito al ocupante ilegal del bien. Transcurridos tres (3) días desde la fecha de comunicación del acto, quien tenga la función o en quien se encuentre delegada la misma practicará la diligencia directamente o por autoridad competente. Procedimientos: Cobro judicial de cartera P-GJ1-069, Recuperación de cartera de bienes inmuebles P-DT1-019…(…) "Las disposiciones de este capítulo sobre Administración de cartera y acuerdos de pago son de aplicación obligatoria para todas las áreas de la Sociedad de Activos Especiales relacionadas con la productividad de los activos administrados, de igual forma aplica para los terceros que están involucrados en la gestión de cobro de cartera y están dirigidas tanto para la gestión de la cartera identificada por SAE así como aquella que se llegue a identificar producto de la depuración que se adelante con depositarios, liquidadores, proveedores y otros*"…(…) y* Procedimiento de Administración de Contratos de Arrendamiento de Bienes Inmuebles P-DP2-018

Del contrato de arrendamiento del bien inmueble rural ubicado en la Parcelación Guaymaral Lote 14, (información contable registrada por Frisco), calificado como cartera de difícil cobro al cierre de la vigencia fiscal 2022, se determinó que a pesar de encontrarse en esta situación aún se encuentra en ocupación irregular, no se ha realizado el saneamiento del mismo, bien inmueble identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria 50N-654230, y Matrix 10102203022, consistente en un lote de terreno del cual se indica en el reporte de la cuenta contable 1510 y 1951, que *…"es un predio de dimensiones considerables el cual cuenta con construcciones utilizadas como hangares de Aeronaves".(no se indica el área del terreno), que registra valor contable por $2.291.960.000 y valor comercial de $5.136.987.091, no se informó valor de avalúo catastral y tampoco se allegaron estos documentos a la Contraloría General….*"

Adicionalmente, de la visita de inspección física realizada por el grupo auditor en el mes de marzo de 2023 así como de la documentación solicitada y allegada por Frisco en desarrollo de esta, se encontró que a pesar del documento suministrado por Frisco denominado diligencia de entrega real y material del inmueble de fecha 25 de enero de 2023, este bien continua

ocupado irregularmente, el arrendatario es una persona jurídica, que desarrolla actividad como escuela de aviación y que solamente ha desocupado un área de oficinas, pero allí permanecen gran cantidad de aeronaves (avionetas) algunas se encontraban en proceso de reparación y de pintura, así mismo en un área usada como vivienda se encontró ocupada, el terreno custodiado por una vigilante de una compañía de vigilancia y dos personas que indicaron trabajar con el un contratista de prestación de servicios de Frisco, hecho que genera costos de custodia y vigilancia para Frisco.

De lo descrito, sin que a la fecha se evidencie el recaudo de lo adeudado según estado de cuenta del contrato 7179 de fecha julio 1 de 2019 por $633.240,816 y por el contrato 7003 de julio 1 de 2019 con saldo de $947.555.036 para un total en mora de más de 180 días por $1.580.795.852 aproximadamente que adeuda a la fecha del presente informe el arrendatario sin cálculo de intereses moratorios, ni honorarios de cobro perjudico y jurídico; situación que permite evidenciar omisión en la gestión de cobro y de recaudo, así como de no aplicación de medidas cautelares para la efectiva cobranza de los dineros proyectados como rentabilidad por Frisco y pactados en un contrato de arrendamiento del que no se ha cumplido con los pagos por parte del arrendatario, ni con el total desalojo, ni efectivo recaudo por parte de Frisco, todo lo cual en incumplimiento de lo regulado por el Decreto 2136 de 2015, *Articulo 2.5.5.2.1***,** Artículo 2.5.5.4.3. Acuerdos de pago**,** Artículo 2.5.5.4.2 Garantías de pago en contratos de arrendamiento o explotación económica Artículo 2.5.5.2.9. *Funciones de policía administrativa del Administrador del Frisco***.** así como de los procedimientos: de Administración de Contratos de Arrendamiento de Bienes Inmuebles P-DP2-018, Cobro judicial de cartera P-GJ1-069 y Recuperación de cartera de bienes inmuebles P-DT1-019. Ver imágenes.

Imagen FMI 50N-654230,



Fuente: Fotografías tomadas por CGR, marzo de 2023. Elaboró: Equipo auditor

Respuesta Entidad

… (…) es de aclarar que la terminación del contrato de arrendamiento fue notificada mediante radicado ORFEO Nro. 20221900281121 de fecha 07 de diciembre de 2022….(..) …(…)el día 25 de enero de 2023, esta Sociedad efectuó diligencia de DESALOJO…(…).

Motivo por el cual esta Sociedad, solicito el retiro inmediato de las aeronaves Aero - navegables y procedió a dar un término de 15 días hábiles para el retiro por parte del propietario o el explotador de las aeronaves NO Aero - Navegables. So pena de la entrega de las mismas al personal idóneo de la Policía Nacional.

Los contratos que se encontraron sobre el FMI obedecen a una legalización de la ocupación, el primer contrato corresponde a una transacción suscrita bajo el N° 7179 por reconocimiento de la ocupación irregular desde 01/07/2015

al 30/06/2019, por valor de $ 584.530.000. pagaderos a 24 cuotas/ de cual no se realizó el pago de ninguna cuota; con posterioridad se suscribe contrato de arrendamiento comercial N° 7003 con fecha de inicio de 1/07/2019 con un comportamiento de pago irregular y en mora desde 1/1/2021.

Respecto de la recuperación de la cartera de los anteriores contratos, se aclara que se encuentra judicializada, por lo anterior los llamados a brindar soporte de adelantos en la gestión son la Gerencia Comercial y la Gerencia de Asuntos legales, ya que la regional realizó el trámite respectivo para su recuperación según la competencia enmarcada en el P-GJ1-069_Procedimiento_Cobro_Judicial_de_Cartera y elP-GJ1-069_Procedimiento_Cobro_Judicial_de_Cartera.

Sin embargo, a continuación, se realizará el detalle de las gestiones adelantadas por la Gerencia Regional Centro Oriente y que se encuentran dentro de sus competencias de manera cronológica:

Sin embargo, a continuación, se realizará el detalle de las gestiones adelantadas por la Gerencia Regional Centro Oriente y que se encuentran dentro de sus competencias de manera cronológica:

- Antes del 02/12/2020 se envió a judicialización
- 25/08/2022 Se realizó visita para actualizar el estado de ocupación
- 13/09/2022 Se intentó acercamiento con los ocupantes por detectar subarriendo
- 08/11/2022: Se solicita a la gerencia de asuntos legales informar avance en el proceso llevado por el abogado externo.
- 2/12/2022 Se presenta terminación del contrato ante comité regional N°62, por incumplimiento y se cobra clausula penal
- 25/01/2023 Se realizó desalojo del bien
- 26/01/2023 Se reitera solicitud a la gerencia de asuntos legales informar avance en el proceso llevado por el abogado externo.
- 1/02/2023 Se proyectó ficha de auditoria con el fin de actualizar los valores de las demandas, en
- 1/03/2023 Se notificó ficha de auditoría a la gerencia de Asuntos legales para actualizar valores de demandas

Luego de la identificación de la totalidad de la cartera de la regional, se procedió a focalizar el seguimiento al top 5 de las carteras más altas; en donde los contratos del asunto ocupan el segundo lugar; por tanto, se solicitó a la gerencia de asuntos legales (por competencia) las gestiones adelantadas y por parte de la regional se activaron todas las gestiones mencionadas en el

ítem inmediatamente anterior, hasta lograr la recuperación real y material de bien.
Al momento de la última visita, fecha 9 de marzo de 2023, se evidencio todo el inmueble desocupado, con vigilancia puesta por SAE por medio del contratista (cuidadores) y de vigilancia privada de SAE, si se encontraron aeronaves, pero así mismo un aviso para ser reclamados a una fecha estipulada, al cual ya se le había acabado su vigencia.

Frente a las gestiones comerciales actualmente se está realizando promoción y comercialización del mismo en la cual se está trabajando a la fecha en la actualización del estimado de renta, se realizó visita comercial al predio con interesado el pasado 9 de marzo de 2023. Esta respuesta igualmente fue brindada en la Observación 28.

Análisis Respuesta

La observación se mantiene como hallazgo, debido a que, a pesar de las gestiones adelantadas por la entidad respecto a orden de desalojo mediante Resolución emitida en el año 2016, los dineros causados por concepto de canon de arrendamiento pactados, a la fecha del presente informe no se han recuperado por Frisco y en visita de inspección física realizada por la Contraloría en el mes de marzo de 2023 se evidenció que el predio continua en ocupación irregular como se evidencia en las imágenes que registran en el hallazgo.

Hallazgo 23. Inmueble en Administración Directa, Barrio Paris

La Ley 1708 de 2014 en el artículo 92 determina los mecanismos para facilitar la administración de bienes e indica: … (…). Los bienes con extinción de dominio y afectados con medidas cautelares dentro del proceso de extinción de dominio podrán ser administrados utilizando, de forma individual o concurrente, alguno de los siguientes mecanismos: 1. Enajenación. 2. Contratación. 3. Destinación provisional. 4. Depósito provisional. 5. Destrucción o chatarrización. 6. Donación entre entidades públicas… (…)” .

El Decreto 2136 de 2015, por el cual se reglamenta el Capítulo VIII del Título III del Libro III de la Ley 1708 de 2014, Titulo 5 Capitulo 1, Articulo 2.5.5.1.2, literal c) Bienes del Frisco señala: “*Son aquellos sobre los cuales se ha declarado extinción de dominio mediante sentencia en firme. También se entenderán como bienes del Frisco aquellos sobre los cuales se han decretado medidas cautelares dentro del proceso de extinción de dominio.* Literal d) Bienes improductivos. *Para los fines de este título, son aquellos que no generan recursos suficientes para su propio mantenimiento y sostenimiento, o que por su condición o estado no tienen vocación de generar recursos suficientes para su mantenimiento y/o sostenimiento”.* Así mismo

son fuente de criterio los procedimientos de Chatarrización P-DF1-037 y de Destrucción de Bienes Muebles P-DF2-182 y Procedimiento Administración Directa de Bienes Muebles P-DT1-126.

De la visita de inspección física realizada por el grupo auditor a una muestra aleatoria de bienes en administración directa de SAE SAS, se evidenció un bien inmueble destinado como bodega, ubicada en el Barrio Paris de la Ciudad de Bogotá, consistente en una edificación de 3 pisos en obra negra, sin ventanas y sin servicio de energía con un portón de ingreso, donde se halló un vigilante de turno de una compañía de vigilancia, este bien inmueble se encuentra en administración directa, contiene gran cantidad bienes muebles y de elementos almacenados sin clasificación y/o categorización de inventario y en estado de deterioro, que en conjunto están generando contaminación visual y ambiental tanto la edificación como el entorno de las construcciones de apartamentos aledaños, omisión que evidencia incumplimiento de las metas proyectadas para subsanar los hallazgos levantados por la contraloría General de la República, aunado a que la edificación que se encuentra en ubicación estratégica es catalogada como un activo improductivo y que genera gastos por concepto de vigilancia e impuestos; todo lo cual permite evidenciar ausencia de control y de seguimiento por parte de la entidad administradora, así como inaplicación de los procedimientos de Chatarrización P-DF1-037 y de Destrucción de Bienes Muebles P-DF2-182 y Procedimiento Administración Directa de Bienes Muebles P-DT1-126. Ver imágenes.

Imagen FMI
Inmueble en administración directa, Barrio Paris (D)



Fuente: Fotografías tomadas CGR, marzo de 2023. Elaboró: Equipo auditor

Respuesta Entidad

Dada la problemática evidenciada por la Gerencia de Talento Humano en lo referente a los riesgos e impactos en las condiciones de Seguridad y Salud en el Trabajo, asociados al almacenamiento y disposición final de los activos, bienes muebles administrados por SAE, desde el mes de febrero del año 2022 se ha venido generando un puente entre las diferentes dependencias responsables de los activos almacenados en las Bodegas de SAE, dentro de las cuales se encuentra la Bodega París (denominada así por su ubicación) con el propósito de definir e implementar las acciones tendientes a mejorar las condiciones de almacenamiento y correcta disposición final de los elementos que allí se encuentran, de acuerdo con la metodología y los procedimientos internos dispuestos para tal fin, atendiendo la normatividad laboral y ambiental aplicable.

La Gerencia de Talento Humano ha realizado el respectivo acompañamiento permanente teniendo en cuenta los impactos asociados a Seguridad y Salud en el Trabajo, gestión ambiental y responsabilidad social. A través de diferentes escenarios como reuniones virtuales y presenciales de alerta y seguimiento, visitas de inspección, presentación y acompañamiento de proveedores, entre otras, la Gerencia de Talento Humano ha vinculado a la Gerencia de Bienes Muebles, Gerencia de Sociedades Activas, Gerencia de Sociedades en Liquidación, Gerencia Regional Centro Oriente, Gerencia Técnica, GIT de Servicios Administrativos, Gerencia de Proyectos Especiales, el COPASST y otras que se requieran para generar estrategias articuladas que aporten a la búsqueda de soluciones con enfoque de mejora continua.

Se han identificado 2 escenarios para abordar la problemática y controlar el panorama de almacenamiento de los bienes muebles. En primer lugar, el desarrollo de un plan a corto plazo en donde se desarrollen actividades para fijar y unificar las directrices y metodología para el correcto almacenamiento y disposición final de activos-bienes muebles observando las directrices normativas en materia ambiental, de seguridad y salud en el trabajo, categorización de inventario y de costo beneficio.

En segundo lugar, el establecimiento y aplicación de protocolos para la recepción, almacenamiento y control de los nuevos elementos que sean ingresados a las bodegas conforme lineamientos técnicos misionales, ambientales y de seguridad. Dicho plan se ha notificado a las dependencias responsables tal como se detalla en las actas de las reuniones y en el informe de seguimiento donde se evidencian las gestiones y acciones realizadas, así como los avances y compromisos sobre el particular.

Análisis Respuesta

La observación se mantiene como hallazgo, pues a pesar de los argumentos de la entidad respecto de las acciones que pretende realizar y las realizadas hasta la fecha, la observación se construyó con base en lo evidenciado en la inspección física realizada por la Contraloría General de la Republica en el mes de marzo de 2023.

Hallazgo 24. Inventario, Avalúos de Activos

La Ley 1708 de 2014: Por medio de la cual se expide el código de extinción de dominio, en el artículo 90, respecto de la competencia y reglamentación precisa: " *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".*
El artículo 92 de la misma ley con relación a los mecanismos para facilitar la administración de bienes señala: "*Los bienes con extinción de dominio y afectados con medidas cautelares dentro del proceso de extinción de dominio podrán ser administrados utilizando, de forma individual o concurrente, alguno de los siguientes mecanismos: 1. Enajenación. 2. Contratación. 3. Destinación provisional. 4. Depósito provisional. 5. Destrucción o chatarrización. 6. Donación entre entidades públicas".*

La Ley 2155 de 2021, "*Por medio de la cual se expide la ley de inversión social y se dictan otras disposiciones:* Artículo 8°. Adiciónense unos incisos y dos parágrafos al artículo 92 de la Ley 1708 de 2014, así: Valoración de Bienes Inmuebles para comercialización: *En aras de facilitar la administración y disposición de bienes inmuebles urbanos, extintos y autorizados para enajenación temprana, de personas naturales o jurídicas, cuyo valor catastral sea hasta de mil (1.000) SMLMV, el precio mínimo de venta que establezca la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S, corresponderá al valor del avalúo catastral vigente definido por la autoridad catastral, más un factor diferencial, entendido este como la relación que hay entre los valores catastrales y comerciales de cada uno de los municipios, calculado con base en un estudio de las transacciones del mercado inmobiliario históricas, que será determinado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE y el*

Instituto geográfico Agustín Codazzi - IGAC, para cada ciudad principal, departamento y para cada tipología de inmuebles".

Los criterios para determinar el valor mínimo de venta descritos en el presente artículo operaran únicamente para la venta individual de activos. En caso de que se determine por la entidad, o a solicitud de parte que el activo presenta un estado físico que no corresponda a las condiciones del mercado promedio o se encuentre en estado de deterioro, el valor corresponderá al valor comercial determinado a través de avalúo comercial.

Venta Directa a entidades públicas. El administrador del Frisco podrá promover con las entidades territoriales, la extinción de obligaciones por conceptos de impuestos, valorización, inversiones, mejoras y otras que recaigan sobre los bienes objeto de venta o sobre la totalidad de inmuebles administrados en la jurisdicción de la entidad territorial.

En el caso de participaciones accionarias o de capital, sociedades o establecimientos de comercio, la Sociedad de Activos Especiales podrá otorgar derecho de preferencia en la compra a entidades de derecho público cuando las circunstancias de interés público evidencien que es pertinente.

***Parágrafo 7°.** Los contratos de arrendamiento o de explotación económica que se suscriban sobre los bienes del Frisco a partir del 1 de noviembre de 2021, deberán contar con una garantía que respalde el cumplimiento de las obligaciones a cargo del arrendatario o contratista, la cual podrá ser expedida por una compañía de seguros o una afianzadora legalmente establecida en Colombia. En todo caso, el administrador del Frisco podrá optar por mecanismos de reaseguros u otro tipo de garantías comercialmente aceptadas para garantizar la cobertura de los contratos de arrendamiento vigentes que no cuentan con ningún tipo de aseguramiento.*

El DANE e IGAC tendrán un término de cinco (5) meses contados a partir del 1 de noviembre de 2021, para desarrollar y publicar el mencionado estudio requerido para la valoración de bienes inmuebles para su comercialización. Para lo anterior, los Gestores Catastrales suministraran la información requerida para el cálculo del Factor Diferencial. El DANE y el IGAC deberán actualizar anualmente el referido estudio.

ARTÍCULO 9º. Adiciónense los numérales 8 y 9 y el parágrafo 4° al artículo 93 de la Ley 1708 de 2014, así:

8. Bienes que el FRISCO tenga en administración por cinco (5) años o más, contados a partir de su recibo material o su ingreso al sistema de información de la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S.

***Artículo 10º**. INSCRIPCIÓN EN LOS REGISTROS PÚBLICOS DE ACTOS ADMINISTRATIVOS ASOCIADOS A LOS BIENES ADMINISTRADOS POR LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES. Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos inscribirán la transferencia del derecho real de dominio de los activos comercializados por el FRISCO con la información de áreas y linderos contenida en el último título de tradición inscrito, las diferencias que existan entre éste y el título traslaticio de dominio o el certificado catastral no serán causal de rechazo de la solicitud de inscripción, para estos efectos, la descripción del bien inmueble se debe realizar en el acto de transferencia de la misma forma en que aparece en el certificado de Tradición y Libertad al momento de la transferencia.*

Previamente a la transferencia de dominio e inscripción, la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S deberá informar por escrito al posible comprador de los beneficios, efectos y posibles consecuencias o contingencias de la compra e inscripción del bien inmueble en los términos dispuestos en el inciso anterior.
El proceso de registro de los títulos de estos bienes y en especial los relacionados con enajenación temprana deberá cumplirse en el término máximo de quince (15) días hábiles siguientes, a partir de su radicación, de conformidad con lo establecido en el artículo 27 de la Ley 1579 de 2012.

***PARÁGRAFO.** Los catastros descentralizados, delegados, gestores y operadores catastrales deberán suministrar toda la información que sea requerida por la Sociedad de Activos Especiales como administrador del FRISCO, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al recibo de la solicitud hecha por esta entidad.*

De la información suministrada por Frisco al grupo auditor, se determinó que de la base de avalúos comerciales realizados por la entidad con corte 31 de diciembre de 2022 a un grupo de 4.142 activos que arrojan un valor comercial de $2.889.989.709.067, de los cuales 2.366, el 57,12% por $1.517.511.799.180 equivalente al 52,51% que corresponden a “activos no sociales” (bienes inmuebles urbanos y rurales), ubicados en diferentes regionales del País clasificados por la entidad. Sin embargo, en dicha base de datos no se registró, ni se evidenció el valor del avalúo catastral para estos bienes inmuebles, tal como lo indica la Ley 2155 de 2021 *Por medio de la cual se expide la ley de inversión social y se dictan otras disposiciones, que en el*

Artículo 8°. se adicionaron unos incisos y dos parágrafos al artículo 92 de la Ley 1708 de 2014 Por medio de la cual se expide el código de extinción de dominio, asi como los artículos 9 y 10 de la Ley 2155, todo lo cual, referente al deber de valoración de bienes inmuebles para comercialización por parte de SAE SAS Frisco.

A la fecha del presente informe de auditoría, se ha determinado que ni en la información reportada por Frisco a la Contraloría General de la República, ni de los soportes solicitados y remitidos al grupo auditor, se logró determinar el avaluó catastral reciente, ni antiguo, ni actualizado de los bienes a cargo, al cierre de la vigencia fiscal 2022 auditada, incluso tomando como muestra la base de datos a la que aquí se hace alusión. Contexto que denota bajo nivel de gestión de actualización de avalúos tanto catastrales como comerciales de los bienes recibidos por Frisco, SAE SAS, situación que denota debilidades de gestión administrativa y comercial, así como de control de los bienes muebles e inmuebles dejados en administración de Frisco, situación que impide tener certeza respecto de la rentabilidad calculada para cada bien, tal como es el caso de los contratos de arrendamiento pactados y/o renegociados, o legalizados por ocupaciones irregulares, así como para los procesos de comercialización y enajenación, en afectación tanto de los bienes a cargo del Estado (extintos al 100%) como de los que se encuentran en administración provisional (procesos de extinción en curso), al igual que de los dineros que ingresan y que se proyectan recibir con destino al Estado, todo lo cual en incumplimiento de lo ordenado por la Ley 1708 de 2014, artículos 90 y 92, Ley 2155 de 2021, artículos 8, 9 y 10, así como los procedimientos de alistamiento de bienes para comercialización tanto para enajenación como para arrendamiento y deposito provisional, entre otros tales como Procedimiento Valorización comercial de sociedades P-DP2-041 y Procedimiento de avalúos de bienes inmuebles P-DP2-047.

Tabla 29
Consolidado de Activos Base de avalúos realizados Frisco corte 31 de diciembre de 2022.

AÑO DE AVALUO	VIGENCIA DE AVALUO	TIPO DE ACTIVO	CANTIDAD DE BIENES	% PARTICI PACION	Vr. TOTAL COMERCIAL APROBADO	% PARTICI PACION
dic-22	dic-23	No sociales	2366	57,12	1.517.511.799.180	52,51
dic-22	dic-23	Sociales	1776	42,88	1.372.477.909.887	47,49
Total			4142	100	2.889.989.709.067	100

Fuente: Información suministrada por Frisco a CGR, elaboró grupo auditor.

Respuesta Entidad

Gerencia de sociedades en liquidación: En este punto es pertinente pronunciarnos en lo que tiene que ver con sociedades en estado de liquidación y los activos de su propiedad. El Procedimiento P-DP2-041 identificado como procedimiento de valoración comercial de sociedades define: Valoración de una Sociedad: Es el mecanismo que permite contar con información en diferentes aspectos de tipo financiero, tributario, jurídico, administrativo necesarios para tomar decisiones, principalmente con el objetivo de: Adquisiciones o ventas de empresas, Fusiones, Establecimiento de acuerdos de compraventa, Capitalización de una empresa, Valoración de activos intangibles (fondo de comercio), Obtención de líneas de financiación, Valoraciones patrimoniales, Valoraciones fiscales, Compraventa de acciones, Herencias, Confirmación de otras valorizaciones. "Segunda opinión", Valoración de paquetes accionariales minoritarios, Suspensiones de pagos

Para el caso de las sociedades administradas por la Gerencia de Sociedades en Liquidación, si bien las mismas se encuentran cursando el trámite de culminación de su vida jurídica en razón a la premisa de no viabilidad administrativa, jurídica ni financiera que conllevó al estado de liquidación, pueden presentarse interesados para adquirir la sociedad en ese estado. En ese momento, la Gerencia activa el Procedimiento P-DP2-041 con la solicitud a la Gerencia Técnica para la valoración de la sociedad.

Una vez recibida la información de la valoración de la sociedad, la Gerencia de Sociedades en Liquidación procederá a formalizar el mecanismo de disposición final. Es de anotar que estas situaciones de disposición de sociedades en estado de liquidación son excepcionales dentro de la gestión de la Gerencia de Sociedades en Liquidación. Se tiene que, a la fecha se ha solicitado a la Gerencia Técnica la valoración de tres (3) sociedades aún en elaboración.

Respuesta técnica y misional: Como lo expone la Contraloría en su parte introductoria el objeto del contrato No. 051 de 2022 suscrito entre la SAE y el IGAC es “Estructurar, configurar, parametrizar, diseñar e implementar el Geoportal de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S que permita registrar, consolidar, estandarizar, almacenar, relacionar, interoperar, procesar, analizar y modelar información catastral y espacial que facilite la administración de activos de la entidad”, este contrato desde sus estudios previos, hasta su ejecución (plan de gestión y cronograma) no contempla el acceso a información catastral que le permita a SAE mantener actualizado el valor

catastral de los inmuebles que hacen parte del inventario en administración, por lo cual, no es posible relacionar el objeto del contrato mencionado con la falta de información catastral, como lo es el avalúo catastral.

En este sentido, el objeto principal del diseño e implementación del Geoportal de la entidad es tener un portal web geográfico, bajo el cual se pueda posibilitar la integración, interoperabilidad y el intercambio de información con otras entidades y a nivel interno para su dependencias, se convierte así en una plataforma de enlace bajo la cual pueda integrar y mantener actualizada la información catastral del inventario de inmuebles en su administración, esta información debe ser recogida y consolidada por parte de la SAE, a través de los Gestores Catastrales, esto entendiendo el funcionamiento actual del modelo de Catastro Nacional, para obtener esta información la SAE ha venido fortaleciendo su interacción con los catastros con el fin de obtener la información faltante, esta interacción se ha abordado desde distintos niveles, incluyendo desde mecanismos de acceso e intercambio de información como licencias de uso de información, actas de entendimiento y/o convenios interadministrativos e incluso agotando recursos normativos (artículos 8° y 10° de la Ley 2155 de 2021), también teniendo en cuenta lo estipulado en los artículos 79° a 82° de la Ley 1955 de 2019 (aunque la responsabilidad de la difusión de la información catastral recae en el IGAC, este no tiene un control completo sobre la información que genera cada gestor catastral habilitado), Decreto 1983 de 2019,

Decreto 148 de 2020, entre otros, la realidad es que ninguna forma o mecanismo le ha permitido a la SAE obtener la información catastral sobre el 100% del inventario de inmuebles, esto entendiendo, que a pesar de que SAE cuenta con inventario de más de 25.000 inmuebles activos, nunca fue tenida en cuenta dentro de las partes interesadas en la estructuración de la política de Catastro Multipropósito, así mismo, no ha podido llegar a identificar plenamente este inventario teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- La naturaleza de los inmuebles administrados por SAE que hace que la entidad deba realizar un trabajo de reconstrucción de la tradición e historia de cada uno de los inmuebles con el fin de exponer los resultados a los gestores catastrales con el fin de rastrearlos en sus sistemas de información y bases de datos, pues los catastros son quienes tienen la información oficial insumo para que SAE cumpla con sus funciones misionales.

- El bajo nivel de actualización catastral a nivel nacional y la baja interrelación catastro – registro, pues el catastro brinda la información oficial física y económica, pero quien certifica la información jurídica y brinda la titulación de dominio es la Superintendencia de Notariado y Registro, cada entidad tiene un sistema de información con naturaleza y datos diferentes asociados a un mismo inmueble, esto teniendo en cuenta que cada uno cuenta con distintos

niveles de actualización, calidad, estandarización, entre otros aspectos relevantes de los datos.

- Para entender lo anterior, es importante evidenciar las dificultades que se han presentado con el Catastro Nacional históricamente y que en la actualidad aún persisten.

De acuerdo con el CONPES 3859 de 2016: "…*En Colombia, el catastro se ha concebido principalmente como un instrumento para el fortalecimiento fiscal de las entidades territoriales, desconociendo en gran medida sus otras aplicaciones. En consecuencia, el catastro nacional actual no cuenta con una orientación multipropósito y presenta importantes deficiencias al menos en tres aspectos estructurales: (i) no es completo, no está formado en 28% del territorio nacional; (ii) no está actualizado en el 63,9% del territorio (722 municipios) y; (iii) no está integrado con otros sistemas de información sobre el territorio.*

A lo anterior se suman las siguientes dificultades: (i) los avalúos catastrales no reflejan las condiciones económicas y físicas de los predios; (ii) la representación geográfica de los predios es imprecisa, debido a que la cartografía con fines catastrales es insuficiente y desactualizada, así como por la falta de aplicación de estándares técnicos mínimos; (iii) la información predial de la ficha catastral es inconsistente con la contenida en el folio de registro jurídico de la propiedad, y además no existe un marco normativo moderno, unificador e integrador catastral y registral; y (iv) existe un modelo institucional inadecuado que dificulta y hace inoportunos y más costosos los procesos de formación, actualización y conservación catastral...

La política de interrelación catastro-registro, ha buscado facilitar el intercambio, unificación, mantenimiento y acceso a la información, tanto catastral como registral, por parte de los actores del proceso. Para esto, se definieron acciones de tipo normativo, tecnológico y técnico que deben realizar las instituciones participantes al 2019, con el fin de adelantar la interrelación inicial de las bases de datos de catastro y registro (ICARE) para los predios existentes a nivel nacional, y la interrelación permanente (IPER) tanto para los predios interrelacionados como para los nuevos. El resultado obtenido en la interrelación inicial es del 67% de los predios. No obstante, dicha interrelación corresponde a la consistencia de los datos entre las fuentes institucionales, pero no con la realidad en terreno (área y linderos), lo que dificulta la ejecución de políticas relacionadas, entre otras, con formalización y restitución de tierras…
…Con corte a marzo de 2015, de 3.293.219 predios rurales reportados en el catastro del IGAC, solo el 46% encontraron su pareja en el registro, es decir, lograron asociar la ficha catastral con el respectivo folio de matrícula

inmobiliaria. Para las zonas urbanas, de una muestra de 5.167.222 predios reportados en catastro, solo en el 68,2% de los casos fue posible encontrar el mismo predio en el registro…, al cruzar un mayor número de variables como nomenclatura, nombre e identificación del propietario, entre otras, los porcentajes de interrelación tienden a disminuir. Si adicionalmente se compara la información de área y linderos de los predios rurales del país, algunas estimaciones indican que difícilmente se encontraría coincidencia en más del 2% de los predios. Ante la carencia de información a nivel nacional, no es posible dar un porcentaje preciso de predios con interrelación total de variables incluyendo área y linderos, pero la dimensión del problema ha podido aproximarse a partir de evidencia de ejercicios puntuales…"

Así mismo, este CONPES en su apartado 4.3.1. Débil Interrelación Catastro – Registro, menciona que: "Las brechas entre la información registral y catastral sobre un mismo predio, traen como consecuencia inseguridad jurídica, ya que las inconsistencias entre las fuentes institucionales, no le otorgan al propietario, ni a terceros, confianza y certeza acerca del objeto de la propiedad. Al mismo tiempo, obstaculizan la aplicación de instrumentos de política, tales como el subsidio integral de reforma agraria, los procesos de formalización, titulación, y todos aquellos relacionados con la compra de predios", situación que ha podido evidenciar la SAE al intentar obtener la información catastral sobre el inventario de los inmuebles del Frisco que administra, pues finalmente, no todas las mutaciones catastrales que hayan sufrido los inmuebles cuando pertenecían a los infractores han sido registradas y rastreadas por las autoridades catastrales y registrales, dificultando así su plena identificación y por consiguiente los vacíos que bien ha podido documentar la Contraloría. En este mismo documento se exponen las repercusiones que han traído estas brechas de información evidenciado en los subsidios integrales de reforma agraria:

"…En el Subsidio Integral de Reforma Agraria, por ejemplo, un total de 1.380 predios a adquirir superaron los requisitos mínimos exigidos en la primera fase, pero de ellos 1.261 (91,4%) evidenciaron dificultades técnicas al cotejar la información de catastro y registro por diferencias de área. Esta situación obligó a supeditar la entrega del subsidio a la aclaración y rectificación de dicha información, haciendo más lento el proceso y, en muchos casos, impidiendo el desembolso de los recursos…" Al respecto, los procesos de diagnóstico y alistamiento de activos que se surten al interior de la entidad también se han visto permeados, a tal punto que, se ha evidenciado que de los inmuebles que surten un proceso de alistamiento físico catastral (aclarando que no todos los inmuebles surten este proceso debido a que al estar orientados a la comercialización sólo se alistan los que cuenten con viabilidad jurídica) entre

un 30% y un 40% requieren algún tipo de trámite de conservación catastral y/o procedimiento catastral con efecto registral para subsanar la información contrastada en las fuentes consultadas de registro y catastro, incluso, en muchos casos no teniendo certeza de su plena identificación, existiendo casos donde no se encuentran registrados en las bases oficiales (aproximadamente el 20% del inventario consolidado que tiene en administración la SAE con corte el 30 de marzo de 2023), esto puede ser demostrado con falta de información capturada desde la entrega misma de los activos por parte de la Fiscalía General de la Nación, se terminan recibiendo inmuebles que no tienen relacionado un número predial o cédula catastral, identificador primario para garantizar su plena ubicación y posición geográfica en el territorio.

Todo lo anterior, pone en evidencia que la situación catastral a nivel nacional hace que la SAE no pueda cumplir a cabalidad con las funciones asignadas bajo el marco normativo de la Ley 1708 de 2014, situación externa y no controlable para la entidad, y que termina dependiendo de la gestión catastral que realicen y remitan las respectivas autoridades, para que SAE pueda mantener información actualizada y garantice una plena identificación del inventario que se encuentra bajo su administración, esto merece planes de trabajo específicos con cada entidad, así mismo, implica la destinación de recursos humanos, técnicos, tecnológicos y económicos (que debieran estar contemplados en la política de implementación del Catastro Multipropósito) que garanticen tener una respuesta oportuna por parte de SAE frente a las funciones asignadas.

Adicionalmente es relevante que se tenga en cuenta que el procedimiento citado por el equipo auditor, respecto a la valoración de sociedades “P-DP2-041 Procedimiento Valorización comercial de sociedades” ya no es aplicable, toda vez que las actividades en el contenidas fueron modificadas e integradas en el procedimiento “*P-DP2-183 Procedimiento Enajenación Temprana de Sociedades Activas”, el cual si bien habla de ENAJENACION TEMPRANA, para lo que compete a valoración de sociedades es aplicable a cualquier estado jurídico del activo a valorar (en proceso o extinto). Ahora bien, en dicho procedimiento se establecen las siguientes actividades:*

1.*Identificación de la sociedad (Una vez identificadas las sociedades objeto de venta se procede a crear el inventario de las sociedades para valorización y su posterior comercialización para ello se debe disponer de: - Si se va a comercializar por declaración de extinción de dominio, enajenación temprana, % participación. - Estados financieros. - Informes de gestión de los últimos 3 años como mínimo.). 2. Validar la existencia de viabilidad jurídica para la venta o enajenación temprana 3. Autorización de venta por parte del Comité Técnico de Sociedades 4. Solicitud de valoración a la gerencia técnica de la entidad 5. Valoración de la sociedad de*

conformidad con lo contemplado en la metodología "G-DP2-019_Metodologia_alistamiento_sociedades_informes_Bancas_Inversion" 6. Recepción del informe de valoración 7. Estructuración de la venta (con sus correspondientes aprobaciones en los comités competentes) 8. Publicación de la venta 9. Venta.

Vale la pena aclarar que aun cuando el procedimiento se denomine ENAJENACION TEMPRANA las actividades en el contenidas son aplicables a todos los activos categorizados como sociedades, Acciones minoritarias, Establecimientos de Comercio, Derechos Fiduciarios y demás derechos patrimoniales sobre personas jurídicas. Es importante que se tenga en cuenta que la valoración de sociedades no sigue los mismos criterios de la valoración de bienes muebles e inmuebles, pues se toman en cuenta criterios especiales los cuales como se citó anteriormente están consignados en la metodología "G-DP2-

019_Metodologia_alistamiento_sociedades_informes_Bancas_Inversion". Una vez se cuente con la información completa, se procede con el diligenciamiento del formato establecido por la Gerencia Técnica Formato de Diagnóstico e información de Sociedades. Teniendo en cuenta lo anterior, se remite el formato diligenciado de Diagnóstico e información de Sociedades a la Gerencia de Sociedades, con el fin de iniciar el proceso de selección de la firma para la valoración de empresas; una vez seleccionada la firma, se le entregara la documentación que le permita realizar la valoración de la sociedad. Finalmente, la firma seleccionada realiza la entrega de la valoración a la Gerencia Técnica, para que posteriormente este sea aprobado y remitido mediante memorando interno a la Gerencia de Sociedades. Respecto a la valoración de sociedades no puede únicamente tener en cuenta un solo procedimiento, pues las disposiciones respecto a esa gestión son complementarias entre sí, y no pueden verse de manera independiente.

Gerencia Comercial: Con el fin de realizar el proceso de venta de los inmuebles que administra SAE se deben adelantar una serie de alistamientos previos tales como, viabilidad jurídica (actividad que está en cabeza de la Gerencia de Asuntos Legales), elaboración y consecución de los avalúos comerciales y catastrales (este insumo es aportado por la Gerencia Técnica) y una vez se surte este trámite se procede con el envió de los inmuebles para su publicación en la página web del comercializador autorizado Central de Inversiones SA o se realiza el proceso de venta de manera directa por SAE. Arrendamiento y/o legalizaciones: Es importante señalar que para los procesos de arrendamiento y/o legalizaciones de ocupación el avaluó comercial ni el avaluó catastral son primordiales ya que para determinar el valor del canon de arrendamiento se elaboran estimados de renta por parte de las Gerencias Regionales o la Gerencia Técnica. Observación 35. Gestión de Arrendamiento Bienes Inmuebles Extinguidos En esta observación se advierten diferentes situaciones en varios negocios jurídicos y por lo tanto se procede a dar respuesta de forma individual de la siguiente forma:

La SAE se indica que mediante radicado 20231000114661 de fecha 22 de marzo de 2023 con la que se dio alcance a la respuesta del oficio 2023EE0036796 - CGR-AF Frisco Nro.16 se atendió lo relacionado con el contrato 4143 y el No. radicado 4103. En la citada comunicación se indicó a la CGR que:

1. El No. 4103 radicado en el módulo de arriendos, no corresponde a un contrato de arrendamiento en sí; se relacionan allí los siguientes documentos: formato de PRESENTACION DE ACUERDO DE PAGO ante el Comité de Negocios para regularizar los pagos del contrato No. 4143, COPIA DEL MEMORANDO INTERNO CI2016- 002455 y CONCEPTO TECNICO CT201604071 del 6 de abril de 2016. 2. El contrato 4143 se encuentra terminado; ahora bien, de acuerdo con el informe de gestión enviado por el depositario con funciones de liquidador el 2 de enero de 2023 el inmueble actualmente se encuentra arrendado al señor Luis Fernando García Gómez. El archivo identificado como 186 extraído del módulo de contratos contiene el contrato de arrendamiento No. 4143. Se anexan nuevamente los siguientes documentos: 1. Acuerdo de pago. 2. Contrato. 3. Informe de gestión de depositario. 4. Resolución de depositario. 5. Avalúo comercial. 6. Visitas. 7. Fotos. 8. Avalúo catastral. Dado lo anterior, reiteramos que no se acepta la observación No. 35 del Grupo Auditor relacionada con el contrato 4143. Observación 36. Metodología Administración de Bienes Inmuebles, Gestión Depositarios Frente al pago de honorarios nos permitimos indicar que sobre lo inmuebles en mención los depositarios si mostraron su gestión en las visitas cargadas en el aplicativo 2.0.

Análisis Respuesta

La observación se mantiene como hallazgo y se ajusta su contenido, en el sentido de retirar lo cuestionado por el contrato No. 051 de 2022 suscrito entre la SAE y el IGAC debido a que su objeto es “Estructurar, configurar, parametrizar, diseñar e implementar el Geoportal de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S que permita registrar, consolidar, estandarizar, almacenar, relacionar, interoperar, procesar, analizar y modelar información catastral y espacial, que facilite la administración”, se retira la connotación de presunto disciplinario, pese a que no se evidenció actualización de avalúos catastrales de la totalidad de los bienes inmuebles relacionados en el inventario a 31 de diciembre de 2022, como tampoco en la base de datos suministrada a la CGR, que contiene avalúos comerciales realizados por la entidad al cierre de la vigencia fiscal 2022, se tienen en cuenta los argumentos de gestiones adelantadas por la entidad, sin embargo Frisco confirma lo cuestionado por la CGR. Se modificó el título del hallazgo.

Respecto del contrato No. 051 de 2022 suscrito entre la SAE y el IGAC la entidad acepta lo cuestionado por la CGR, este contrato desde sus estudios previos, hasta su ejecución (plan de gestión y cronograma) no contempla el

acceso a información catastral que le permita a SAE mantener actualizado el valor catastral de los inmuebles que hacen parte del inventario en administración, por lo cual, no es posible relacionar el objeto del contrato mencionado con la falta de información catastral, como lo es el avalúo catastral. Se retira la connotación de presunto alcance disciplinario

Hallazgo 25. Metodología Administración de Bienes Inmuebles, Gestión Depositarios

Frisco cuenta con un conjunto de procedimientos internos propios que se encuentran contenidos en el documento *Metodología de administración de los bienes del fondo para la rehabilitación, inversión social y lucha contra el crimen organizado –Frisco*. Dentro de la información recibida por parte de la entidad, con el oficio 20231000034121 de 3 de febrero de 2023, el numeral 5. Contiene: Manuales de procesos y procedimientos para administración y enajenación de bienes incautados, en proceso de extinción de dominio y/o extinguidos y se anexa la Metodología de Administración de Bienes V12 y los procedimientos misionales con todas las versiones. Estos se clasifican en 1. Recepción y Registro; 2. Diagnóstico y Alistamiento; 3. Disposición Temporal; 4. Disposición Final.

Con el fin de determinar el estado del inmueble desde que se recibe hasta que se define la intervención con los contratos ROM, se revisan los diferentes procedimientos y se observa que en la metodología establecida para la administración de bienes del Frisco se expresa: *"En los casos de recepción de sociedades y de bienes inmuebles de manera general se atenderá la recepción de activos con el acompañamiento de depositarios por medio de asignación automática, luego de la ejecución de dicha diligencia se evaluará la ratificación del depositario seleccionado"*. En la misma metodología, en el capítulo 5.5 se establecen las obligaciones de los depositarios provisionales, de la siguiente forma: *"numeral 27. Presentar dentro del término de 30 días hábiles posteriores a la suscripción del acta de entrega un diagnóstico de los activos asignados, de acuerdo con el formato establecido por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S, detallando el estado físico, tributario, administrativo, financiero y jurídico de los bienes con el fin de Actualizar la información en el Sistema y/o establecer los gravámenes que recaen sobre los mismos al momento del secuestro"*. En cuanto a la gestión y pago a los depositarios, la metodología de administración de bienes establece en el numeral 5.4.1 honorarios de depositarios provisionales de muebles e inmuebles: *"… En todo caso será necesario para el pago de los honorarios que se cuente con la totalidad de visitas cargadas en el aplicativo, de los activos que se hayan*

asignado y entregado formalmente a los depositarios provisionales, en los términos establecidos en las obligaciones de los depositarios provisionales".

En el contrato Reparación, Obra y Mantenimiento (ROM) 040 de 2022, se observa que no se sigue la metodología de administración de bienes en cuanto a la gestión de los depositarios respecto del reporte de información en los aplicativos como requisito para el pago de honorarios, situación observada en 11 inmuebles asociados a los folios de matrícula inmobiliaria 001-542878, 01N-5285150, 100-72859, 290-127063, 296-18951, 060-233509, 140-35039, 040-117372, 040-42714, 040-336721, 370-872686 y que a su vez generaron pagos por $90.283.314 valor a los depositarios. Lo anterior generado por la falta de exigencia de la supervisión para que los depositarios cumplan con la obligación del reporte de la información en el respectivo aplicativo. Situación que se confirma con la respuesta recibida por parte de la entidad: *"En referencia a la vigencia 2022, solo se evidenciaron informes de gestión del depositario Metrosabana, en cuanto a los demás depositarios no hay evidencia de la radicación de informes de gestión."*

Esto genera que la entidad no cuente con la información necesaria respecto del estado de los inmuebles que se encuentran con solicitudes pendientes de intervención mediante los contratos ROM, y por consiguiente se dificulta la toma de decisiones para priorizar intervenciones y la asignación de recursos.

Respuesta Entidad

La entidad en su respuesta se pronuncia sobre la gestión relacionada con visitas con la siguiente afirmación: *"Frente al pago de honorarios nos permitimos indicar que sobre los inmuebles en mención los depositarios si mostraron su gestión en las visitas cargadas en el aplicativo 2.0."* y hace una relación de cada inmueble y el código de sus visitas, pero no adjunta soportes.

Análisis Respuesta

En la respuesta recibida por la entidad, no se encuentran las evidencias suficientes que soporten la gestión de los depositarios en relación con los establecido en la metodología de administración de bienes del Frisco. No hace referencia a la obligación de diagnósticos que debe realizar el depositario. Solo se pronuncia sobre la gestión relacionada con visitas, pero no adjunta soportes. Adicional, la entidad presenta justificación de las intervenciones realizadas en cada inmueble pero que corresponde a una aparte diferente dentro de los procedimientos establecidos por el Frisco. Por lo anterior se

encuentran deficiencias en la gestión y la supervisión de la gestión de los depositarios y se mantiene la observación de carácter administrativo.

Hallazgo 26. Actividades de Obra Ejecutadas y Recibidas sin Supervisión (Beneficio de Auditoria)

El numeral 9.3.1 relacionado con las funciones técnicas, del manual de contratación de la entidad establece: “c) Verificar y controlar permanentemente la calidad del objeto contratado, exigiendo el cumplimiento de las normas, especificaciones y demás condiciones contractuales; d) La supervisión e interventoría exigirá al contratista la corrección de las obras, servicios o reposición de elementos que no cumplan con lo requerido”. A su vez, la Ley 675 de 2001 de Régimen de Propiedad Horizontal define conjunto como “Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes”. De acuerdo con las visitas realizadas a los inmuebles intervenidos con el contrato 040 de 2022 en la Regional Suroccidente, se detectaron las siguientes situaciones, consignadas en el acta de visita de fecha marzo 10 de 2023.

En el inmueble apto 201 del Edifico La Flora, se identificó que no se ejecutó la actividad “*4.2 Suministro y aplicación de pintura sobre lámina, todas las caras incluyen raspado, lijada, resane, anticorrosivo, pintura de aceite, cambios de silicona y todos los materiales necesarios para su correcta aplicación, el retiro, limpieza y disposición final de residuos*.”, por un valor de $219.055, en una obra terminada y recibida. Esto porque al hacer la visita se encontró que los marcos se encuentran en regular estado. Confirmando lo anterior, la arrendataria manifiesta que no se hizo la actividad.

• En el apartamento AP 302 del edificio Portal del Río, en una obra terminada y recibida, se encontraron las siguientes actividades ejecutadas en regular estado o sin funcionar: “5.13 Suministro e instalación de llave manguera. Incluye accesorios, limpieza y la disposición final de residuos; 5.18 Suministro e instalación de rejilla 3x2 anti-cucarachas. Incluye accesorios, limpieza y la disposición final de residuos; NP054 Suministro e instalación de carteras de madera para marcos de puertas. Incluye secado, sellado, lijado y pintura”.

• En el conjunto Brisas de Refugio se verificaron obras realizadas en las casas 2 y 5. En la casa 5 se verifico el arreglo del patio de ropas, mantenimiento de ventana, matera de la fachada, y cubierta. Sin embargo, se evidencia que, en

uno de los puntos de los arreglos, la humedad aparece nuevamente. En la casa 2 se verifica reparaciones en baños, cubiertas y cerramiento en patio con algunos problemas de empalmes con lo existente. Adicional a esto, el residente de la vivienda manifiesta problemas con las fachadas. • En el mismo conjunto Brisas de Refugio se evidencia un deterioro importante en las zonas comunes y fachadas de las casas. Los habitantes se acercan para manifestar complejos problemas hidráulicos y de malos olores, así como eléctricos. Esto evidencia que hay deficiencias en la supervisión o interventoría de las obras, ya que se reciben y aprueban actividades, que no corresponden, no funcionan o no cumplen con estándares de calidad. Así mismo, no existen estándares de intervención ya que como se observó en el conjunto Brisas del Refugio, en algunas casas si se realizan intervenciones en áreas comunes como cubiertas, cerramientos de patio y materas en fachada dejando otros problemas críticos sin intervenir. Lo anterior refleja la falta de precisión en los estándares tanto para la ejecución por parte del contratista de obra como para el recibo de la supervisión. En consecuencia, se presenta el riesgo de pago de obras que no cumplen con las actividades indicadas y la calidad esperada o priorización de actividades menos críticas que otras.

Respuesta Entidad

En respuesta a esta observación, la entidad explica y adjunta imágenes de los arreglos realizados en cada uno de los inmuebles en los que se detectaron situaciones sobre actividades que no corresponden, no funcionan o no cumplen con los estándares de calidad.

Análisis Respuesta

Estas situaciones fueron detectadas en la visita realizada por la Contraloría los días 8 y 9 de marzo del año en curso y fueron corregidas con posterioridad a las visitas realizadas dentro de la auditoria, por lo tanto, se mantiene la observación y se genera un beneficio cuantitativo por un valor de $3.623.293.

3. TRÁMITE DE DENUNCIAS, INSUMOS, DERECHOS DE PETICION

En desarrollo de la Auditoria Financiera, de la Vigencia Fiscal 2022 practicada al Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha Contra el Crimen Organizado, se tramitaron los insumos, derechos de petición y denuncias que a continuación se relacionan, las cuales ingresaron al sistema SIPAR de la Contraloría General de la República: Ver tabla.

Tabla 30

Relación Insumos, Derechos de Petición y Denuncias Tramitadas

Código / Radicado	Trámite ante entidad	Asunto	Respuesta de Fondo
2023-262443-80474-D 2023ER0019355	2023EE0052559	Terminación contrato de arrendamiento bien inmueble urbano, presunto incumplimiento, No generación facturación cánones. Bien inmueble urbano departamento del Tolima.	2023EE00
2023-263077-82111-SE 2023ER0021633	2023EE0055308	Presunta ocupación irregular Bienes inmuebles rurales ubicados en Valle del cauca.	
2023-263817-82111-SE 2023ER0027435	2023EE0022657	Inventario de bienes, contratos de arrendamientos bienes rurales, venta de bienes, liquidación sociedades, contratos de administración Copservir, departamento del Valle del Cauca.	2023EE0063533
2023-263859-82111-SE 2023ER0027623	2023EE0053117 20231000149541	Depositario removido de sociedades, presuntamente no se ha nombrado remplazo con imposibilidad de generar facturación ni realizar cobro de la respectiva cartera vencida.	2023EE0065937
2023-265183-82111-SE 2023ER0037520	2023EE0055994	Presunta ocupación irregular bien inmueble urbano departamento del Tolima.	
2023-265844-82111-IN	2023EE0069730	Solicitud de información bienes de la SAE SAS	2023EE0069757

Fuente: Documentos de origen ciudadano, CGR

4. SEGUIMIENTO AL PLAN DE MEJORAMIENTO

El numeral 3 del artículo 6 de la Resolución Nro.7350 de 2013 de la CGR, establece: "*Plan de Mejoramiento: Es la información que contiene el conjunto de las acciones correctivas y/o preventivas que debe adelantar un sujeto de control fiscal en un período determinado, para dar cumplimiento a la obligación de subsanar y corregir las causas administrativas que dieron origen a los hallazgos identificados por la Contraloría General de la República, como resultado del ejercicio del proceso auditor*" y a lo establecido en el Capítulo III - Revisión y resultados del Plan de

Mejoramiento, artículo 23. "*Revisión: La Contraloría General de la República, revisará los planes de mejoramiento dentro de los procesos de vigilancia y control*" y artículo 24. "*Resultados: La Contraloría General de la República incluirá dentro de los informes, los resultados sobre la evaluación de la suscripción y avances de los planes de mejoramiento".*

Para el seguimiento del plan de mejoramiento en el Formato 8 – efectividad del plan de mejoramiento, se registraron 13 hallazgos con 19 acciones de mejora enfocadas a subsanar las deficiencias detectadas en los estados contables y presupuestal del Frisco, a cargo de la Gerencia Financiera y que a 31 de diciembre de 2022 reportan un avance físico de ejecución del 100%, arrojando como resultado EFECTIVO en los siguientes hallazgos:

Tabla 31
Hallazgos Cumplidos Efectividad Plan de Mejoramiento
Frisco al 31 de diciembre de 2022

Código Hallazgo	Fecha del Hallazgo
8	18/12/2017 Inicial 01/06/2022 Solicitud de replanteamiento
9	18/12/2017 Inicial 01/06/2022 Solicitud de replanteamiento
43	26/07/2021
1	03/06/2022
2	03/06/2022
16	03/06/2022
17	03/06/2022
	03/06/2022
	03/06/2022
	03/06/2022
	03/06/2022
18	03/06/2022
	03/06/2022
19	03/06/2022

Fuente: Plan mejoramiento Frisco.

5. SEGUIMIENTO A LAS GLOSAS DE LA COMISIÓN LEGAL DE CUENTAS DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES, A 31-12-2021

Con el fin de desarrollar este objetivo en la Gaceta del Congreso, Senado y Cámara, a 31 de diciembre de año 2021, identificada con el número 1435 del día 15 de noviembre de 2022, se extrajeron las glosas de orden contable del

Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y lucha Contra el Crimen Organizado – Frisco, con el fin de verificar la respuesta a cada una de las glosas formuladas por la Comisión Legal de Cuentas de la Cámara de Representantes para la vigencia de 2021, no obstante Frisco en correo del 3 de mayo de 2023, como respuesta al requerimiento de información respecto del resultado del seguimiento a estas glosas, la Entidad expresó que no han recibido comunicación por parte de la Comisión Legal de Cuentas y por consiguiente no conocen las glosas anunciadas en la Gaceta 1435 del 15 de noviembre de 2022.

"*Sobre el tema manifestamos que no hemos recibido comunicación por parte de la Cámara de Representantes relacionada con las glosas anunciadas en la gaceta No. 1435 del 15 de noviembre de 2022. De la lectura a la información publicada en la gaceta 1435, entendemos que hace referencia a la evaluación del control interno contable al 31 de diciembre de 2021. El avance a los temas anunciados fueron objeto de una nueva evaluación por parte la oficina de Control Interno al 31 de diciembre de 2022…",* únicamente remitió documento de evaluación de control interno contable al cierre de la vigencia fiscal 2022.

6. Anexos

Anexo 1
Relación de Hallazgos

No	Concepto	Admon	Fiscal		Disciplinario	Beneficio Auditoría	Indagación Preliminar	Otra Incidencia
				Valor				
1	Apartamento Edificio los Tulipanes, FMI 50C-1526264	X	X	342.000.000	X			
2	Arriendo Predio Villa Mayor FMI No.50S-47192	X	X	393.512.600	X			
3	Villa Mayor Oriental, FMI 50S-214644	X	X	844.800.000	X			
4	Bodega de uso Comercial FMI 50C-318362, Casa Chicó FMI 50C-58863, Apartamento Edificio el Cucharo FMI 50N-909461 y Casa Lote FMI 50N-255433. (IP)	x					X	
5	Cuenta 2701 - Litigios y Demandas	X						
6	Cuentas por Cobrar Contrarias a la Dinámica Contable	X						
7	Determinación del Deterioro en Cuentas por Cobrar	X						
8	Procedimiento de Restitución de Inmueble por Proceso Jurídico de Cartera	X						
9	Inmuebles sin Factura de Cobro por Canon de Arrendamiento	X						
10	Administración de Bienes Inmuebles por Depositarios Provisionales	X	X	175.000.000	X			
11	Gestión de Cobro Cánones de Arrendamiento	X	X	121.031.406	X			
12	Cumplimiento de Objeto Contractual Contrato 10859	X			X			X
13	Funciones de Depositarios Provisionales	X						
14	Articulación entre Gerencias y Central	X						
15	Medidas Preventivas y Correctivas de los Bienes Inmuebles Regional Suroccidente	X			X			

No	Concepto	Admon	Fiscal		Disciplinario	Beneficio Auditoría	Indagación Preliminar	Otra Incidencia
				Valor				
16	Administración de los Bienes Inmuebles por Depositarios Provisionales, Sur Occidente Cali.	X	X	185.147.942	X			
17	Situaciones Administrativas de Bienes Inmuebles	X			X			
18	Enajenación de Bienes Inmuebles	X	X	93.292.753	X			
19	Inventarios Bienes Inmuebles	X						
20	Inventario Bienes Muebles – Vehículos	X						
21	Gestión de Arrendamiento Bienes Inmuebles, Administración de Cartera y Acuerdos de Pago	X						
22	Contratos de Arrendamiento – Ingresos	X						
23	Inmueble en Administración Directa, Barrio Paris	X						
24	Inventario, Avalúos de Activos	X						
25	Metodología Administración de Bienes Inmuebles, Gestión Depositarios	X						
26	Actividades de Obra Ejecutadas y Recibidas sin Supervisión	X				X		
Total		**26**	**7**	**2.154.784.701**	**10**	**1**	**1**	**1**

Anexo 2
Estados Financieros

FONDO PARA LA REHABILITACION INVERSION SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO "FRISCO"
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DICIEMBRE DE 2021
(Expresado en miles de pesos colombianos)

Descripcion	NOTA	31-Dic-2022	31-Dic-2021
ACTIVO			
Activos Corrientes			
Efectivo y equivalente al efecivo	5	94,191,107	93,761,492
Inversiones e instrumentos derivados	6	2,261,677,811	1,913,173,584
Cuentas por Cobrar	7	5,049,625	60,022,745
Inventarios	9	418,980,809	482,900,327
Total activos corrientes		2,779,899,352	2,549,858,148
Activos no corrientes			
Propiedades, planta y equipo	10	359,050,227	351,918,306
Propiedades de Inversion	13	221,912,257	188,512,362
Activos intangibles	14	1,276,236	1,104,116
Otros derechos y garantias	16	411,625	549,002
Total activos no corrientes		582,650,345	542,083,786
TOTAL ACTIVO		3,362,549,697	3,091,941,934
PASIVO			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar	21	270,630,121	242,956,053
Provisiones	23	370,608,641	212,786,949
Otros pasivos	24	2,106,385,061	1,777,367,652
Total pasivo corrientes		2,747,623,823	2,233,110,654
PATRIMONIO			
Capital Fiscal		1,399,621,099	1,396,733,443
Resultado de ejercicios anteriores		-502,198,496	-671,328,297
Resultado del ejercicio		-282,496,729	133,426,134
TOTAL PATRIMONIO	27	614,925,874	858,831,280
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO		3,362,549,697	3,091,941,934
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	26.1	7,778,006,867	7,519,804,187
CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	26.2	1,627,338,339	1,827,846,534

JOSE DANIEL ROJAS MEDELLIN
Representante Legal
(Ver certificación adjunta)

SEBASTIAN RIVERA ARIZA
Vicepresidente Administrativo y Financiero
(Ver certificación adjunta)

LUCY AMANDA ROMERO LARA
Contador Público T.P. 61004-T
(Ver certificación adjunta)

FONDO PARA LA REHABILITACION INVERSION SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO "FRISCO"
ESTADO DE RESULTADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 CON CIFRAS COMPARATIVAS A 31 DICIEMBRE DE 2021
(Expresado en miles de pesos colombianos)

Descripcion	NOTAS	31-Dic-2022	31-Dic-2021
Ingresos por venta de Bienes	28	180,285,112	45,681,852
Menos: Costo por venta de Bienes	30	136,871,647	37,685,697
Utilidad en venta de bienes		43,413,465	7,996,155
Ingresos por trasferencias y subvenciones			
Bienes declarados a favor nacion		148,017,456	251,230,057
Total ingresos por transferencias y subvenciones	28	148,017,456	251,230,057
Ganancias aplicación metodo de participación	28	0	83,093,185
Menos: perdida aplicación metodo de participación	29	-1,012,844	-535,511
Utilidad (perdida) metodo de participación		-1,012,844	82,557,674
Gastos de administración y operación			
Generales		25,276,168	74,220,359
Gastos por Impuestos tasas y contribuciones		12,852,345	6,373,996
Total gastos de administración de operación	29	38,128,513	80,594,355
Gastos no operacionales			
Deterioro, Provisiones, depreciaciones y amortizaciones	29	228,927,522	27,682,998
Transferencias y subvenciones	29	224,572,395	113,458,037
Total gastos no operacionales		453,499,917	141,141,035
Otros ingresos			
Financieros	28	4,927,376	562,246
Ajuste por diferencia en cambio	28	1,619,939	816,383
Ingresos diversos	28	16,816,503	14,715,493
Total otros ingresos		23,363,818	16,094,122
Otros Gastos			
Financieros	29	517,208	148,287
Ajuste por diferencia en cambio	29	1,160,913	326,489
Gastos diversos	29	2,972,073	2,241,708
Total otros Gastos		4,650,194	2,716,484
Resultado del ejercicio		-282,496,729	133,426,134

JOSE DANIEL ROJAS MEDELLIN
Representante Legal
(Ver certificación adjunta)

SEBASTIAN RIVERA ARIZA
Vicepresidente Administrativo y Financiero
(Ver certificación adjunta)

LUCY AMANDA ROMERO LARA
Contador Público T.P. 61004-T
(Ver certificación adjunta)