Contraloria General de la Republica :: SGD 30-10-2023 23:28
Al Contestar Cite Este No.: 2023EE0190596 Fol:0 Anex:0 FA:0
ORIGEN 80051 DESPACHO GERENTE DEPARTAMENTAL DE ANTIOQUIA / SORANY YISETH TEJADA FLOREZ
DESTINO DANIEL ROJAS MEDELLÍN / SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES -SAE- S.A.S.
ASUNTO PLAN DE MEJORAMIENTO POR HALLAZGO DETERMINADO EN TRAMITE DENUNCIA 2022-0185 OFICIO

80052-

Medellín,

2023EE0190596

Doctor
DANIEL ROJAS MEDELLÍN
Presidente
Sociedad de Activos Especiales -SAE-S.A.S.
Calle 93B No. 13 - 47 Bogotá D.C.
Correo institucional: atencionalciudadano@saesas.gov.co
Correo de notificaciones judiciales: notificacionjuridica@saesas.gov.co
Bogotá

Asunto: Plan de Mejoramiento por Hallazgo Determinado en Tramite Denuncia 2022-254231-80054-D

Cordial saludo doctor Rojas.

En cumplimiento a lo establecido en la Ley 1757 de 2015, Decreto Ley 267 de 2000, Resolución Organizacional OGZ-0665 de 2018 y el Procedimiento para la Atención, Trámite y Seguimiento de las Denuncias Fiscales y de los demás Derechos de Petición en la CGR, la Gerencia Departamental Colegiada de la Contraloría General de la República, mediante actuación de vigilancia fiscal, atendió el derecho de petición denuncia radicado con el código SIPAR 2022-254231-80054-D, donde se remite petición ciudadana en la cual se informa investigar y realizar vigilancia administrativa a la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.-SAE- por presuntas irregularidades en el manejo de los bienes inmuebles FMI 001-1044328, 001-1044266, 001-1044267y 001-1044268.

En la actuación realizada y cerrada, se determinó dos (2) hallazgos, el primero de tipo fiscal y disciplinario y el segundo de tipo disciplinario, que de conformidad con lo establecido en la Resolución Orgánica No. 0042 de 2020 y el Procedimiento Atención, Trámite y Seguimiento a los Derechos de Petición de la Contraloría General de la República, es necesario que la entidad elabore y presente un plan de mejoramiento, con acciones correctivas y/o preventivas, para subsanar y corregir las causas administrativas que dieron origen a los hallazgos identificados en el trámite de la denuncia y registrarlo en el SIRECI, para lo cual cuenta con 15 días hábiles.

A continuación, se relacionan los dos hallazgos:

Hallazgo No 1 - Resultados sobre el contrato de arrendamiento No 4440 de los bienes inmuebles *001-1044328, 001-1044266 y 001-1044267* administrados por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. (Presunta connotación fiscal y disciplinaria)

Que la Sociedad Activos Especiales SAE S.A.S. es una sociedad de economía mixta de orden nacional autorizada por la ley, de naturaleza única y sometida al régimen de derecho privado, vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, con personalidad jurídica con autonomía administrativa presupuestal y patrimonio propio.

Que de conformidad con lo preceptuado en el artículo 90 de la ley 1708 de 2014, 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.

Que de acuerdo con lo previsto en la Ley 1708 de 2014, la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S., será el secuestro o depositario de los bienes muebles e inmuebles, sobre los que en el pasado se hayan adoptado o se adopten medidas cautelares, los cuales quedarán de inmediato a su disposición a través del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado FRISCO. Así mismo será el administrador de los bienes respecto de los cuales se haya declarado la extinción del dominio, mientras se adelanta el proceso de entrega definitiva o su enajenación.

Qué conformidad con lo dispuesto en el Decreto 2136 de 2015, el administrador del FRISCO debe administrar los bienes de acuerdo con los distintos mecanismos establecidos en el artículo 92 de la ley 1708 de 2014. 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.

Que la Resolución 001 del 20 de agosto de 2014, modificada por las resoluciones números 15, 34, y 208 de 2015, expedidas por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., estableció el procedimiento de la selección de los Depositarios Provisionales y otras disposiciones.

Que el numeral 4 del artículo 92 de la ley 1708 de 2014, establece el "Depósito Provisional" como mecanismo para facilitar la administración de los bienes con extinción de dominio y afectados con medidas cautelares dentro del proceso de extinción de dominio.

Que el artículo 99 de la Ley 1708 de 2014, dispone:

Artículo 99. Depósito Provisional: Es una forma de administración de bienes afectados con medidas cautelares o sobre los cuales se haya declarado la extinción de dominio, ya sean muebles e inmuebles, sociedades, personas jurídicas, establecimiento de comercio o unidades de explotación económica, en virtud del cual se designa una persona natural o jurídica que reúna las condiciones de idoneidad necesarias para que las administre, cuide,

mantenga, custodia y procure que continúen siendo productivas y generadores de empleo.

El administrador designará mediante resolución al depositario provisional, según la naturaleza del bien, persona jurídica, sociedad, establecimiento o unidad de explotación económica, siguiendo los procedimientos, fijando los derechos y obligaciones, los topes de honorarios y las garantías que se señalen en el reglamento emitido por el Presidente de la República, pudiendo relevarlos cuando la adecuada administración de los bienes lo exija.

Resolución 915 del 6 de septiembre de 2016 de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S, por medio de la cual se remueve un Depositario Provisional de unos bienes inmuebles, en cumplimento de lo dispuesto en la Ley 1708 de 2014 de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S, en su Artículo 2 se nombra en calidad de Depositario Provisional a la inmobiliaria Activos & Bienes S.A.S. identificado con el NIT. 900739209-1 de todos y cada uno de los 554 bienes inmuebles identificados en la parte considerativa del presente acto administrativo, entre los que se encuentran los identificados con No 001-1044328, 001-1044266 y 001-1044267.

La Resolución 1108 del 19 de mayo del 2021 de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S, remueve como administrador y/o depositario provisional de los activos a la sociedad Activos & Bienes S.A.S. entre los cuales se encuentran los bienes inmuebles 001-1044328, 001-1044266 y 001-1044267.

Contrato de Arrendamiento 4440 de Vivienda Urbana (Ley 820 de 2003), de los bienes 20102312002397-001, 20102312002397-002 y 20102312002397-003 Matrículas Inmobiliarias 001-1044328, 001-1044266 y 001-1044267, suscrito el 23 de marzo del 2017 entre Activos & Bienes S.A.S. (Arrendador) con Nit. 900.739.209-1 y el Arrendatario por $12.000.000, pagaderos mensualmente a razón de $1.000.000 por concepto de canon de arrendamiento mensual ($594.900) más cuota de administración ($405.100), concediendo al Arrendatario el goce del apartamento y dos parqueaderos, con fecha de inicio del 01 de marzo del 2017 y de vencimiento del 28 de febrero del 2018; que entre otras cláusulas, se tienen:

> Cláusula Primera. Mediante este contrato el Arrendador concede al Arrendatario el goce del apartamento y dos parqueaderos.
>
> Obligaciones del Arrendatario.
> 1) Pagar el canon de renta mensual que se da la suma de un millón de pesos ($1.000.000), para lo cual el Arrendatario deberá pagar el canon de arrendamiento en las oficinas de la Red Multibanca Colpatria o en la bancaria entidad que Arrendador designe previa notificación al

Arrendatario en forma anticipada dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha de iniciación del contrato y para cada período mensual.

8) Reconocer al Arrendador intereses, por razón de cualquier suma que quede al deber al finalizar este contrato, a la tasa por intereses de mora autorizada por la Superintendencia Bancaria, desde el día en que dichas sumas se hicieron exigibles y hasta la fecha de la cancelación por pago efectivo.

Cláusula Quinta. Sanciones por incumplimiento. El incumplimiento o la violación de cualquiera de las obligaciones y prohibiciones pactadas en las cláusulas tercera y cuarta de este contrato, dará derecho al Arrendador a dar por terminado el contrato y a exigir la inmediata restitución del inmueble. Si el Arrendatario se negare a desocupar y entregar en forma espontánea el Arrendador procederá judicialmente, mediante el trámite pertinente, además el Arrendatario deberá pagar al Arrendador la suma que más adelante se indica como cláusula penal.

Cláusula Séptima. Cláusula Penal. Se pacta expresamente como pena por incumplimiento una suma equivalente a 3 cánones de arrendamiento mensual que este rigiendo para la época de la violación a este contrato, sin perjuicio de que el Arrendador pueda exigir por separado la restitución del inmueble y la indemnización de los perjuicios que pueda haber sufrido como consecuencia del incumplimiento.

Cláusula Octava. Renovación del Contrato. Si el vencimiento del término de la vigencia inicial de este contrato el Arrendatario no deseare renovar su vigencia, lo manifestará por escrito al Arrendador con noventa (90) días de anticipación a la fecha de terminación del periodo inicialmente pactado. De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado por un término igual al inicialmente pactado.

Cláusula Décima. Incremento del Canon de Arrendamiento. Se hará año tras año a la fecha de iniciación del contrato y de acuerdo a lo establecido por la ley y/o las partes.

Clausula Décima Segunda. Solidaridad:
1) El Arrendatario y los Deudores Solidarios se obligan solidariamente a todas y a cada una de las estipulaciones consignadas en este contrato, de manera que el Arrendador pueda hacerlas efectivas contra cualquiera de ellos en los términos de la ley.
2) Los Deudores Solidarios responderán por todas y cada una de las obligaciones económicamente liquidables por este contrato de arrendamiento, no solo por el tiempo de su duración inicial, sino que es una fianza que se suscribe de acuerdo con las prescripciones del

artículo 2366 del Código Civil y responderán solidariamente por todo el tiempo que el inmueble permanezca ocupado por uno o cualquiera de los arrendatarios solidarios, hasta su restitución real y efectiva al arrendador, respondiendo además y llegado al caso por las costas procesales y agencias en derecho que se causaren por el proceso de restitución si hubiese lugar a ello.

Cláusula Especial Pago de Cuotas Extras de Administración. Serán a cargo del Arrendatario todas las cuotas extras de administración que sean aprobadas y facturadas del Conjunto Residencial Origami, y el no pago estas cuotas dará al Arrendador la facultad de dar por terminado el contrato de arrendamiento.

PROCEDIMIENTO DE DESALOJO DE BIENES, (P-DP2-050) de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

¿Para qué debo aplicar el procedimiento? Lograr la recuperación material de los bienes administrados por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S

¿Cuál es la aplicación del procedimiento? El procedimiento aplica desde la solicitud del desalojo del bien, expedición del acto administrativo que ordena la entrega materia del mismo a la SAE, la ejecución de la diligencia hasta la recuperación del bien.

¿Quién garantiza la ejecución del procedimiento? Gerente de Asuntos Legales, Gerencias Regionales.

¿Qué conceptos claves debo tener claros en el procedimiento?

Desalojo: El procedimiento de desalojo es una medida que busca recuperar la tenencia de un bien ocupado sin justo título. En efecto, el desalojo es un procedimiento que permite recuperar materialmente un bien que fue tomado de manera ilegítima, y evita que aquellos que han procedido en contra de la ley obtengan un provecho de su acción. Es un medio coercitivo que reconoce el ordenamiento jurídico para evitar que por vías de hecho se consoliden situaciones de derecho que perjudiquen los derechos legítimamente adquiridos. (Sentencia T527 de 5 de julio de 2011)

Función de Policía administrativa: El administrador del FRISCO tendrá la facultad de policía administrativa para la recuperación física de los bienes que se encuentren bajo su administración. Las autoridades de Policía locales, municipales, departamentales y nacionales estarán obligadas a prestar, de manera preferente y sin dilación injustificada, el

apoyo que requiera el representante legal o su delegado, para hacer efectiva la administración de los bienes que ingresan al FRISCO.

En el evento en que el administrador del FRISCO ejerza la facultad de policía administrativa a través de las Alcaldías y Secretarías de Gobierno, las mismas deberán proceder a asignar la Inspección de Policía, para ello contarán con un término máximo de quince (15) días contados a partir de la comunicación del administrador. En igual término los inspectores estarán obligados a fijar, practicar y culminar la diligencia. El incumplimiento injustificado de los anteriores términos estará sujeto a la sanción disciplinaria correspondiente. La presentación de oposiciones no suspenderá la práctica de la diligencia.

Inmuebles Ocupados Irregularmente: Corresponden a inmuebles que se encuentran habitados, explotados, usufructuados, sin justo título, de manera ilegítima o sin autorización del administrador del FRISCO o sus depositarios provisionales.

Mediante oficio con radicado CGR 2023EE0002168 del 11-01-2023 se solicitó a la SAE S.A.S. información que en el numeral 8, establece:

"8. En el caso de que los inmuebles FMI 001-1044328, 001-1044266, 001-1044267y 001-1044268 presenten o hayan presentado una ocupación ilegal y/o irregular, indicar:

a. Qué tipo de ocupación ilegal y/o irregular presentó o presenta.
b. Desde que fecha la presenta.
c. Indicar las acciones tomadas por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.
d. Anexar los soportes de las gestiones.".

En respuesta con radicado CGR 2023ER0017965 del 07-02-2023 al punto especifico de la solicitud 2023EE0002168, la Sociedad de Activos Especiales S.A.S de manera textual responde:

"En concordancia con la información suministrada en los numerales anteriores, nos permitimos informar que la unidad económica conformada por los folios de matrícula No. 001-1044328, 001-1044268 y 001-1044267, cuentan con ocupación irregular desde el 01 de febrero del 2022, con ocasión a la terminación del contrato 4440 por incumplimiento del pago.

Ahora bien, el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-1044268 no hace parte del inventario de bienes que conforman el FRISCO, con ocasión a la orden de devolución por orden judicial emitida por el Juzgado Segundo Penal de Extinción de Dominio de

Antioquia, fechada el 15 de mayo de 2017, en la cual se declaró la ilegalidad de la medida cautelar de varios inmuebles.".

Adicionalmente, la Sociedad de Activos Especiales S.A.S informa adicionalmente que el contrato de arrendamiento 4440 a la fecha se encuentra terminado con obligaciones pendiente por valor de $11.178.214 y anexa estado de cuenta de los bienes inmuebles objeto de la denuncia.

Seguidamente, y en mediante oficio con radicado CGR 2023EE0123908 del 27-07-2023 se solicitó a la SAE S.A.S. entre otros puntos, los siguientes:

10. Con el PROCEDIMIENTO DESALOJOS DE BIENES INMUEBLES (P-DP2- 050), en relación con los 001-1044328, 001-1044266, 001-1044267, se requiere:

a. En caso de que se hayan dado las causales necesarias para el desalojo - Copia de todos los registros de la aplicación del procedimiento desde la actividad No 1, hasta la última actividad No. 37, todo ello conforme a lo que indica el procedimiento, como los documentos que se utilizan en la ejecución del procedimiento, control y registro.
b. En caso de que a la fecha no apliquen alguna de las actividades, indicar las razones que lo fundamentan y anexar los soportes que respaldan lo indicado.

12.Indicar cual es el estado actual de los bienes inmuebles 001-1044328, 001- 1044266 y 001-1044267."

Con oficio de radicado CGR 2023ER0150500 del 22-08-2023 la SAE S.A.S. da respuesta a solicitud CGR 2023EE0123908, en los siguientes términos:

En el punto 10, la SAE S.A.S., indica que no es dable acceder a lo solicitado, teniendo en cuenta que no se ha agotado el trámite para expedir una resolución que ordene el ejercicio de las facultades de policía administrativa para recuperar real y materialmente los inmuebles objeto de la presente.".

En el punto 12, responde que a la fecha los inmuebles objeto de la presente se encuentran involucrados en un proceso de extinción de dominio en curso sin una aparente decisión de fondo.

Adicionalmente, los inmuebles se encuentran ocupados irregularmente por el señor Daniel Gañan, dado que el contrato 4440 se encuentra terminado.

Evaluada integralmente la información obtenida, se evidencia que no hubo una adecuada gestión sobre los bienes inmuebles *001-1044328, 001-1044266 y 001-1044267* administrados por la Sociedad de Activos Especiales, por cuanto: no hubo gestiones de cobro de los saldos pendientes de pago por conceptos de arrendamiento, el estado de cuenta muestra que el Arrendatario empezó a incumplir el pago de los cánones de arrendamiento desde marzo de 2019 hasta el 01 de febrero de 2022, fecha de terminación del contrato, realizando pagos menores en cada una de las vigencias, que no alcanzaban a cubrir el saldo adeudado. Los incrementos del canon de arrendamiento no fueron aplicados correctamente, aplicando un valor inferior al establecido por la ley. Por los intereses moratorios no cobrados sobre la suma adeudada por el Arrendatario al finalizar el contrato. Por no contar con el deudor solidario, a pesar de que el contrato de arriendo lo exige en sus cláusulas, para responda por todas y cada una de las obligaciones económicamente liquidables por el contrato de arrendamiento. Por no dar por terminado el contrato y exigir la restitución del inmueble ante el incumplimiento evidente del arrendatario. Por no aplicar el procedimiento de desalojo de bienes (P-DP2-050), una vez conocido el estado del inmueble como de ocupado irregularmente.

A continuación, se detallan los valores dejados de cobrar y recibir:

No	Conceptos	Valores
1	Valor saldo pendiente de pago contrato de arriendo al corte de 24/09/2022, fecha en la cual el arrendatario realizo el ultimo abono a la deuda.	$ 11.178.214
2	Valor de la diferencia del incremento del canon de arrendamiento que está incluido en el contrato frente a lo cobrado desde abril de 2018 hasta enero de 2022.	$ 2.843.521
3	Valor intereses de mora dejados de cobrar al arrendatario, conforme a lo estipulado en el contrato de arrendamiento desde febrero de 2022, hasta septiembre de 2023.	$ 6.937.824
4	Estimados de renta de activo con potencial de arriendo, dejados de ingresar a la SAE, desde febrero de 2022 a septiembre de 2023.	$ 25.140.826
Total Detrimento a Corte de Septiembre 30 de 2023		**$ 46.100.385**

Lo anterior por deficiencias de control en la correcta evaluación y seguimiento de los bienes administrados y aplicación de los procedimientos diseñados por la SAE. Situación que genero un detrimento al patrimonio público de **$46.100.385** y afectaciones al proceso de enajenación temprana que se venía adelantando con estos bienes, y que se encontraba en una etapa avanzada, pero que fue suspendido, por la ocupación irregular y el no desalojo.

Hallazgo No 2 - Resultados sobre la enajenación temprana de los bienes inmuebles *001-1044328, 001-1044266 y 001-1044267* administrados por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. (Presunta connotación disciplinaria)

Que la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. SAE S.A.S., es una sociedad de economía mixta de orden nacional autorizada por la ley, de naturaleza

única y sometida al régimen de derecho privado, vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, con personería jurídica, con autonomía administrativa, presupuestal y patrimonio propio.

Que de conformidad con lo preceptuado en el articulo 90 de la ley 1708 de 2014 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.

Que el artículo 24 de la Ley 1849 expedida el 19 de julio de 2017 modificó el artículo 93 de la Ley 1708 de 2014, consagrando que el administrador del FRISCO deberá enajenar, destruir, demoler o chatarrizar tempranamente determinada clase de bienes con medidas cautelares dentro de procesos de extinción de dominio, sin acudir a la autorización del Fiscal de Conocimiento o del Juez de Extición de Dominio que adelanta el proceso.

Que el legislador otorgó al administrador del FRISCO la facultad de disposición temprana de los bienes con medidas cautelares dentro de procesos de extinción de dominio con la finalidad de permitir una eficiente administración de esta clase de bienes, a través de la adopción de medidas que eviten su deterioro, pérdida, desvalorización o la utilización de recursos significativos en su mantenimiento.

Que la figura de la enajenación temprana permite el cumplimiento de los fines del FRISCO establecidos en el artículo 90 de la Ley 1708 de 2014.

Que la facultad legal para disponer de los bienes con medidas cautelares dentro de procesos de extinción de dominio por parte del administrador del FRISCO, está limitada para la configuración de circunstancias taxativas fijadas por la citada disposición, artículo 24 de la Ley 1849 especial 19 de julio de 2017, que modificó el artículo 93 de la Ley 1708 1014, que señalan:

1. Sea necesario u obligatorio dadas su naturaleza.
2. Represente un peligro para el medio ambiente.
3. Amenacen ruina, pérdida o deterioro.
4. Su administración o custodia ocasionen, de acuerdo con un análisis de costo-beneficio, perjuicios o gastos desproporcionados a su valor o administración.
5. Muebles sujetos a registro de género, fungibles, consumibles, perecederos o los semovientes.
6. Los que sean materia de expropiación por utilidad pública, o servidumbre.
7. Aquellos bienes cuya ubicación geográfica o condiciones de seguridad impliquen la imposibilidad de su administración.

Que el mismo artículo 24 de la Ley 1849, modificatorio del artículo 93 de la Ley 1708 de 2014, ordenó que la aprobación de la enajenación temprana, chatarrización, demulión y destrucción de los bienes con medidas cautelares dentro del proceso de extinción de dominio, estaría a cargo de un Comité conformado por un representante de la Presidencia de la República, un representante del Ministerio de Hacienda y Crédito Público y un representante del Ministerio de Justicia y del Derecho y la Sociedad de Activos Especiales como Secretaria Técnica.

Que una vez conformado el mencionado Comité en sesión de fecha 11 de enero de 2018, se adoptó el Reglamento del Comité de Enajenaciones del FRISCO en el que se dispuso, entre otras cosas que, sus decisiones debían ser instrumentalizadas mediante actos administrativos expedidos por el administrador del FRISCO.

Que en sesión del 13 de febrero de 2018, el Comité aprobó el Instructivo de Identificación de Causal de Enajenación Temprana de Bienes, el procedimiento P-DP2-134 que hace parte del Macro Proceso Diagnostico y Preparación de Activos, en el proceso de alistamiento de activos de conformidad con el Sistema Integrado de Gestión de SAE; y las Fichas de Enajenación Temprana como anexos al Reglamento del Comité de Enajenaciones del FRISCO.

PROCEDIMIENTO ENAJENACIÓN TEMPRANA DE BIENES (P-DP2-134) de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S, Cuyo objeto es realizar el alistamiento de la enajenación temprana de los bienes administrados por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. que cuenten con medidas cautelares dentro de procesos de extinción de dominio.

Que en sesión del 13 de febrero de 2018, el Comité aprobó la fórmula financiera mediante la cual se determina la configuración de la circunstancia de enajenación prevista en el numeral 4 del artículo 93 de la Ley 1708 de 2014, modificado por la Ley 1849 de 2017, esto es, cuando *"Su administración o custodia ocasionen, de acuerdo con un análisis de costo-beneficio perjuicios o gastos desproporcionados a su valor o administración"*

Que el Comité de Enajenaciones estudió en la sesión del 9 de mayo de 2019, analizó y aprobó la configuración de las causales de enajenación temprana de 346 inmuebles, entre ellos los siguientes bienes inmuebles:

4	001-1044266	MEDELLÍN ZONA SUR	10137 ED	FISCALIA 41 ESPECIALIZADA UNIDAD NACIONAL DE FISCALIAS PARA LA EXTINCION DEL DERECHO DE DOMINIO Y CONTRA LAVADO DE ACTIV/FISCALÍA 51 ESPECIALIZADA ANTE LA UNIDAD NACIONAL DE FISCALÍAS PARA LA EXTINCIÓN DE DOMINIO Y LAVADO DE ACTIVOS
5	001-1044267	MEDELLÍN ZONA SUR	10137 ED	FISCALIA 41 ESPECIALIZADA UNIDAD NACIONAL DE FISCALIAS PARA LA EXTINCION DEL DERECHO DE DOMINIO Y CONTRA LAVADO DE ACTIV/FISCALÍA 51 ESPECIALIZADA ANTE LA UNIDAD NACIONAL DE FISCALÍAS PARA LA EXTINCIÓN DE DOMINIO Y LAVADO DE ACTIVOS
6	001-1044328	MEDELLÍN ZONA SUR	10137 ED	FISCALIA 41 ESPECIALIZADA UNIDAD NACIONAL DE FISCALIAS PARA LA EXTINCION DEL DERECHO DE DOMINIO Y CONTRA LAVADO DE ACTIV/FISCALÍA 51 ESPECIALIZADA ANTE LA UNIDAD NACIONAL DE FISCALÍAS PARA LA EXTINCIÓN DE DOMINIO Y LAVADO DE ACTIVOS

Que una vez iniciado el proceso de comercialización, se dictará el acto administrativo tendiente a la transferencia del dominio de los activos a favor del Fondo para la Rehabilitación y Lucha contra el Crimen Organizado FRISCO y la solicitud de levantamiento de las medidas cautelares.

Que la Superintendencia de Notariado y Registro mediante su Resolución No. 10439 del 30 de agosto de 2018, adoptó el código registral No. 0972 "Autorización de Enajenación Temprana" a fin de registrar la publicidad del inicio de la enajenación temprana en los folios de matrícula inmobiliaria objeto del presente acto administrativo.

Que la Resolución 0698 del 5 de junio del 2019 de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., por medio de la cual se ordena el inicio proceso de enajenación temprana de 346 inmuebles inmersos en procesos de Extinción de Derecho de Dominio, ordeno en su Artículo 2. Adelantar a través de las dependencias funcionalmente responsables de la Sociedad de Activos Especiales, las acciones y gestión necesarias para la implementación de la enajenación temprana, la chatarrización, la demolición y la destrucción, de conformidad con la Ley y dando cumplimiento al procedimiento P-DP2-134 que hace parte del Macro Proceso Diagnóstico y Preparación de Activos, en el Proceso de Alistamiento de Activos, de conformidad con el Sistema Integrado de Gestión de esta Sociedad.

Que la Central de Inversiones S.A. CISA, el 18 de febrero de 2022 en oficio radicado Zeus No. 678531, con asunto OFERTA INMUEBLE ID 6709 CISA – ID 24819 SAE, le comunican al señor John Freddy Hincapie Gómez, que en comité ANDINA SAE 17-2022 celebrado el día 18 de febrero de 2022 fue evaluada su oferta de compra fechada el día 10 de febrero de 2022.

El comité determino aceptar la oferta, dado que la oferta que la antecede no realizó el pago en los tiempos establecidos, bajo las siguientes condiciones.

Valor de la oferta:	$566.373.282
Forma de Pago:	
Aprobada la oferta:	$166.373.282
Abono 90 días de aprobada la oferta:	$300.000.000
Abono 120 días de aprobada la oferta:	$100.000.000

La operación fue aprobada por el 100% del inmueble de propiedad de la Nación, a través del Fondo para la Rehabilitación Inversión Social y Lucha Contra el Crimen Organizado -FRISCO-, fondo que en virtud del artículo 90 de la Ley 1708 de 2014 es administrado por la sociedad activo especiales S.A.S.

Que el oferente conocio las características jurídicas, físicas y administrativas del inmueble, en ese sentido El Vendedor no asumirá responsabilidad alguna por el estado de los bienes. De igual forma, El Oferente declara que conoce y acepta el estado físico, jurídico y administrativo en que se encuentra el (los) inmueble (s).

Se informo además que los inmuebles se encuentra con contrato de arrendamiento vigente.

De igual forma se pone en conocimiento del oferente el contrato de arrendamiento descrito anteriormente y todas las cláusulas que lo componen, el cual el oferente expresa que conoce su contenido, acepta las implicaciones jurídicas que se puedan generar a su cargo y lo acepta en su totalidad.

Por otro lado, la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. realizará la cesión de los derechos y obligaciones de la posesión de arrendador, en el contrato de arrendamiento vigente a favor de El (LA) Prominente Comprador(a) una vez firmada la escritura pública de transferencia del derecho de dominio a su favor, y se haya cancelado el valor total del precio de los inmuebles. Se deja expresa constancia que El (La) Prominente Comprador(a) conoce el contrato de arrendamiento y que lo avala en los términos contenidos en él.

En correo del 07 de marzo del 2022 remitido por la Profesional II de la Regional Occidente de la SAE S.A.S. a diferentes funcionarios de la SAE, se manifiesta adjuntar Promesa de Compraventa Revisada, Resolución 0698 del 5 de junio del 2019 de la SA S.A.S., y además se describe que se verificó el ingreso por pago del inmueble. Se manifiesta que sobre la cláusula séptima, se pudo identificar que el contrato de arrendamiento se dio por terminado el pasado 1 de febrero de 2022, y en este sentido, el inmueble se encuentra con ocupación irregular.

En comunicación del 12 de agosto del 2022 de la Empresa CISA con radicado Zeus 715421, con asunto CONTINUACIÓN PROCESO DE VENTA ID 6709 CISA – ID 24819 SAE, remitida por el Coordinador de Inmuebles de la Oficina Zona Andina, al señor John Fredy Hincapié Gómez, en la cual le comunican que se realizó el Comité de Negocios del Nivel Central de la SAE en seción 041 del 08 de agosto del 2022, obteniéndose el siguiente pronunciamiento:

> Suspender el proceso de comercialización de este activo con el fin de adelantar el desalojo respectivo para la entrega del inmueble al comprador.
>
> De no poderse concretar materialmente el desalojo del bien se podrá terminar el proceso de comercialización del mismo con la correspondiente devolución de saldos.

En correo del 20 de noviembre del 2022 remitido por la Profesional II de la Regional Occidente de la SAE S.A.S. al señor John Incapié con copia a diferentes funcionarios de la SAE, se manifiesta que:

> En atención y respuesta al correo precedente, de conformidad con la última decisión del Comité de Negocios de Nivel Central de la SAE, nos permitimos informar que no se ha recibido la aprobación para adelantar diligencias de desalojo. Por lo anterior, nos encontramos a la espera del concepto solicitado dónde se habilite el mismo, de lo contrario agradecemos se nos informen su intención de continuar o desistir del negocio para efectuar la correspondiente devolución.

El 28 de febrero de 2022 CISA remitió por correo electrónico solicitud de revisión de promesa de compraventa. En la citada revisión se identificó que el inmueble objeto de comercialización contaba con contrato de arrendamiento 4440, terminado en 1 de febrero de 2022.

En consecuencia, no se consideró viable aprobar la promesa de compraventa advirtiendo a CISA la situación para que se informara al comprador.

Frente a esta situación el señor John Fredy Hincapié Gómez, presenta derecho de petición ante la SAE SAS. mediante comunicación CE006060, a la cual se da respuesta el día 19 de mayo de 2022 informando que el inmueble ya contaba con contrato de arrendamiento y en la actualidad se encontraba ocupado de manera irregular.

Sobre la respuesta emitida dada por la entidad, el oferente solicita vía correo electrónico el día 23 de mayo de 2022 iniciar las acciones de recuperación del inmueble, al que se le da la respuesta informando que el inmueble objeto de compra, no contaba con acto administrativo que permita adelantar diligencia de desalojo, razón por la cual se iniciarían las gestiones para tal fin.

Del mismo modo el día 24 de mayo de 2022, se solicitó nuevamente a CISA modificación del estado de ocupación del inmueble objeto de comercialización de arrendado a ocupado irregularmente.

Ahora bien, sobre la nueva promesa de compraventa con el estado de ocupación irregular, el oferente refirió no suscribió la misma, por tanto, se

solicitó la terminación de la venta al Comité de Negocios del Nivel Central, quien mediante sesión No. 37 del 14 de julio de 2022, decidió antes de tomar una decisión de fondo, lo siguiente.:

> "(...) La SAE estaría dispuesta a entregar el inmueble desocupado en un plazo máximo de 2 meses con el fin de continuar adelante con el negocio (...)"

Con posteridad a la decisión del Comité y aún con la aprobación del oferente sobre la entrega del inmueble dentro de los dos meses siguientes, desde la Regional Occidente de SAE S.A.S., se reiteró a CISA y al Comité la imposibilidad de generar la diligencia de desalojos, por las siguientes razones:

1. El inmueble no cuenta con acto administrativo que permita al ejercicio de facultades de policía administrativa para recuperar materialmente el inmueble.
2. La causal de terminación por mora, no se encuentra dentro de las causales del parágrafo 6 del artículo 72 de la Ley 1955 de 2019, motivo por el cual procedería la restitución del inmueble arrendado.

Pues lo anterior se llevó nuevamente el caso al Comité de Negocios del Nivel Central y en su sesión No. 41 del 8 de agosto de 2022, se decidió:

> Suspender el proceso de comercialización de este activo con el fin de adelantar el desalojo respectivo para la entrega del inmueble al comprador. De no poderse completar el materialmente el desalojo del bien se podrá terminar el proceso de comercialización con la correspondiente devolución de saldo.

De la decisión tomada, fue notificado el oferente, no obstante, a la fecha la SAE S.A.S. se encuentran efectuando el análisis para identificar si es procedente reactivar la negociación y adelantar la diligencia de desalojo, o tal como lo decidió el Comité de generar la devolución de los recursos.

PROCEDIMIENTO DE DESALOJO DE BIENES, (P-DP2-050) de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., para lograr la recuperación material de los bienes administrados por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

Mediante oficio con radicado CGR 2023EE0123908 del 27-07-2023, el ente de control solicitó a la SAE S.A.S. entre otros puntos, los siguientes:

10. Con el PROCEDIMIENTO DESALOJOS DE BIENES INMUEBLES (P-DP2-050), en relación con los 001-1044328, 001-1044266, 001-1044267, se requiere:

a. En caso de que se hayan dado las causales necesarias para el desalojo - Copia de todos los registros de la aplicación del procedimiento desde la actividad No 1, hasta la última actividad No. 37, todo ello conforme a lo que indica el procedimiento, como los documentos que se utilizan en la ejecución del procedimiento, control y registro.
b. En caso de que a la fecha no apliquen alguna de las actividades, indicar las razones que lo fundamentan y anexar los soportes que respaldan lo indicado.

12.Indicar cual es el estado actual de los bienes inmuebles 001-1044328, 001-1044266 y 001-1044267."

Con oficio de radicado CGR 2023ER0150500 del 22-08-2023 la SAE S.A.S. da respuesta a solicitud CGR 2023EE0123908, en los siguientes términos:

"(...) 10. Con el PROCEDIMIENTO DESALOJOS DE BIENES INMUEBLES (P-DP2-050), en relación con los 001-1044328, 001-1044266, 001-1044267, se requiere:

La SAE S.A.S. en respuesta a su solicitud se permite indicar que, no dable acceder a lo solicitado, teniendo en cuenta que no se ha agotado el trámite para expedir una resolución que ordene el ejercicio de las facultades de policía administrativa para recuperar real y materialmente los inmuebles objeto de la presente.

"(...) 12. Indicar cual es el estado actual de los bienes inmuebles 001-1044328, 001-1044266 y 001- 1044267. (...)".

A la fecha los inmuebles objeto de la presente se encuentran involucrados en un proceso de extinción de dominio en curso sin una aparente decisión de fondo.

Adicionalmente, los inmuebles se encuentran ocupados irregularmente por el señor Daniel Gañan, dado que el contrato 4440 se encuentra terminado.

Evaluada integralmente la información obtenida, se evidencia que no hubo una adecuada gestión sobre los bienes inmuebles 001-1044328, 001-1044266 y 001-1044267 administrados por la Sociedad de Activos Especiales, por cuanto con ocasión al contrato de arrendamiento el cual fue incumplido y terminado anticipadamente por la SAE S.A.S., quedando dichos bienes con estado de ocupación irregular, estado que continuaba al corte del 30 de septiembre de 2023, no fue aplicado el procedimiento de desalojo de bienes (P-DP2-050), una vez conocida la causal de ocupación.

Lo anterior por deficiencias de control en la correcta evaluación y seguimiento de los bienes administrados y aplicación de los procedimientos diseñados por la SAE S.A.S. Situación que genero suspensión al proceso de enajenación temprana que se venía adelantando con estos bienes, a pesar de que ya se había aceptado la oferta y recibido el pago, afectando los fines del FRISCO, como son el 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.

Cordialmente,

SORANY YISETH TEJADA FLOREZ
Presidente Gerencia Departamental Colegiada de Antioquia

Anexos: Uno (Encuesta a satisfacción)

Copia: N/A

Aprobó: Uber Arbey Aguilar Carmona
Contralor Provincial
Revisó: Juan David Gómez Mesa
Coordinador de Gestión G-01
Proyectó Jorge Iván Giraldo Taborda
Profesional Universitario G-01

Archivo: TRD 80052-385-01 Derechos de Petición Denuncia