CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA

Contraloria General de la Republica :: SGD 12-06-2024 15:26
Al Contestar Cite Este No.: 2024EE0108988 Fol:0 Anex:0 FA:0
ORIGEN 817112 DIRECCIÓN DE VIGILANCIA FISCAL PARA EL SECTOR JUSTICIA / ALBERTO TORRES GUTIERREZ
DESTINO JOSE DANIEL ROJAS MEDELLIN / SAE SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.AS
ASUNTO COMUNICACIÓN DE HALLAZGO DENUNCIA 2023-275034-82111-D
OBS COMUNICACIÓN DE HALLAZGOS DENUNCIA 2023-275034-82111-D
2024EE0108988

817112-
Bogotá,

Doctor
JOSE DANIEL ROJAS MEDELLÍN
Presidente
Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S.
jorojas@saesas.gov.co
mmayor@saesas.gov.co

Asunto: Comunicación de hallazgos denuncia 2023-275034-82111-D

Respetado doctor Rojas:

En el trámite de la denuncia codificada como 2023-275034-82111-D, Radicado 2023ER0111531, en la que el peticionario solicitaba *"Iniciar trámite de control y vigilancia en contra de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE SAS respecto de la totalidad de las actuaciones realizadas en la administración del inmueble ubicado en la Cra 13 N 93B-31 de la ciudad de Bogotá, con matrícula inmobiliaria N 50C 1115187, de la oficina de registro de instrumentos públicos Zona Centro, de Bogotá",* comedidamente, se comunican los siguientes hallazgos:

Hallazgo N 1. Incumplimiento del contrato de arrendamiento por pago parcial de cánones de arrendamiento y falta de seguimiento y control en la ejecución contractual (D) y (F)

Contrato de arrendamiento suscrito entre la inmobiliaria sociedad INMOBILIARIA ALOJAR S.A y la Sociedad Victoria C SAS, así como los Otrosís No 1,2,3 y 4 suscritos.

Ley 1708 de 2014. artículo 90, artículo 99.

Decreto 2136 de 2015. Artículo 2.5.5.2.1 Código de comercio, artículo 200
Metodología De Administración De Los Bienes Del Fondo Para La Rehabilitación, Inversión Social Y Lucha Contra El Crimen Organizado – Frisco G-De-003 - Versión 3 – 2020. Reglas Generales De La Administración.

Literal f) del Artículo 2.5.5.1.2. del Decreto Reglamentario 2136 de 2015.

Ley 1952 de 2019, artículo 265

Ley 734 de 2002, artículo 34 son deberes de todo servidor público, numerales 1, 2, 15, 21 y 28. Ley 1952 DE 2019, artículo 33.

El inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1115187 es un activo social, cuyo propietario es la sociedad INMOBILIARIA ALOJAR S.A., persona jurídica incautada el 07 de mayo de 2013 dentro del proceso radicado 11028 E.D, y entregada el 6 de mayo del 2013 para su administración al administrador del

FRISCO, que para ese momento era la Dirección Nacional de Estupefacientes. Dada la liquidación de la DNE y la entrada en vigor de la Ley 1708 de 2014, se designó a la SAE S.A.S. como administrador del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado en adelante FRISCO. En consecuencia, la SAE S.A.S. administra el FRISCO a partir del 20 de Julio del año 2014.

En cuanto al estado actual del inmueble, la SAE manifestó en su repuesta que: *"Teniendo en cuenta que, la sociedad INMOBILIARIA ALOJAR S.A., propietaria del inmueble objeto de la presente, se encuentra involucrada en un proceso de extinción de dominio en curso, en el certificado de tradición y libertad del inmueble folio de matrícula inmobiliaria 50C-1115187 se observan vigentes las medidas cautelares decretadas por la fiscalía general de la Nación[...]"*

Además, de acuerdo con la misma respuesta y los documentos aportados como prueba (contrato de arrendamiento y otrosí suscritos) el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1115187 se encuentra arrendado a la sociedad Victoria C S.A.S. desde el día 01 de octubre de 2017 hasta el 30 de septiembre de 2027, es decir, 10 años.

De acuerdo con el contrato de arrendamiento, éste se suscribió el 21 de diciembre de 2017 y se concedió *"un plazo de gracia de 90 días"* al arrendatario para el pago de los cánones. Es decir, se hizo entrega de un inmueble administrado por el FRISCO, sin que mediara contrato alguno suscrito. El Inmueble si bien es propiedad de la sociedad INMOBILIARIA ALOJAR S.A, se encuentra bajo la administración del FRISCO que a su vez es administrado por la SAE. Lo anterior, es contrario a la obligación de la SAE de hacer de los bienes bajo su administración bienes productivos la cual se encuentra consagrada en el artículo 99 de la Ley 1708 de 2014.

Con fundamento en lo anterior, el canon de arrendamiento pactado en la cláusula segunda del contrato fue de CUARENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y OCHO MIL PESOS ($44.538.000) más IVA y éste no fue causado en esos tres meses iniciales. Incluso, en su respuesta, la SAE no reporta ingreso alguno en el año 2017, entre los meses de octubre a diciembre. En ese sentido, la SAE S.A.S., relaciona en su respuesta los ingresos por concepto de canon de arrendamiento a favor de la sociedad INMOBILIARIA ALOJAR S.A., de la siguiente manera:

AÑO	***INGRESOS //FACT.***	***IVA***	***VALOR/ CANON***	*VALOR MENSUAL*
2018	*$ 453.517.500*	*$ 86.168.325*	*$539.685.825*	*$44.800.000*
2019	*437.253.688*	*83.059.200,72*	*520. 212.888,72*	
2020	*288.227.219*	*54.763.171,61*	*342.990.390, 61*	
2021	*222.076.705*	*42.194.573.95*	*264.271.278, 95*	
2022	*633.693.000*	*120.401.670*	*754.094.670*	

2023	*445.944.000*	*84.729.360*	*530.673.360*	
Total	***$2.480.612.112***	***471.316.301,28***	***2.951.928.413,28***	

Con fundamento en el anterior reporte, es claro que el reporte de ingresos de la SAE debe corresponder con el contrato y los otrosíes firmados entre las partes, los cuales comportaron modificaciones en el valor del canon de arrendamiento inicialmente pactado.

Sin embargo, existe una primera inconsistencia en la respuesta dada por la entidad y corresponde al valor del canon de arriendo que es $44.538.000 y no de $44.800.000 como lo reporta la entidad. Igualmente, se adicionó la cláusula vigesimosexta en la cual se acordó con respecto a las obras por falla estructural y deterioro del inmueble, que el arrendador compensaría el valor de esas obras con los cánones de los meses de agosto y septiembre del 2018 y marzo y agosto del 2019.

Significa lo anterior, que de acuerdo con dicho modificatorio durante el año 2018 se ha debido recibir como canon de arriendo mensual como se muestra en la siguiente tabla:

VR CANON	**No Meses**	**VR POR MESES**	**IVA**	**TOTAL**
44.538.000	9	400.842.000	76.159.980	477.001.980
47.250.000	1	47.250.500	8.977.595	56.228.095
TOTAL	**10**	**448.092.500**	**85.137.575**	**533.230.075**

Tomando el valor reportado por la Entidad frente a los pagos identificados en los extractos bancarios, es preciso señalar que solo se encontró soporte de pagos por un valor de **$213.429.207**. Es decir, existe de acuerdo con lo reportado por la Entidad una diferencia de **$319.800.868** que no se consignaron por concepto del canon de arriendo durante el año 2018, los cuales constituyen un presunto daño al patrimonio público y demuestra una deficiente actividad de vigilancia y control sobre dicho contrato por parte del depositario provisional de la época y por parte de la SAE SAS quien debe ejercer control sobre la actividad desempañada por el depositario provisional, como entidad delegante en este caso de su función de administración.

Para el año 2019, el canon de arrendamiento se detalla en la siguiente tabla:

VR CANON	**No Meses**	**VR POR MESES**	**IVA**	**TOTAL**
47.250.500	7	330.753.500	62.843.165	393.596.665
49.698.100	3	149.094.300	28.327.917	177.422.217
TOTAL	**10**	**479.847.800**	**91.171.082**	**571.018.882**

En conclusión, el total en cánones que se causaron en el año 2019 fue de $683.4758.072. De acuerdo con las consignaciones efectuadas se realizaron

pagos por valor de $577.210.340 en el año 2019. Resultando una suma a favor de **$6.191.458** para el arrendatario en el año 2019.

En el año 2020, se suscribió **Otrosí No. 2. de fecha 4 de agosto del 2020**, que en su cláusula segunda dispuso que el arrendador aceptará el pago del 30% del valor actual del canon de arrendamiento por los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre, como se detalla en la siguiente tabla:

VR CANON	No Meses	VR POR MESES	IVA	TOTAL
49.698.100	3	149.094.300	28.327.917	177.422.217
14.909.430	9	134.184.870	19.829.542	154.014.412
TOTAL	**12**	**283.279.170**	**48.157.459**	**331.436.629**

En extractos existe soporte de un valor de pagos $64.941.276 que aparecen como Consignación interbancaria Victoria C SAS. Las demás consignaciones de ese año que señala la entidad como correspondientes al canon, no es posible probar que efectivamente correspondieron a ese canon porque por una parte, no aparecen como una consignación del arrendatario y por otra, los valores consignados no coinciden con el valor de los cánones vigentes, razón por la cual no se tienen en cuenta, en consecuencia, la diferencia entre lo que debió pagarse $331.436.629 y lo reportado en pagos: $64.941.276 es de: **$266.495.353** lo cual constituye un presunto daño al patrimonio público.

Por otra parte, la entidad tampoco aportó soporte de la decisión de condonación de esas sumas, ni de acuerdos de pago efectuados y autorizados por la SAE en este caso concreto, como lo dispuso el Otrosí N.2 del contrato suscrito y la justificación para optar por una condonación en lugar de un acuerdo de pago.

En cuanto al Otrosí N. 3 se acordó en la cláusula 1 que de forma temporal se modificaba la cláusula segunda del contrato de arrendamiento en relación con los cánones de los meses enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio de 2021 quedando solo por esos meses modificado el contrato y entendiéndose que a partir de julio de 2021 se debía ejecutar de la forma inicialmente pactada, Salvo modificación escrita posterior.

VR CANON	No Meses	VR POR MESES	IVA	TOTAL
14.909.430	1	14.909.430	2.832.792	17.742.222
19.879.240	5	99.396.200	18.885.278	118.281.478
49.698.100	6	298.188.600	56.655.834	354.844.434
TOTAL	**12**	**412.494.230**	**78.373.904**	**490.868.134**

En ese sentido de acuerdo con la cláusula segunda se acordó que el arrendador aceptará el pago del 30% del valor actual del canon de arrendamiento por el mes de enero de 2021 y el pago del 40% del valor actual del canon de arrendamiento por los meses de febrero, marzo, abril, mayo y junio de 2021. Finalmente, se dispuso

que, con relación al saldo acumulado sea condonado o a dar plazos y formas de pago según lo disponga la Sociedad de activos especiales.

En extractos existe soporte de un valor de pagos $238.118.023 que aparecen como Consignación interbancaria Victoria C SAS, así las cosas, se establece una diferencia de recaudos por valor de $252.750.111.

De acuerdo al Otrosi N 4 del contrato de arrendamiento en la cláusula primera, establece que a partir de enero de 2022 el canon de arrendamiento se ejecutará en las condiciones inicialmente pactadas como se informa en la siguiente tabla:

VR CANON	No Meses	VR POR MESES	IVA	TOTAL
51.796.000	9	466.164.000	88.571.160	554.735.160
55.743.000	3	167.229.000	31.773.510	199.002.510
TOTAL	**9**	**633.393.000**	**120.344.670**	**753.737.670**

Se recibieron en pagos $579.729.879 Es decir, que existe una diferencia de $174.007.791 que constituye un presunto daño al patrimonio público. Para la vigencia 2023 los cánones de arrendamiento se calcularon así:

VR CANON	No Meses	VR POR MESES	IVA	TOTAL
55.743.000	9	501.687.000	95.320.530	597.007.530
64.172.000	3	192.516.000	36.578.040	229.094.040
TOTAL	**9**	**694.203.000**	**131.898.570**	**826.101.570**

Las transferencias registradas en bancos de enero a julio de 2023, el cual fue el dato aportado por la entidad es de $11.453.400 por mes para un total de $80.173.800, valor que no corresponde al valor del canon registrado y facturado por mes al arrendador VICTORIA C SAS. Generando una diferencia por valor de **$745.927.770.** Con fundamento en lo anterior es posible concluir:

Por cánones pagados de forma parcial entre el 1 de enero de 2018 y diciembre de 2023 se presenta un presunto daño que asciende a la suma de **$1.752.790.435**

AÑO	DIFERENCIA
2018	$ 319.800.868
2019	-$ 6.191.458
2020	$ 266.495.353
2021	$ 252.750.111
2022	$ 174.007.791
2023	$ 745.927.770
TOTAL	**$ 1.752.790.435**

Hallazgo N.2 Soportes de inversiones realizadas que soportan la decisión adoptada por parte del Comité de Negocios el 22 de agosto de 2022 y que consta en el acta 43 (D) y (F).

Contrato de arrendamiento suscrito entre la inmobiliaria sociedad INMOBILIARIA ALOJAR S.A y la Sociedad Victoria C SAS, así como los Otrosís No 1,2,3 y 4 suscritos.

Ley 1708 de 2014. artículo 90, artículo 99.
Decreto 2136 de 2015. Artículo 2.5.5.2.1 el administrador del FRISCO.

Código de comercio, artículo 200 "Los administradores responderán solidaria e ilimitadamente de los perjuicios que por dolo o culpa ocasionen a la sociedad, a los socios o a terceros. No estarán sujetos a dicha responsabilidad, quienes no hayan tenido conocimiento de la acción u omisión o hayan votado en contra, siempre y cuando no la ejecuten. En los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o de los estatutos, se presumirá la culpa del administrador".
Metodología De Administración De Los Bienes Del Fondo Para La Rehabilitación, Inversión Social Y Lucha Contra El Crimen Organizado – Frisco G-De-003 - Versión 3 – 2020. Reglas Generales De La Administración. De Conformidad Con Lo Definido En El Literal F) Del Artículo 2.5.5.1.2. Del Decreto Reglamentario 2136 De 2015.
Ley 1952 de 2019, artículo 265 "son destinatarios de la ley disciplinaria los servidores públicos aunque se encuentren retirados del servicio y los particulares contemplados en el artículo 53 del Libro Tercero de este código"

Ley 734 de 2002, artículo 34 son deberes de todo servidor público, numerales 1, 2, 15, 21 y 28. Ley 1952 DE 2019, artículo 33.

La sociedad de Activos Especiales SAE SAS por medio del Comité de Negocios de Nivel Central en su sesión N°43 del 22 de agosto de 2022, quien de acuerdo con sus facultades aprobó un descuento contra canon por las inversiones realizadas por el arrendatario del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-115187, que ascienden a la suma de **$2.378.934.450** hasta que se cubran las inversiones realizadas, y dicho negocio cuenta con la aprobación por parte de la Gerencia Técnica frente a las inversiones realizadas".

Con base en lo anterior, se evidencia que la entidad no cuenta con soportes que justifiquen, la necesidad de realizar las inversiones que respalden la reducción mensual del canon, así como tampoco existe soporte de las inversiones realizadas y de su costo con el fin de verificar que efectivamente fueron realizadas inversiones por la suma de **$2.378.934.450** y que éstas fueran necesarias para que el bien cumpliera con su finalidad contractual, de tal manera que el arrendador tuviera que asumir dichas inversiones. Además, con el Otrosí N.1 se compasaron las adecuaciones que debían realizarse y es por ello que, se compensaron 4 cánones de arriendo. Con fundamento en lo anterior, se considera que la decisión adoptada por el Comité de Negocios fue antieconómica y va en detrimento de los intereses de la sociedad y contraría a la obligación de la SAE de adoptar decisiones que vayan en beneficio de la sociedad y de su productividad.

Con fundamento en lo anterior entre octubre de 2022 y diciembre de 2023 se han dejado de percibir $919.934.770, lo que constituye un presunto daño al patrimonio

público, ocasionado como consecuencia de la decisión adoptada por el Comité de Negocios el día 22 de agosto de 2022 como consta en acta N. 43.

Con fundamento en lo anterior se concluye que por decisión adoptada por el comité de negocios el 22 de agosto de 2022 se ha dejado de percibir:

1. Entre octubre de 2022 y diciembre de 2022 la suma de $**174.007.791.**
2. Entre enero de 2023 y diciembre de 2023 la suma de $**745.927.770**.

Para un presunto daño que asciende a la suma de **$919.934.770.**

La Entidad debe elaborar un Plan de Mejoramiento con los hallazgos consignados en el presente oficio, dentro de los 20 días hábiles siguientes al recibo del mismo, de conformidad con la Resolución Reglamentaria Orgánica Nro. 066 de 2024, Capítulo VI, Artículo 42.

Para la habilitación en el Sistema de Rendición Electrónica de Cuentas e Informes - SIRECI, se solicita remitir copia del oficio de radicación en la Entidad, al correo electrónico soportesireci@contraloria.gov.co.

Cordialmente,

ALBERTO TORRES GUTIÉRREZ
Director de Vigilancia Fiscal
Contraloría Delegada para el Sector Justicia.

Proyectó: Jennifer Mancera Gonzalez - Auditor
Revisó: Margarita Aragón – Coordinadora Grupo Denuncias